

2019

التقرير السنوي

تمدين
TAMDEEN
العقارية

بِسْمِ
اللَّهِ
الرَّحْمَنِ
الرَّحِيمِ



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



**صاحب السمو الشيخ
صباح الأحمد الجابر الصباح**
أمير دولة الكويت



**سمو الشيخ
نواف الأحمد الجابر الصباح**
ولي عهد دولة الكويت



المحتويات

تقرير مجلس الإدارة | 6

أعضاء مجلس الإدارة | 11

الإدارة التنفيذية | 11

تقرير الحوكمة | 12

تقرير مراقب الحسابات المستقل | 24

بيان الأرباح أو الخسائر المجمع | 28

بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع | 29

بيان المركز المالي المجمع | 30

بيان التغييرات في حقوق الملكية المجمع | 32

بيان التدفقات النقدية المجمع | 34

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة | 36

تقرير مجلس الإدارة

بسم الله الرحمن الرحيم

السادة المساهمين الكرام،،،

السلام عليكم ورحمة الله
وبركاته،،،

يسرني أن ألتقي بكم اليوم
وبالنيابة عن زملائي أعضاء مجلس
الإدارة لأستعرض معكم التقرير
السنوي لشركة التمدين العقارية
وشركاتها التابعة عن السنة
المالية المنتهية في 31 ديسمبر
2019 والملاح الرئيسية لما تم
إنجازه خلال تلك السنة.

حضرات السادة المساهمين الكرام،

تمتلك الكويت اقتصاداً قوياً
قادراً على مواجهة وصد الأزمات
الاقتصادية. هذا ما اشارت اليه
التقارير والتصنيفات الائتمانية
العالمية للكويت واقتصادها،
حيث أكدت وكالة التصنيف
الائتماني العالمية «ستاندرد
آند بورز» التصنيف الائتماني
السيادي للكويت عند المرتبة
(AA) مع نظرة مستقبلية
مستقرة.

الأخوة الأفاضل،،

ان استمرار نجاح شركة التمدين العقارية خلال عام 2019 في تحقيق النتائج التنموية المنشودة لشركائها ومساهميها على حد سواء إنما هو نابع من قيادتها المميزة ورؤيتها الاستراتيجية الطموحة التي تعمل على تطبيقها مجموعة من الشركات التابعة والزميلة المتخصصة بقطاعات التطوير العقاري والاستثماري والترفيهي.

حيث أستعرض معكم فيما يلي الملامح الرئيسية لما أنجزته تلك الشركات خلال عام 2019

على صعيد الشركات التابعة، حققت شركة التمدين الاستثمارية نمواً في إيراداتها التشغيلية من استثماراتها وخاصة استثمارها في القطاع المصرفي المتمثل في البنك الأهلي المتحد وقطاع البتروكيماويات المتمثل في شركة بوبيان للبتروكيماويات، حيث بلغت توزيعات الأرباح النقدية المستلمة خلال عام 2019 بمبلغ وقدره 10.2 مليون دينار كويتي مقابل 8.9 مليون دينار كويتي في عام 2018.

هذا بالإضافة إلى الإنجازات الملموسة التي حققتها الشركات التابعة لشركة التمدين الاستثمارية على النحو التالي:

باشرت شركة التمدين للدعاية والإعلان أعمالها والتي تم تأسيسها بهدف تغطية أنشطة وفعاليات الدعاية والإعلان بالوسائط السمعية والمرئية الخاصة بمجموعة التمدين.

بدأت الشركة العالمية للمطاعم العمل على قدم وساق في التجهيز لإفتتاح أول تجارها الرائدة في مجال المطاعم المبتكرة والتي من المتوقع أن يتم افتتاحها بحلول صيف 2020 في «جمعة» الشيخ جابر العبد الله الجابر الصباح الدولي للتنس».

9 على الرغم من هذه المصداق القوية والتصنيف الائتماني العالي، فإن الاقتصاد الكويتي مازال بحاجة الى تنويع مصادر الدخل بعيداً عن الاعتماد على النفط كمصدر وحيد للإيرادات العامة للدولة وهذا ما تسعى إليه حكومة الكويت تماشياً مع رؤية (كويت جديدة 2035) وذلك عبر خطة إصلاح اقتصادي شاملة تركز على زيادة مساهمة القطاع غير النفطي في الناتج المحلي الإجمالي وزيادة مشاركة القطاع الخاص في الاقتصاد المحلي، والحرص على تطوير مشاريع الشراكة بين القطاعين العام والخاص بالإضافة إلى دعم المشاريع الصغيرة والمتوسطة لتحسين مؤشرات وبيئة الأعمال في البلاد لجذب الاستثمارات الأجنبية وتشجيع الاستثمارات الغير نفطية.

نأمل أن تتخذ الحكومة الكويتية العديد من الخطوات والإجراءات الجريئة لتحقيق نقلة نوعية في تعزيز تنافسية الاقتصاد لتأهيله لابرار دور الكويت كمركز مالي وتجاري.

السادة المساهمين الكرام،،

استمرت شركة التمدين العقارية خلال عام 2019 في المضي قدماً نحو تنفيذ وعودها لتطوير ملامح المشهد الحضاري والعمراني في دولة الكويت وذلك من خلال أعمال تطوير الأراضي الاستثمارية المملوكة لها ضمن مشروع «تمدين سكوير» الذي يقع في نقطة استراتيجية بمنطقة صباح السالم على طريق الملك عبد العزيز آل سعود، حيث تم الانتهاء من جميع أعمال التركيبات الكهربائية والميكانيكية في أبراج تمدين سكوير السكنية، وجاري استكمال الملاحظات النهائية على التشطيبات الداخلية والخارجية، وأعمال تنسيق الحدائق الداخلية والمساحات الخضراء المحيطة بالأبراج وذلك بناء على التقرير المقدم من المكتب الاستشاري. إن أبراج تمدين سكوير الثلاث بطوايقها المتعددة سترسي معايير جديدة في قطاع المجمعات السكنية العمرانية العصرية في دولة الكويت.

كذلك قامت شركة التمدين العقارية بافتتاح «سوق الكوت» والذي يمثل الوجهة البحرية لمشروع الكوت في مطلع الربع الأول من عام 2019 بحلة جديدة شكلت مزيجاً متناعماً بين الحدائق من ناحية التصميم المعماري والطبيعة الساحلية للخليج العربي ما يساهم في إعطاء زائرنا التجربة الفريدة للتسوق مع أطلاله الطبيعية متميزة.

تقرير مجلس الإدارة

31 ديسمبر 2019

«مشروع مجمع الشيخ جابر العبدالله الجابر الصباح الدولي للتنس» والذي يجري العمل على الانتهاء منه وافتتاحه على مراحل خلال عام 2020 ليصبح أول مجمع متعدد المرافق والخدمات يختص برياضة التنس في الشرق الأوسط، حيث يضم المقر الرئيسي للاتحاد الكويتي للتنس وأكاديمية للتنس تشمل عدة ملاعب مغطاة ومكشوفة مزودة بأحدث التقنيات بمعايير عالمية كما يضم المشروع فندقاً حديثاً من فئة خمس نجوم ومجموعة منتقاة من منافذ البيع بالتجزئة على مساحة بناء تبلغ 263,430 متراً مربعاً. إن هذا المشروع هو ثمرة للتعاون بين الشركة مع الهيئة العامة للرياضة والاتحاد الكويتي للتنس بهدف تحقيق الريادة والازدهار في المشاريع التي تخدم بلدنا وشبابنا وأبنائنا في المقام الأول كما يتصل مباشرة بـ «مول 360»، أحد أكثر المجمعات التجارية استقطاباً للزوار في البلاد والحائز على عدة جوائز عالمية.

كما قامت المجموعة بتوقيع عقد تشغيل الأكاديمية مع «أكاديمية رافا نادال من موفيستار» لإطلاق فرعهم الثاني على مستوى العالم في دولة الكويت والتي تعتبر واحده من أفضل مراكز تدريب رياضة التنس في العالم وتحمل اسم بطل التنس العالمي رافا نادال المصنف الأول عالمياً، ومن المتوقع أن يتم افتتاح الأكاديمية في أبريل 2020 لتصبح أكاديمية رافا نادال الأولى من نوعها في دولة الكويت والمنطقة، إذ ستكون مركز التدريب وأحد أهم مكونات «مجمع الشيخ جابر العبد الله الجابر الصباح الدولي للتنس»، ذلك الصرح الرياضي الكبير، والذي يُعتبر واحداً من أبرز الشراكات بين القطاعين العام والخاص في الدولة وأضخم مبادرة رياضية تُطلقها الهيئة العامة للرياضة في دولة الكويت من حيث القيمة والحجم.

هذا بالإضافة إلى الإنجازات الملموسة التي حققتها الشركات التابعة لشركة التمدين لمراكز التسوق لعام 2019 على النحو التالي:

قامت شركة التمدين الترفيهية (شركة تابعة) بافتتاح المرحلة الثانية من مركز الترفيه العائلي INFUNTY SEA في الكويت مول خلال الربع الأول من العام 2019. وفي إطار الخطط التوسعية للشركة جاري العمل على دراسة و تنفيذ مجموعة من المشاريع الترفيهية من أهمها افتتاح الفرع الثاني من مدينة الترمبولين

تمت زيادة رأسمال شركة سبيريت الفنية إلى مليون دينار كما قامت الشركة بالتعاقد مع إحدى الشركات العالمية والرائدة في مجال تنظيم الفعاليات الاحتفالية والأحداث الفنية لإدارة الأرينا الواقعة في «مجمع الشيخ جابر العبد الله الجابر الصباح الدولي للتنس»

تابعت شركة كويت كارتينج مواصلة أعمالها في إنشاء حلبة «كويت كارتينج» أكبر حلبة سباق سيارات مغطاة ومتعددة الطوابق في الشرق الأوسط وذلك في «الكوت مول» وتبلغ المساحة الإجمالية لـ «كويت كارتينج» ومرافقها المختلفة أكثر من 5380 متر مربع، فيما تعد الحلبة أطول حلبة لهذا النوع من السباقات والرياضات في دولة الكويت ومنطقة الشرق الأوسط على حد سواء، ومن المتوقع أن يتم افتتاحها بحلول صيف 2020 في «الكوت مول».

حققت شركة التمدين للامتيازات القابضة خلال عام 2019 أرباحاً صافية بلغت 3.4 مليون دينار كويتي، الأمر الذي يؤكد قوة وصلابة أصول واستثمارات الشركة والتي منها استثمارها في شركة السينما الكويتية الوطنية.

قامت شركة منشور العقارية إستجابة لرؤية «مجموعة التمدين» بإستمرارية تطوير مشروع الكوت ليكون الوجهة المفضلة لدى زوار المنطقة الجنوبية والمناطق المجاورة بهدف الترفيه والأعمال، حيث أسندت الشركة بداية عام 2019 إدارة فندق حياة ريجنسي الكوت مول إلى مجموعة حياة العالمية للفنادق لما لها من خبرات متميزة في قطاع الضيافة، كما تم البدء في أعمال التجديد الشامل لكافة غرف الضيوف لتصبح ذات تصميم عصري مبتكر، هذا بالإضافة الى افتتاح مركز المؤتمرات والحفلات التابع للفندق والذي يشغل مساحة تزيد عن 3700 متر مربع، ويعتبر المركز امتداداً وإضافة ثرية لفندق «حياة ريجنسي الكوت مول». وقد جاءت هذه التوسعة استجابة للطلب المتزايد لاستقبال الفعاليات والمؤتمرات المحلية والعالمية في المنطقة.

وعلى صعيد الشركات الزميلة، تمكنت شركة التمدين لمراكز التسوق خلال عام 2019 من تحقيق التطورات التشغيلية والمالية التالية:

قامت الشركة خلال عام 2019 بزيادة مساهمتها في شركة سبيريت للتطوير العقاري (شركة تابعة) والتي تقوم بانجاز

تقرير مجلس الإدارة 31 ديسمبر 2019

وختاماً ..

أود أن أنتهز الفرصة لأتقدم بالأصالة عن نفسي وبالنيابة عن مجلس الإدارة بأسمى آيات الشكر وعظيم الامتنان إلى حضرة صاحب السمو أمير البلاد المفدى الشيخ/ صباح الأحمد الجابر الصباح حفظه الله ورعاه، وإلى سمو ولي العهد الشيخ/ نواف الأحمد الجابر الصباح حفظه الله، وإلى سمو رئيس مجلس الوزراء الشيخ/ صباح الخالد الحمد الصباح حفظه الله على الرعاية المتواصلة للقطاع الخاص بالبلاد.

كما نتقدم بالشكر إلى السادة مساهمي الشركة الأفاضل على ما أبدوه من ثقة ومساندة لنا. وختاماً أود أن أعبر عن شكري وتقديري للسادة أعضاء مجلس إدارة الشركة وأود أن أخص العاملين بها على ما بذلوه من جهود حثيثة مثمرة للوصول إلى النتائج المرجوة للشركة خلال عام 2019.

في مول العاصمة والذي بدأ العمل عليه في العام الماضي ومن المتوقع استكماله خلال عام 2020.

وعلى صعيد تجارة التجزئة، قامت شركة ثري سيكستي ستايل (شركة تابعة) خلال العام بإفتتاح عدد من المتاجر الجديدة لعلامتها التجارية العالمية مثل Balenciaga في «مول 360»، و Bottega Veneta و YSL بأحد المراكز التجارية المميزة، كما انه جاري العمل على استقطاب علامات تجارية عالمية جديدة بالإضافة الى افتتاح افرع جديدة للعلامات التجارية الحالية.

المساهمين الكرام،،،

لقد حققت الشركة عام 2019 إيرادات تشغيلية بما يقارب 20.2 مليون دينار كويتي (مقارنة بإيرادات تشغيلية 11.4 مليون دينار للعام السابق) وصافي ربح بلغ 7.6 مليون دينار كويتي (مقارنة بصافي ربح 5.4 مليون دينار للعام السابق) بما يعادل 18.9 فلس ربحية للسهم الواحد (مقارنة بربحية 13.5 فلس للعام السابق).

وبناءً على ذلك وفي ضوء هذه النتائج الإيجابية قرر مجلس الإدارة التقدم بالتوصية للجمعية العمومية بتوزيع أرباح نقدية بواقع 5 % من رأس المال المدفوع على السادة مساهمي الشركة وبدفع مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 60,000 دينار كويتي (بواقع 10,000 دينار كويتي لكل عضو) وذلك عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019 وتخضع تلك التوصيات لموافقة الجمعية العمومية للمساهمين.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،،

مشعل جاسم المرزوق

رئيس مجلس الإدارة



أعضاء الإدارة مجلس الإدارة التنفيذية

محمد عبد الحميد المرزوق الرئيس التنفيذي	مشعل جاسم المرزوق رئيس مجلس الإدارة
صلاح عبد العزيز البحر مدير عام الشؤون الإدارية	عبد الوهاب مرزوق المرزوق نائب رئيس مجلس الإدارة
خالد عمر عباس مدير عام الإدارة المالية	الشيخ ماجد جابر الصباح عضو مجلس الإدارة
معاذ بشر الرومي مدير عام إدارة التسويق	محمد فؤاد الغانم عضو مجلس الإدارة
أحلام ديشوم مدير عام الإدارة القانونية	زياد حسن القيسي عضو مجلس الإدارة
نبيل فارس مدير عام إدارة تكنولوجيا المعلومات	محمود داود المرزوق عضو مجلس الإدارة

تقرير الحوكمة نبذة عن حوكمة الشركات

تستمر شركة التمدين العقارية بتطبيق قواعد الحوكمة إيماناً بأهميتها حيث تعمل الشركة على تطبيق أفضل الممارسات ومجموعة من السياسات والإجراءات والتي تهدف إلى تنظيم العلاقة بين كل من المساهمين ومجلس إدارة الشركة والإدارة التنفيذية وأصحاب المصالح. كما تحرص الشركة على أن يكونوا على إطلاع مستمر مع مستجدات الشركة بكل شفافية.

قامت الشركة بتطبيق وتنفيذ قواعد الحوكمة بصورة كاملة وذلك من خلال متابعة مجلس الإدارة لعمل اللجان ومراجعة التقارير الدورية الصادرة منها، كما يقوم مجلس الإدارة بمراجعة التقارير الواردة من مكتب إدارة المخاطر والملاحظات الصادرة من مكتب التدقيق الداخلي واتخاذ القرارات التصويبية اللازمة.

إيماناً من شركة التمدين العقارية بأهمية المسؤولية الاجتماعية، فقد التزمت الشركة بتطبيق وتنفيذ خطة المسؤولية الاجتماعية لعام 2019 للحصول على النتائج الواردة بالتقرير.

هيكل متوازن لمجلس الإدارة تشكيل مجلس الإدارة

الاسم	تصنيف العضو / أمين سر	المؤهل العلمي والخبرة العملية	تاريخ الانتخاب / تعيين أمين السر
السيد / مشعل جاسم المرزوق	رئيس مجلس الإدارة عضو غير تنفيذي	بكالوريوس وخبرة 24 سنة	2019/5/12
السيد / عبد الوهاب مرزوق المرزوق	نائب رئيس مجلس إدارة عضو غير تنفيذي	دبلوم وخبرة 24 سنة	2019/5/12
الشيخ / ماجد جابر الصباح	عضو مجلس إدارة عضو غير تنفيذي	بكالوريوس وخبرة 28 سنة	2019/5/12
السيد / محمد فؤاد الغانم	عضو مجلس إدارة عضو مستقل	بكالوريوس وخبرة 22 سنة	2019/5/12
السيد / زياد حسن القيسي	عضو مجلس إدارة عضو مستقل	بكالوريوس وخبرة 29 سنة	2019/5/12
السيد / محمود داود المرزوق	عضو مجلس إدارة عضو مستقل	بكالوريوس وخبرة 11 سنوات	2019/5/12
السيد / صلاح عبد العزيز البحر	أمين سر المجلس	بكالوريوس وخبرة 31 سنة	2019/5/12

تقرير الحوكمة

31 ديسمبر 2019

اجتماعات مجلس الإدارة لعام 2019

عدد الاجتماعات	الإجتماع رقم	الإجتماع رقم	الإجتماع رقم	الإجتماع رقم	الإجتماع رقم	الإجتماع رقم	الإجتماع رقم	الإجتماع رقم	الإجتماع رقم	إسم العضو
	2019-09	2019-08	072019	2019-06	2019-05	2019-04	2019-03	2019-02	2019-01	
	بتاريخ	بتاريخ	بتاريخ	بتاريخ	بتاريخ	بتاريخ	بتاريخ	بتاريخ	بتاريخ	
	2019/11/10	2019/10/30	2019/10/02	2019/08/07	2019/06/11	2019/05/14	2019/05/12	2019/03/19	2019/02/26	
9	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	السيد / مشعل جاسم المرزوق رئيس مجلس الإدارة
9	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	السيد / عبد الوهاب مرزوق نائب رئيس مجلس الإدارة
9	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	السيد / ماجد جابر الصباح
9	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	السيد / محمد فؤاد الغانم
9	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	السيد / زياد حسن القيسي
9	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	السيد / محمود داود المرزوق

تسجيل وتنسيق وحفظ محاضر اجتماعات مجلس الإدارة

لدى أمين سر مجلس الإدارة سجل خاص لمحاضر اجتماعات مجلس إدارة الشركة. يحتوي السجل على معلومات خاصة بجدول أعمال كل اجتماع ومقر الانعقاد وتاريخه وتوقيت بداية ونهاية الاجتماع، وكل اجتماع يحتفظ برقم مسلسل حسب السنة، كذلك تم إعداد ملفات خاصة تحفظ فيها محاضر الاجتماعات. يتم تزويد أعضاء المجلس بجدول الأعمال معزراً بالوثائق المرتبطة به، وذلك قبل وقت كاف يسمح للأعضاء بدراسة بنود جدول الأعمال ويتم توقيع محاضر الاجتماع من كل الحاضرين، والاجتماعات التي تتم بالتمرير يتم توقيع محاضرها من جميع الأعضاء.

التحديد السليم للمهام والمسئوليات مهام ومسئوليات مجلس الإدارة

يقوم مجلس إدارة الشركة بممارسة مهامه ومسؤولياته الأساسية ومنها ما يلي:

- اعتماد الأهداف والاستراتيجيات والسياسات الهامة للشركة.
- تحديد الهيكل الرأسمالي الأمثل للشركة وأهدافها المالية.
- وضع نظام حوكمة خاص بالشركة وبما لا يتعارض مع أحكام قواعد حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة أسواق المال الكويتية والإشراف العام عليه ومراقبة مدى فاعليته وتعديله عند الحاجة.
- التأكد من أن الهيكل التنظيمي للشركة يتسم بالشفافية والوضوح بما يتيح عملية اتخاذ القرار وتحقيق مبادئ الحوكمة الرشيدة، والفصل في السلطات والصلاحيات لكل من مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية.
- اعتماد الهياكل التنظيمية والوظيفية في الشركة و إجراء المراجعة الدورية عليها.
- وضع آلية لتنظيم التعاملات مع الأطراف ذات الصلة.
- وضع سياسة تنظيم العلاقة مع أصحاب المصالح من أجل حفظ حقوقهم.
- تحديد سياسة توزيع الأرباح.
- إقرار نظم المكافآت الممنوحة للموظفين.
- تعيين أو عزل أيًا من أعضاء الإدارة التنفيذية، أو رئيس الجهاز التنفيذي أو من في حكمه.
- ضمان دقة وسلامة البيانات والمعلومات الواجب الإفصاح عنها وذلك وفق سياسات ونظم الإفصاح والشفافية المعمول بها.
- إقرار الميزانيات التقديرية السنوية و اعتماد البيانات المالية المرحلية والسنوية.
- الإشراف على النفقات الرأسمالية الرئيسية للشركة، وتملك الأصول والتصرف بها.
- التأكد من سلامة الأنظمة المالية والمحاسبية، بما في ذلك الأنظمة ذات الصلة بإعداد التقارير المالية.
- التأكد من تطبيق أنظمة رقابية مناسبة لقياس وإدارة المخاطر.
- الرقابة والإشراف على أداء أعضاء الإدارة التنفيذية، والتأكد من قيامهم بأداء كافة المهام الموكلة إليهم.
- التأكد من مدى التزام الشركة بالسياسات والإجراءات التي تضمن احترام الشركة للأنظمة واللوائح الداخلية المعمول بها.

مهام ومسؤوليات الإدارة التنفيذية

تقوم الإدارة التنفيذية للشركة متمثلة في رئيس الجهاز التنفيذي وكبار التنفيذيين بتنفيذ مجموعة من المهام والتي يمكن تلخيصها على النحو التالي:

- تنفيذ الاستراتيجية العامة و الخطط التفصيلية المعتمدة من قبل مجلس الإدارة.
- العمل على تنفيذ كافة السياسات واللوائح و الأنظمة الداخلية للشركة و المعتمدة من قبل مجلس الإدارة.
- وضع نظام محاسبي متكامل يحتفظ بدفاتر وسجلات وحسابات تعكس بشكل مفصل ودقيق البيانات المالية وحسابات الدخل، يهدف إلى المحافظة على أصول الشركة.
- وضع نظم الرقابة الداخلية وإدارة المخاطر، والتأكد من فاعلية وكفاءة تلك النظم.
- إدارة العمل اليومي وتسيير النشاط، فضلاً عن إدارة موارد الشركة بالشكل الأمثل، والعمل على تعظيم الأرباح وتقليل النفقات، وذلك بما يتفق مع الأهداف والإستراتيجية العامة للشركة.
- إعداد التقارير الدورية (مالية وغير مالية) بشأن تطور أنشطة الشركة في ضوء خطط وأهداف الشركة الاستراتيجية، وعرض تلك التقارير على مجلس الإدارة.
- إعداد القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية المعتمدة من قبل هيئة أسواق المال الكويتية.
- المشاركة الفعالة في بناء وتنمية ثقافة القيم الأخلاقية داخل الشركة.

تقرير الحوكمة

31 ديسمبر 2019

إنجازات مجلس الإدارة

- تحديث وإعتماد السياسات والاجراءات الخاصة ببعض ادارات الشركة.
- إعتماد البيانات المالية السنوية لعام 2018 والمرحلية لعام 2019.
- متابعة تنفيذ متطلبات هيئة اسواق المال الكويتية المتعلقة بحوكمة الشركات بفاعلية وذلك من خلال:
 - إعتماد تقرير الحوكمة الصادر عن عام 2018.
 - متابعة عمل اللجان و مراجعة التقارير الدورية الصادرة منها.
 - مراجعة التقارير الصادرة من مكتب التدقيق الداخلي واتخاذ الاجراءات التصويبية اللازمة.
 - تحديث واعتماد لائحة مكتب التدقيق الداخلي.
 - إعتماد تعديل الهيكل التنظيمي للجنة إدارة المخاطر لتصبح تبعية مكتب إدارة المخاطر تبعية مباشرة للجنة.
 - إعتماد تعديل الهيكل التنظيمي لمكتب إدارة المخاطر لتكون تبعيته الإدارية للرئيس التنفيذي للشركة.
 - مراجعة تقارير المخاطر والتأكد من عدم تجاوز المخاطر للمستوى المحدد والمعتمد من قبل المجلس.
 - إعتماد تعيين مكتب إستشاري جديد لكل من مكتب التدقيق الداخلي ومكتب إدارة المخاطر.

اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة

يهدف مجلس إدارة شركة التمدين العقارية إلى إعتماد هيكل إداري فعال يساعد على تيسير القيام بأعماله، وتقوم ركائز هذا الهيكل على ثلاث لجان رئيسية منبثقة من مجلس الإدارة وهي لجنة التدقيق و لجنة المكافآت والترشيحات و لجنة إدارة المخاطر حيث تؤسس هذه اللجان لدور أساسي يساعد المجلس على القيام بالمهام والواجبات المنوطة به في إدارة الشركة.

أولاً: لجنة المكافآت والترشيحات

قامت اللجنة خلال عام 2019 بإعداد التقييم السنوي لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية بناء على مؤشرات الأداء الوظيفي (KPI) المعتمدة من قبل المجلس والقائمة على مفهوم التقييم الذاتي والشامل من جهة الأعضاء. حيث تقيس الأداء العام بشكل حيادي وموضوعي مما يساعد على تفادي الأخطاء وإصلاح الخلل الذي يعيق تطبيق الحوكمة بشكل صحيح. كما قامت اللجنة بإقتراح مكافآت أعضاء مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي وإعداد تقرير المكافآت لعام 2018.

تشكيل لجنة المكافآت والترشيحات

تم تشكيل لجنة المكافآت والترشيحات بتاريخ 12 مايو 2019، ومدتها تمتد مع مدة مجلس الإدارة وتتكون اللجنة من:

- | | |
|---------------------------------|------------------------------|
| 1 السيد / مشعل جاسم المرزوق | رئيس اللجنة – عضو غير تنفيذي |
| 2 السيد / محمود داود المرزوق | عضو اللجنة – عضو مستقل |
| 3 السيد / زياد حسن القيسي | عضو اللجنة – عضو مستقل |
| 4 السيد / صلاح عبد العزيز البحر | أمين سر اللجنة |

بيان إجتماعات لجنة المكافآت والترشيحات لعام 2019

تاريخ الإجتماع	رقم الاجتماع	عدد الحضور
2019/02/04	01 - 2019	3

- لدي اللجنة سجل خاص تدون به محاضر الاجتماعات وتودع لدى أمين السر.

تقرير الحوكمة

31 ديسمبر 2019

ثانياً: لجنة التدقيق

خلال عام 2019 اجتمعت لجنة التدقيق بصورة دورية مع مدقق الحسابات الخارجي، وقد حضر مسؤول مكتب التدقيق الداخلي إجتماعات لجنة التدقيق وعددها 7 إجتماعات خلال عام 2019، كذلك قامت اللجنة بمراجعة البيانات المالية المرحلية الربع سنوية لعام 2019 والبيانات المالية السنوية لعام 2018 وتم رفع توصية لمجلس الإدارة لاعتمادها، بالإضافة إلى التوصية لمجلس الإدارة بإعادة تعيين مراقب الحسابات الخارجي وذلك بعد التأكد من إستقلاليته ومراجعة خطاب التعيين.

كما قامت بإعتماد تقرير لجنة التدقيق لعام 2018 ومراجعة تقرير التدقيق الداخلي وتقرير نظم الرقابة الداخلية لعام 2018 واتخاذ ما يلزم من اجراءات تصويبية ومتابعة تلك الاجراءات. كما قامت اللجنة بالإطلاع على تقرير تقييم أداء مكتب التدقيق الداخلي والذي يصدر من مكتب تدقيق مستقل كل ثلاث سنوات بناء على متطلبات الهيئة وإتخاذ ما يلزم من إجراءات تصويبية وقد قررت اللجنة ألا يتم تجديد التعاقد مع مكتب التدقيق الداخلي المستقل وترشيح مكتب جديد للقيام بأعمال مكتب التدقيق الداخلي ورفع توصية بذلك لمجلس الإدارة.

تشكيل لجنة التدقيق

تشكلت لجنة التدقيق بتاريخ 12 مايو 2019، ومدتها تمتد مع مدة مجلس الإدارة وتتكون من عضوية كل من:

1 السيد / محمود داود المرزوق	رئيس اللجنة - عضو مستقل
2 السيد / محمد فؤاد الغانم	عضو اللجنة - عضو مستقل
3 السيد / زياد حسن القيسي	عضو اللجنة - عضو مستقل
4 السيد / سامر عبدالسلام محمد	أمين سر اللجنة

إجتماعات لجنة التدقيق لعام 2019

تاريخ الإجتماع	رقم الاجتماع	عدد الحضور
2019 / 03 / 17	01 - 2019	3
2019 / 05 / 13	02 - 2019	3
2019 / 06 / 27	03 - 2019	3
2019 / 08 / 01	04 - 2019	3
2019 / 09 / 22	05 - 2019	3
2019 / 09 / 26	06 - 2019	3
2019 / 11 / 06	07 - 2019	3

• لدى اللجنة سجل خاص تدون به محاضر الاجتماعات و تودع لدى أمين السر.

ثالثاً: لجنة إدارة المخاطر

قامت اللجنة خلال العام بتحديث سجل المخاطر و ذلك لمساعدة مجلس الادارة بتقييم المخاطر ومتابعتها. كذلك قامت اللجنة بمراجعة تقرير المخاطر لعام 2018 والتقارير الدورية خلال عام 2019 والتأكد من إتخاذ الإجراءات التصحيحية بشأن الملاحظات الواردة بتلك التقارير.

كما قررت اللجنة خلال العام عدم تجديد التعاقد مع المكتب الإستشاري وترشيح مكتب إستشاري جديد وتم رفع توصية بذلك لمجلس الإدارة.

تشكيل لجنة إدارة المخاطر

تشكلت لجنة إدارة المخاطر بتاريخ 12 مايو 2019، ومدتها تمتد مع مدة مجلس الإدارة حيث تضم في عضويتها كل من:

1 الشيخ / ماجد جابر الصباح	رئيس اللجنة - عضو غير تنفيذي
2 السيد / محمد فؤاد الغانم	عضو اللجنة - عضو مستقل
3 السيد / محمود داود المرزوق	عضو اللجنة - عضو مستقل
4 السيد / عماد الدين عبدالواحد	أمين سر اللجنة

تقرير الحوكمة

31 ديسمبر 2019

إجتماعات لجنة إدارة المخاطر لعام 2019

عدد الحضور	رقم الاجتماع	تاريخ الاجتماع
3	2019 – 01	2019 / 01 / 10
3	2019 – 02	2019 / 02 / 17
3	2019 – 03	2019 / 06 / 19
3	2019 – 04	2019 / 07 / 29
3	2019 – 05	2019 / 11 / 07

• لدى اللجنة سجل خاص تدون به محاضر الاجتماعات و تودع لدى أمين السر.

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

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

اختيار أشخاص من ذوي الكفاءة لعضوية مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

متطلبات تشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت

أنشئت لجنة الترشيحات والمكافآت لمساعدة مجلس إدارة الشركة في أداء مسؤولياته الإشرافية المتعلقة بفاعلية ونزاهة الالتزام بالسياسات والإجراءات المطبقة لدى الشركة ومراجعة والموافقة على معايير الاختيار وإجراءات التعيين لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والتأكد من أن سياسة ومنهجية الترشيح والمكافآت كل تتناسب مع الأهداف الإستراتيجية للشركة لذلك تم إعداد سياسة المكافآت لعام 2016 لجذب والمحافظة على الموظفين ذوي الكفاءة والمهارة والخبرات، وعليه قام مجلس الإدارة ببناء أعلى توصيات اللجنة بإعتماد هذه السياسة. وقد تم تشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت من ثلاثة أعضاء حيث أن رئيس اللجنة هو عضو غير تنفيذي.

بيان بالمكافآت الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية لشركة التمدين العقارية (الشركة الأم) عن عام 2019:

مكافآت الإدارة التنفيذية 118,132 د.ك

مكافآت أعضاء مجلس الإدارة 60,000 د.ك

تم التوصية بمنح مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة بقيمة 60,000 دينار كويتي (بواقع 10,000 دينار كويتي لكل عضو) عن السنة المنتهية 31 ديسمبر 2019، علماً بأن هذه التوصية تخضع لموافقة الجمعية العمومية للمساهمين.

ضمان نزاهة التقارير المالية تعهد مجلس الإدارة

نقر ونتعهد نحن رئيس وأعضاء مجلس إدارة شركة التمدين العقارية (شركة مساهمة كويتية عامة) بدقة وسلامة البيانات المالية المجمعة للشركة عن عام 2019 والتي تم تزويد مراقب الحسابات الخارجي بها وبأن التقارير المالية للشركة قد تم عرضها بصورة سليمة وعادلة ووفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية المطبقة في دولة الكويت والمعتمدة من قبل هيئة أسواق المال الكويتية وأنها معبرة عن المركز المالي للشركة كما في 31 ديسمبر 2019 وذلك بناءً على ما ورد إلينا من معلومات وتقارير من قبل الإدارة التنفيذية ومراقب الحسابات الخارجي المستقل وبذل العناية الواجبة للتحقق من سلامة ودقة هذه التقارير .

المنصب	إسم العضو
رئيس مجلس إدارة – عضو غير تنفيذي	السيد / مشعل جاسم المرزوق
نائب رئيس مجلس إدارة – عضو غير تنفيذي	السيد / عبد الوهاب مرزوق المرزوق
عضو مجلس إدارة – عضو غير تنفيذي	الشيخ / ماجد جابر الصباح
عضو مجلس إدارة – عضو مستقل	السيد / محمد فؤاد الغانم
عضو مجلس إدارة – عضو مستقل	السيد / زياد حسن القيسي
عضو مجلس إدارة – عضو مستقل	السيد / محمود داود المرزوق

تم توقيعة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ 11 مارس 2020

تقرير الحوكمة

31 ديسمبر 2019

تعهد الإدارة التنفيذية بسلامة ونزاهة البيانات المالية

تقدمت الادارة التنفيذية بتعهد كتابي الي مجلس إدارة الشركة لضمان سلامة ونزاهة التقارير المالية المجمعدة للشركة عن عام 2019. وانه تم عرضها بصورة سليمة وعادة وانهما تستعرض كافة الجوانب المالية للشركة من بيانات ونتائج تشغيلية وتم اعدادها وفقا للمعايير الدولية للتقارير المالية والمعتمدة من هيئة اسواق المال.

متطلبات تشكيل لجنة التدقيق

لجنة التدقيق هي إحدى اللجان المشكلة بغرض مساعدة مجلس الإدارة في الإشراف والتحقق من مدى كفاية أنظمة الضبط والرقابة الداخلية في الشركة وتقييم أداء عملية التدقيق الداخلي والخارجي والتأكد من ملائمة الإجراءات المطبقة بالشركة ومراقبة الالتزام بالقوانين والأنظمة والعمليات المحاسبية والتقارير المالية وذلك بهدف ضمان شفافية وعدالة تلك التقارير بالإضافة لتقييم أداء ادارة التدقيق الداخلي.

حيث تتشكل اللجنة من ثلاثة أعضاء ويشغل عضوية اللجنة عضو مستقل ولا يشغل عضويتها رئيس مجلس الإدارة أو عضو تنفيذي، كما أن أحد أعضاء اللجنة لديه المؤهلات العلمية و/أو الخبرة العملية في المجالات المحاسبية والمالية. كما لم يكن هناك أي تعارض بين توصيات اللجنة وقرارات مجلس إدارة الشركة خلال عام 2019.

مراقب الحسابات الخارجي

قامت الجمعية العامة للشركة بتعيين مراقب حسابات مقيم في السجل الخاص لدى الهيئة بناء على إقتراح مجلس الإدارة بعد توصية من لجنة التدقيق، وكان تعيينها لمراقب الحسابات مستوفيا لكافة شروط الهيئة من خلال التأكد من إستقلاليتها وعدم قيامه بتقديم خدمات إلى الشركة عدا الخدمات التي تقتضيها مهنة التدقيق لكي لا يؤثر ذلك على حياديتها وإستقلاليتها.

وضع نظم سليمة لإدارة المخاطر والرقابة الداخلية

مكتب إدارة المخاطر

لدى شركة التمدين العقارية مكتب إدارة المخاطر والذي يقوم بأعماله بالتبعية المباشرة للجنة إدارة المخاطر وتم تعيين شركة إستشارية متخصصة، حيث تقوم الإدارات المعنية بالتعاون مع مكتب إدارة المخاطر لتقديم تقرير سجل المخاطر لمجلس الإدارة لإعتمادة والموافقة عليه.

متطلبات تشكيل لجنة المخاطر

تهدف لجنة إدارة المخاطر إلى مساعدة مجلس إدارة الشركة في الإشراف على الأمور المتعلقة بمخاطر النشاط الحالية منها والمستقبلية، وقد تشكلت اللجنة من ثلاثة أعضاء حيث أن رئيس اللجنة هو عضو مجلس إدارة غير تنفيذي ولا يشغل رئيس مجلس الإدارة عضوية لجنة المخاطر.

أنظمة الضبط والرقابة الداخلية

لدى الشركة مجموعة من أنظمة الضبط والرقابة الداخلية التي تغطي جميع انشطة الشركة، تعمل هذه النظم على الحفاظ على سلامة المركز المالي للشركة ودقة بياناتها وكفاءة عملياتها من مختلف الجوانب، ويعكس الهيكل التنظيمي للشركة ضوابط الرقابة الداخلية وتشمل التحديد السليم للسلطات والمسؤوليات، الفحص والرقابة المزدوجة والفصل في المهام وعدم تعارض المصالح. كما يقوم مجلس الإدارة بمتابعة أنظمة الرقابة الداخلية من خلال التقارير الدورية والمعدة من قبل اللجان والإدارات المختلفة في الشركة.

كما تم استمرار تكليف مكتب التدقيق المستقل للقيام بمراجعة وتقييم نظم الرقابة الداخلية في الشركة وإعداد تقرير في هذا الشأن على أن يتم موافاة هيئة أسواق المال به بشكل سنوي.

تتولى لجنة التدقيق مسئولية الإشراف على كفاية وفاعلية أنظمة الرقابة الداخلية المطبقة بالشركة.

مكتب التدقيق الداخلي

وفرت الشركة مكتب للتدقيق الداخلي حيث يتمتع مسؤول المكتب بالإستقلالية التامة وتقوم لجنة التدقيق بمتابعة عمل المكتب. كما قامت الشركة بتعيين شركة استشارية لتعمل مع المكتب على أداء المهام والمسؤوليات المنوطة بهم.

تعزيز السلوك المهني والقيم الأخلاقية ميثاق العمل

حرصت شركة التمدين العقارية على تفعيل ميثاق عمل لترسيخ ثقافة السلوك المهني والقيم المؤسسية والأخلاقية داخل الشركة ولتعزيز ثقة المستثمر بنزاهة الشركة وسلامتها المالية، وذلك في إطار من التزام كافة العاملين بالشركة سواء أعضاء مجلس الإدارة أو الإدارة التنفيذية أو العاملين الآخرين بالسياسات واللوائح الداخلية للشركة والمتطلبات القانونية والرقابية وبما يحقق الأهداف الإستراتيجية وجودة الأداء ومصالح كافة الأطراف ذات العلاقة بالشركة وبصفة خاصة المساهمين وذلك دون حدوث تعارض في المصالح وبدرجة كبيرة من الشفافية.

سياسة الإبلاغ عن المخالفات والتجاوزات

تعتمد شركة التمدين العقارية سياسة عامة للإبلاغ عن أي من المخالفات أو التجاوزات حيث تضمن هذه السياسة للعاملين بالشركة أن يبلغوا داخلياً عن شكوكهم فيما يتعلق بأي ممارسات غير سليمة تتعلق بالتقارير المالية أو أنظمة الرقابة الداخلية أو أي أمور أخرى، وذلك من خلال تطبيق آليات مناسبة تسمح بإجراء تحقيق مستقل لهذه المسائل مع ضمان حماية سرية المبلغ لتجنب أي رد فعل سلبي أو ضرر قد ينشأ من إبلاغه عن تلك الممارسات

تعارض المصالح

لدى شركة التمدين العقارية سياسة واضحة بشأن تعارض المصالح حيث تعمل السياسة على آليات تضمن التعامل السليم مع حالات تعارض المصالح وكيفية معالجتها وذلك دون الإخلال بالحالات التي وردت بقانون الشركات.

الإفصاح والشفافية بشكل دقيق وفي الوقت المناسب الإفصاح والشفافية

تطبيقاً لمعايير الحوكمة المتعلقة بتعزيز آلية الإفصاح الدقيق عن كافة المسائل الجوهرية المرتبطة بأداء الشركة وموقفها المالي وهيكل ملكياتها، فإن الإدارات المعنية والمعتمدة من قبل مجلس إدارة الشركة تقوم بالتحقق من قيام الشركة بالإفصاح عن المعلومات الجوهرية لدى بورصة الكويت وهيئة أسواق المال، كذلك فإن الموقع الإلكتروني للشركة يعتبر مكون هام لآلية الإفصاح بالإضافة إلى التقارير السنوية، والبيانات المالية المرحلية وإيضاحاتها والمعلومات ذات الصلة بأنشطة الشركة.

سجل الإفصاحات

تحتفظ الشركة بسجل خاص بإفصاحات أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، ويحق لمساهمي الشركة الإطلاع على هذا السجل.

وحدة شئون المستثمرين

تقوم وحدة شئون المستثمرين بالتأكد من قدرة اصحاب المصالح على التواصل مع الشركة بفاعلية. وقد قامت الوحدة بتفعيل دورها من خلال توفير كافة البيانات المطلوبة للمستثمرين الحاليين والمحتملين بطرق سهلة وميسرة للرد على أي استفسار وذلك من خلال البريد الإلكتروني للشركة أو الإتصال المباشر.

تطوير تكنولوجيا المعلومات

تهتم شركة التمدين العقارية بتطوير البنية الأساسية لتكنولوجيا المعلومات لكي تكون المحرك الأساسي لعمليات الإفصاح، كما يشكل الموقع الإلكتروني للشركة جزء من آلية الإفصاح إلى جانب التقارير السنوية والبيانات المالية وإيضاحاتها والمعلومات ذات الصلة بأنشطة الشركة.

إحترام حقوق المساهمين حقوق المساهمين

تهدف شركة التمدين العقارية إلى توفير أكبر قدر ممكن من الحماية لحقوق المساهمين من خلال الالتزام بمبدأ الشفافية والتواصل المستمر بين إدارة الشركة والمساهمين باستخدام كافة الوسائل المتاحة لذلك، حيث تحرص الشركة على:

- تتبنى الشركة سياسة الباب المفتوح لتلقي أية مقترحات، مشاركات شكاوي والتي يتم الإعلان عنها بشكل مستمر في رسالة رئيس مجلس الإدارة ضمن اجتماعات الجمعيات العامة.
- تحديث الموقع الإلكتروني الرسمي الذي يوفر المعلومات والبيانات والإعلانات الدورية.
- إستلام المساهمين لدعوات الجمعية العامة العادية وغير العادية والتحقق من استلام المساهمين توزيعات الأرباح المقررة بالوسائل المتبعة، بالإضافة إلى تشجيع المساهمين على ممارسة حقوقهم من خلال وسائل الاتصال المختلفة.
- تحرص الشركة على تشجيع المشاركة و/ أو الإطلاع على الأنشطة والفعاليات التي تقيمها الشركة في أوقات مختلفة.

سجل المساهمين

كما تقوم الشركة بالإحتفاظ بسجل خاص للمساهمين لدى وكالة المقاصة حيث يتاح للمساهمين الإطلاع على هذا السجل مع حرص الشركة على التعامل مع البيانات الواردة في السجل المذكور وفقاً لأقصى درجات الحماية والسرية وذلك بما لا يتعارض مع الضوابط والقوانين المنصوص عليها.

تشجيع المساهمين على التصويت في الإجتماعات الخاصة بجمعيات الشركة

تؤمن شركة التمدين العقارية بأن مشاركة المساهمين في إجتماعات الجمعية العامة للشركة هو حقاً أصيلاً لكافة المساهمين لذلك تعمل الشركة على تشجيع المساهمين على حضور إجتماعات الجمعية العامة السنوية من خلال دعوتهم للمشاركة وإتاحة كافة المعلومات والبيانات المرتبطة ببنود جدول الأعمال وذلك لتشجيعهم على ممارسة حقوقهم والتصويت في الجمعية العامة للشركة.

إدراك دور أصحاب المصالح

أصحاب المصالح

حرصت شركة التمدين العقارية على وضع سياسة تنظم العلاقات مع أصحاب المصالح تشمل القواعد والإجراءات التي تكفل الحماية والإعتراف بحقوق أصحاب المصالح، حيث تتيح حصولهم على تعويضات في حال إنتهاك أي من حقوقهم وذلك وفقاً لما هو مستقر عليه في القوانين الصادرة في هذا الشأن.

تشجيع أصحاب المصالح على المشاركة في متابعة أنشطة الشركة المختلفة

تكفل الشركة حقوق أصحاب المصالح عن طريق توفير المعلومات بأسلوب دوري وذلك من خلال الإتصال المستمر معهم وتشجيعهم على المشاركة في متابعة أنشطة الشركة في إطار الشفافية والحوار المنفتح من خلال تعريفهم بما يستجد من البيانات المالية والدورية والإفصاحات المستمرة مع مراعاة التعاقدات والسياسات التشغيلية للشركة.

تعزير وتحسين الأداء

البرامج والدورات التدريبية لأعضاء مجلس الإدارة

توفر شركة التمدين العقارية لجميع أعضاء مجلس الإدارة و الإدارة التنفيذية الإحتياجات التدريبية اللازمة لزيادة المهارات و المعرفة لتحقيق مستوى أفضل من الإدارة و الكفاءة في العمل، فقد قامت الشركة خلال عام 2019 بالتنسيق مع جهات تدريبية لعمل برامج تدريبية لهم في عدة مجالات.

تقييم الأداء

يتم تقييم أداء مجلس الإدارة و الإدارة التنفيذية ككل أولاً وأداء كل عضو على حدة ثانياً بشكل سنوي وذلك بحسب مؤشرات الأداء (KPI).

خلق القيم المؤسسية

تحدد الشركة في بداية كل سنة القيم التي ستعمل على تعزيرها على المدى القصير و الطويل من خلال وضع الآليات والإجراءات التي ستحقق الأهداف الإستراتيجية للشركة. كما تعمل الشركة على التطوير المستمر لنظم التقارير المتكاملة الداخلية المعمول بها لديها مما يدل على اهتمامها الدائم بخلق القيم المؤسسية لدى العاملين لتحفيزهم على العمل نحو الإزدهار المالي للشركة.

المسؤولية الإجتماعية

سياسة المسؤولية الإجتماعية

تؤمن شركة التمدين العقارية بأهمية دور القطاع الخاص و مسؤوليته تجاه المصلحة العامة لدولة الكويت و مجتمعها خاصة ما يتعلق بالجيل الناشئ والأجيال المستقبلية. حيث تحرص الشركة على تحقيق التوازن بين أهداف الشركة والأهداف التي يسعي المجتمع على تحقيقها وذلك من خلال سياسة المسؤولية الإجتماعية التي تم وضعها للتأكد من أن الشركة تساهم في تحقيق التنمية المستدامة للمجتمع بوجه عام والعاملين بالشركة بوجه خاص.

نبذة عن البرامج والآليات المستخدمة

تحرص الشركة على المساهمة بدور حيوي ومبادر في تنمية المجتمع الكويتي من خلال نشاطات المسؤولية الاجتماعية المختلفة، وخاصة تلك البرامج والحملات التي تخاطب الأطفال والشباب بشكل مباشر، بهدف دعم قدراتهم ومواهبهم وتشجيعهم على التطوع المجتمعي بشتى مجالاته، كذلك تأهيل الكوادر الوطنية من خلال توفير فرص التدريب في المجالات المتخصصة لاكتساب الخبرات العملية، بالإضافة إلى تحفيز الابتكار والنشاطات التعليمية والرياضية والفنية والثقافية.

الشراكات

لوبيك

من أهم مبادرات شركة التمدين العقارية لتقديم الدعم للجمعيات الأهلية هي الشراكة مع منظمة لوبيك غير الربحية، والتي تسعى لتحقيق طموحات الجيل الصاعد وتحقيق قيمة مضافة حقيقية و مستدامة للمجتمع من خلال العمل على تنمية قدرات و مواهب الشباب وطاقاتهم، وتوفير الفرص التدريبية لهم ضمن العديد من البرامج التنموية التي تنظمها، والاستثمار في طاقاتهم وتعزير خبراتهم في مجالات حيوية ضمن سوق العمل.

وتستهدف لوبيك الفئة العمرية بين 5 - 30 سنة من خلال البرامج والمشاريع التعليمية والتدريبية والتطوعية المخصصة لهم، إلى جانب تحفيز الصغار للمبادرة والابتكار وإيجاد حلول للتحديات الاجتماعية التي يواجهها المجتمع.

تقرير الحوكمة

31 ديسمبر 2019

الرعايات السنوية

البروتيجيز

خلال عام 2019، أقيم الموسم التاسع من برنامج البروتيجيز في دولة الكويت والذي يعنى بفئة الشباب من عمر 16 - 24 سنة لخلق جيل يتسم بالقيادة والمعرفة وينتمي إلى القيم الإنسانية والإجتماعية على حد سواء، ويشجع البرنامج على اكتشاف الذات وتنمية مهارات الشباب الشخصية والإدارية والتحليلية والمهنية والجماعية، كما يوفر كافة الأدوات اللازمة لتحقيق النجاح في الحياة العملية والمساهمة الإيجابية في المجتمع.

دار الآثار الإسلامية

منظمة ثقافية تضم مجموعة نادرة من الفن الإسلامي المتنوع في المكان والزمان إضافة مقتنيات خاصة مملوكة من قبل الشيخ ناصر صباح الأحمد الصباح "مؤسس مجموعة الصباح الأثرية" وزوجته، وتدير (الدار) التابعة لوزارة الإعلام الشيخة حصة صباح السالم الصباح لتكون الدار بمثابة موقعًا ثقافيًا عالميًا في دولة الكويت.

منتدى نقاط

يهدف المنتدى في موسمه العاشر 2019 الى استثمار عناصر الإبداع لدى أصحاب المواهب لأجل التأثير الإيجابي. حيث أكمل المنتدى رحلة الاكتشاف التي بدأت مع الحاسة السابعة ليسلط الضوء على إمكانيات الإنسان الفريدة من نوعها في الإلهام والاستلهام لإيجاد الحلول، بالإضافة الى تحديد فرص وتحديات المستقبل من خلال التركيز على الثقافة، التفكير النقدي، الاستثمار، وسبل قياس تأثير الاقتصاد الإبداعي. وخلال العام أيضاً أقام المنتدى النسخة الخاصة من منتدى الثروة البشرية "الاستثمار في الإبداع لأجل التأثير الإيجابي" وذلك عبر الفنون الأدائية، المحاضرات، والحلقات النقاشية.

تقرير مراقب الحسابات المستقل

إلى السادة مساهمي

شركة التمدين العقارية - ش.م.ك.ع - الكويت

التقرير حول تدقيق البيانات المالية المجموعة

الرأي

قمنا بتدقيق البيانات المالية المجموعة لشركة التمدين العقارية - شركة كويتية مساهمة عامة "الشركة الام" والشركات التابعة لها (يشار اليها مجتمعة بـ "المجموعة")، والتي تتضمن بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2019، وبيان الارباح او الخسائر المجموع وبيان الارباح او الخسائر والدخل الشامل الآخر المجموع، وبيان التغييرات في حقوق الملكية المجموع وبيان التدفقات النقدية المجموع للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والايضاحات حول البيانات المالية المجموعة، بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة. برأينا، أن البيانات المالية المجموعة المرفقة تظهر بصورة عادلة، من كافة النواحي المادية، المركز المالي المجموع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2019، ونتائج أعمالها المجموعة وتدفقاتها النقدية المجموعة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقا للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس ابداء الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقا للمعايير الدولية للتدقيق. ان مسؤولياتنا وفق تلك المعايير قد تم شرحها ضمن بند *مسئوليات مراقب الحسابات* حول *تدقيق البيانات المالية المجموعة* الوارد في تقريرنا. كما اننا مستقلين عن المجموعة وفقا لمتطلبات ميثاق الأخلاقية للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير أخلاقية المحاسبين كما قمنا بالإلتزام بمسئولياتنا الأخلاقية الأخرى بما يتوافق مع تلك المتطلبات وميثاق الاخلاقية. اننا نعتقد بأن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، كافية وملائمة لتكون أساسا في ابداء رأينا.

أمور التدقيق الرئيسية

ان أمور التدقيق الرئيسية، حسب تقديراتنا المهنية، هي تلك الأمور التي كان لها الأهمية الكبرى في تدقيق البيانات المالية المجموعة للفترة الحالية. ولقد تم استعراض تلك الأمور ضمن فحوى تقريرنا حول تدقيق البيانات المالية المجموعة ككل، والى التوصل الى رأينا المهني حولها، وأنها لا نبدي رأيا منفصلا حول تلك الأمور. كما قمنا بتحديد الأمور المبينة أدناه كأمر التدقيق الرئيسية.

تقييمات العقارات الاستثمارية

تمثل العقارات الاستثمارية للمجموعة ما نسبته 25% من اجمالي الاصول. ان تقييم العقارات الاستثمارية هو مجال حكمي يتطلب العديد من الافتراضات بما في ذلك عوائد رأس المال، إيرادات الإيجار والفندق المقدرة، معدلات الإشغال، المعاملات السابقة، فترات وشروط عقود البناء والتشغيل والتحويل (BOT)، فترات وامكانية تجديد عقود الانتفاع. إن سياسة المجموعة هي ان تقييم العقارات يتم في نهاية السنة من قبل مقيمين مستقلين غير ذي صلة بالمجموعة. إن هؤلاء المقيمين مرخصين ويتوافر لديهم المؤهلات والخبرات اللازمة. اخذا في الاعتبار ان القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية تمثل قطاع حكمي هام وان التقييمات تعتمد بشكل كبير على التقديرات، لذلك، تم إعتبار هذا الامر كاحد امور التدقيق الرئيسية. انظر الى ايضاحات (5 - 12 ، 16 و 30 - 4) لاية معلومات اضافية عن العقارات الاستثمارية.

تقرير مراقب الحسابات المستقل

31 ديسمبر 2019

الامر من امور التدقيق الرئيسية. يرجى الرجوع الى الايضاحات 4 - 5 و 17 للمزيد من المعلومات عن الاستثمار في الشركات الزميلة.

ان اجراءات التدقيق التي قمنا بها تضمنت، من بين امور اخرى، تقييم اجراءات الإدارة لمؤشرات الانخفاض في قيمة الاستثمار في الشركات الزميلة. ومن أجل تقييم تلك الإجراءات، قمنا بتحديد ما إذا كان هناك اي انخفاض جوهري او متواصل في القيمة وأي تغيرات جوهريه سلبية طرأت على البيئة التكنولوجية أو السوقية أو الاقتصادية أو القانونية التي تعمل فيها الشركة الزميلة، أو تغيرات هيكلية في مجال الصناعة التي تحمل فيها الشركة المستثمر بها، أو تغيرات في البيئة السياسية أو القانونية من شأنها التأثير على أعمال الشركة المستثمر بها، وكذلك التغيرات في الوضع المالي للشركة المستثمر بها. قمنا ايضا بمراجعة تقييم الادارة للقيمة الممكن استردادها للاستثمار بما في ذلك معقولية توقعات التدفقات النقدية ومعدلات الخصم المستخدمة في احتساب القيمة المستخدمة للشركات الزميلة حيثما كان هناك انخفاضا جوهريا او متواصلا في القيمة ومدى ملاءمة الإفصاحات المدرجة في البيانات المالية المجمعة .

معلومات أخرى متضمنة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2019

ان الادارة مسؤولة عن المعلومات الاخرى. ان المعلومات الاخرى تتكون من المعلومات المتضمنة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2019، بخلاف البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات في هذا الشأن. لقد قمنا بالحصول على تقرير مجلس ادارة الشركة الام قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات الخاص بنا، ونحن نتوقع ان نحصل على الاقسام الباقية لتقرير المجموعة السنوي بعد تاريخ تقرير مراقب الحسابات الخاص بنا.

ان رأينا حول البيانات المالية المجمعة لا يغطي المعلومات الاخرى ونحن لا نبدي اي شكل من اشكال تأكيد الاستنتاجات في هذا الشأن.

فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة، فان مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الاخرى الموضحة اعلاه، واثناء القيام بذلك، نقوم بالنظر فيما اذا كانت المعلومات الاخرى غير متطابقة جوهريا مع البيانات المالية المجمعة أو مع معلوماتنا التي تم الحصول عليها أثناء عملية التدقيق او غير ذلك من الأمور التي قد يشوبها اخطاء مادية. وإذا ما استنتجنا، بناء على الاعمال التي قمنا بها على المعلومات الاخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات هذا، بان هناك فعلا اخطاء مادية ضمن تلك المعلومات الاخرى، فالمطلوب منا بيان تلك الأمور. ليس لدينا اي شيء للتقرير عنه في هذا الشأن.

ان اجراءات التدقيق التي قمنا بها شملت، من بين امور اخرى، اختبار مدى ملاءمة طرق ووسائل التقييم والمدخلات التي تم استخدامها في التقييم. لقد قمنا بمراجعة تقارير التقييم الواردة من المقيمين الخارجيين ومطابقتها مع القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية. كما قمنا بتقييم مدى ملاءمة منهجيات التقييم المستخدمة في تقييم القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية. اضافة الى ذلك، قمنا بتقييم ان المعلومات المرتبطة بالعقار والمستخدم كمدخلات للتقييمات الخارجية هي متوافقة مع المعلومات التي حصلنا عليها خلال أعمال التدقيق التي قمنا بها.

القيمة الدفترية للعقارات للمتاجرة قيد التطوير

ان العقارات للمتاجرة قيد التطوير الخاصة بالمجموعة تمثل 10% من اجمالي الاصول. ان تقييم المجموعة للقيمة الدفترية للعقارات للمتاجرة قيد التطوير، كونها الاقل بين التكلفة و صافي القيمة الممكن تحقيقها، هو عملية حكمية. ان هذا يتطلب تقدير أسعار البيع، معدلات البيع، والتكلفة لحين الانتهاء المحددة لكل وحدة ضمن الموقع. بناء على ذلك، قمنا باعتبار هذا الامر احد امور التدقيق الرئيسية. انظر الى ايضاح (5 - 14 و 14) لاية معلومات اخرى حول العقارات للمتاجرة قيد التطوير.

ان اجراءات التدقيق التي قمنا بها تضمنت، من بين امور اخرى، تقييم مدى ملاءمة اجراءات الادارة في مراجعة وتقييم أسعار البيع وتقديرات التكلفة لإستكمال المشروع وتسجيل التكاليف. لقد قمنا بتقييم التقديرات والافتراضات ومنهجية التقييم المستخدمة من قبل الادارة للوصول الى صافي القيمة الممكن تحقيقها، لقد تضمن ذلك تقييم التكاليف المستقبلية والمبيعات و ارباح التطوير والحصول على تفسيرات وادلة داعمة من اطراف خارجية في حال كان ذلك ممكنا.

الانخفاض في قيمة الاستثمارات في شركات زميلة

ان استثمارات المجموعة في الشركات الزميلة تمثل 23% من اجمالي الاصول، ويتم تسجيلها باستخدام طريقة حقوق الملكية للمحاسبة كما يتم تقييم الهبوط في القيمة في حال وجود دلالة على ذلك الهبوط. إن احكام الادارة الهامة وعدد من الافتراضات الأخرى مطلوبة في تقييم الانخفاض في القيمة، بما في ذلك تحديد القيمة الممكن استردادها للاستثمار بناء على قيمته المستخدمة في حال وجود انخفاض متواصل في القيمة بناء على عروض الأسعار المعلنة. بالاضافة الى ذلك، فان التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة ومعدلات الخصم المستخدمة من قبل المجموعة ضرورية في تحديد القيمة للاستثمار تخضع ايضا للتقديرات الحكمية وإختبارات الحساسية. وبناء عليه، اعتبرنا هذا

تقرير مراقب الحسابات المستقل

31 ديسمبر 2019

مسئولية الإدارة والمسؤولين عن تطبيق الحوكمة حول البيانات المالية المجمعة

ان الادارة هي الجهة المسؤولة عن اعداد وعرض تلك البيانات المالية المجمعة بشكل عادل وفقا للمعايير الدولية للتقارير المالية، وعن نظام الضبط الداخلي الذي تراه مناسباً لتمكينها من اعداد البيانات المالية المجمعة بشكل خال من فروقات مادية سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ.

ولاعداد تلك البيانات المالية المجمعة، تكون ادارة المجموعة مسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على تحقيق الاستمرارية، والافصاح، عند الحاجة، عن الأمور المتعلقة بتحقيق تلك الاستمرارية وتطبيق مبدأ الاستمرارية المحاسبي، ما لم يكن بنية الادارة تصفية المجموعة أو إيقاف أنشطتها، أو عدم توفر أية بدائل أخرى واقعية سوى اتخاذ هذا الاجراء.

ان المسؤولين عن تطبيق الحوكمة هم الجهة المسؤولة عن مراقبة عملية التقرير المالي للمجموعة.

مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

ان أهدافنا هي الحصول على تأكيدات معقولة بأن البيانات المالية المجمعة، بشكل متكامل، خالية من فروقات مادية، سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، واصدار تقرير التدقيق الذي يحتوي على رأينا. ان التأكيدات المعقولة هي تأكيدات عالية المستوى، ولكنها لا تضمن بأن مهمة التدقيق المنفذة وفق متطلبات المعايير الدولية للتدقيق، سوف تكتشف دائماً الأخطاء المادية في حالة وجودها. إن الفروقات يمكن أن تنشأ من الغش أو الخطأ وتعتبر مادية سواء كانت منفردة أو مجتمعة، عندما يكون من المتوقع أن تؤثر على القرارات الاقتصادية للمستخدم بناء على ما ورد في تلك البيانات المالية المجمعة.

وكجزء من مهام التدقيق وفق المعايير الدولية للتدقيق، نقوم بممارسة التقديرات المهنية والاحتفاظ بمستوى من الشك المهني طيلة أعمال التدقيق. كما أننا:

• نقوم بتحديد وتقييم مخاطر الفروقات المادية في البيانات المالية المجمعة، سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، وتصميم وتنفيذ اجراءات التدقيق الملائمة التي تتجاوز مع تلك المخاطر، والحصول على أدلة التدقيق الكافية والملائمة لتوفر لنا أساساً

لابدء رأينا. أن مخاطر عدم اكتشاف الفروقات المادية الناتجة عن الغش تعتبر أعلى من تلك المخاطر الناتجة عن الخطأ، حيث أن الغش قد يشمل تضارب، أو تزوير، أو حذفات مقصودة، أو عرض خاطئ أو تجاوز لإجراءات الضبط الداخلي.

• استيعاب اجراءات الضبط الداخلي التي لها علاقة بالتدقيق لغرض تصميم اجراءات التدقيق الملائمة حسب الظروف، ولكن ليس لغرض ابداء الرأي حول فعالية اجراءات الضبط الداخلي للمجموعة.

• تقييم ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولية التقديرات المحاسبية المطبقة والايضاحات المتعلقة بها والمعدة من قبل الادارة.

• الاستنتاج حول ملاءمة استخدام الادارة للأسس المحاسبية في تحقيق مبدأ الاستمرارية، وبناء على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، سوف نقرر فيما اذا كان هناك أمور جوهرية قائمة ومرتبطة بأحداث أو ظروف قد تشير الى وجود شكوك جوهرية حول قدرة المجموعة على تحقيق الاستمرارية، واذا ما توصلنا الى وجود تلك الشكوك الجوهرية، فان علينا أن نلفت الانتباه لذلك ضمن تقرير التدقيق الى الافصاحات المتعلقة بها ضمن البيانات المالية المجمعة، أو في حالة ما اذا كانت تلك الافصاحات غير ملائمة، سوف يؤدي ذلك الى تعديل رأينا. ان استنتاجاتنا سوف تعتمد على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير التدقيق. ومع ذلك فإنه قد يكون هناك أحداث أو ظروف مستقبلية قد تؤدي الى عدم قدرة المجموعة على تحقيق الاستمرارية.

• تقييم الاطار العام للبيانات المالية المجمعة من ناحية العرض والتنظيم والفحوى، بما في ذلك الافصاحات، وفيما اذا كانت تلك البيانات المالية المجمعة تعكس المعاملات والأحداث المتعلقة بها بشكل يحقق العرض بشكل عادل.

• الحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة عن المعلومات المالية الخاصة بالشركات او أنشطة الاعمال الواردة ضمن المجموعة لابدء رأي حول البيانات المالية المجمعة. اننا مسؤولون عن توجيه والاشراف على واداء اعمال تدقيق المجموعة. لا نزال المسؤولين والوحيدين عن رأينا حول اعمال التدقيق التي قمنا بها.

لقد قمنا بالعرض على المسؤولين عن تطبيق الحوكمة، وضمن أمور أخرى، خطة واطار وتوقيت التدقيق والأمور الجوهرية الأخرى التي تم اكتشافها خلال التدقيق، بما في ذلك أية نقاط ضعف

تقرير مراقب الحسابات المستقل

31 ديسمبر 2019

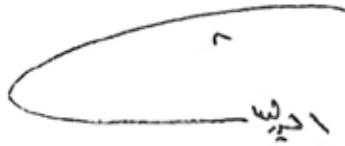
التقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعات الأخرى

برأينا أن الشركة الام تحتفظ بسجلات محاسبية منتظمة وان البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس ادارة الشركة الام فيما يتعلق بهذه البيانات المالية المجمعة، متفقة مع ما هو وارد في تلك السجلات. وقد حصلنا على كافة المعلومات والايضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، كما أن البيانات المالية المجمعة تتضمن جميع المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم (1) لسنة 2016 ولائحته التنفيذية وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الام، والتعديلات اللاحقة لهم، وأن الجرد قد أجري وفقا للأصول المرعية، وأنه في حدود المعلومات التي توفرت لنا، لم تقع خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019، مخالفات لأحكام قانون الشركات واللائحة التنفيذية أو عقد التأسيس أو النظام الأساسي للشركة الام، والتعديلات اللاحقة لهم، على وجه يؤثر ماديا في نشاط الشركة الام أو مركزها المالي.

جوهريه في نظام الضبط الداخلي التي لفتت انتباهنا أثناء عملية التدقيق.

كما قمنا بتزويد المسؤولين عن تطبيق الحوكمة بما يفيد التزامنا بمتطلبات أخلاقية المهنة المتعلقة بالاستقلالية، وتزويدهم بكافة ارتباطاتنا والأمور الأخرى التي قد تشير الى وجود شكوك في استقلاليتنا أو حيثما وجدت، الائتمان عليها.

ومن بين الأمور التي تم التواصل بها مع المسؤولين عن تطبيق الحوكمة، تلك الأمور التي تم تحديدها من قبلنا على أن لها الأهمية الكبرى في تدقيق البيانات المالية المجمعة للفترة الحالية وتم اعتبارها بذلك من أمور التدقيق الهامة. ولقد قمنا بالافصاح عن تلك الأمور ضمن تقرير التدقيق، ما لم تكن القوانين أو التشريعات تحد من الافصاح عن أمر معين، أو في حالات نادرة جدا، قررنا عدم الافصاح عنها ضمن تقريرنا تجنباً لنتائج عكسية قد تحدث نتيجة الافصاح عنها والتي قد تطغى على المصلحة العامة.



أنور يوسف القطامي

زميل جمعية المحاسبين القانونيين في بريطانيا

(مراقب مرخص رقم 50 فئة أ)

جرانت ثورنتون - القطامي والعيبان وشركاهم

الكويت

11 مارس 2020

شركة التمدين العقارية - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
بيان الأرباح او الخسائر المجموع
31 ديسمبر 2019

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019	إيضاح	
ألف د.ك	ألف د.ك		
11,364	20,219		الإيرادات
(4,319)	(6,877)	8 (أ)	إيرادات التشغيل
7,045	13,342		تكلفة الإيرادات
989	1,086		صافي الإيرادات
154	308	16	أتعاب إدارة واستشارات
9,190	10,131	10	التغير في القيمة العادلة للعقارات الإستثمارية
6,747	8,108	17	صافي إيراد الإستثمارات
214	(34)		حصة في نتائج شركات زميلة
708	1,213		(خسارة) / ربح تحويل عمله اجنبيه
25,047	34,154		إيرادات اخرى
2,990	3,828		المصاريف والاعباء الاخرى
4,386	7,276	8 (ب)	تكاليف موظفين
8,639	10,914		مصاريف عمومية واداريه واخرى
16,015	22,018		تكاليف تمويل
9,032	12,136		ربح السنة قبل مخصص حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(22)	(52)	9	ومخصص الزكاة ومخصص ضريبة دعم العمالة الوطنية ومكافأة
(71)	(94)	9	أعضاء مجلس الإدارة
(221)	(293)	9	مخصص حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(60)	(60)		مخصص الزكاة
8,658	11,637		مخصصي ضريبة دعم العماله الوطنيه
			مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
			ربح السنة
5,434	7,619		مخصص كما يلي :
3,224	4,018		مالكي الشركة الأم
8,658	11,637		الحصص غير المسيطرة
13.5 فلس	18.9 فلس	11	ربحية السهم الأساسية والمخفضة المخصصة لمالكي الشركة الام

ان الإيضاحات المبينة على الصفحات 36 - 78 تشكل جزءا من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة التمدين العقارية - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
بيان الأرباح او الخسائر والدخل الشامل الاخر المجمع
31 ديسمبر 2019

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 ألف دك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 ألف دك
8,658	11,637
17	-
(852)	(50)
(835)	(50)
13,735	84,122
(339)	500
13,396	84,622
12,561	84,572
21,219	96,209
12,382	54,630
8,837	41,579
21,219	96,209

ربح السنة
إيرادات شاملة أخرى:
بنود سيتم إعادة تصنيفها الى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع في
فترات لاحقة:

فروق العملة الناتجة عن تحويل العمليات الأجنبية
حصة في الخسائر الشاملة الأخرى للشركات الزميلة

**بنود لن يتم إعادة تصنيفها الى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع في
فترات لاحقة:**

صافي التخير في القيمة العادلة لاستثمارات حقوق ملكية محددة بالقيمة
العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
حصة في الإيرادات / (الخسائر) الشاملة الأخرى للشركات الزميلة

إجمالي الإيرادات الشاملة الأخرى للسنة
إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة

مخصص كما يلي :
مالكي الشركة الأم
الحصص غير المسيطرة

شركة التمدين العقارية - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
بيان المركز المالي المجموع
31 ديسمبر 2019

31 ديسمبر 2018 ألف دك	31 ديسمبر 2019 ألف دك	إيضاح	
			الأصول
15,590	9,417	25	نقد وارصده لدى البنوك
25,409	22,881	25	ودائع قصيرة الأجل
11,987	11,250	12	ذمم مدينه وأرصدة مدينة أخرى
146,005	217,764	13	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
57,715	64,294	14	عقارات للمتاجرة قيد التطوير
3,509	-	15	عقارات استثمارية قيد التطوير
153,746	161,246	16	عقارات استثمارية
140,698	146,466	17	استثمارات في شركات زميلة
-	1,830		أصول غير ملموسة
1,996	2,831		أصول أخرى
<u>556,655</u>	<u>637,979</u>		مجموع الأصول
			مجموع الخصوم وحقوق الملكية
			الخصوم
23,885	19,065	18	مستحق الى بنوك
247,902	240,878	19	قروض لأجل
39,190	37,704	20	ذمم دائنه وأرصدة دائنه أخرى
8,874	8,522		تأمينات ايجارات مسترده
1,236	1,471		مخصص مكافأة نهاية الخدمة
<u>321,087</u>	<u>307,640</u>		مجموع الخصوم
			حقوق الملكية
43,193	43,193	21	رأس المال
11,132	11,132		علاوة اصدار اسهم
(11,419)	(11,803)	22	اسهم خزينه
756	756		احتياطي ربح بيع اسهم خزينه
12,848	13,629	23	احتياطي قانوني
14,246	15,027	23	احتياطي اختياري
401	401		احتياطي تحويل عمله أجنبية
48,833	95,424		التغيرات المتراكمة في القيمة العادله
25,940	27,893		أرباح محتفظ بها
145,930	195,652		حقوق الملكية الخاصة بمالكي الشركة الأم
89,638	134,687		الحصص غير المسيطرة
235,568	330,339		مجموع حقوق الملكية
<u>556,655</u>	<u>637,979</u>		مجموع الخصوم وحقوق الملكية

عبدالوهاب مرزوق المرزوق
نائب رئيس مجلس الإدارة

مشعل جاسم المرزوق
رئيس مجلس الإدارة

ان الإيضاحات المبينة على الصفحات 36 - 78 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.



شركة التمدين العقارية - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
31 ديسمبر 2019

حقوق الملكية الخاصة بمالكي الشركة الأم

رأس المال	إصدار أسهم	أسهم خزينة	احتياطي ربح بيع أسهم خزينة	احتياطي قانوني	احتياطي اختياري	احتياطي تحويل عملة أجنبية	التغيرات في المتراكمة في القيمة العادلة	أرباح محتفظ بها	المجموع الفرعي	الحصص غير المسيطرة	المجموع
ألف د.ك	ألف د.ك	ألف د.ك	ألف د.ك	ألف د.ك	ألف د.ك	ألف د.ك	ألف د.ك	ألف د.ك	ألف د.ك	ألف د.ك	ألف د.ك
43,193	11,132	(11,419)	756	12,848	14,246	401	48,833	25,940	145,930	89,638	235,568
-	-	-	-	-	-	-	-	(561)	(561)	(93)	(654)
43,193	11,132	(11,419)	756	12,848	14,246	401	48,833	25,379	145,369	89,545	234,914
-	-	(384)	-	-	-	-	-	-	(384)	-	(384)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,787)	(1,787)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,512	5,512
-	-	-	-	-	-	-	-	61	61	(43)	18
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(119)	(119)
-	-	-	-	-	-	-	(420)	420	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	(4,024)	(4,024)	-	(4,024)
-	-	(384)	-	-	-	-	(420)	(3,543)	(4,347)	3,563	(784)
-	-	-	-	-	-	-	-	7,619	7,619	4,018	11,637
-	-	-	-	-	-	-	47,011	-	47,011	37,561	84,572
-	-	-	-	-	-	-	47,011	7,619	54,630	41,579	96,209
-	-	-	-	781	781	-	-	(1,562)	-	-	-
43,193	11,132	(11,803)	756	13,629	15,027	401	95,424	27,893	195,652	134,687	330,339

الرصيد كما في 1 يناير 2019

تعديل ناتج عن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 في 1 يناير 2019 (إيضاح 1-4)

الرصيد كما في 1 يناير 2019 (معدل)

صافي التغير في أسهم الخزينة
توزيعات ارباح مدفوعة الى الحصص غير المسيطرة من خلال شركات تابعة
التغير في الحصص غير مسيطرة الناتج عن زيادة رأس المال من قبل شركة تابعة
حصة المجموعة من اثر تسويات على الأرباح المرحلة لشركة زميلة
تغيرات أخرى في الحصص غير المسيطرة
الأثر الناتج عن تصفية شركة زميلة (إيضاح 17 - أ)
توزيعات أرباح نقدية (إيضاح 24)
معاملات مع الملاك
ربح السنة
إيرادات شاملة أخرى للسنة
إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
المحول الى الإحتياطيات (إيضاح 23)

ان الإيضاحات المبينة على الصفحات 36 - 78 تشكل جزءا من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة التمدين العقارية - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
تابع / بيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع
31 ديسمبر 2019

حقوق الملكية الخاصة بمالكي الشركة الأم

المجموع ألف د.ك	الحصص غير المسيطرة ألف د.ك	المجموع الفرعي ألف د.ك	أرباح محفوظ بها ألف د.ك	التغيرات المتراكمة في		احتياطي تحويل عملة أجنبية ألف د.ك	احتياطي اختياري ألف د.ك	احتياطي قانوني ألف د.ك	احتياطي ربح بيع أسهم خزينة ألف د.ك	علاوة إصدار أسهم خزينة ألف د.ك	رأس المال ألف د.ك
				القيمة العادلة ألف د.ك	أرباح محفوظ بها ألف د.ك						
221,109	82,666	138,443	26,492	41,902	384	13,689	12,291	756	(11,396)	11,132	43,193
(46)	(15)	(31)	(31)	-	-	-	-	-	-	-	-
221,063	82,651	138,412	26,461	41,902	384	13,689	12,291	756	(11,396)	11,132	43,193
(23)	-	(23)	-	-	-	-	-	-	(23)	-	-
(1,805)	(1,805)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(45)	(45)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(4,841)	-	(4,841)	(4,841)	-	-	-	-	-	-	-	-
(6,714)	(1,850)	(4,864)	(4,841)	-	-	-	-	-	(23)	-	-
8,658	3,224	5,434	5,434	-	-	-	-	-	-	-	-
12,561	5,613	6,948	-	6,931	17	-	-	-	-	-	-
21,219	8,837	12,382	5,434	6,931	17	-	-	-	-	-	-
-	-	-	(1,114)	-	-	557	557	-	-	-	-
235,568	89,638	145,930	25,940	48,833	401	14,246	12,848	756	(11,419)	11,132	43,193

الرصيد كما في
1 يناير 2018

تعديل ناتج عن
تطبيق المعيار
الدولي للتقارير
المالية رقم 9
في 1 يناير
2018

الرصيد كما في
1 يناير 2018
(معدل)

صافي التغير في
أسهم الخزينة

توزيعات ارباح
مدفوعة الى
الحصص غير
المسيطرة من
خلال شركات تابعة

التغيرات في
الحصص غير
المسيطرة

توزيعات ارباح
نقدية (ايضاح 24)

معاملات مع الملاك

ربح السنة

إيرادات شاملة
أخرى للسنة

اجمالي الإيرادات
الشاملة للسنة

المحول الى
الإحتياطيات
(ايضاح 23)

الرصيد كما في
31 ديسمبر 2018

ان الإيضاحات المبينة على الصفحات 36 - 78 تشكل جزءا من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة التمدين العقارية - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
بيان التدفقات النقدية المجمعة
31 ديسمبر 2019

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 ألف دك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 ألف دك
8,658	11,637
234	349
267	289
(154)	(308)
100	564
-	195
-	(80)
(8,725)	(9,896)
(565)	(839)
-	639
-	647
(6,747)	(8,108)
8,639	10,914
1,707	6,003
619	(895)
6,129	(2,397)
857	(352)
(61)	(59)
9,251	2,300

أنشطة التشغيل

ربح السنة

تعديلات :

الاستهلاك

مخصص مكافأة نهاية الخدمة

التغير في القيمة العادلة للعقارات الإستثمارية

هبوط في قيمة استثمار في شركة زميلة

خسائر ناتجة من تصفية شركة زميلة

ربح شراء صفقة ناتج عن استحواذ حصة اضافية في شركة زميلة قائمة

ايرادات توزيعات ارباح

ايرادات فوائد

هبوط في قيمة أصول ثابتة

خسائر استبعاد أصول ثابتة

حصة في نتائج شركات زميله

تكاليف تمويل

التغيرات في اصول وخصوم التشغيل :

ذمم مدينه وأرصدة مدينه اخرى

ذمم دائنه وأرصدة دائنه اخرى

تأمينات ايجارات مسترده

مكافأة نهاية الخدمة المدفوعه

صافي النقد الناتج من أنشطة التشغيل

شركة التمدين العقارية - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
تابع / بيان التدفقات النقدية المجمعة
31 ديسمبر 2019

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 ألف دك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 ألف دك	إيضاح
(187)	-	
1,783	9,383	
-	1,193	
-	(619)	
(2,450)	(2,883)	
(16,768)	(628)	
(9,692)	(5,845)	
(1,092)	(3,014)	
8,725	9,896	
4,374	4,144	
498	839	
(14,809)	12,466	
-	5,512	
(4,829)	(3,991)	
(1,805)	(1,787)	
(23)	(384)	
13,364	(4,820)	
11,694	(7,024)	
(11,025)	(10,973)	
7,376	(23,467)	
1,818	(8,701)	
39,181	40,999	
40,999	32,298	

أنشطة الإستثمار

شراء استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
المحصل من بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
المحصل من تصفية شركة زميلة
المدفوع لإقتناء حصة اضافية في شركة زميلة
اضافات على العقارات الإستثمارية
اضافات على العقارات الإستثمارية قيد التطوير
اضافات على عقارات للمتاجرة قيد التطوير
صافي اضافة على أصول أخرى وأصول غير ملموسة
ايرادات توزيعات ارباح مستلمة
ايرادات توزيعات ارباح مستلمة من شركات زميلة
ايرادات فوائد مستلمة

صافي النقد الناتج من / (المستخدم في) أنشطة الإستثمار

أنشطة التمويل

التغير في الحصص الغير مسيطرة الناتج عن زيادة رأس المال من قبل شركة تابعة
توزيعات ارباح مدفوعة للمساهمين
توزيعات ارباح مدفوعة الى الحصص غير المسيطرة من قبل شركة تابعة
صافي التغير في اسهم الخزينة
التغير في المستحق الى بنوك
التغير في القروض لأجل
تكاليف تمويل مدفوعة

صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من أنشطة التمويل

صافي (النقص) / الزيادة في النقد وشبه النقد

النقد وشبه النقد في اول السنة

النقد وشبه النقد في اخر السنة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2019

1- تأسيس وأغراض الشركة الأم

تأسست شركة التمدين العقارية - ش.م.ك.ع «الشركة الأم» في الكويت بتاريخ 16 ديسمبر 1982 طبقاً لأحكام قانون الشركات. إن الشركة الأم والشركات التابعة لها مشار إليها معاً على أنها «المجموعة». إن أسهم الشركة الأم متداول فيها في سوق الكويت للأوراق المالية.

تتمثل أغراض الشركة الأم الأساسية في أعمال الاستثمار العقاري داخل وخارج الكويت لأغراض التملك بما في ذلك الشراء، البيع، الاستئجار والتأجير. تقوم الشركة الأم بتطوير المشاريع العقارية وتعهدهات انشاءات المباني، إدارة أملاك الغير، انشاء وإدارة صناديق الاستثمار العقارية، القيام بالدراسات والاستشارات العقارية والاستثمار في الشركات ذات الأغراض المشابهة لأغراضها واستغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة الأم عن طريق استثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة.

عنوان الشركة الأم: ص.ب 21816 - الصفاة 13079 - دولة الكويت.

تم اعتماد اصدار البيانات الماليه المجمعة للسنة المنتهيه في 31 ديسمبر 2019 من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 11 مارس 2020 وهي خاضعة لموافقة الجمعية العامة للمساهمين .

2- أساس الإعداد

تم اعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة على أساس مبدأ التكلفة التاريخية باستثناء العقارات الإستثمارية والأصول المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر واستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر.

تم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي (د.ك). اختارت المجموعة عرض "بيان الدخل الشامل المجمع" في قائمتين هما "بيان الأرباح أو الخسائر المجمع" و "بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الأخر المجمع".

3- بيان الالتزام

تم إعداد هذه البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة من قبل مجلس معايير المحاسبة الدولية والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسير المعايير الدولية للتقارير المالية التابعة لمجلس معايير المحاسبة الدولية.

4- التخيرات في السياسات المحاسبية

1-4 المعايير الجديدة والمعدلة المطبقة من قبل المجموعة

هناك عدد من المعايير الجديدة والمعدلة مفعلة للفترة السنوية التي تبدأ في او بعد 1 يناير 2019 والتي تم تطبيقها من قبل المجموعة. فيما يلي المعلومات حول هذه المعايير الجديدة:

يفعل للفترات المالية التي تبدأ في

المعيار او التفسير

1 يناير 2019 المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 عقود الايجار

1 يناير 2019 معيار المحاسبة الدولي رقم 28 - تعديلات

1 يناير 2019 التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية دورة 2015-2017

1 يناير 2019 معيار لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية رقم 23 الشك حول معاملات ضريبة الدخل

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2019

التأثير عند التطبيق المبدئي:

إن التأثير على المجموعة كمستأجر موضع أدناه:

عرضت المجموعة اصول حق الاستخدام في "أصول أخرى" والتزامات التأجير في "الذمم الدائنة والأرصدة الدائنة الأخرى" في بيان المركز المالي المجموع. كما في 31 ديسمبر 2019، بلغت القيمة الدفترية لأصول حق الاستخدام مبلغ 157 ألف د.ك (1 يناير 2019: 490 ألف د.ك) وخصوم الإيجار مبلغ 159 ألف د.ك (1 يناير 2019: 490 ألف د.ك).

بلغت تكلفة الاستهلاك للأصول ذات حق الاستخدام والتكلفة المطفأة على مطلوبات الإيجار للسنة الحالية 436 ألف د.ك و 434 ألف د.ك، وهي تندرج ضمن "مصاريف عمومية وإدارية وأخرى" و"تكاليف التمويل" على التوالي في بيان الأرباح او الخسائر المجموع.

لم يكن هناك أي تأثير على الرصيد الافتتاحي لمساهمين الحقوق الملكية نتيجة تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 فيما يتعلق بالشركة الأم والشركات التابعة. مع ذلك، فإن حصة المجموعة من التعديلات المتعلقة بالشركات الزميلة الخاصة بها عند تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 بلغت 561 ألف د.ك (الأثر على الحصص غير المسيطرة بلغ 93 ألف د.ك). بناء على ذلك، فإن الأرباح المحتفظ بها للمجموعة في 1 يناير 2019 انخفضت بمبلغ 561 ألف د.ك، الحصص غير المسيطرة انخفضت بمبلغ 93 ألف د.ك والاستثمار في شركات زميلة انخفض بمبلغ 654 ألف د.ك.

بشكل عام، فإن الشركات الزميلة قامت أيضا بإعتماد التطبيق المعدل بأثر رجعي المطبق من قبل المجموعة. إن تعديل الأرباح المحتفظ بها الموضح في الفقرة السابقة نشأ غالبا نتيجة ان بعض الشركات الزميلة قامت بقياس بعض أصول حق الاستخدام على اساس أثر رجعي كما لو أن القواعد الجديدة قد تم تطبيقها دائما.

لم يكن هناك أي تأثير على تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 على المجموعة كمؤجر. تستمر المجموعة في تصنيف والمحاسبة عن عقود الإيجار الخاصة بها إما على أنها عقود إيجار تمويلية أو عقود إيجار تشغيلية. ومع ذلك، قام المعيار بتغيير وتوسيع نطاق الإفصاحات المطلوبة المتعلقة بإدارة المخاطر الناشئة عن الفوائد المتبقية للمجموعة في الأصول المؤجرة.

بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16، يقوم المؤجر الوسيط بالمحاسبة عن عقد الإيجار الرئيسي وعقد الإيجار من الباطن كعقدين منفصلين.

معيار المحاسبة الدولي رقم 28 - تعديلات

توضح التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (28) أن أي منشأة تطبق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 الأدوات المالية، بالإضافة الى متطلباتها الخاصة بانخفاض القيمة، على مصالح طويلة الأجل في شركة زميلة أو شركة محاصة تشكل جزءا من صافي الاستثمار

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 عقود الإيجار

يحل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 محل معيار المحاسبة الدولي رقم 17 وثلاثة تفسيرات ذات صلة. أدخل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 متطلبات جديدة ومعدلة فيما يتعلق بمحاسبة عقود الإيجار. ونتيجة لذلك، أصبحت المحاسبة من قبل المستأجر الآن مختلفة بشكل كبير وتزيل التمييز بين عقود الإيجار التمويلي وعقود الإيجار التشغيلي. يتطلب الأمر الآن الاعتراف بأصل حق الاستخدام والتزام عقد الإيجار في تاريخ بدء جميع عقود الإيجار، باستثناء عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود الإيجار منخفضة القيمة. ومع ذلك، ظلت المحاسبة من قبل المؤجر إلى حد كبير دون تغيير. إن السياسة المحاسبية الجديدة موضحة أدناه.

الانتقال في تاريخ التطبيق المبدئي:

تم تطبيق المعيار الجديد باستخدام طريقة التعديل بأثر رجعي، مع تسجيل التأثير التراكمي الناتج عن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 في حقوق المساهمين كتعديل للرصيد الافتتاحي للأرباح المرحلة للفترة الحالية. لم يتم تعديل الفترات السابقة.

بالنسبة للعقود الموجودة أصلا في تاريخ التطبيق المبدئي، اختارت المجموعة تطبيق تعريف عقد الإيجار من المعيار المحاسبي الدولي رقم 17 ومعيار لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية رقم 4 ولم تطبق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 على الترتيبات التي لم يتم تحديدها سابقا على أنها عقد إيجار بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم 17 ومعيار لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية رقم 4.

اختارت المجموعة عدم تضمين التكاليف المباشرة الأولية في قياس أصل حق الاستخدام الخاص بعقود الإيجار التشغيلي القائمة في تاريخ التطبيق المبدئي للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16، وهو 1 يناير 2019. وفي هذا التاريخ، اختارت المجموعة أيضا قياس أصول حق الاستخدام بمبلغ يساوي التزام الإيجار المعدل مع أي مدفوعات إيجار مدفوعة مسبقا أو مستحقة موجودة في تاريخ الانتقال.

بدلاً من إجراء مراجعة انخفاض في قيمة أصول حق الاستخدام في تاريخ التطبيق المبدئي، اعتمدت المجموعة على تقييمها التاريخي فيما إذا كانت عقود الإيجار مرهقة مباشرة قبل تاريخ التطبيق المبدئي للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16.

عند الانتقال، بالنسبة لعقود الإيجار التي تم حسابها سابقا على أنها عقود إيجار تشغيلية مع فترة إيجار متبقية تقل عن 12 شهرا والإيجارات الأصول منخفضة القيمة، طبقت المجموعة الإعفاءات الاختيارية لعدم الاعتراف بأصول حق الاستخدام ولكن لحساب مصاريف الإيجار على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار المتبقية.

لقد استفادت المجموعة من استخدام وقت متأخر لتحديد فترة الإيجار عند النظر في خيارات لتمديد عقود الإيجار وإنهاؤها.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2019

أصول وخصوم ضريبة الدخل المؤجلة والحالية حيث يوجد هناك شك حول المعاملة الضريبية.

ان معاملة الضريبة غير المؤكدة هي أي معاملة ضريبية يتم تطبيقها من قبل المنشأة حيث يوجد هناك شك حول ما اذا كان سيتم قبول تلك المعاملة من قبل سلطة الضرائب. على سبيل المثال، قرار بالمطالبة بخصم مصروف محدد او بعدم ادراج بند محدد من بنود الإيرادات في اقرار ضريبي هو معاملة غير مؤكدة اذا كان قبوله غير مؤكد بموجب قانون الضرائب. يتم تطبيق معيار لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية رقم 23 على جميع مجالات محاسبة ضريبة الدخل حيث يوجد شك يتعلق بمعاملة احد البنود، بما في ذلك الارباح او الخسائر الخاضعة للضريبة، الاسس الضريبية للأصول و الخصوم، الخسائر والائتمانات الضريبية والمعدلات الضريبية.

لا تتوقع الادارة بان تطبيق التعديلات في المستقبل سيكون له أثرا جوهريا على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

2-4 المعايير المصدرة من مجلس المعايير الدولية ولكن غير المفعلة بعد

بتاريخ المصادقة على هذه البيانات المالية المجمعة، تم اصدار بعض المعايير والتعديلات والتفسيرات من قبل مجلس المعايير الدولية ولكن لم يتم تفعيلها بعد ولم يتم تطبيقها مبكرا من قبل المجموعة.

تتوقع الادارة أن يتم تبني كافة التعديلات ضمن السياسات المحاسبية للمجموعة للفترة الأولى التي تبدأ بعد تاريخ تفعيل المعيار الجديد أو التعديل أو التفسير. ان المعلومات عن المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة المتوقع أن يكون لها ارتباط بالمعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة مبينة أدناه. هناك بعض المعايير والتفسيرات الجديدة قد تم اصدارها لكن ليس من المتوقع ان يكون لها اي تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

يفعل للفترات المالية التي تبدأ في

المعيار او التفسير

لم يتم تحديد تاريخ	المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 10 ومعيار المحاسبة الدولي رقم 28 بيع أو مساهمة الأصول بين المستثمر وشركته الزميلة او شركة المحاصة – تعديلات
1 يناير 2020	المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 – تعديلات
1 يناير 2020	معيار المحاسبة الدولي رقم 1 ومعيار المحاسبة الدولي رقم 8 – التعديلات

في الشركة الزميلة أو شركة المحاصة والتي لا يتم تطبيق طريقة حقوق الملكية عليها. يتضمن ذلك، مصالح طويلة الأجل والتي، من حيث الجوهر، تشكل جزءًا من صافي استثمار المجموعة في الشركة الزميلة أو شركة المحاصة.

ان تطبيق هذا التعديل لم ينتج عنه اي اثر جوهري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية دورة 2015-2017

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 11 – توضح أنه عندما تحصل جهة ما على سيطرة على نشاط تجاري مشترك ، فإنها تعيد قياس الحصص المحتفظ بها سابقا في ذلك النشاط. توضح التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 11 أنه عندما تحصل جهة ما على سيطرة مشتركة على نشاط تجاري مشترك، فإن تلك الجهة لا تقوم باعادة قياس الحصص المحتفظ بها سابقا في ذلك النشاط.

معيار المحاسبة الدولي رقم 12 – توضح التعديلات أن المتطلبات الواردة في الفقرة السابقة 52 ب (للاعترا ف بنتائج ضريبة الدخل لتوزيعات الارباح حيث يتم الاعتراف بالمعاملات أو الأحداث التي تحقق أرباحاً قابلة للتوزيع) تنطبق على جميع نتائج ضريبة الدخل لتوزيعات الأرباح من خلال نقل الفقرة بعيداً عن الفقرة 52 أ التي تتعامل فقط مع الحالات التي توجد فيها معدلات ضريبية مختلفة للأرباح الموزعة وغير الموزعة.

معيار المحاسبة الدولي رقم 23 – توضح التعديلات انه إذا كان هناك أي اقتراض محدد لا يزال قائما بعد أن تكون الأصول ذات الصلة جاهزة للاستخدام أو البيع المقصود، يصبح هذا الاقتراض جزءًا من الاموال التي تقترضها أي جهة بشكل عام عند احتساب معدل الرسملة على القروض العامة.

ان تطبيق هذه التعديلات لم ينتج عنه اي اثر جوهري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

معيار لجنة تفسير المعايير الدولية للتقارير المالية رقم 23 الشك حول معاملات ضريبة الدخل

يوضح التفسير كيفية تطبيق متطلبات التحقق والقياس لمعيار المحاسبة الدولي رقم 12 "ضرائب الدخل" حيث يوجد شك حول معاملات ضريبة الدخل. قامت لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية سابقا بالتوضيح بان معيار المحاسبة الدولي رقم 12، وليس معيار المحاسبة الدولي رقم 37 "المخصصات، الخصوم الطارئة والأصول الطارئة" يطبق على المحاسبة عن معاملات ضريبة الدخل غير المؤكدة. يوضح معيار لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية رقم 23 كيفية تحقق وقياس

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2019

- إضافة إرشادات وأمثلة توضيحية لمساعدة المنشآت على تقييم ما إذا كان قد تم الحصول على عملية موضوعية؛
- إزالة التقييم ما إذا كان المشاركون في السوق قادرين على استبدال أي مدخلات أو عمليات مفقودة والاستمرار في إنتاج المخرجات؛ و
- إضافة اختبار تركيز اختياري يسمح بتقييم مبسط لما إذا كانت مجموعة الأنشطة والموجودات التي تم الحصول عليها غير تجارية لا تتوقع الإدارة بأن تطبيق التعديلات في المستقبل سيكون له أثراً جوهرياً على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

معيار المحاسبة الدولي رقم 1 ومعيار المحاسبة الدولي رقم 8 - التعديلات

- توضح تعديلات معيار المحاسبة الدولي رقم 1 ومعيار المحاسبة الدولي رقم 8 تعريف "المواد" ومواءمة التعريف المستخدم في الأطر المفاهيمي والمعايير. تم تعديل مستوى الجوهرية الذي يؤثر على المستخدم من "قد يؤثر" إلى "قد يؤدي بشكل معقول بالاعتقاد بأنه سيؤثر".
- لا تتوقع الإدارة بأن تطبيق التعديلات في المستقبل سيكون له أثراً جوهرياً على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

5- ملخص السياسات المحاسبية الهامة

ان اهم السياسات المحاسبية وأسس القياسات المحاسبية المستخدمة في اعداد البيانات المالية المجمعة ملخصة أدناه.

1-5 أسس التجميع

الشركات التابعة هي جميع المنشآت (بما فيها المنشآت المهيكلة) التي تسيطر عليها المجموعة. تسيطر المجموعة على المنشأة عندما تتعرض المجموعة للعرض، أو يكون لها الحق ب، عوائد متغيرة من مشاركتها مع المنشأة ويكون لها القدرة على التأثير على تلك العوائد من خلال سلطتها على المنشأة. يتم تجميع الشركات التابعة بالكامل من التاريخ الذي يتم فيه نقل السيطرة إلى المجموعة ويتوقف تجميعها من التاريخ الذي تتوقف فيه تلك السيطرة. جميع الشركات التابعة لديها تقرير بتاريخ 31 ديسمبر. تظهر تفاصيل الشركات التابعة المجموعة الرئيسية في إيضاح (7) حول البيانات الماليه المجمعه .

يتم عند التجميع استبعاد الأرصدة والمعاملات الجوهرية المتبادلة بين شركات المجموعة، بما فيها الأرباح والخسائر غير المحققة من العمليات بين شركات المجموعة. وحيثما يتم استبعاد الخسائر غير المحققة من بيع أصل بين شركات المجموعة عند التجميع،

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 10 ومعيار المحاسبة الدولي رقم 28 بيع أو مساهمة الاصول بين المستثمر وشركته الزميلة او شركة المحاصة - تعديلات

ان التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 10 "البيانات المالية المجمعة" ومعيار المحاسبة الدولي رقم 28 "الاستثمارات في الشركات الزميلة وشركات المحاصة (2011)" تقوم بتوضيح معالجة بيع أو مساهمة الاصول من المستثمر الى شركته الزميلة او شركة المحاصة على النحو التالي:

• تتطلب التسجيل الكامل في البيانات المالية للمستثمر للارباح والخسائر الناتجة عن بيع أو مساهمة الاصول التي تشكل العمل (كما هو محدد في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 "دمج الاعمال").

• تتطلب التسجيل الجزئي للارباح والخسائر حيثما لا تشكل الاصول العمل، اي يتم تسجيل الربح او الخسارة فقط الى حد مصالح المستثمرين التي ليست لها علاقة في تلك الزميلة او شركة المحاصة.

يتم تطبيق هذه المتطلبات بغض النظر عن الشكل القانوني للمعاملة، مثلاً سواء حدثت عملية بيع أو مساهمة الاصول من قبل المستثمر الذي يقوم بتحويل الحصص في التابعة التي تمتلك الاصول (ما ينتج عنه فقدان السيطرة على التابعة) أو من قبل البيع المباشر للاصول نفسها.

قام مجلس معايير المحاسبة الدولية بتأجيل تاريخ النفاذ الى اجل غير مسمى لحين اكتمال المشاريع الاخرى. مع ذلك، يسمح بالتنفيذ المبكر. تتوقع الإدارة بأن تطبيق التعديلات في المستقبل قد يكون له أثراً على البيانات المالية المجمعة للمجموعة في حال نشوء هذه المعاملات.

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 - تعديلات

التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 "دمج الاعمال" هي تغييرات على الملحق أ "المصطلحات المعرفة"، وإرشادات التطبيق، والأمثلة التوضيحية للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 فقط في ما يتعلق بتعريف الاعمال. التعديلات:

• توضيح أنه لكي يتم اعتبار النشاط التجاري، يجب أن يشتمل مجموعة من الأنشطة والموجودات المكتسبة، كحد أدنى، مدخل وعملية موضوعية تساهم بشكل كبير في القدرة على إنشاء مخرجات؛

• تضيق تعريف الأعمال والمخرجات بالتركيز على السلع والخدمات المقدمة للعملاء وإزالة الإشارة إلى القدرة على خفض التكاليف؛

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2019

و الحصة في الملكية المصدرة من قبل المجموعة، والتي تتضمن القيمة العادلة لأي أصل أو التزام ناتج عن ترتيبات المبلغ المحتمل. يتم تسجيل تكاليف الشراء عند حدوثها. يقوم المشتري لكل عملية دمج للأعمال بقياس الحصة غير المسيطرة في حصص المشتري اما بالقيمة العادلة او بالحصة المكافئة لصادفي الاصول المحددة للمشتري.

إذا تم تحقيق عملية دمج الأعمال على مراحل، فإن القيمة العادلة بتاريخ الشراء لحصة ملكية المشتري المحتفظ بها سابقا في حصص المشتري يتم إعادة قياسها إلى القيمة العادلة كما في تاريخ الشراء وذلك من خلال الأرباح والخسائر.

تقوم المجموعة بتسجيل الأصول التي حصلت عليها و الإلتزامات التي تكبدها من دمج الأعمال بغض النظر عن ما إذا كانت مسجلة سابقا في البيانات المالية للشركة المشتراه قبل عملية الشراء . يتم قياس الأصول المحصول عليها و الإلتزامات المتكبده بشكل عام بقيمها العادلة في تاريخ الحيازة .

عند قيام المجموعة بشراء نشاط معين، تقوم الإدارة بتقدير ملائمة تصنيفات وتوجيهات الأصول المالية المنقولة والالتزامات القائمة وفقا للبنود التعاقدية والظروف الاقتصادية والظروف القائمة بتاريخ الشراء. يتضمن ذلك فصل مشتقات الأدوات المالية الموجودة ضمن العقود المبرمة من قبل الشركة المشتراه.

يتم احتساب قيمة الشهرة بعد تسجيل قيمة الأصول التي تم تعريفها وبشكل منفصل. ويتم احتسابها على أنها الزيادة (ما بين: أ) القيمة العادلة للمقابل المقدم، ب) القيمة المسجلة للحصص غير المسيطرة في سجلات الشركة التي تم شراؤها، وبين، ج) القيمة العادلة كما في تاريخ الشراء، لأي حقوق ملكية قائمة في الشركة المشتراه فوق القيمة العادلة بتاريخ الشراء لصادفي الأصول التي تم تعريفها. إذا كانت القيم العادلة للأصول المعرفة تزيد عن مجموع البنود أعلاه، يتم تسجيل تلك الزيادة (التي تعتبر ربح نتيجة المفاضلة) ضمن الأرباح والخسائر مباشرة.

3-5 الشهرة

تتمثل الشهرة في المنافع الاقتصادية المستقبلية الناتجة من دمج الأعمال والتي لا يمكن تعريفها وتسجيلها بشكل منفصل. تدرج قيمة الشهرة بالتكلفة ناقصا خسائر الهبوط في القيمة.

4-5 الاستثمار في الشركات الزميلة

الشركات الزميلة، هي تلك الشركات التي بإمكان المجموعة ممارسة التأثير الفعال عليها والتي لا تكون شركات تابعة أو شركات محاصة. يتم تسجيل الشركات الزميلة مبدئيا بالتكلفة وبعد ذلك يتم محاسبتها باستخدام طريقة حقوق الملكية. لا

إلا ان هذا الاصل يجب فحصه ايضا بما يتعلق في هبوط القيمة بالنسبة للمجموعة. يتم تعديل المبالغ المسجلة في البيانات المالية للشركات التابعة وذلك للتأكد من توافقها مع السياسات المحاسبية المطبقة من قبل المجموعة.

يبدأ تجميع الشركة التابعة عندما تحصل المجموعة على السيطرة على الشركة التابعة ويتوقف عندما تفقد المجموعة السيطرة على تلك الشركة التابعة. ان الأرباح او الخسائر والإيرادات الشاملة الأخرى للشركات التابعة المستحوذ عليها او المستبعدة خلال السنة يتم تسجيلها من التاريخ الذي تحصل فيه المجموعة على السيطرة، او حتى التاريخ الذي تتوقف فيه المجموعة عن سيطرتها على الشركة التابعة، حسب ما هو مناسب.

إن الحصة غير المسيطرة ، تعرض كجزء من حقوق الملكية، وهي تمثل النسبة في الربح او الخسارة وصادفي الاصول للشركات التابعة وغير المحتفظ بها من قبل المجموعة . تقوم المجموعة بتوزيع الحصص من مجموع الإيرادات او الخسائر الشاملة للشركات التابعة بين مالكي الشركة الأم والحصص غير المسيطرة بناء على حصة ملكية كلاهما. ان الخسائر في الشركات التابعة مخصصة للحصص غير المسيطرة حتى لو كانت النتائج تمثل رصيد عجز.

ان التغيير في نسبة ملكية الشركة التابعة، دون فقد السيطرة يتم المحاسبة عليه كعملية ضمن حقوق الملكية. اذا فقدت المجموعة السيطرة على الشركة التابعة فإنه يتم:

- عدم تحقق الأصول (يتضمن الشهرة) والخصوم للشركة التابعة.
- عدم تحقق القيم المدرجة لأي حصة غير مسيطرة.
- عدم تحقق فروقات التحويل المتراكمة ، المسجلة ضمن حقوق الملكية.
- تحقق القيمة العادلة للمبلغ المستلم.
- تحقق القيمة العادلة لأي استثمارات متبقية.
- تحقق أي فائض أو عجز في الأرباح والخسائر.
- إعادة تصنيف حصة الشركة الأم في المحتويات المحققة سابقا في الإيرادات الشاملة الأخرى إلى الأرباح والخسائر أو الأرباح المحتجزة، كما هو مناسب، كما سيتم طلبه إذا استبعدت المجموعة مباشرة الأصول أو الخصوم المتعلقة بها.

2-5 اندماج الأعمال

تقوم المجموعة بالمحاسبة على عمليات دمج الأعمال باستخدام طريقة الشراء. يتم احتساب المبلغ المحول من قبل المجموعة للحصول على السيطرة على شركة تابعة كمجموع القيمة العادلة في تاريخ الشراء للأصول المحولة، او الألتزامات المستحقة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2019

5-5 التقارير القطاعية

للمجموعة قطاعين تشغيليين: القطاع العقاري والقطاع الاستثماري. ولغرض تعريف تلك القطاعات التشغيلية، تقوم الإدارة بتتبع الخطوط الإنتاجية للمنتجات الرئيسية والخدمات. يتم إدارة تلك القطاعات التشغيلية بشكل منفصل حيث أن احتياجات وطرق إدارة كل قطاع تكون مختلفة. يتم معالجة كافة المعاملات البينية بين القطاعات بالأسعار المتداولة.

ولأغراض الإدارة، تستخدم المجموعة نفس سياسات المقاييس المستخدمة ضمن البيانات المالية المجمعة. بالإضافة إلى ذلك، فإن الأصول أو الخصوم غير المخصصة لقطاع تشغيلي معين، لا يتم إدراجها للقطاع.

6-5 تحقق الإيرادات

تدرك المجموعة الإيرادات من المصادر الرئيسية التالية:

- تقديم خدمات.
- إيرادات بيع عقارات.
- إيراد إيجارات وإيرادات خدمات أخرى من عقارات استثمارية.
- تقديم خدمات الفندق
- إيراد الفوائد وما شابهها.
- إيراد توزيعات أرباح.

يتم قياس الإيرادات على أساس المقابل الذي تتوقع المجموعة استحقاقه في عقد مع العميل ويستثنى المبالغ التي تم جمعها نيابة عن أطراف ثالثة. تدرك المجموعة الإيرادات عندما تقوم بتحويل التحكم في منتج أو خدمة إلى العميل. تتبع المجموعة عملية من خمس خطوات:

1. تحديد العقد مع العميل
 2. تحديد التزامات الأداء
 3. تحديد سعر الصفقة
 4. تخصيص سعر المعاملة إلى التزامات الأداء
 5. الاعتراف بالإيرادات عند / بما أن التزامات / التزامات الأداء مستوفاة.
- غالبًا ما تدخل المجموعة في معاملات تنطوي على مجموعة من منتجات المجموعة وخدماتها.
- في جميع الحالات، يتم تحديد إجمالي سعر الصفقة للعقد بين التزامات الأداء المختلفة بناءً على أسعار البيع النسبية القائمة بذاتها.

يتم الاعتراف بالإيراد إما في وقت معين أو بمرور الوقت، عندما (أو كما) تلبية المجموعة لالتزامات الأداء عن طريق نقل السلع أو الخدمات الموعودة إلى عملائها.

يتم الاعتراف بالشهرة أو التعديلات في القيمة العادلة لحصة المجموعة بشكل منفصل ولكن يتم تسجيلها ضمن قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة.

عند استخدام طريقة حقوق الملكية، يتم زيادة وتخفيض قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة بحصة المجموعة في الأرباح أو الخسائر والإيرادات الشاملة الأخرى لتلك الشركة الزميلة بعد عمل التعديلات اللازمة لمطابقة السياسات المحاسبية مع سياسات المجموعة.

يتم حذف الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة من المعاملات بين المجموعة والشركات الزميلة وشركات المحاصة إلى حد حصة المجموعة في تلك الشركات. وعندما يتم حذف الخسائر غير المحققة، يتم اختبار الأصول المعنية بتلك المعاملات لغرض التأكد من عدم انخفاض قيمتها.

يتم عرض الحصة في نتائج الشركة الزميلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع. إن هذا يمثل الربح المخصص لأصحاب حقوق الملكية في الشركة الزميلة وبالتالي هو الربح بعد الضريبة والحصص غير المسيطرة في الشركات التابعة للشركة الزميلة.

لا يتعدى الفرق في تواريخ التقرير للشركات الزميلة و المجموعة عن ثلاثة شهور. يتم عمل التعديلات اللازمة للمعاملات أو الأحداث الجوهرية التي تتم بين هذا التاريخ وتاريخ البيانات المالية المجمعة للمجموعة. أن السياسات المحاسبية المستخدمة من قبل الشركة الزميلة هي ذاتها المستخدمة من قبل المجموعة في تلك المعاملات أو الأحداث الشبيهة في نفس الظروف المحيطة.

بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تحدد المجموعة ما إذا كان هناك ضرورة لتسجيل خسارة إضافية في هبوط القيمة في استثمار المجموعة في شركتها الزميلة. تحدد المجموعة في تاريخ كل تقرير ما إذا كان هناك أي دليل موضوعي على أن الاستثمار في الشركة الزميلة قد هبطت قيمته، إذا كانت هذه هي الحالة، تقوم المجموعة بإحتساب مبلغ الهبوط في القيمة بأخذ الفرق بين القيمة الممكن استردادها للشركة الزميلة و قيمتها المدرجة، وتسجيل المبلغ في الحصة من نتائج الشركة الزميلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

عند فقدان ميزة التأثير الفعال على الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بقياس وتسجيل اية استثمارات متبقية بقيمتها العادلة. يتم تسجيل أية فروقات بين القيمة الجارية للشركة الزميلة عند فقدان ميزة التأثير الفعال والقيمة العادلة للاستثمارات المتبقية وناتج البيع ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

إن الاستثمارات في شركات زميلة هي أصول غير متداولة، ما لم ينص على غير ذلك.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2019

7-5 المصاريف التشغيلية

يتم تسجيل المصاريف التشغيلية ضمن الأرباح أو الخسائر عند استخدام الخدمات المقدمة أو عند حدوثها.

8-5 تكاليف الإقتراض

يتم رسملة تكاليف الإقتراض الخاصة بشراء أو بناء أو إنتاج أصل معين وذلك خلال الفترة اللازمة لانتهاء من تحضير هذا الأصل للغرض المراد منه أو لغرض البيع. ويتم تحميل تكاليف الإقتراض الأخرى كمصاريف للفترة التي حدثت فيها ويتم ادراجها كتكاليف تمويل.

9-5 التأجير

المجموعة كمستأجر

بالنسبة إلى أي عقود جديدة يتم إبرامها في أو بعد 1 يناير 2019، تدرس المجموعة ما إذا كان العقد أو يحتوي على عقد إيجار، يُعرّف عقد الإيجار بأنه "عقد، أو جزء من عقد، يمنح الحق في استخدام الأصل (الأصل الأساسي) لفترة من الزمن في مقابل مبلغ".

لتطبيق هذا التعريف، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان العقد يفي بثلاثة تقييمات رئيسية وهي:

- يحتوي العقد على أصل محدد، والذي تم تحديده بشكل صريح في العقد أو تم تحديده ضمناً من خلال تحديده في الوقت الذي يتم فيه إتاحة الأصل للمجموعة
- للمجموعة الحق في الحصول على جميع المنافع الاقتصادية بشكل كبير من استخدام الأصل المحدد طوال فترة الاستخدام، مع مراعاة حقوقها ضمن النطاق المحدد للعقد.
- للمجموعة الحق في توجيه استخدام الأصول المحددة خلال فترة الاستخدام. تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان لها الحق في توجيهه "كيفية ولأي غرض" يتم استخدام الأصل خلال فترة الاستخدام.

اختارت المجموعة محاسبة عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود الإيجار للأصول منخفضة القيمة باستخدام التدريبات العملية. بدلاً من الاعتراف باصل حق الاستخدام والتزامات الإيجار، يتم الاعتراف بالمدفوعات المتعلقة بها كمصروف في الربح أو الخسارة على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

قياس والاعتراف بعقود الإيجار كمستأجر

في تاريخ بدء عقد الإيجار، تدرج المجموعة أصل حق الاستخدام والتزام الإيجار في الميزانية العمومية المقاسة على النحو التالي:

تقوم المجموعة بتحديد مطلوبات العقود للمبالغ المستلمة فيما يتعلق بالتزامات الأداء غير المرضية وتقدم هذه المبالغ، إن وجدت، كمطلوبات أخرى في بيان المركز المالي المجموع. وبالمثل، إذا أوفت المجموعة بالتزام أداء قبل أن تحصل على المقابل، تعترف المجموعة إما بأصل عقد أو مستحق، إن وجد، في بيان المركز المالي المجموع الخاص بها، اعتماداً على ما إذا كان هناك حاجة إلى شيء آخر غير مرور الوقت مطلوب قبل استحقاق المبالغ.

1-6-5 ايرادات الإيجار

يتم تسجيل إيرادات الإيجارات من العقارات الإستثمارية كما هو موضح في إيضاح 9-5.

2-6-5 ايرادات الخدمات

تحقق المجموعة إيرادات من الصيانة والإعلانات والخدمات الأخرى. يتم الاعتراف بإيراد تقديم الخدمات في الفترة المحاسبية التي يتم فيها تقديم الخدمة.

3-6-5 أتعاب إدارة وإستشارات

تحقق المجموعة إيرادات أتعاب وعمولات من مجموعة متنوعة من إدارة الأصول، الاستثمار البنكي، العهدة، الإستشارات وخدمات الوساطة المقدمة الي عملائها. يتم الاعتراف بإيراد الأتعاب والعمولات على مدى فترة الخدمة.

4-6-5 ايرادات من بيع عقارات للمتاجرة

تقوم المجموعة بتطوير وبيع شقق سكنية التي هي جزء من مجمع سكني موجود في الكويت. إن ايراد بيع هذه العقارات يتحقق عند تحويل السيطرة على العقار الي العميل. ترى الإدارة ان حق الدفع الواجب النفاذ بالنسبة لهذا المشروع لا ينشأ إلا عند انتقال الملكية القانونية للعقار الي العميل / تقديم إخطار قانوني للعميل لحيازة العقار. وهكذا، فإن الإيراد سوف يتحقق في وقت معين عند انتقال الملكية القانونية الي العميل، أو عندما يتم تقديم إخطار قانوني للعميل لحيازة العقار أو عند التسليم الفعلي للعميل.

5-6-5 تقديم خدمات الفندق

تقوم المجموعة أيضا بتقديم خدمات فندقية ويتم تحقيق الإيراد من تقديم الخدمات في الفترة المحاسبية التي يتم فيها تقديم الخدمات. يتم تحقق ايراد الغرف من اشغال الغرف بشكل يومي، وإيراد المكولات والمشروبات والمبيعات المتعلقة بها يتم تسجيلها عند البيع.

6-6-5 ايرادات متعلقة بالفوائد

يتم تسجيل ايرادات الفوائد والمصاريف عند استحقاقها وباستخدام معدل سعر الفائدة الفعلي.

7-6-5 ايراد توزيعات الأرباح

ايرادات توزيعات الأرباح يتم تسجيلها عندما يثبت حق استلام دفعات تلك الأرباح.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2019

على أنه عقد إيجار تمويلي. يتم تصنيف جميع عقود الإيجار الأخرى كعقود إيجار تشغيلية.

عندما تكون المجموعة مؤجراً وسيطاً، فإنها تقوم باحتساب عقد الإيجار الشامل والتأجير من الباطن كعقود منفصلين. يتم تصنيف عقد الإيجار من الباطن على أنه عقد إيجار تمويلي أو عقد إيجار تشغيلي بالرجوع إلى حق استخدام الأصل الناشئ عن عقد الإيجار الشامل.

يتم الاعتراف بإيرادات التأجير من عقود الإيجار التشغيلية على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار. تضاف التكلفة المباشرة المبدئية المتكبدة في ترتيب عقد الإيجار والتفاوض عليه إلى القيمة الدفترية لموجودات الإيجار ويتم الاعتراف بها على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

يتم الاعتراف بالمبالغ المستحقة بموجب عقود الإيجار التمويلية كذمم مدينة. يتم تخصيص إيرادات عقود التأجير التمويلي للفترة المحاسبية لتعكس معدل عائد دوري ثابت على صافي استثمار المجموعة المستحق لعقد الإيجار التمويلي.

5-10 الممتلكات والآلات والمعدات

يتم تسجيل الممتلكات والآلات والمعدات مبدئياً بتكلفة الشراء أو تكلفة التصنيع بما في ذلك التكاليف الإضافية اللازمة لجلب هذا الأصل إلى الموقع والحالة التي يمكن استخدامه بها من قبل المجموعة.

وبعد ذلك، يتم قياس الممتلكات والآلات والمعدات باستخدام نموذج التكلفة، وهو التكلفة ناقصاً الاستهلاك وخسائر الهبوط في القيمة. يتم تسجيل الاستهلاك باستخدام طريقة القسط الثابت لتخفيض القيمة بعد خصم قيمة الخردة للممتلكات والآلات والمعدات. يتم مراجعة العمر الانتاجي وطريقة الاستهلاك بشكل دوري للتأكد من أن الطريقة المستخدمة وفترة الاستهلاك متماثلة مع المنافع الاقتصادية الناتجة من مكونات الممتلكات والآلات والمعدات. يتم استخدام النسب المئوية السنوية التالية:

- آلات ومعدات 20% إلى 33.33%
- سيارات 20% إلى 25%
- اثاث وتركيبات واجهزة مكتبية 5% إلى 33.33%

أما في حالة الممتلكات المؤجرة، يتم قياس العمر الانتاجي بالمقارنة مع أصول أخرى مملوكة أو عن طريق مدة الإيجار، إذا كانت أقصر.

يتم تحديث البيانات الخاصة بتقديرات قيمة الخردة أو العمر الانتاجي اللازم، سنوياً على الأقل.

عند بيع الأصل أو استبعاده، يتم حذف التكلفة والاستهلاك المتراكم الخاص به من الحسابات وأية أرباح أو خسائر ناتجة عن الاستبعاد يتم تسجيلها ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة.

أصل حق الاستخدام

يتم قياس أصل حق الاستخدام بالتكلفة، والذي يتكون من القياس المبدئي للالتزام بالإيجار وأي تكاليف مباشرة أولية تتكبدها المجموعة، وتقديرًا لأي تكاليف لتفكيك وإزالة الأصل في نهاية عقد الإيجار وأي مدفوعات إيجار تتم قبل تاريخ بدء عقد الإيجار (بعد طرح أي حوافز مستلمة).

بعد القياس المبدئي، تقوم المجموعة بإستهلاك أصول حق الاستخدام (التي لم تصنف كعقارات استثمارية) على أساس القسط الثابت من تاريخ بدء الإيجار إلى نهاية العمر الإنتاجي لأصل حق الاستخدام أو نهاية عقد الإيجار أيهما أسبق. تقوم المجموعة أيضاً بتقييم أصل حق الاستخدام للانخفاض في القيمة عند وجود هذه المؤشرات.

بعد القياس المبدئي، تقوم المجموعة بحساب أصول حق استخدام محددة كعقارات استثمارية مدرجة بالقيمة العادلة. يتم دعم هذه القيم بواسطة اثباتات السوق ويتم تحديدها من قبل مقيمين محترفين خارجيين يتمتعون بخبرة كافية فيما يتعلق بكل من موقع وطبيعة العقار الاستثماري. أي ربح أو خسارة ناتجة عن أي تغيير في القيمة العادلة يتم الاعتراف بها على الفور في بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة.

التزام الإيجار

في تاريخ البدء، تقيس المجموعة التزام الإيجار بالقيمة الحالية لمدفوعات الإيجار غير المدفوعة في ذلك التاريخ، مخصومة باستخدام سعر الفائدة الضمني في عقد الإيجار إذا كان هذا السعر متاحاً بسهولة أو معدل افتراض المجموعة الإضافي.

تتكون مدفوعات الإيجار المدرجة في قياس التزام الإيجار من مدفوعات ثابتة (بما في ذلك في مادة ثابتة)، مدفوعات متغيرة بناءً على مؤشر أو معدل، والمبالغ المتوقعة دفعها بموجب ضمان القيمة المتبقية والمدفوعات الناشئة عن خيارات معينة بشكل معقول إلى أن تمارس.

بعد القياس المبدئي، يتم تخفيض الالتزام للمدفوعات المقدمة وزيادته للفائدة. يتم إعادة قياسها لتعكس أي إعادة تقييم أو تعديل، أو إذا كانت هناك تغييرات في المدفوعات الثابتة المضمنة. عندما يتم إعادة قياس التزام الإيجار، ينعكس التعديل المقابل في أصل حق الاستخدام، أو الربح والخسارة إذا تم تخفيض أصل حق الاستخدام إلى الصفر.

المجموعة كمؤجر

تدخل المجموعة في عقود إيجار كمؤجر فيما يتعلق ببعض عقاراتها الاستثمارية. تقوم المجموعة بتصنيف عقود الإيجار على أنها إما عقود تشغيل أو تمويل. عندما تنقل شروط عقد الإيجار كل مخاطر ومزايا الملكية إلى المستأجر، يتم تصنيف العقد

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2019

11-5 الأصول غير الملموسة

يتم إثبات الأصول غير الملموسة التي لها عمر محدد والتي تم اقتنائها بصفة مستقلة بالتكلفة ناقصا الإطفاء المتراكم وخسائر الإنخفاض في القيمة.

يتم مراجعة العمر الإنتاجي وطريقة الإطفاء في نهاية كل فترة مالية، ويتم المحاسبة عن التغيير في التقديرات اعتبارا من بداية السنة المالية التي حدث بها التغيير.

يتم إثبات الأصول غير الملموسة التي ليس لها عمر محدد والتي تم اقتنائها بصفة مستقلة بالتكلفة ناقصا خسائر الإنخفاض في القيمة.

يتم حذف الأصول غير الملموسة عند الاستبعاد أو عند ثبوت عدم وجود منفعة اقتصادية مستقبلية من الاستخدام. يتم قياس الأرباح أو الخسائر الناتجة عن الاستبعاد بمقدار الفرق بين صافي المتحصلات والقيمة الدفترية للأصل المستبعد، ويتم إدراجها في بيان الأرباح أو الخسائر.

12-5 العقارات الاستثمارية

تمثل العقارات الاستثمارية تلك العقارات المحتفظ بها لغرض التأجير و/ أو لغرض الزيادة في قيمتها، ويتم محاسبتها باستخدام نموذج القيمة العادلة.

يتم قياس العقارات الاستثمارية مبدئيا بالتكلفة. يتم لاحقا إعادة تقييم العقارات الاستثمارية سنويا وتردج في بيان المركز المالي المجمع بقيمتها العادلة. ويتم تحديد هذه القيم من قبل مقيمين محترفين خارجيين لهم خبرة كافية في تقييم العقارات خاصة فيما يتعلق بموقع وطبيعة تلك العقارات الاستثمارية مؤيدة باثباتات من السوق أو يتم تحديدها من قبل ادارة المجموعة بناء على معرفتها بالعقار.

يتم الاعتراف مباشرة بأي أرباح أو خسائر سواء ناتجة عن فروقات في القيمة العادلة أو عن بيع العقار ضمن الأرباح أو الخسائر تحت بند "التغيير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية".

تتم التحويلات الى او من العقارات الاستثمارية فقط عندما يكون هناك تغيير في الاستخدام. بالنسبة للتحويل من العقار الاستثماري الى عقار يشغله المالك، فان التكلفة المعتمدة للمحاسبة اللاحقة هي القيمة العادلة بتاريخ التغيير في الاستخدام. فاذا اصبح العقار الذي يشغله المالك عقارا استثماريا، عندها تقوم المجموعة باحتساب هذا العقار وفقا للسياسة الظاهرة ضمن بند الممتلكات والآلات والمعدات حتى تاريخ التغيير في الاستخدام.

ان العقارات الاستثمارية هي أصول غير متداولة، ما لم ينص على غير ذلك.

13-5 عقارات استثمارية قيد التطوير

تتمثل العقارات الإستثمارية قيد التطوير في عقار محتفظ به للاستخدام المستقبلي كعقار استثماري ويتم قياسه مبدئيا بالتكلفة. يتم لاحقا ادراج العقارات قيد التطوير بالقيمة العادلة التي يتم تحديدها بناء على تقييم من قبل مقيمين مستقلين في نهاية كل سنة مالية وذلك باستخدام طرق تقييم متفقة مع احوال السوق في تاريخ التقرير المالي. الارباح اوالخسائر الناتجة عن التغيير في القيمة العادلة يتم تسجيلها في بيان الأرباح او الخسائر المجمع.

اذا اقرت المجموعة بان القيمة العادلة للعقار الاستثماري قيد التطوير لا يمكن تحديدها بشكل يعتمد عليه لكنها تتوقع بان يتم تحديد القيمة العادلة للعقار بشكل يعتمد عليه عند اكتمال الانشاء، عندها تقوم المجموعة بقياس ذلك العقار الاستثماري قيد التطوير بالتكلفة حتى تصبح قيمته العادلة من الممكن تحديدها بشكل يعتمد عليه او عند اكتمال التطوير (أيهما اقرب).

ان العقارات الإستثمارية قيد التطوير مصنفة كأصول غير متداولة، ما لم ينص على غير ذلك.

14-5 عقارات للمتاجرة قيد التطوير

تمثل العقارات للمتاجرة قيد التطوير أراضي وعقارات للمتاجرة تحت التطوير / التنفيذ، والتي تم إدراجها بالتكلفة أو صافي القيمة التي يمكن تحقيقها أيهما أقل. تتضمن التكاليف كل من تكلفة الأرض والإنشاء، التصميم المعماري. يتم اضافة الدفعات المقدمة لشراء العقارات والتكاليف المتعلقة بها مثل الأتعاب المهنية، أتعاب ادارة المشروع والتكاليف الهندسية الخاصة بالمشروع عند تنفيذ الأنشطة اللازمة لجعل الأصول جاهزه للاستعمال المقصود منها. تضاف التكاليف المباشرة منذ ابتداء المشروع وحتى اكتماله على حساب العقارات للمتاجرة قيد التطوير. يتحدد اكتمال المشروع عند اصدار شهادة الإنجازات او عندما تحدد الإدارة المشروع على أنه قد اكتمل. تقدر صافي القيمة الممكن تحقيقها بقيمة البيع في وضع العمل الطبيعي ناقصا تكلفة الإنتهاء المتوقعة والتكلفة اللازمة المقدرة لتحقيق البيع. عند الإكتمال تحول العقارات قيد التطوير غير المباعة ان وجدت الى عقارات للمتاجرة .

ان العقارات للمتاجرة قيد التطوير هي أصول غير متداولة ، ما لم ينص على غير ذلك.

15-5 عقارات للمتاجرة

تردج العقارات للمتاجرة بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل. إن التكاليف هي تلك المصروفات المتكبدة حتى يصل كل عقار إلى حالته الحاضرة بما في ذلك تكاليف

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2019

5-17 الأدوات المالية

5-17-1 التحقق، القياس المبدئي وعدم التحقق

يتم تحقق الأصول والخصوم المالية عندما تصبح المجموعه طرفا في الأحكام التعاقدية للأداة المالية وتقاس مبدئيا بالقيمة العادلة المعدلة بتكاليف المعاملات، باستثناء تلك المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والتي تقاس مبدئيا بالقيمة العادلة. مبين ادناه القياس اللاحق للأصول والخصوم المالية.

ان جميع المشتريات والمبيعات "بالطرق المعتادة" للأصول المالية يتم تسجيلها على اساس تاريخ المتاجرة، اي بالتاريخ الذي تلتزم فيه المنشأة بشراء او بيع الأصول. ان المشتريات او المبيعات بالطرق المعتادة هي مشتريات او مبيعات الأصول المالية التي تتطلب تسليم الأصول خلال اطار زمني يتم تحديده بالنظم او بالعرف السائد في الاسواق.

يتم استبعاد اصل مالي (أو جزء من اصل مالي أو جزء من مجموعة أصول مالية مماثلة اذا كان ذلك مناسباً) اما

• عندما ينتهي الحق في استلام التدفقات النقدية من تلك الأصول المالية

• أو عندما تقوم المجموعة بالتنازل عن حقها باستلام التدفقات النقدية من الأصل أو عندما تتحمل المجموعة الإلتزام بدفع التدفقات بالكامل دون تأخير مادي الى طرف ثالث بموجب ترتيب "القبض والدفع" أو

(أ) ان تقوم المجموعة بتحويل كافة مخاطر ومزايا الأصل أو

(ب) ان لا تقوم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة مخاطر ومزايا الأصل ولكن قامت بتحويل السيطرة على الأصل.

عندما تقوم المجموعة بالتنازل عن حقها في استلام التدفقات النقدية من الأصل أو تكون قد دخلت في ترتيب القبض والدفع، تقوم المجموعة بتقييم إذا ما كانت والى اي مدى تحتفظ بمخاطر ومزايا الملكية. وإذا لم تقم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ جوهريا بكافة مخاطر ومزايا الأصل أو تحويل السيطرة على الأصل، عندها يتم تحقق الأصل الى مدى التزام المجموعة المتواصل بذلك الأصل وبهذه الحالة تقوم المجموعة ايضا بتسجيل الإلتزام المتعلق به. ويتم قياس الأصل المحول والإلتزام المتعلق به على الأساس الذي يعكس الحقوق والإلتزامات التي احتفظت بها المجموعة.

لا يتم تحقق التزام مالي عندما يتم الاعفاء من الإلتزام المحدد أو إعفاؤه أو الغاؤه أو انتهاء صلاحية استحقاقه. عند استبدال التزام

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

5-16 اختبار انخفاض قيمة الشهرة والأصول غير المالية

لغرض تقدير مبلغ الانخفاض، يتم تجميع الأصول الى أدنى مستويات تشير الى تدفقات نقدية بشكل كبير (وحدات منتجة للنقد). وبناء عليه، يتم اختبار انخفاض قيمة بعض من تلك الأصول وبشكل منفرد ويتم اختبار البعض الآخر على أنه وحدة منتجة للنقد. يتم توزيع الشهرة على تلك الوحدات المنتجة للنقد والتي يكون من المتوقع أن تولد انسيابية من العوائد نتيجة دمج الأعمال وتمثل أقل تقدير تم وضعه من قبل ادارة المجموعة للعوائد المرجوة من هذا الدمج لغرض مراقبة الشهرة.

يتم اختبار الوحدات المنتجة للنقد تلك والتي تم توزيع الشهرة عليها (المحددة من قبل ادارة المجموعة على انها معادلة لقطاعاتها التشغيلية) لغرض الانخفاض في القيمة وبشكل سنوي. كما يتم اختبار كافة مفردات الأصول الأخرى أو الوحدات المنتجة للنقد في أي وقت تكون هناك ظروف أو تغيرات تشير الى أن القيمة المدرجة قد لا يكون من الممكن استردادها.

يتم الاعتراف بخسائر هبوط القيمة بالمبلغ الذي يمثل الزيادة للقيمة المدرجة للأصل أو الوحدة المنتجة للنقد عن القيمة الممكن استردادها، و هي الأعلى ما بين القيمة العادلة ناقصا تكاليف البيع و القيمة قيد الاستخدام. لغرض تقدير قيمة الأصل قيد الاستخدام، تقوم الادارة بتقدير التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من هذا الأصل أو وحدة انتاج النقد وكذلك تقدير سعر فائدة معقول لغرض احتساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية المستقبلية. إن المعلومات المستخدمة لاختبار انخفاض القيمة تكون مرتبطة مباشرة بأخر موازنة تقديرية معتمدة للمجموعة، والتي يتم تعديلها عند الضرورة لاستبعاد تأثير إعادة الهيكلة وتطوير الأصول المستقبلي. يتم تقدير سعر الخصم بشكل منفصل لكل اصل او وحدة منتجة للنقد على حدة وهو يعكس تقدير الادارة للمخاطر، كعوامل مخاطر السوق والأصول المحددة.

تخضع خسائر انخفاض القيمة للوحدة المنتجة للنقد أولا القيمة الجارية للشهرة المرتبطة بهذه الوحدة المنتجة للنقد. ويتم توزيع ما تبقى من هذا الانخفاض على الأصول الأخرى كل حسب نسبته. وباستثناء الشهرة، يتم لاحقا إعادة تقدير قيمة الأصول التي تم تخفيض قيمتها في السابق كما يتم لاحقا رد قيمة هذا الانخفاض حتى يعود هذا الأصل الى قيمته الجارية.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2019

• النقد وشبه النقد

يتكون النقد وشبه النقد من نقد في الصندوق وودائع قصيرة الأجل ولا تخضع لمخاطر هامة من التغيرات في القيمة.

• الذمم المدينة واصل مالية اخرى

يتم إثبات الذمم المدينة بمبالغ الفاتورة الأصلية ناقصاً مخصص أي انخفاض في القيمة (انظر 4-17-5)

ان الاصول المالية بالتكلفة المطفأة، غير المصنفة ضمن اي من المذكور اعلاه يتم تصنيفها كـ "ذمم مدينة وأرصدة مدينة اخرى".

• الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر FVOCI

تشتمل هذه الأصول المالية للمجموعة على ما يلي:

– الاستثمار في أسهم حقوق الملكية: تمثل هذه استثمارات في أسهم حقوق الملكية لمختلف الشركات وتشمل كلاً من الاسهم المسعرة وغير المسعرة.

أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر FVOCI

تقوم المجموعة باحتساب أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر FVOCI إذا كانت الأصول تستوفي الشروط التالية:

• يتم الاحتفاظ بها بموجب نموذج أعمال هدفه هو "الاحتفاظ لجمع" التدفقات النقدية المرتبطة وبيعها؛ و

• الشروط التعاقدية للأصول المالية تؤدي إلى التدفقات النقدية التي هي فقط مدفوعات أصل وفائدة على المبلغ الأصلي القائم.

سيتم إعادة تدوير أية أرباح أو خسائر معترف بها في الدخل الشامل الآخر (OCI) إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عند إلغاء الاعتراف بالأصل. لا تمتلك المجموعة أية أدوات دين كما في تاريخ التقرير.

أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر FVOCI

عند التحقق المبدئي، يجوز للمجموعة إجراء انتخاب غير قابل للنقض (على أساس الأدوات) لتعيين استثمارات في أدوات حقوق الملكية كاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر FVOCI. لا يُسمح بالتعيين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر FVOCI إذا تم الاحتفاظ بالاستثمار في الأسهم بغرض المتاجرة أو إذا كان هذا الاستثمار مقابل طارئ معترف به من قبل المشتري في عملية دمج الاعمال.

مالي حالي بأخر من نفس المقرض بشروط مختلفة بشكل كبير، او بتعديل شروط الإلتزام المالي الحالي بشكل جوهري، يتم معاملة هذا التبدل او التعديل كعدم تحقق للإلتزام الأصلي وتحقق للإلتزام الجديد، ويُدْرَج الفرق في القيمة الدفترية ذات الصلة في بيان الأرباح او الخسائر المجمع.

2-17-5 تصنيف الأصول المالية

لغرض القياس اللاحق، يتم تصنيف الأصول المالية إلى الفئات التالية عند التحقق المبدئي:

• أصول المالية بالتكلفة المطفأة

• أصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (FVOCI)

• أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح او الخسائر (FVTPL)

يتم تحديد التصنيف من خلال كل من:

• نموذج أعمال المنشأة لإدارة الأصول المالية

• خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي.

يجوز للمجموعة إجراء الانتخابات / التعيين غير القابلة للإلغاء عند التحقق المبدئي لأصل مالي:

• يجوز للمجموعة اختيار لا رجعة فيه لعرض التغيرات اللاحقة في القيمة العادلة لاستثمار في حقوق الملكية في الدخل الشامل الآخر إذا تم استيفاء معايير معينة (انظر 3-17-5 أدناه)؛ و

• يجوز للمجموعة تعيين لا رجعة فيه لاي استثمار دين يفي بالتكلفة المطفأة أو معايير FVTOCI كمقاس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح او الخسائر FVTPL إذا كان ذلك يلغي أو يخفف بشكل كبير من عدم تطابق محاسبي. في الفترة المقدمة لم يتم تعيين مثل هذا.

3-17-5 القياس اللاحق للأصول المالية

• الأصول المالية بالتكلفة المطفأة

يتم قياس الأصول المالية بالتكلفة المطفأة إذا كانت الأصول مستوفية للشروط التالية (ولم يتم تصنيفها على أنها FVTPL):

• يتم الاحتفاظ بها ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بالأصول المالية وجمع التدفقات النقدية التعاقدية.

• الشروط التعاقدية للأصول المالية تؤدي إلى التدفقات النقدية التي هي فقط مدفوعات أصل وفائدة على المبلغ الأصلي القائم بعد التحقق المبدئي، يتم قياسها بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي، ناقصاً مخصص الانخفاض في القيمة. يتم حذف الخصم عندما يكون تأثير الخصم غير مادي.

تتكون الأصول المالية للمجموعة بالتكلفة المطفأة مما يلي:

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2019

لا تحتفظ المجموعة بأية أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر كما في تاريخ التقرير.

4-17-5 إنخفاض قيمة الأصول المالية

تخضع جميع الأصول المالية باستثناء الأصول المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وأدوات حقوق الملكية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر FVOCI للمراجعة على الأقل في تاريخ كل تقرير لتحديد ما إذا كان هناك أي دليل موضوعي على أن الأصل المالي أو مجموعة من الأصول المالية قد انخفضت قيمتها. يتم تطبيق معايير مختلفة لتحديد انخفاض القيمة لكل فئة من فئات الأصول المالية الموضحة أدناه.

تقوم المجموعة بتسجيل مخصص خسارة لخسائر الائتمان المتوقعة ("ECL") حول الأصول المالية بالتكلفة المطفأة أو أدوات الدين المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

بالنسبة للأصول المالية، يتم تقدير خسارة الائتمان المتوقعة على أنها الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة للمجموعة وفقاً للعقد وجميع التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها. يتم تحديث مبلغ خسائر الائتمان المتوقعة في تاريخ كل تقرير لتعكس التغييرات في مخاطر الائتمان منذ التحقق المبدئي للأصل المالي المعني.

يعد قياس خسائر الائتمان المتوقعة دالة على احتمال التخلف عن السداد، أو الخسارة المعطاة الافتراضية (أي حجم الخسارة إذا كان هناك تقصير) والتعرض عند التقصير. يستند تقييم احتمالية التخلف عن السداد والخسارة الافتراضية على البيانات التاريخية المعدلة بواسطة معلومات مستقبلية كما هو موضح أعلاه. أما بالنسبة للتعرض عند التقصير، بالنسبة للأصول المالية، فإن ذلك يتم تمثيله بالقيمة الدفترية الاجمالية للأصل في تاريخ التقرير.

تقوم المجموعة دائماً بالإعتراف بخسائر الائتمان المتوقعة مدى الحياة للمدينين التجاريين (النهج المبسط). يتم تقدير خسائر الائتمان المتوقعة من هذه الموجودات المالية باستخدام مصفوفة مخصصات تستند إلى خبرة خسارة ائتمان تاريخية للمجموعة، مع تعديلها للعوامل الخاصة بالمدينين والظروف الاقتصادية العامة وتقييم كل من الاتجاه الحالي والمتوقع للظروف في تاريخ التقرير، بما في ذلك القيمة الزمنية للنقود عند الاقتضاء.

بالنسبة لجميع الأدوات المالية الأخرى، تقوم المجموعة بالاعتراف بخسارة الائتمان المتوقعة على مدى الحياة عندما يكون هناك زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان منذ التحقق المبدئي. ومع ذلك، إذا لم يتم زيادة مخاطر الائتمان على الاداة المالية بشكل كبير منذ التحقق المبدئي، فإن المجموعة تقوم بقياس مخصص الخسارة لتلك الاداة المالية بمبلغ يساوي خسارة الائتمان المتوقعة لمدة 12 شهراً.

يتم الاحتفاظ باصل مالي لغرض المتاجرة في الحالات التالية:

- تم الحصول عليه بشكل أساسي لغرض بيعه في الأجل القريب؛ أو
- عند التحقق المبدئي فإنه جزء من محفظة ادوات مالية محددة تقوم المجموعة بإدارتها مع بعضها البعض ولديها دليل على نمط فعلي حديث لجني أرباح قصيرة الأجل؛ أو
- هو مشتق (باستثناء المشتقات التي هي عقد ضمان مالي أو أداة تحوط محددة وفعالة).

الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر يتم قياسها مبدئياً بالقيمة العادلة زائدا تكاليف المعاملة.

ان الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر يتم قياسها مبدئياً بالقيمة العادلة مضافاً إليها تكاليف المعاملة.

بعد ذلك يتم قياس هذه الأصول بالقيمة العادلة. يتم إدراج توزيعات الأرباح من الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. يتم الاعتراف بالأرباح والخسائر الأخرى ضمن بيان الدخل الشامل الآخر (احتياطي القيمة العادلة المتراكم) ولا يتم إعادة تصنيفها أبداً إلى الأرباح أو الخسائر. تتم عمليات تحويل الأرباح المحققة نتيجة الاستبعاد ضمن مكونات حقوق الملكية (إلى ارباح محتفظ بها) بناءً على تقدير الإدارة.

إن أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر هي اصول غير متداولة الا اذا قررت الإدارة استبعادها خلال 12 شهر من نهاية تاريخ التقرير.

• الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

يتم تصنيف الأصول المالية التي لا تفي بمعايير القياس بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر FVOCI بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر. علاوة على ذلك، بغض النظر عن الموجودات المالية لنموذج العمل التي تدفقاتها النقدية التعاقدية ليست فقط مدفوعات المبلغ الأصلي والفائدة يتم احتسابها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. تندرج جميع الأدوات المالية المشتقة ضمن هذه الفئة، باستثناء تلك المحددة والفعالة كأدوات تحوط، والتي تنطبق عليها متطلبات محاسبة التحوط. تشمل الفئة أيضاً على استثمارات في أسهم حقوق الملكية.

يتم قياس الأصول في هذه الفئة بالقيمة العادلة مع إثبات الأرباح أو الخسائر في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. يتم تحديد القيمة العادلة للأصول المالية في هذه الفئة بالرجوع إلى معاملات السوق النشطة أو باستخدام تقنية تقييم عندما لا يوجد سوق نشط.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2019

يتم عدم تحقق الخصوم أيضا باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية (EIR) عملية الاطفاء.

• دائنو الوكالة

تمثل دائنو وكالة قروض قصيرة الأجل وفقا لترتيبات تمويل اسلامية تقوم المجموعة بموجبها بالحصول على الأموال بهدف تمويل انشطتها الإستثمارية وتسجل بالتكلفة المطفأة .

• دائنو تمويل المرابحة

يتمثل دائنو تمويل المرابحة في المبالغ المستحقة الدفع على اساس السداد المؤجل للاصول المشتراة بموجب اتفاقيات مرابحة. يدرج دائنو تمويل المرابحة بمجمل المبلغ المستحق مطروحا منه تكلفة التمويل المؤجل. يتم تسجيل تكلفة التمويل المؤجل ضمن المصاريف على اساس نسبي زمني مع الاخذ بعين الاعتبار معدل الاقتراض المتعلق بها والرصيد القائم.

• تأمينات الإيجارات المستردة

إن تأمينات الإيجارات المستردة تمثل مبالغ مستلمة من المستأجرين بموجب عقود الإيجار الموقعة معهم وسوف يتم استرداد هذه التأمينات عند انتهاء هذه العقود.

• الذمم الدائنة والخصوم المالية الأخرى

يتم تسجيل الخصوم لمبالغ سيتم دفعها في المستقبل عن بضائع أو خدمات استلمت سواء صدر بها فواتير من قبل المورد ام لم تصدر وتصنف كخصوم تجارية. إن الخصوم المالية بخلاف تلك المحددة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر غير المصنفة ضمن أي من المذكور أعلاه تصنف كـ "خصوم مالية أخرى" .

جميع التكاليف المرتبطة بالفائدة والتغيرات في القيمة العادلة للاداة المالية، ان وجدت، المعلنه في الأرباح او الخسائر تدرج ضمن تكاليف التمويل او ايرادات التمويل.

5-17-6 التكلفة المطفأة للادوات المالية

يتم احتساب هذه التكلفة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية ناقصا أي مخصص انخفاض القيمة. ان عملية الاحتساب تأخذ بعين الاعتبار اي علاوة او خصم على الشراء وتتضمن تكاليف ورسوم المعاملة التي تعتبر جزءا لا يتجزأ من سعر الفائدة الفعلية.

5-17-7 تسوية الادوات المالية

يتم تسوية الاصول والخصوم المالية ويتم ادراج صافي المبلغ في بيان المركز المالي المجمع فقط اذا كان هناك حق قانوني قابل للتنفيذ حاليا لتسوية المبالغ المسجلة وكانت هناك نية للتسوية على اساس صافي او لتحقيق الاصول وتسوية الخصوم في آن واحد.

تمثل خسارة الائتمان المتوقعة مدى الحياة خسائر الائتمان المتوقعة التي ستنج عن جميع الأحداث الافتراضية المحتملة على مدى العمر المتوقع للأداة المالية. على النقيض من ذلك، تمثل خسارة الائتمان المتوقعة لمدة 12 شهراً الجزء من خسارة الائتمان المتوقعة مدى الحياة المتوقع أن ينتج عن الأحداث الافتراضية على أداة مالية ممكنة خلال 12 شهراً بعد تاريخ التقرير.

تعترف المجموعة بأرباح أو خسائر انخفاض القيمة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع لجميع الأصول المالية مع إجراء تعديل مقابل على القيمة الدفترية الخاصة بها من خلال حساب مخصص الخسارة، باستثناء الاستثمارات في أدوات الدين التي يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر (FVOCI)، والتي يتم من اجلها إثبات مخصص الخسارة في الدخل الشامل الأخر وجمعه في احتياطي القيمة العادلة، ولا يخفض من القيمة الدفترية للاصل المالي في بيان المركز المالي المجمع.

إذا قامت المجموعة بقياس مخصص الخسارة لأداة مالية بمبلغ يعادل قيمة خسارة الائتمان المتوقعة مدى الحياة في فترة التقرير السابقة، ولكنها تحدد في التقرير الحالي انه لم يعد يتم الوفاء بالشروط الخاصة بخسارة الائتمان المتوقعة مدى الحياة، تقوم المجموعة بقياس مخصص الخسارة بمبلغ يساوي خسارة الائتمان المتوقعة لمدة 12 شهراً في تاريخ التقرير الحالي، باستثناء الأصول التي تم استخدام نهج مبسط فيها.

5-17-5 التصنيف والقياس اللاحق للخصوم المالية

تتضمن الخصوم المالية للمجموعة قروض لأجل ومستحق الى بنوك وذمم دائنة وأرصدة دائنة اخرى.

يعتمد القياس اللاحق للخصوم المالية على تصنيفها كما يلي (إن المجموعة ليس لديها اية خصوم مالية مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر):

• الخصوم المالية بالتكلفة المطفأة

تدرج هذه الخصوم بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية. تقوم المجموعة بتصنيف الخصوم المالية بالتكلفة المطفأة الى الفئات التالية:

• القروض (قروض لأجل ومستحق الى بنوك)

يتم تسجيل القروض لأجل بمبلغ اصل القرض في تاريخ بيان المركز المالي المجمع. تحمل الفوائد كمصروف عند استحقاقها مع تسجيل الفوائد غير المدفوعة ضمن أرصدة الدائنون. تقاس كافة القروض لاحقا بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية. كما تسجل الأرباح والخسائر في بيان الأرباح او الخسائر المجمع عندما

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2019

حتى الآن، يتم احتساب اسهم الخزينة باستخدام طريقة التكلفة. وبموجب هذه الطريقة، فإن متوسط التكلفة الموزون للاسهم المعاد شراؤها يحمل على حساب له مقابل في حقوق الملكية.

عند إعادة اصدار اسهم الخزينة، تقيّد الأرباح بحساب منفصل في حقوق الملكية، ("احتياطي أرباح بيع اسهم الخزينة")، وهو غير قابل للتوزيع. وأي خسائر محققة تحمل على نفس الحساب إلى مدى الرصيد الدائن على ذلك الحساب. إن أي خسائر زائدة تحمل على الأرباح المحتفظ بها ثم على الاحتياطي الاختياري والقانوني. لا يتم دفع أي أرباح نقدية على هذه الأسهم. إن اصدار اسهم المنحة يزيد من عدد اسهم الخزينة بصورة نسبية ويخفض من متوسط تكلفة السهم دون التأثير على إجمالي التكلفة لاسهم الخزينة.

20-5 المخصصات، الأصول والالتزامات الطارئة

يتم تسجيل المخصصات عندما يكون على المجموعه التزام حالي قانوني أو استدلالي نتيجة لحدث ماضي وقد يكون هناك احتمال تدفق مصادر اقتصادية إلى الخارج مطلوب من المجموعه ويكون بالامكان تقدير المبالغ بشكل يعتمد عليه. إن توقيت أو مبلغ هذا التدفق قد يبقى غير مؤكد.

يتم قياس المخصصات بالنفقات المقدرة المطلوبة لتسوية الالتزام الحالي استنادا إلى الدليل الأكثر وثوقا والمتوفر بتاريخ التقرير المالي، بما في ذلك المخاطر والتقدير غير المؤكدة المرتبطة بالالتزام الحالي. وحيثما يوجد عدد من الالتزامات المماثلة، فإن احتمالية طلب تدفق مصادر اقتصادية إلى الخارج في النسوية تحدد بالنظر في درجة الالتزامات ككل. كما يتم خصم المخصصات إلى قيمها الحالية، حيث تكون القيمة الزمنية للنقد جوهريّة.

في بعض الحالات، يتوجب على المجموعه القيام بأعمال الصيانة وإعادة العقارات إلى الخصاص المتفق عليها. إن مخصصات تلك التكاليف يتم تسجيلها بناء على بنود العقود.

لا يتم تسجيل الأصول الطارئة في البيانات المالية لكن يتم الإفصاح عنها عندما يكون هناك احتمال تدفق منافع اقتصادية إلى الداخل.

لا يتم تسجيل الالتزامات الطارئة في بيان المركز المالي المجمع لكن يتم الإفصاح عنها إلا إذا كان احتمال تدفق منافع اقتصادية إلى الخارج أمرا مستبعدا.

21-5 ترجمة العملات الأجنبية

1-21-5 عملة العرض الرئيسية

تعرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي وهي العملة الرئيسية للمجموعه.

17-5-8 القيمة العادلة للادوات المالية

إن القيمة العادلة للادوات المالية التي يتم تداولها في اسواق نشطة بتاريخ كل تقرير مالي يتم تحديدها بالرجوع إلى أسعار السوق المدرجة أو أسعار المتداولين (سعر العرض للمراكز المالية الطويلة وسعر الطلب للمراكز المالية القصيرة)، دون أي خصم خاص بتكاليف المعاملة.

بالنسبة للادوات المالية التي لا يتم تداولها في سوق نشط، يتم تحديد القيمة العادلة لها باستخدام تقنيات تقييم مناسبة. إن مثل هذه التقنيات قد تتضمن استخدام معاملات على اسس تجارية حديثة في السوق؛ الرجوع إلى القيمة العادلة الحالية لاداة مالية أخرى مماثلة بصورة جوهريّة؛ تحليل تدفقات نقدية مخصومة أو اساليب تقييم أخرى.

تحليل القيم العادلة للادوات المالية وتفصيل أخرى عن كيفية قياسها متوفرة في الايضاح 30.

18-5 حقوق الملكية، الاحتياطيات ودفعات توزيعات الأرباح

يتمثل رأس المال في القيمة الاسمية للاسهم التي تم اصدارها ودفعها.

تتضمن علاوة اصدار الاسهم أي علاوات يتم استلامها عند اصدار رأس المال. وأي تكاليف معاملات مرتبطة باصدار الاسهم يتم خصمها من علاوة الاصدار.

يتكون الاحتياطي القانوني والاختياري من مخصصات لارباح الفترة الحالية والسابقة وفقا لمتطلبات قانون الشركات التجارية والنظام الاساسي للشركة الام.

تتضمن البنود الأخرى لحقوق الملكية ما يلي:

• احتياطي تحويل العملات الأجنبية – والذي يتكون من فروقات تحويل العملات الأجنبية الناتجة عن تحويل البيانات المالية للشركات الأجنبية للمجموعه إلى الدينار الكويتي

• احتياطي القيمة العادلة – والذي يتكون من الأرباح والخسائر المتعلقة بالاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. تتضمن الأرباح المحتفظ بها كافة الأرباح المحتفظ بها للفترة الحالية والسابقة. وجميع المعاملات مع مالكي الشركة الام تسجل بصورة منفصلة ضمن حقوق الملكية.

توزيعات الأرباح المستحقة لاصحاب حقوق الملكية تدرج في الخصوم الأخرى عند اعتماد تلك التوزيعات في اجتماع الجمعية العمومية.

19-5 أسهم الخزينة

تتكون اسهم الخزينة من اسهم الشركة الام المصدرة والتي تم إعادة شراؤها من قبل المجموعه ولم يتم إعادة اصدارها أو الغائها

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2019

المستحق الدفع لكل موظف نتيجة لانتهاج الخدمة بتاريخ التقرير. بالنسبة لموظفيها الكويتيين، تقوم الشركة الام بعمل مساهمات للمؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية تحتسب كنسبة من رواتب الموظفين وتقتصر التزامات الشركة الام على هذه المساهمات التي تسجل كمصاريف عند استحقاقها.

23-5 الضرائب

1-23-5 ضريبة دعم العملة الوطنية

تحتسب ضريبة دعم العملة الوطنية وفقاً لقانون رقم 2000/19 وقرار وزارة المالية الكويتية رقم 2006/24 بنسبة 2.5% من الربح الخاضع للضريبة للمجموعه. وفقاً للقانون فإن الإستقطاعات المسموح بها تتضمن توزيعات الأرباح النقدية من شركات مدرجة تخضع لضريبة دعم العملة الوطنية.

2-23-5 مؤسسة الكويت للتقدم العلمي (KFAS)

تحتسب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1% من ربح المجموعه الخاضع للضريبة وفقاً لعملية الاحتساب المعدلة بناء على قرار اعضاء مجلس إدارة المؤسسة والذي ينص على ان التحويل الى الاحتياطي القانوني يجب استثنائها من ربح السنة عند تحديد الحصة. ان الخسائر المتراكمة من السنوات السابقة يمكن ان يتم خصمها من الربح المعدل للسنة عند احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي للسنة.

3-23-5 الزكاة

تحتسب حصة الزكاة بنسبة 1% من ربح المجموعه وفقاً لقرار وزارة المالية الكويتية رقم 2007/58 الساري المفعول اعتباراً من 10 ديسمبر 2007.

وبموجب لوائح ضريبة دعم العملة الوطنية والزكاة، لا يسمح بترحيل اي خسائر الى السنوات المستقبلية او السنوات السابقة.

24-5 النقد والنقد المعادل

لاغراض بيان التدفقات النقدية المجمع، فإن النقد والنقد المعادل يتكون من نقد وأرصدة لدى البنوك وودائع قصيرة الاجل واستثمارات قصيرة الاجل عالية السيولة تستحق خلال ثلاثة اشهر من تاريخ إنشائها.

25-5 أصول بصفة الأمانة

ان الاصول المحتفظ بها بصفة الامانة لا يتم معاملتها كاصل للمجموعه، وعليه، لا يتم ادراجها في هذه البيانات المالية المجمعة.

2-21-5 معاملات العملة الاجنبية والأرصدة

يتم تحويل معاملات العملة الاجنبية الى العملة الرئيسية للشركة الام باستخدام أسعار الصرف السائدة في تواريخ المعاملات (سعر الصرف الفوري). ان ارباح وخسائر الصرف الاجنبي الناتجة عن تسوية مثل تلك المعاملات وعن اعادة قياس البنود النقدية المقومة بالعملة الاجنبية بأسعار الصرف في نهاية السنة المالية تسجل في الارباح او الخسائر. بالنسبة للبنود غير النقدية، لا يتم اعادة ترجمتها في نهاية السنة ويتم قياسها بالتكلفة التاريخية (تحويل باستخدام أسعار الصرف في تاريخ المعاملة). باستثناء البنود غير النقدية المقاسة بالقيمة العادلة والتي يتم ترجمتها باستخدام أسعار الصرف في التاريخ الذي تم فيه تحديد القيمة العادلة. ان فروق التحويل على الاصول غير النقدية المصنفة "بالقيمة العادلة من خلال الارباح والخسائر" تدرج كجزء من ارباح او خسائر القيمة العادلة في بيان الارباح او الخسائر المجمع و "استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر متضمنة في التغييرات المتراكمة بالقيمة العادلة المدرجة ضمن الايرادات الشاملة الاخرى.

3-21-5 العمليات الاجنبية

في البيانات المالية للمجموعه، فان جميع الاصول والخصوم والمعاملات الخاصة بمنشآت المجموعه ذات العملة الرئيسية بخلاف الدينار الكويتي يتم ترجمتها الى الدينار الكويتي عند التجميع. كما ان العملة الرئيسية لمنشآت المجموعه بقيت دون تغيير خلال فترة التقارير المالية.

تم عند التجميع تحويل الاصول والخصوم الى الدينار الكويتي بسعر الاقفال بتاريخ التقرير. ان تعديلات الشهرة والقيمة العادلة الناشئة عن شراء منشأة اجنبية قد تمت معاملتها كاصول وخصوم للمنشأة الاجنبية وتم تحويلها الى الدينار الكويتي بسعر الاقفال. كما ان الايرادات والمصاريف قد تم تحويلها الى الدينار الكويتي بمتوسط السعر طوال فترة التقرير. فروفات الصرف تحمل على/تقيد في الايرادات الشاملة الاخرى وتسجل في احتياطي ترجمة العملة الاجنبية ضمن حقوق الملكية. وعند بيع عملية اجنبية، فان فروفات الترجمة التراكمية المتعلقة بها والمسجلة في حقوق الملكية يتم اعادة تصنيفها الى الارباح او الخسائر وتسجل كجزء من الارباح او الخسائر عند البيع.

22-5 مكافأة نهاية الخدمة

تقدم الشركة الام مكافآت نهاية الخدمة لموظفيها. يستند استحقاق هذه المكافآت الى الراتب النهائي وطول مدة الخدمة للموظفين خضوعاً لاتمام حد ادنى من مدة الخدمة وفقاً لقانون العمل وعقود الموظفين. ان التكاليف المتوقعة لهذه المكافآت تستحق طوال فترة التعيين. ان هذا الالتزام غير الممول يمثل المبلغ

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2019

6- أحكام الإدارة الهامة وعدم التأكد من التقديرات

ان اعداد البيانات المالية للمجموعه يتطلب من الادارة اتخاذ الاحكام والتقديرات والافتراضات التي تؤثر على القيمة المدرجة لكل من الإيرادات والمصاريف والاصول والخصوم والافصاح عن الالتزامات الطارئة في نهاية فترة التقارير المالية. مع ذلك، فان عدم التأكد من تلك الافتراضات والتقديرات قد تؤدي الى نتائج تتطلب تعديلا جوهريا على القيمة المدرجة لكل من الاصول والخصوم والتي قد تتأثر في الفترات المستقبلية.

1-6 أحكام الإدارة الهامة

عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعه، تقوم الادارة باتخاذ الاحكام الهامة التالية والتي لها اكبر الاثر على المبالغ المدرجة في البيانات المالية المجمعة.

1-1-6 تقييم نموذج الاعمال

تقوم المجموعة بتصنيف الأصول المالية بعد إجراء اختبار نموذج الأعمال (يرجى الاطلاع على السياسة المحاسبية لبنود الأدوات المالية في الايضاح 5-17). يتضمن هذا الاختبار الحكم الذي يعكس جميع الأدلة ذات الصلة بما في ذلك كيفية تقييم أداء الأصول وقياس أداؤها والمخاطر التي تؤثر على أداء الأصول. تعتبر المراقبة جزءاً من التقييم المتواصل للمجموعة حول ما إذا كان نموذج الأعمال الذي يتم الاحتفاظ بالأصول المالية المتبقية فيه مناسباً وإذا كان من غير المناسب ما إذا كان هناك تغيير في نموذج الأعمال وبالتالي تغييراً مستقبلياً على تصنيف تلك الأصول.

2-1-6 تقييم السيطرة

عند تحديد السيطرة، تقوم الادارة بالنظر فيما اذا كانت المجموعة لديها القدرة العملية على توجيه الأنشطة ذات الصلة للمجموعه المستثمر فيها من تلقاء نفسها لانتاج عوائد لنفسها. ان تقييم الأنشطة ذات الصلة والقدرة على استخدام سلطتها للتأثير على العوائد المتغيرة تتطلب احكاما هامة.

3-1-6 تحقق الإيراد

يتم قياس الإيرادات على أساس المقابل الذي تتوقع المجموعة استحقاقه في العقد ويتم الاعتراف به عندما يتم تحويل التحكم في المنتج أو الخدمة إلى العميل. ان تحديد ما اذا كان تلبية معايير الاعتراف بالإيراد وفقا للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15 وسياسة تحقق الإيراد المبينة في ايضاح (5-6) يتطلب آراء هامة.

4-1-6 تصنيف العقارات

يتعين على الادارة اتخاذ قرار بشأن حيازة عقار معين سواء كان يجب تصنيفه كعقار للمتاجرة أو عقار قيد التطوير او عقار استثماري. ان مثل هذه الاحكام عند الحيازة، ستحدد لاحقا ما اذا كانت هذه العقارات ستقاس لاحقا بالتكلفة او القيمة المحققة ايهما اقل، او بالقيمة العادلة، واذا ما كانت التغييرات في القيمة العادلة لتلك العقارات ستسجل في بيان الأرباح أو الخسائر.

تقوم المجموعة بتصنيف العقار كعقار للمتاجرة اذا تم حيازته بصفة اساسية بغرض بيعه ضمن نشاط الاعمال العادية، وفي حال كانت هذه العقارات قيد التطوير بنية بيعها في المستقبل عندها يتم تصنيفها كعقارات للمتاجرة قيد التطوير.

وتقوم المجموعة بتصنيف العقار كعقار استثماري اذا تم حيازته لتحقيق إيرادات من تأجيله او لرفع قيمته او لاستخدامات مستقبلية غير محددة، وفي حال كانت هذه العقارات قيد التطوير عندها يتم تصنيفها كعقارات استثمارية قيد التطوير.

5-1-6 الزيادة الكبيرة في مخاطر الائتمان

يتم قياس الخسائر الائتمانية المقدرة كمخصص يعادل خسارة الائتمان المتوقعة لمدة 12 شهراً لأصول المرحلة 1، أو خسارة الائتمان المتوقعة مدى الحياة لأصول المرحلة 2 أو المرحلة 3. ينتقل الأصل إلى المرحلة الثانية عندما تزداد مخاطر الائتمان بشكل كبير منذ التحقق المبدئي. لا يحدد المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 زيادة "كبيرة". لذلك، فإن تقييم ما إذا كانت مخاطر الائتمان للأصل قد زادت بشكل كبير، تأخذ المجموعة في الحسبان المعلومات النوعية والكمية المعقولة والمحتملة التي يمكن الحصول عليها.

2-6 عدم التأكد من التقديرات

ان المعلومات حول التقديرات والافتراضات التي لها اهم الاثر على تحقق وقياس الاصول والخصوم والإيرادات والمصاريف مبينة ادناه. قد تختلف النتائج الفعلية بصورة جوهرية.

1-2-6 القيمة العادلة للأدوات المالية

تقوم الادارة بتطبيق تقنيات تقييم لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية عندما لا تتوفر هناك أسعار سوق نشط. وهذا يتطلب من الادارة تطوير تقديرات وافتراضات استنادا الى معطيات سوقية وذلك باستخدام بيانات مرصودة سيتم استخدامها من قبل المتداولين في السوق في تسعير الاداة المالية. فاذا كانت تلك البيانات غير مرصودة، تقوم الادارة باستخدام افضل تقديراتها. قد تختلف القيم العادلة المقدرة للأدوات المالية عن الأسعار الفعلية التي سيتم تحقيقها في معاملة على اسس تجارية بتاريخ التقرير (انظر ايضاح 30).

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2019

إن معدل الخصم يعكس تقييم السوق الحالي للمخاطر المرتبطة بالشركات الزميلة

سجلت المجموعة خسارة هبوط في قيمة استثمارها في شركة الصناعات البريطانية للطباعة والتغليف - ش.م.ك (مقفلة) بمبلغ 564 الف د.ك في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019.

4-2-6 إعادة تقييم العقارات الاستثمارية والعقارات الاستثمارية قيد التطوير

تسجل المجموعة العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة، مع تسجيل التغيرات في القيمة العادلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. يتم تقدير القيم العادلة من قبل مقيمين مستقلين قاموا باستخدام تقنيات تقييم. قد تختلف القيمة العادلة المقدرة للعقارات الاستثمارية عن الأسعار الحقيقية التي يمكن تحقيقها في المعاملات التجارية البحتة في تاريخ التقرير.

عندما تقرر المجموعة بان القيمة العادلة للعقار الاستثماري قيد التطوير لا يمكن تحديدها بشكل موثوق فيه لكنها تتوقع بان يتم تحديد القيمة العادلة للعقار بشكل موثوق فيه عند اكتمال الانشاء (يرجى الرجوع للايضاح 15)، عندها تقوم المجموعة بقياس ذلك العقار الاستثماري قيد التطوير بالتكلفة حتى يصبح بالامكان تحديد قيمته العادلة بشكل موثوق فيه او عند اكتمال التطوير (أيهما أقرب). وعندما يكون بالامكان قياس القيمة العادلة بشكل موثوق فيه، قد تختلف القيمة العادلة لتلك العقارات عن التكلفة الفعلية.

5-2-6 انخفاض قيمة الإستثمارات في العقارات المحتفظ بها للمتاجرة قيد التطوير

إن الإستثمارات في العقارات للمتاجرة والعقارات للمتاجرة قيد التطوير (مخزون) محتفظ بها بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل. هناك تقدير لصافي القيمة الممكن تحقيقها يتم القيام به على اساس فردي.

تقوم الإدارة بتقدير صافي القيمة الممكن تحقيقها للعقارات، آخذا بالاعتبار الدليل الأكثر واقعية المتاح في تاريخ التقرير. إن الإعتبار المستقبلي بهذه العقارات يمكن تأثرها بتغيرات يفرضها السوق والتي من الممكن ان تخفض أسعار البيع المستقبلية.

2-2-6 انخفاض في الاصول المالية

ينطوي قياس خسائر الائتمان المقدرة على تقديرات الخسارة في حالة التخلف عن السداد واحتمال العجز عن السداد. الخسارة الافتراضية المعطاة هي تقدير للخسارة الناشئة في حالة التخلف عن السداد من قبل العميل. احتمال التقصير هو تقدير لاحتمال التخلف عن السداد في المستقبل. ويشمل حسابها البيانات التاريخية والافتراضات وتوقعات الظروف المستقبلية. قامت المجموعة على أساس هذه التقديرات باستخدام معلومات مستقبلية معقولة وقابلة للدعم، والتي تستند إلى افتراضات للحركة المستقبلية لمختلف المحركات الاقتصادية وكيفية تأثير هذه المحركات على بعضها البعض.

3-2-6 انخفاض قيمة الشركات الزميلة

تقوم المجموعة بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية بالتحديد فيما اذا كان من الضروري تسجيل اي خسارة انخفاض في القيمة على استثمار المجموعة في الشركات الزميلة بتاريخ كل تقرير مالي بناء على وجود اي دليل موضوعي على ان الاستثمار في الشركة الزميلة قد انخفضت قيمته. فاذا كان هذا هو الحال، تقوم المجموعة باحتساب مبلغ الانخفاض كالفارق بين المبلغ الممكن استرداده للشركة الزميلة وقيمتها المدرجة وتسجيل المبلغ في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

إن القيمة الممكن استردادها للاستثمار في شركة زميلة تم الحصول عليها بناء على احتساب قيمة الإستخدام بإستخدام توقعات بناء على موازنات مالية كما يلي:

	31 ديسمبر 2018	31 ديسمبر 2019	
			شركة السينما الكويتية - ش.م.ك.ع
			فترة تغطية الموازنات المالية (بالسنوات)
	2022 - 2019	2023 - 2020	معدل الخصم (المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال)
	10%	10%	معدل النمو الإجمالي
	2.75%	2.75%	شركة الصناعات البريطانية للطباعة والتغليف - ش.م.ك (مقفلة)
			فترة تغطية الموازنات المالية (بالسنوات)
	-	2023 - 2020	معدل الخصم (المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال)
	-	5.72%	

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2019

7- شركات تابعة

1-7 إن قائمة الشركات التابعة للمجموعة هي كما يلي :

الشركات التابعة	نسبة الملكية المؤثرة في الشركات التابعة		بلد التأسيس	النشاط الرئيسي	تاريخ التأسيس	تاريخ السيطرة
	31 ديسمبر 2019	31 ديسمبر 2018				
شركة التمدين الإستثمارية - ش.م.ك.ع *	55.94	55.94	الكويت	استثمارية	3 مارس 1997	11 يناير 2003
شركة منشر العقارية - ش.م.ك (مقفلة)	77.97	77.97	الكويت	عقارية	17 مارس 2007	17 مارس 2007
شركة العاديات الدولية العقارية - ش.م.ك (مقفلة)	98.98	98.98	الكويت	عقارية	25 يونيو 2006	1 أبريل 2012
شركة التمدين للتطوير العقاري - ش.م.ك (مقفلة) **	33	-	الكويت	عقارية	21 يوليو 2008	1 أبريل 2016

* هذا الاستثمار من خلال محفظة استثمارية تدار من قبل شركة استثمارية متخصصة.

** إن شركة التمدين للتطوير العقاري - ش.م.ك (مقفلة) كانت مملوكة بنسبة 99.99% لإحدى الشركات التابعة للمجموعة (شركة التمدين الاستثمارية - ش.م.ك.ع) كما في 31 ديسمبر 2018. خلال الربع الأخير من السنة الحالية، قامت شركة التمدين للتطوير العقاري - ش.م.ك (مقفلة) بزيادة رأسمالها عن طريق إصدار أسهم إلى المجموعة ومساهمين جدد محددين مما أدى إلى انخفاض في نسبة الملكية المؤثرة للمجموعة في الشركة التابعة. على الرغم من ذلك، إن الإدارة تعتقد بأن المجموعة لا تزال تسيطر على الشركة التابعة.

2-7 الشركات التابعة مع الحصص غير المسيطرة الجوهرية

تتضمن المجموعة شركة تابعة واحدة فقط مع حصص غير مسيطرة جوهرية:

الحصص غير المسيطرة المتراكمة	نسبة حقوق الملكية وحقوق التصويت المحتفظ بها من قبل الحصص غير المسيطرة		الربح المخصص للحصص غير المسيطرة	
	31 ديسمبر 2019	31 ديسمبر 2018	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018
شركة التمدين الاستثمارية - ش.م.ك.ع *	44.06%	44.06%	4,018 ألف د.ك	3,224 ألف د.ك
شركات تابعة غير جوهرية مع حصص غير مسيطرة	10	10	-	-
	44.06%	44.06%	4,018	3,224

* إن الحصص غير المسيطرة لشركة منشر العقارية - ش.م.ك (مقفلة) وشركة التمدين للتطوير العقاري - ش.م.ك (مقفلة) هي متضمنة في الحصص غير المسيطرة لشركة التمدين الاستثمارية.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2019

7- تابع / شركات تابعة

3-7 إن المعلومات المالية الملخصة لشركة التمدين الإستثمارية - ش.م.ك.ع قبل استبعاد معاملات المجموعة الداخلية، هي كما يلي:

31 ديسمبر 2018 ألف د.ك.	31 ديسمبر 2019 ألف د.ك.	
187,655	269,539	أصول غير متداولة
108,326	110,932	أصول متداولة
295,981	380,471	مجموع الأصول
(15,258)	(362)	خصوم غير متداولة
(80,232)	(89,837)	خصوم متداولة
(95,490)	(90,199)	مجموع الخصوم
106,190	156,352	حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
94,301	133,920	الحصص غير المسيطرة (متضمنة حصص غير مسيطرة في بيان المركز المالي للشركة التابعة)
السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 ألف د.ك.	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 ألف د.ك.	
14,393	18,686	الإيرادات
4,091	5,147	ربح السنة المخصص لمساهمي الشركة الأم
3,224	4,018	ربح السنة المخصص للحصص غير المسيطرة
7,315	9,165	ربح السنة
6,651	47,540	الإيرادات الشاملة الأخرى للسنة المخصصة لمساهمي الشركة الأم
5,239	37,447	الإيرادات الشاملة الأخرى للسنة المخصصة للحصص غير المسيطرة
11,890	84,987	إجمالي الإيرادات الشاملة الأخرى للسنة
10,788	52,151	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة المخصصة لمساهمي الشركة الأم
8,498	41,080	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة المخصصة للحصص غير المسيطرة
19,286	93,231	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
1,805	1,787	التوزيعات المدفوعة للحصص غير المسيطرة
(3,572)	(7,807)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التشغيلية
12,295	20,627	صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة الإستثمارية
(7,103)	(16,749)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية
1,620	(3,929)	صافي التغير في التدفقات النقدية

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2019

8- تكلفة الإيرادات ومصاريف عمومية وإدارية وأخرى (أ) تكلفة الإيرادات

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019	
ألف د.ك	ألف د.ك	
1,077	1,552	تكاليف الموظفين المباشرة
3,242	5,325	مصاريف عقارية أخرى
4,319	6,877	

(ب) مصاريف عمومية وإدارية وأخرى

إن المصاريف العمومية والإدارية والأخرى تتضمن هبوط في قيمة أصول ثابتة بمبلغ 639 ألف د.ك وخسائر استبعاد أصول ثابتة بمبلغ 647 ألف د.ك.

9- مخصص حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي ومخصص الزكاة وضريبة دعم العمالة الوطنية

إن مخصص حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي ومخصص الزكاة ومخصص ضريبة دعم العمالة الوطنية للشركة الأم والشركات التابعة هي كما يلي:

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018			السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019			
الشركة الأم	الشركات التابعة	إجمالي	الشركة الأم	الشركات التابعة	إجمالي	
الف د.ك	الف د.ك	الف د.ك	الف د.ك	الف د.ك	الف د.ك	
-	22	22	-	52	52	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
-	71	71	-	94	94	مخصص الزكاة
71	150	221	128	165	293	مخصص ضريبة دعم العمالة الوطنية
71	243	314	128	311	439	

10- صافي إيرادات الإستثمارات

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019	
ألف د.ك	ألف د.ك	
8,725	9,896	إيرادات توزيعات وأخرى أرباح
565	914	إيرادات فوائد وأخرى
9,290	10,810	
-	(195)	خسائر ناتجة من تصفية شركة زميلة
-	80	ربح شراء صفقة ناتج عن استحواذ حصة إضافية في شركة زميلة قائمة
(100)	(564)	هبوط في قيمة استثمار في شركة زميلة (إيضاح 2-6-3)
9,190	10,131	

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2019

11 - ربحية السهم الأساسية والمخفضة المخصصة لمالكي الشركة الام

يتم احتساب ربحية السهم الأساسية والمخفضة من خلال قسمة ربح السنة المخصص لمالكي الشركة الأم على المعدل المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة كما يلي:

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019
5,434	7,619
403,430	402,589
13.5 فلس	18.9 فلس

ربح السنة المخصص لمالكي الشركة الأم (الف د.ك)
المعدل المرجح لعدد الاسهم القائمة (بعد استبعاد اسهم الخزينة) (الف سهم)
ربحية السهم الأساسية والمخفضة المخصصة لمالكي الشركة الأم

12 - ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى

31 ديسمبر 2018 ألف د.ك	31 ديسمبر 2019 ألف د.ك
400	493
2,009	2,801
4,950	4,276
2,107	1,686
500	-
830	923
648	736
896	655
12,340	11,570
(353)	(320)
11,987	11,250

ذمم مستأجرين
مستحق من أطراف ذات صلة (أ)
مستحق من بيع عقارات للمتاجرة (أ)
مدفوعات مقدما لمقاولين
المدفوع مقابل تأسيس شركة تابعة
مقدم للاستحواذ على عقارات
مصاريف مدفوعة مقدما
أرصدة مدينه أخرى

مخصص هبوط (ب)

(أ) تتمثل الأرصدة المستحقة من أطراف ذات صلة ومن بيع عقارات للمتاجرة بصفة اساسية في المبالغ المستحقة عن عملية البيع التي قامت بها المجموعة في السابق لعدد من القوائم العقارية المستثمر بها لغرض المتاجرة الى أطراف ذات صلة بمبلغ 9,103 ألف د.ك وأطراف أخرى خارجية بمبلغ 10,030 ألف د.ك. إن إدارة المجموعة تعتبر ان مخاطر الإئتمان لهذه المبالغ منخفضة بما ان الأطراف هم ذو سمعة جيدة مع عدم تخلف سابق للسداد، وتؤكد أن تلك المبالغ المستحقة قابلة للتحويل بالكامل من الأطراف المعنية. وهذه الأرصدة مضمونة من قبل طرف ذي صلة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2019

12- تابع / ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى

(ب) إن المجموعة اعتبرت أن مخصص خسارة الإئتمان المتوقعة للمدينون التجاريون بلغ 213 ألف د.ك (31 ديسمبر 2018 : 281 ألف د.ك) والمستحق من أطراف ذات صلة والمستحق من بيع عقارات للمتاجرة بلغ 107 ألف د.ك (31 ديسمبر 2018 : 72 ألف د.ك). إن الحركة على مخصص الهبوط هو كما يلي:

31 ديسمبر 2018	31 ديسمبر 2019
ألف د.ك	ألف د.ك
267	353
57	-
324	353
29	(33)
353	320

الرصيد كما في 1 يناير
تعديل نتيجة تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9
الرصيد كما في 1 يناير (معدل)
(رد مخصص) / مخصص خسارة الإئتمان المتوقعة للسنة (بالصافي)
الرصيد في نهاية السنة

13- استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

31 ديسمبر 2018	31 ديسمبر 2019
ألف د.ك	ألف د.ك
104	98
11,633	6,045
134,268	211,621
146,005	217,764

محافظ مداره محليا
مساهمات في أسهم شركات محليه
مساهمات في رؤوس أموال شركات خارج الكويت

إن المساهمات في رؤوس أموال شركات خارج الكويت تتضمن استثمارات الشركة التابعة [شركة التمدين الاستثمارية - ش.م.ك.ع.] في أسهم مدرجة خارج الكويت. تتضمن تلك المساهمات استثمارات بقيمة عادلة إجمالية 175,188 ألف د.ك (31 ديسمبر 2018 : 93,547 ألف د.ك) مرهونة مقابل قروض لأجل (إيضاح 19).

خلال السنة الحالية، قامت شركة تابعة للمجموعة ببيع جزء من أحد الإستثمارات المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. بلغت القيمة العادلة لتلك الأسهم المباعة كما في تاريخ الإستيعاد 9,383 ألف د.ك، كما بلغت حصة المجموعة في الأرباح المتراكمة ذات الصلة 3,949 ألف د.ك والمحتفظ بها في التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة (بلغت الأرباح المتراكمة المدرجة ضمن التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة 4,567 ألف د.ك في 31 ديسمبر 2019 وبلغ 618 ألف د.ك في 31 ديسمبر 2018).

يرجى الرجوع الى الإيضاح 30-3 للمزيد من التفاصيل المتعلقة بالقيمة المدرجة والقيمة العادلة للاستثمارات المذكورة أعلاه.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2019

14- عقارات للمتاجرة قيد التطوير

31 ديسمبر 2018	31 ديسمبر 2019
ألف د.ك	ألف د.ك
46,092	57,715
11,623	6,579
<u>57,715</u>	<u>64,294</u>

التكلفة
في بداية السنة
الإضافات خلال السنة *
في نهاية السنة

* ان الإضافات على العقارات للمتاجرة قيد التطوير خلال السنة الحالية تمثل تكاليف الانشاء والتطوير المحملة على مشروع تمدين سكوير (الواقع بمنطقة صباح السالم) لإنشاء ابراج سكنية استثمارية. تم خلال السنة رسمة تكاليف تمويل بمبلغ 442 الف د.ك (31 ديسمبر 2018: 758 الف د.ك).

15- عقارات استثمارية قيد التطوير

31 ديسمبر 2018	31 ديسمبر 2019
ألف د.ك	ألف د.ك
118,153	6,283
19,272	800
<u>(131,142)</u>	<u>(4,309)</u>
6,283	2,774
<u>2,774</u>	<u>2,774</u>
2,774	2,774
<u>3,509</u>	<u>-</u>

التكلفة
في بداية السنة
الإضافات خلال السنة
المحول الى عقارات استثمارية *
في نهاية السنة
الهبوط في القيمة
في بداية السنة
في نهاية السنة
صافي القيمة الدفترية في نهاية السنة

تمثل الإضافات على العقارات الإستثمارية قيد التطوير كما في 31 ديسمبر 2018 بصفة أساسية التكاليف المتكبدة خلال سنة 2018 على إعادة تطوير مشروع الكوت مول (الواقع في الفحيحيل) من خلال احدى الشركات التابعة [شركة منشئ العقارية - ش.م.ك (مقفل)].

تم رسمة تكاليف تمويل بمبلغ لا شيء د.ك (31 ديسمبر 2018 : 1,641 الف د.ك) خلال السنة الحالية.

* خلال السنة الحالية، تم الإنتهاء جوهريا من مشروع تطوير سوق الكوت وبدأ بتحقيق الإيرادات. بناء على ذلك، فإن التكاليف المرتبطة بالمشروع تم تحويلها الى عقارات استثمارية (خلال السنة السابقة، تم الانتهاء جوهريا من مشروع الكوت مول وبدأ بتحقيق الإيرادات. بناء على ذلك، فإن تكاليف المشروع المرتبطة بالمول تم تحويلها الى عقارات استثمارية) (ايضاح 16).

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2019

16- عقارات استثمارية

31 ديسمبر 2018	31 ديسمبر 2019
ألف د.ك	ألف د.ك
20,000	153,746
131,142	4,309
2,450	2,883
154	308
<u>153,746</u>	<u>161,246</u>

الرصيد في بداية السنة
المحول من عقارات استثمارية قيد التطوير (إيضاح 15)
إضافات خلال السنة
التغير في القيمة العادلة خلال السنة
الرصيد في نهاية السنة

تمثل الإضافات على العقارات الاستثمارية التكاليف المتكبدة خلال السنة على تطوير مجمع الكوت.

تتضمن العقارات الاستثمارية تكاليف تطوير معينة خاصة بإحدى عقاراتها بإجمالي 4,309 ألف د.ك خلال السنة الحالية والسنة السابقة، وبالتالي تم الحصول على تقييمات خارجية لتقييم القيمة العادلة لهذا العقار في 31 ديسمبر 2019 مع الأخذ في الاعتبار أن العقار يمثل مشروع (B.O.T) مع حكومة الكويت و تنتهي مدة العقد في 2024.

إن تقدير القيمة العادلة من قبل مقيم عقاري مستقل نتج عنه تغير في القيمة العادلة بمبلغ 308 ألف د.ك (154 ألف د.ك كما في 31 ديسمبر 2018) أدرج في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع للسنة (انظر إيضاح 30-4).

إن عقارات استثمارية بقيمة دفترية 156,746 ألف د.ك في 31 ديسمبر 2019 (31 ديسمبر 2018 : 153,746 ألف د.ك) [الكوت مول وحياء ريجنسي الكوت مول (سابقاً فندق الكوت روتانا) المشار إليها مجتمعة بـ "مجمع الكوت"] مرهونة بالكامل مقابل قروض لأجل (إيضاح 19).

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2019

17- تابع / استثمارات في شركات زميلة

(i) شركة التمدين لمراكز التسوق - ش.م.ك (مقفلة) (استثمار غير مدرج)

31 ديسمبر 2018	31 ديسمبر 2019	
ألف د.ك	ألف د.ك	
302,059	361,450	أصول غير متداولة
63,560	63,620	أصول متداولة
(156,243)	(221,339)	خصوم غير متداولة
(40,032)	(32,051)	خصوم متداولة
(9,081)	(8,317)	الحصص غير المسيطرة
160,263	163,363	حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الزميلة

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019	
ألف د.ك	ألف د.ك	
34,500	36,388	إيرادات
10,507	10,502	ربح السنة
(660)	(475)	الخسائر الشاملة الأخرى للسنة
9,758	10,018	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
1,950	1,940	توزيعات أرباح مستلمة من الشركة الزميلة خلال السنة

إن نسوية المعلومات المالية الملخصة أعلاه إلى القيمة المدرجة للاستثمار في شركة التمدين لمراكز التسوق - ش.م.ك (مقفلة) موضحة أدناه:

31 ديسمبر 2018	31 ديسمبر 2019	
ألف د.ك	ألف د.ك	
160,263	163,363	صافي أصول الشركة الزميلة الخاصة بمساهمي الشركة الزميلة
%30	%32.34	حصة ملكية المجموعة في الشركة الزميلة
(2,577)	(2,577)	تعديلات أخرى
45,502	50,255	القيمة المدرجة للاستثمار

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2019

17- تابع / استثمارات في شركات زميلة

(ii) شركة السينما الكويتية الوطنية - ش.م.ك.ع (استثمار مدرج)

31 ديسمبر 2018	31 ديسمبر 2019	
ألف د.ك	ألف د.ك	
90,045	102,185	أصول غير متداولة
37,209	30,585	أصول متداولة
(1,893)	(12,476)	خصوم غير متداولة
(35,371)	(25,921)	خصوم متداولة
(36)	(40)	الحصص غير المسيطرة
<u>89,954</u>	<u>94,333</u>	حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الزميلة

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019	
ألف د.ك	ألف د.ك	
16,667	19,553	إيرادات
8,341	8,572	ربح السنة
(2,583)	(2,735)	الخسائر الشاملة الأخرى للسنة
5,758	5,837	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
<u>2,424</u>	<u>2,204</u>	توزيعات ارباح مستلمة من الشركة الزميلة خلال السنة

إن تسوية المعلومات المالية الملخصة أعلاه إلى القيمة المدرجة للاستثمار في شركة السينما الكويتية الوطنية - ش.م.ك.ع موضحة أدناه:

31 ديسمبر 2018	31 ديسمبر 2019	
ألف د.ك	ألف د.ك	
89,954	94,333	صافي أصول الشركة الزميلة الخاصة بمساهمي الشركة الزميلة
%47.53	%48.29	حصة ملكية المجموعة في الشركة الزميلة
15,799	15,799	الشهرة
<u>58,554</u>	<u>61,352</u>	القيمة المدرجة للاستثمار

إن الاستثمار في تلك الشركة الزميلة هو مرهون جزئياً بقيمة 35,033 ألف د.ك (31 ديسمبر 2018 : 34,124 ألف د.ك) مقابل قروض لأجل (إيضاح 19).

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2019

17- تابع / استثمارات في شركات زميلة

(iii) شركة لؤلؤة التمدين العقارية - ش.م.ك (مقفلة) (استثمار غير مدرج)

31 ديسمبر 2018	31 ديسمبر 2019	
ألف د.ك	ألف د.ك	
106,819	121,377	إجمالي الأصول
(16,953)	(31,507)	إجمالي الخصوم
(201)	(201)	الحصص غير المسيطرة
<u>89,665</u>	<u>89,669</u>	حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الزميلة
السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019	
ألف د.ك	ألف د.ك	
44	51	إيرادات
8	4	ربح السنة
8	4	اجمالي الإيرادات الشاملة للسنة

إن تسوية المعلومات المالية الملخصة أعلاه إلى القيمة المدرجة للاستثمار في شركة لؤلؤة التمدين العقارية - ش.م.ك (مقفلة) موضحة أدناه:

31 ديسمبر 2018	31 ديسمبر 2019	
ألف د.ك	ألف د.ك	
89,665	89,669	صافي أصول الشركة الزميلة الخاصة بمساهمي الشركة الزميلة
%30.74	%30.74	حصة ملكية المجموعة في الشركة الزميلة
<u>27,563</u>	<u>27,564</u>	القيمة المدرجة للاستثمار

إن كافة الشركات الزميلة للمجموعة غير مدرجة في أسواق نشطة باستثناء شركة السينما الكويتية الوطنية - ش.م.ك. ع ، والقيمة العادلة لاستثمارات المجموعة في هذه الشركة الزميلة بلغت 46,920 ألف د.ك كما في 31 ديسمبر 2019 (31 ديسمبر 2018 : 47,121 ألف د.ك). إن إدارة المجموعة تؤكد أن القيمة المدرجة للاستثمار في شركة السينما الكويتية الوطنية لا يوجد فيها هبوط دائم في القيمة بناء على تقدير قيمتها القابلة للاسترداد والمقدرة باستخدام طريقة قيمة الاستخدام (انظر ايضاح 2-6).

(ج) المعلومات الإجمالية للشركات الزميلة والتي ليست جوهرية بمفردها للمجموعة:

31 ديسمبر 2018	31 ديسمبر 2019	
ألف د.ك	ألف د.ك	
(390)	(110)	حصة المجموعة في خسارة السنة
<u>9,079</u>	<u>7,295</u>	اجمالي القيمة المدرجة لحصة المجموعة في هذه الشركات الزميلة كما في تاريخ التقرير

(د) إن حصة المجموعة في نتائج الشركات الزميلة قد تم تسجيلها بناء على آخر معلومات مالية متاحة (مدققة / غير مدققة) معدة من قبل إدارات تلك الشركات الزميلة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2019

18- مستحق إلى بنوك

يمثل المستحق إلى بنوك، أرصدة تسهيلات السحب على المكشوف الممنوحة للمجموعة من قبل بنوك محليه لغرض تمويل رأس المال العامل والانشطة العقارية ويستحق سدادها عند الطلب وبفائده سنويه متغيرة ومساوية لأسعار الفائدة السارية في السوق.

19- قروض لأجل

31 ديسمبر 2018	31 ديسمبر 2019
ألف د.ك	ألف د.ك
247,902	240,878
%0.75 - %1.65	%0.75 - %1.5

قروض لأجل (أ)
متوسط معدل الفائدة - نطاق (فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي)

(أ) إن قروض لأجل بقيمة 82,400 ألف د.ك (31 ديسمبر 2018 : 110,000 ألف د.ك) تستحق تعاقديا بعد أكثر من سنة، وباقي القروض لأجل بقيمة 158,478 ألف د.ك (31 ديسمبر 2018: 137,902 ألف د.ك) تستحق خلال سنة ويتم تجديدها بشكل دوري.

(ب) ان القروض الممنوحة للشركات التابعة بإجمالي 170,430 ألف د.ك (31 ديسمبر 2018 : 180,422 ألف د.ك) هي مقابل رهن استثمارات في اسهم بقيمة عادله 175,188 ألف د.ك (31 ديسمبر 2018: 93,547 ألف د.ك) (ايضاح 13) ورهن استثمارات في شركات زميلة بمبلغ 35,033 ألف د.ك (31 ديسمبر 2018: 34,124 ألف د.ك) (ايضاح 17) ورهن عقارات استثمارية (ايضاح 16).

20- ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى

31 ديسمبر 2018	31 ديسمبر 2019
ألف د.ك	ألف د.ك
11,272	11,735
1,834	718
4,334	4,593
-	159
294	425
334	322
8,632	5,415
5,408	3,815
-	1,881
7,082	8,641
39,190	37,704

تأمينات محتجرة عن أعمال منفذة
إيجارات مقبوضة مقدما
إجازات ومصاريف مستحقه
التزامات التأجير
مستحق إلى أطراف ذات صلة
توزيعات ارباح دائنة للمساهمين
دفعات مستلمة مقدما من عملاء
تكاليف إنشاءات مستحقة
ذمة دائنة عن استحواذ أصول غير ملموسة
مخصصات وارصده دائنه اخرى

21- رأس المال

كما في 31 ديسمبر 2019، فإن رأس مال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل نقدا يتكون من 431,933 ألف سهم بقيمة 100 فلس كويتي للسهم (31 ديسمبر 2018 : 431,933 ألف سهم بقيمة 100 فلس كويتي للسهم).

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2019

22- أسهم خزينة

31 ديسمبر 2018	31 ديسمبر 2019	عدد الأسهم - سهم
28,525,910	29,803,297	نسبة الأسهم المصدرة
6.6%	6.9%	القيمة السوقية (الف د.ك)
9,984	9,567	التكلفة (الف د.ك)
11,419	11,803	

23- احتياطات

بموجب قانون الشركات الكويتي، يتم تحويل 10% من الأرباح المخصصة لمالكي الشركة الأم كل سنة قبل مخصص حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي ومخصص الزكاة ومخصص ضريبة دعم العمالة الوطنية ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة للإحتياطي القانوني التي أن يصبح رصيد حساب الإحتياطي القانوني معادلاً 50% من رصيد حساب رأس المال المدفوع.

التوزيعات من الإحتياطي القانوني محده بالقدر اللازم لدفع توزيعات بواقع 5% من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا تسمح الأرباح المحتفظ بها بدفع ذلك المبلغ.

كما يتم تحويل 10% من تلك الأرباح قبل مخصص حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي ومخصص الزكاة ومخصص ضريبة دعم العمالة الوطنية ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة للإحتياطي الإختياري ويمكن إيقاف هذا التحويل بناء على قرار مجلس اداره الشركة الام. التحويلات للإحتياطي الإختياري تتم بناء على توصية للجمعية العامة من قبل مجلس ادارة الشركة الام.

تم احتساب المبالغ المحولة خلال السنة الى الإحتياطي القانوني والإحتياطي الإختياري الخاص بالشركة الأم على النحو التالي:

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019	
ألف د.ك	ألف د.ك	
8,658	11,637	ربح السنة
(3,224)	(4,018)	يخصم:
5,434	7,619	الربح المخصص الى الحصة غير المسيطرة
		الربح المخصص لمالكي الشركة الأم
		يضاف:
60	60	مكافأة اعضاء مجلس الإدارة للشركة الأم
71	128	مخصص ضريبة دعم العمالة الوطنية للشركة الأم
-	-	مخصص الزكاة للشركة الأم
-	-	مخصص حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي للشركة الأم
5,565	7,807	الربح المخصص لمالكي الشركة الأم قبل مخصص حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي ومخصص الزكاة ومخصص ضريبة دعم العمالة الوطنية ومكافأة اعضاء مجلس الإدارة
557	781	المحول الى الإحتياطي القانوني (10%)
557	781	المحول الى الإحتياطي الإختياري (10%)

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2019

24- التوزيعات والمكافآت المقترحة

اقترح مجلس ادارة الشركة الام توزيع ارباح نقدية بواقع 10% او ما يعادل 10 فلس كويتي للسهم الواحد من راس المال المدفوع ودفع مكافأة لأعضاء مجلس الادارة بمبلغ 60 الف د.ك. وتخضع هذه الاقتراحات لموافقة الجمعية العمومية للمساهمين. صادقت الجمعية العمومية للمساهمين المنعقدة في 12 مايو 2019 على البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 وعلى اقتراح مجلس الإدارة توزيع أرباح نقدية بنسبة 10% أو ما يعادل 10 فلس كويتي للسهم الواحد من رأس المال المدفوع على المساهمين، ودفع مكافأة لأعضاء مجلس الادارة بمبلغ 60 الف د.ك. وذلك عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 (وافقت الجمعية العمومية للمساهمين المنعقدة في 11 ابريل 2018 على توزيع ارباح نقدية بنسبة 12% أو ما يعادل 12 فلس كويتي للسهم الواحد من رأس المال المدفوع على المساهمين، ودفع مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 60 الف د.ك. وذلك عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017).

25- النقد وشبه النقد

يتكون النقد وشبه النقد الظاهر في بيان التدفقات النقدية المجمع من أرصدة بيان المركز المالي المجمع التالية:

31 ديسمبر 2018 ألف د.ك.	31 ديسمبر 2019 ألف د.ك.	نقد وأرصدة لدى البنوك ودائع قصيرة الأجل
15,590	9,417	
25,409	22,881	
40,999	32,298	

ان الودائع قصيرة الاجل تكتسب فائدة بمعدل متوسط سنوي 2.3% (بمعدل سنوي 2.2% في 2018).

26- تحليل القطاعات

تتركز أنشطة المجموعة في قطاعين رئيسيين: العقار والاستثمار. يتم الإعلان عن نتائج القطاعات الى الإدارة العليا في المجموعة. تمارس المجموعة انشطتها بشكل رئيسي داخل دولة الكويت. باستثناء المساهمات في رؤوس أموال شركات خارج الكويت (ايضاح 13). فان جميع الأصول والخصوم هي داخل الكويت. فيما يلي معلومات القطاعات والتي تتفق مع التقارير الداخلية المقدمة الى الإدارة:

المجموع ألف د.ك.	استثمار ألف د.ك.	عقار ألف د.ك.	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019
41,031	19,467	21,564	مجمل الإيرادات
11,637	9,935	1,702	ربح السنة
637,979	396,540	241,439	مجموع الأصول
(307,640)	(90,199)	(217,441)	مجموع الخصوم
330,339	306,341	23,998	مجموع حقوق الملكية
29,366	16,490	12,876	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018
8,658	9,464	(806)	مجمل الإيرادات
556,655	320,827	235,828	(خسارة) / ربح السنة
(321,087)	(95,490)	(225,597)	مجموع الأصول
235,568	225,337	10,231	مجموع الخصوم
			مجموع حقوق الملكية

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2019

27- معاملات مع أطراف ذات صلة

تتمثل الاطراف ذات الصلة في الشركات الزميلة واعضاء مجلس الإدارة وموظفي الادارة العليا للمجموعة واطراف اخرى ذات صلة كالمساهمين الرئيسيين والشركات التي يملك فيها اعضاء مجلس الادارة وموظفو الادارة العليا للمجموعة حصصا رئيسية او بإمكانهم ممارسة تأثير كبير او سيطرة مشتركة عليها. يتم اعتماد سياسات وشروط تسعير هذه المعاملات من قبل ادارة المجموعة. فيما يلي تفاصيل المعاملات والأرصدة الهامة مع الاطراف ذات الصلة:

31 ديسمبر 2018 ألف د.ك	31 ديسمبر 2019 ألف د.ك
2,009	2,801
294	425
1,293	492

بيان المركز المالي المجموع

ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى (ايضاح 12)
ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى (ايضاح 20)
اضافات على عقارات استثمارية وعقارات استثمارية قيد التطوير وعقارات للمتاجرة قيد التطوير

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 ألف د.ك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 ألف د.ك
165	539
978	1,080
1,001	2,135
804	1,020
863	1,012

بيان الأرباح او الخسائر المجموع

ايرادات التشغيل
اتعاب ادارة واستشارات
تكلفة الايرادات
مصاريف عمومية وإدارية واخرى
منافع موظفي الإدارة العليا للمجموعة
مزايا قصيرة الأجل للموظفين ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة

31 ديسمبر 2018 ألف د.ك	31 ديسمبر 2019 ألف د.ك
127,376	116,665

حسابات نظاميه خارج بنود بيان المركز المالي المجموع

صافي القيمة الدفترية لمحافظ العملاء (مساهمين رئيسيين) يتم ادارتها من قبل شركة التمدين الاستثمارية - ش.م.ك.ع (شركة تابعة)

28- الإرتباطات الرأس مالية والإلتزامات المحتملة

يوجد على المجموعة بتاريخ بيان المركز المالي المجموع التزامات محتملة مقابل خطابات ضمان مصدرها لصالح الغير بمبلغ 1,818 الف د.ك (1,711 الف د.ك في 31 ديسمبر 2018).

كما يوجد على المجموعة إرتباطات رأس مالية بمبلغ 1,931 الف د.ك (4,754 الف د.ك في 31 ديسمبر 2018) عن مشروعها المصنف ضمن عقارات للمتاجرة قيد التطوير.

29- حسابات نظاميه خارج بنود بيان المركز المالي المجموع

تدير احدى الشركات التابعة [شركة التمدين الإستثمارية - ش.م.ك.ع] محافظ استثمارية للغير بلغت صافي قيمتها الدفترية كما في 31 ديسمبر 2019 مبلغ 138,771 الف د.ك (31 ديسمبر 2018 : 189,874 الف د.ك)، منها مبلغ 116,665 الف د.ك (31 ديسمبر 2018: مبلغ 127,376 الف د.ك) خاصة بمحافظ لاطراف ذات صلة (ايضاح 27)، ولا يتم اظهار تلك الأرصدة ضمن بيان المركز المالي المجموع.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2019

30- ملخص فئات الأصول والخصوم المالية وقياس القيمة العادلة

1-30 فئات الأصول والخصوم المالية

ان القيم المدرجة للأصول والخصوم المالية للمجموعة الواردة في بيان المركز المالي المجموع يمكن ان تصنف على النحو التالي:

31 ديسمبر 2018 ألف د.ك	31 ديسمبر 2019 ألف د.ك	
		أصول مالية
		أصول مالية بالتكلفة المطفأة:
7,902	7,905	- ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى (لا تتضمن أصول غير مالية)*
40,999	32,298	- النقد وشبه النقد
		أصول مالية بالقيمة العادلة:
146,005	217,764	- استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
194,906	257,967	إجمالي الأصول المالية
		خصوم مالية
		خصوم مالية بالتكلفة المطفأة:
23,885	19,065	- مستحق الي بنوك
247,902	240,878	- قروض لأجل
39,190	37,704	- ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
8,874	8,522	- تأمينات ايجارات مستردة
319,851	306,169	إجمالي الخصوم المالية

* ان الاصول غير المالية تمثل مدفوعات مقدما لمقاولين، المدفوع مقابل تأسيس شركة تابعة، مقدم للاستحواذ على عقارات ومصاريف مدفوعة مقدما.

2-30 قياس القيمة العادلة

تتمثل القيمة العادلة في السعر الذي يتم استلامه لبيع اصل او دفعه لتحويل التزام في معاملة منتظمة بين المشاركين في السوق بتاريخ القياس. ان الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الارباح او الخسائر والاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر مدرجة بالقيمة العادلة وتفصيل القياس مفصّل عنها في الايضاح 3-30 حول البيانات المالية المجمعة. برأي ادارة المجموعة فان القيم المدرجة لجميع الاصول والخصوم المالية الاخرى المدرجة بالتكلفة المطفأة تعتبر مقاربة لقيمتها العادلة.

تقوم المجموعة ايضا بقياس الاصول غير المالية كالعقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة بتاريخ كل تقرير مالي سنوي (ايضاح 16 و 30-4).

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2019

30- تابع / ملخص فئات الأصول والخصوم المالية وقياس القيمة العادلة

3-30 التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

إن الأصول والخصوم المالية المقاسة بالقيمة العادلة أو المفصّل عنهما في البيانات المالية المجمعة يتم تصنيفها إلى ثلاثة مستويات من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة. يتم تحديد المستويات الثلاث بناءً على قابلية الملاحظة للمدخلات الهامة للقياس وذلك على النحو التالي:

- مستوى 1: أسعار مدرجة (غير معدلة) في أسواق نشطة لأصول وخصوم مماثلة.
 - مستوى 2: معطيات غير الأسعار المدرجة المتضمنة في مستوى 1 والتي يمكن تتبعها للأصول والخصوم سواء بصورة مباشرة (كأسعار) أو بصورة غير مباشرة (معطيات متعلقة بالأسعار).
 - مستوى 3: معطيات الأصول والخصوم التي لا تستند إلى معلومات سوقية يمكن مراقبتها (معطيات غير قابلة للمراقبة).
- إن المستوى الذي يصنف ضمنه الأصول أو الخصوم يتم تحديده بناءً على المستوى الأدنى للمدخلات المادية التي قياس القيمة العادلة. إن الأصول والخصوم المالية المقاسة بالقيمة العادلة على نحو متكرر في بيان المركز المالي المجموع يتم تصنيفها إلى التسلسل الهرمي للقيمة العادلة كما يلي:

المجموع ألف د.ك	مستوى 3 ألف د.ك	مستوى 2 ألف د.ك	مستوى 1 ألف د.ك	إيضاح	
					أصول مالية بالقيمة العادلة في 31 ديسمبر 2019
					استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل
					الشامل الأخر
					- محافظ مداره محلياً
98	-	-	98	أ	• أسهم مسعرة
					- مساهمات في أسهم شركات محلية
5,523	-	-	5,523	أ	• أسهم مسعرة
522	522	-	-	ب	• أسهم غير مسعرة
					- مساهمات في رؤوس أموال شركات خارج الكويت
209,068	-	-	209,068	أ	• أسهم مسعرة
2,553	2,553	-	-	ب	• أسهم غير مسعرة
217,764	3,075	-	214,689		
					أصول مالية بالقيمة العادلة في 31 ديسمبر 2018
					استثمارات متاحة للبيع
					- محافظ مداره محلياً
104	-	-	104	أ	• أسهم مسعرة
					- مساهمات في أسهم شركات محلية
8,054	-	-	8,054	أ	• أسهم مسعرة
3,579	3,579	-	-	ب	• أسهم غير مسعرة
					- مساهمات في رؤوس أموال شركات خارج الكويت
130,908	-	-	130,908	أ	• أسهم مسعرة
3,360	3,360	-	-	ب	• أسهم غير مسعرة
146,005	6,939	-	139,066		

لم تكن هناك أي عمليات تحويل هامة بين مستويات 1 و 2 خلال فترة التقرير.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2019

30- تابع / ملخص فئات الأصول والخصوم المالية وقياس القيمة العادلة 3-30 تابع / التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

القياس بالقيمة العادلة

يقوم الفريق المالي للمجموعة بإجراء تقييمات للبنود المالية لأغراض التقارير المالية، بما في ذلك القيم العادلة للمستوى 3، وذلك بالتشاور مع مختصي تقييم طرف ثالث للتقييمات المعقدة، عند الإقتضاء. يتم اختيار تقنيات التقييم بناء على خصائص كل أداة، مع الهدف العام لزيادة الإستفادة مع المعلومات المبينة على السوق. ان الطرق وتقنيات التقييم المستخدمة لغرض قياس القيمة العادلة لم تتغير بالمقارنة مع فترة التقارير المالية السابقة.

(أ) أسهم مسعرة (المستوى الأول)

تمثل الأسهم المسعرة جميع الاسهم المدرجة والتي يتم تداولها في الأسواق المالية. تم تحديد القيم العادلة بالرجوع الى آخر عروض أسعار بتاريخ التقارير المالية.

(ب) أسهم غير مسعرة (المستوى الثالث)

ان القيمة العادلة للأسهم الغير مسعرة يتم تحديدها باستخدام تقنيات التقييم. كما ان القيمة العادلة للاستثمارات في الأسهم الغير مسعرة هي تقريبا اجمالي القيمة المقدرة للاستثمارات المعنية كما لو تم تحقيقها بتاريخ بيان المركز المالي المجموع. عند تحديد القيمة العادلة لتلك الاستثمارات، يقوم مدراء الاستثمار باستخدام طرق متنوعة والقيام بافتراضات مبنية على احوال السوق الموجودة بتاريخ كل مركز مالي مجمع. كما قام مدراء الاستثمار باستخدام تقنيات كتحليل التدفق النقدي المخصوم وأسعار المعاملات الاخيرة ومضاعفات السوق لتحديد القيمة العادلة.

بالنسبة لبعض الأسهم غير المسعرة الأخرى، فإن المعلومات مقتصرة على تقارير مالية دورية يقدمها مدراء الاستثمار. تدرج هذه الاستثمارات بصافي قيمة الأصول المعلنة من قبل مدراء الإستثمار. ونظرا لطبيعة تلك الإستثمارات، فإن صافي قيمة الأصول المعلن من قبل مدراء الإستثمار يمثل افضل تقدير للقيم العادلة المتوفرة لتلك الإستثمارات.

قياس القيمة العادلة - مستوى 3

إن تسوية قياس القيمة العادلة - مستوى 3 هي كما يلي:

31 ديسمبر 2018	31 ديسمبر 2019
ألف د.ك	ألف د.ك
2,314	6,939
4,625	-
-	10
-	(904)
-	(2,970)
6,939	3,075

الرصيد في 1 يناير
تحويل الى مستوى 3
إضافات خلال السنة
تغير في القيمة العادلة خلال السنة
تحويلات خارج مستوى 3
الرصيد في 31 ديسمبر

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2019

30- تابع / ملخص فئات الأصول والخصوم المالية وقياس القيمة العادلة 3-30 تابع / التسلسل الهرمي للقيمة العادلة تابع / القياس بالقيمة العادلة

إن استثمارات مستوى 3 تم قياس القيمة العادلة لها كما يلي:

العلاقة بين المدخلات غير الملحوظة والقيمة العادلة	المدخلات غير الملحوظة الهامة	تقنيات التقييم والمدخلات الهامة	الأصول المالية
كلما زادت مخاطر السوق انخفضت القيمة العادلة	القيمة الدفترية معدلة بمخاطر السوق	القيمة الدفترية المعدلة	أسهم غير مسعرة

إن تغيير المدخلات لتقييمات المستوى 3 إلى افتراضات بديلة محتملة ومعقولة لن يغير بشكل كبير المبالغ المسجلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع أو إجمالي الأصول أو إجمالي الخصوم أو إجمالي حقوق الملكية.

4-30 قياس القيمة العادلة للأصول غير المالية

يبين الجدول التالي المستويات ضمن التسلسل الهرمي للأصول غير المالية المقاسة بالقيمة العادلة على أساس متكرر كما في 31 ديسمبر 2019 و 31 ديسمبر 2018:

المجموع ألف د.ك	مستوى 3 ألف د.ك	مستوى 2 ألف د.ك	مستوى 1 ألف د.ك	
156,746	156,746	-	-	31 ديسمبر 2019
4,500	4,500	-	-	عقارات استثمارية:
161,246	161,246	-	-	- الكوت مول وحياء ريجنسي الكوت مول (مجمع الكوت)
				- سوق الكوت
153,746	153,746	-	-	31 ديسمبر 2018
153,746	153,746	-	-	عقارات استثمارية:
				- الكوت مول وفندق الكوت روتانا (مجمع الكوت)

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية بناء على القيمة الأدنى من تقييمين تم الحصول عليهما من قبل مقيمين مستقلين (أحد المقيمين هو بنك متواجد في الكويت) ومتخصصين في تقييم هذا النوع من العقارات الاستثمارية. إن أحد المقيمين قام بتقييم العقارات الاستثمارية في المقام الأول باستخدام طريقتين، أحدهما طريقة العائد والأخرى هي عبارة عن جمع نهج مقارنة السوق للأرض ونهج التكلفة ناقص الإهلاك للمباني. إن المقيم الآخر استخدم نهج مقارنة السوق للوصول إلى القيمة العادلة. عند استخدام نهج مقارنة السوق، تم تضمين التعديلات لعوامل محددة للعقارات موضوع البحث، بما في ذلك حجم العقار، الموقع، الحالة الاقتصادية، أسعار العقارات المشابهة في المنطقة المحيطة والنشاط المسموح به على العقار.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2019

30- تابع / ملخص فئات الأصول والخصوم المالية وقياس القيمة العادلة 4-30 تابع / قياس القيمة العادلة للأصول غير المالية

المستوى الثالث - قياسات القيمة العادلة

ان قياس العقارات الإستثمارية المصنفة في المستوى (3) تستخدم تقنيات تقييم تستند الى مدخلات غير مبنية على البيانات السوقية المعلنة. ان العقارات الاستثمارية بهذا المستوى نستطيع تسويتها من الرصيد الافتتاحي حتى الرصيد النهائي كما يلي:

31 ديسمبر 2018	31 ديسمبر 2019
ألف دك	ألف دك
20,000	153,746
131,142	4,309
2,450	2,883
154	308
<u>153,746</u>	<u>161,246</u>

الرصيد الافتتاحي
المحول من عقارات قيد التطوير
اضافات خلال السنة
التغيرات في القيمة العادلة المدرجة في الربح أو الخسارة
الرصيد النهائي

31- أهداف وسياسات إدارة المخاطر

تتعرض أنشطة المجموعة الى العديد من المخاطر المالية، مثل: مخاطر السوق (وتشمل مخاطر سعر العملة ومخاطر سعر الفائدة ومخاطر تقلبات الأسعار)، ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة.

إن أعضاء مجلس إدارة الشركة الأم هم المسؤولون بشكل عام عن إدارة المخاطر وتقديم الإستراتيجيات ومبادئ المخاطر. ان إدارة مخاطر المجموعة هي من مسؤولية ادارة الاستثمار ولجنة التدقيق ويتركز عملها على تأمين الاحتياجات النقدية قصيرة ومتوسطة الأجل للمجموعة والتقليل من احتمالية التفاعل مع المؤشرات السلبية التي قد تؤدي الى التأثير على نتائج أنشطة المجموعة وذلك عن طريق اعداد تقارير المخاطر الداخلية. وتدار الاستثمارات المالية طويلة الأجل على أساس أنها ستعطي مردودا دائما.

لا تدخل المجموعة في / أو تتاجر في الأدوات المالية، بما في ذلك مشتقات الأدوات المالية، على أساس التخمينات المستقبلية.

ان أهم المخاطر المالية التي تتعرض لها المجموعة هي كما يلي:

1-31 مخاطر السوق

(أ) مخاطر العملة الأجنبية

إن مخاطر العملة الأجنبية هي مخاطر تقلب القيمة العادلة او التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية نظرا للتغيرات في أسعار صرف العملة.

تمارس المجموعة نشاطها، وبشكل أساسي، في الكويت ودول مجلس التعاون الخليجي وبعض الدول الشرق أوسطية وهي بذلك عرضة لمخاطر العملة الأجنبية الناتجة من العديد من العملات الأجنبية، وبشكل رئيسي المرتبطة بأسعار صرف الدولار الأمريكي. تنشأ مخاطر العملة الأجنبية من المعاملات التجارية المستقبلية والأصول والخصوم وصافي الاستثمارات الخاصة بمعاملات الأنشطة الأجنبية.

للتخفيف من تعرض المجموعة لمخاطر العملة الأجنبية، تقوم الادارة بمراقبة أرصدة الاصول والخصوم المعرضه لمخاطر العملة الاجنبية لتقليل التقلبات في العملة الاجنبية والدخول في العقود الاجلة عند الحاجة استنادا الى سياسات ادارة مخاطر المجموعة. وبشكل عام،

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2019

31- تابع / أهداف وسياسات إدارة المخاطر

1-31 تابع / مخاطر السوق

أ) تابع / مخاطر العملة الأجنبية

تتطلب الاجراءات المتبعة لدى المجموعة فصل التدفقات النقدية بالعملة الأجنبية قصيرة الأجل (التي تستحق خلال فترة 12 شهرا) عن التدفقات النقدية طويلة الأجل. وفي حالة التوقع بأن المبالغ المستحق دفعها والمبالغ المتوقع استلامها قد يتم تسويتها بعضها ببعض، لا يتم عمل أية اجراءات تحوط لتلك المعاملات. ويتم الدخول في عقود التبادل الآجلة للعملة الأجنبية عند نشوء عوارض مخاطر جوهرية طويلة الأجل للعملة الأجنبية والتي لن يتم تسويتها بمعاملات عملة أجنبية أخرى.

تتعرض المجموعة لمخاطر العملة الأجنبية التالية بشكل مادي والتي تم تحويلها الى الدينار الكويتي بأسعار الاقفال:

31 ديسمبر 2018	31 ديسمبر 2019
ألف دك	ألف دك
165,222	232,067

دولار أمريكي

في حال ازداد/انخفض سعر صرف الدينار الكويتي مقابل العملات الاجنبية بنسبة 5% فان ذلك يكون له تاثير على حقوق الملكية بمبلغ 11,603 الف دك (31 ديسمبر 2018 : 8,261 الف دك).

تتفاوت مخاطر تقلبات صرف العملة الأجنبية خلال السنة حسب حجم وطبيعة المعاملات. ولكن، يمكن اعتبار التحاليل أعلاه على أنها تمثل مدى تعرض المجموعة لمخاطر العملة الأجنبية.

ب) مخاطر معدلات أسعار الفائدة

تنشأ مخاطر معدلات أسعار الفائدة عادة من احتمال تأثير التغيرات في معدلات أسعار الفائدة على الأرباح المستقبلية أو القيم العادلة للأدوات المالية. تتعرض المجموعة لمخاطر أسعار الفائدة فيما يتعلق بودائعها قصيرة الأجل وقروضها (قروض لأجل ومستحق الي بنوك). ان القروض تتمثل بقروض قصيرة وطويلة الأجل تحمل معدلات فائدة ثابتة أو متغيرة. كما حددت الادارة مستويات مخاطر اسعار الفائدة من خلال وضع حدود على فجوات اسعار الفائدة خلال فترات محددة .

وتقوم المجموعة بمراقبة الارصده بانتظام، كما أن خطط المجموعة بشأن التحوط موضوعة لأهداف المحافظة على ارصدها ضمن تلك الحدود.

يوضح الجدول التالي درجات الحساسية على ربح السنة بناء على تغيرات معقولة في معدلات أسعار الفائدة، تتراوح بين + 0.5% و - 0.5% (31 ديسمبر 2018 : + 0.5% و - 0.5%) وبأثر رجعي من بداية السنة. وتعتبر تلك التغيرات معقولة بناء على ملاحظة وضع السوق الحالي. تمت عملية الاحتساب على الأدوات المالية للمجموعة المعرضة لمخاطر معدلات اسعار الفائدة المحتفظ بها حتى تاريخ بيان المركز المالي المجمع مع الأخذ بعين الاعتبار أن كافة المتغيرات الأخرى بقيت ثابتة. لا يوجد تغيير خلال هذه السنة في الاساليب والافتراضات المستخدمة في اعداد تحليل الحساسية .

السنة المنتهية في		السنة المنتهية في	
31 ديسمبر 2018		31 ديسمبر 2019	

+ 0.5%	+ 0.5%	+ 0.5%	+ 0.5%
ألف دك	ألف دك	ألف دك	ألف دك
827	(827)	765	(765)

التأثير على ربح السنة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2019

31- تابع / أهداف وسياسات إدارة المخاطر

31-1 تابع / مخاطر السوق

ج) المخاطر السعرية

تتعرض المجموعة لمخاطر التقلبات السعرية لإستثماراتها، خاصة المتعلقة بإستثماراتها في مساهمات الملكية. يتم تصنيف الإستثمارات في مساهمات الملكية كإستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح او الخسائر (متضمنة أوراق المتاجرة) وإستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. إن إستثمارات المجموعة مدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية وأسواق خليجية أخرى. ولإدارة المخاطر الناتجة عن التقلبات السعرية لإستثماراتها في الأوراق المالية، تقوم المجموعة بتنوع محافظها الإستثمارية إن أمكن. وتتم عملية التنوع تلك، بناء على حدود موضوعة من قبل المجموعة.

يوضح الجدول التالي درجات الحساسية التي تتعرض لها المجموعة والمتعلقة بإستثماراتها في الأوراق المالية كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة. لا يوجد تغيرات في الأساليب والإفتراضات المستخدمة في إعداد تحليل الحساسية.

إذا تغيرت أسعار الأوراق المالية بنسبة 5% زيادة / نقصان فإن تأثير تلك التغيرات على ربح السنة وحقوق الملكية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر ستكون كما يلي:

حقوق الملكية		ربح السنة		
		السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019	
		ألف دك	ألف دك	
31 ديسمبر 2018	31 ديسمبر 2019			
ألف دك	ألف دك			
6,953	10,734	-	-	مؤشر السوق للأوراق المالية + 5%
(6,953)	(10,734)	-	-	مؤشر السوق للأوراق المالية - 5%

31-2 مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي تلك المخاطر التي تنتج عن عدم قدرة طرف من أطراف الأدوات المالية الوفاء بالتزاماته تجاه الطرف الآخر مسببا بذلك خسارة مالية للطرف الآخر. ان سياسة المجموعة تجاه تعرضها لمخاطر الائتمان تتطلب مراقبة تلك المخاطر بشكل دائم. كما تحاول المجموعة عدم تركيز تلك المخاطر على أفراد أو مجموعة عملاء في مناطق محددة أو من خلال تنوع تعاملاتها في أنشطة مختلفة. كما يتم الحصول على ضمانات حيثما كان ذلك مناسباً.

ان مدى تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان محدود بالمبالغ المدرجة ضمن الأصول المالية كما في تاريخ بيان المركز المالي المجمع والمملوكة على النحو التالي:

31 ديسمبر 2018	31 ديسمبر 2019	
ألف دك	ألف دك	
40,999	32,298	النقد وشبه النقد
7,902	7,905	ذمم مدينة وارصدة مدينة أخرى (لا تتضمن أصول غير مالية)
146,005	217,764	إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
194,906	257,967	

ان مخاطر الائتمان الخاصة بارصدة البنوك المتضمنة في النقد وشبه النقد تعتبر غير هامة حيث ان الأطراف المعنية عبارة عن مؤسسات مالية ذات كفاءة ائتمانية عالية.

إن تفاصيل مخاطر الائتمان الخاصة بالذمم المدينة هي موضحة في إيضاح 12.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2019

31- تابع / أهداف وسياسات إدارة المخاطر

3-31 مواقع تركز الأصول

إن توزيع الأصول حسب الإقليم الجغرافي كان كما يلي:

المجموع ألف د.ك	باقي دول الشرق الاطوسط ألف د.ك	الكويت ألف د.ك	
9,417	-	9,417	في 31 ديسمبر 2019
22,881	-	22,881	الإقليم الجغرافي :
11,250	-	11,250	نقد وارصدة لدى البنوك
217,764	211,621	6,143	ودائع قصيرة الأجل
64,294	-	64,294	ذمم مدينة وارصدة مدينة أخرى
161,246	-	161,246	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
146,466	-	146,466	عقارات للمتاجرة قيد التطوير
1,830	-	1,830	عقارات استثماريه
2,831	-	2,831	استثمارات في شركات زميلة
637,979	211,621	426,358	أصول غير ملموسة
			أصول أخرى

المجموع ألف د.ك	باقي دول الشرق الاطوسط ألف د.ك	الكويت ألف د.ك	
15,590	-	15,590	في 31 ديسمبر 2018
25,409	-	25,409	الإقليم الجغرافي :
11,987	-	11,987	نقد وارصدة لدى البنوك
146,005	134,268	11,737	ودائع قصيرة الأجل
57,715	-	57,715	ذمم مدينة وارصدة مدينة أخرى
3,509	-	3,509	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
153,746	-	153,746	عقارات للمتاجرة قيد التطوير
140,698	990	139,708	عقارات استثماريه
1,996	-	1,996	عقارات استثماريه
556,655	135,258	421,397	استثمارات في شركات زميلة
			أصول أخرى

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2019

31- تابع / أهداف وسياسات إدارة المخاطر

4-31 مخاطر السيولة

ان مخاطر السيولة هي تلك المخاطر التي تؤدي الى عدم قدرة المجموعة على الوفاء بالتزاماتها تجاه الغير عند استحقاقها. وللمحد من تلك المخاطر، قامت ادارة المجموعة بتنويع مصادر التمويل وادارة أصولها بعد الأخذ بعين الاعتبار السيولة ومراقبة تلك السيولة بشكل منتظم. يلخص الجدول التالي بيان استحقاق أصول وخصوم المجموعة. باستثناء الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر ، تم تحديد آجال استحقاق الأصول والخصوم على أساس الفترة المتبقية من تاريخ التقرير إلى تاريخ الاستحقاق التعاقدية.

تم تحديد تاريخ استحقاق الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر ، العقارات الإستثمارية قيد التطوير والعقارات الإستثمارية بناءً على تقدير الإدارة للسيولة لتلك الاستثمارات.

فيما يلي فترات الاستحقاق للأصول والخصوم:

31 ديسمبر 2018			31 ديسمبر 2019			
المجموع دك	أكثر من سنة دك	أقل من سنة دك	المجموع دك	أكثر من سنة دك	أقل من سنة دك	
						الأصول:
15,590	-	15,590	9,417	-	9,417	نقد وارصده لدى البنوك
25,409	-	25,409	22,881	-	22,881	ودائع قصيرة الأجل
11,987	-	11,987	11,250	-	11,250	ذمم مدينة وارصدة مدينة اخرى
146,005	55,583	90,422	217,764	135,334	82,430	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
57,715	-	57,715	64,294	-	64,294	عقارات للمتاجرة قيد التطوير
3,509	3,509	-	-	-	-	عقارات استثمارية قيد التطوير
153,746	153,746	-	161,246	161,246	-	عقارات استثمارية
140,698	140,698	-	146,466	146,466	-	استثمارات في شركات زميلة
-	-	-	1,830	1,830	-	أصول غير ملموسة
1,996	1,996	-	2,831	2,831	-	أصول أخرى
<u>556,655</u>	<u>355,532</u>	<u>201,123</u>	<u>637,979</u>	<u>447,707</u>	<u>190,272</u>	
						الخصوم:
23,885	-	23,885	19,065	-	19,065	مستحق الى بنوك
247,902	110,000	137,902	240,878	82,400	158,478	قروض لأجل
39,190	27,695	11,495	37,704	23,348	14,356	ذمم دائنه وأرصدة دائنه اخرى
8,874	8,874	-	8,522	8,522	-	تأمين ايجارات مسترده
1,236	1,236	-	1,471	1,471	-	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
<u>321,087</u>	<u>147,805</u>	<u>173,282</u>	<u>307,640</u>	<u>115,741</u>	<u>191,899</u>	

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2019

31- تابع / أهداف وسياسات إدارة المخاطر

4-31 تابع / مخاطر السيولة

إن الاستحقاقات التعاقدية للخصوم المالية بناء على التدفقات النقدية غير المخصومة هي كما يلي:

المجموع ألف د.ك	1 إلى 5 سنوات ألف د.ك	3 إلى 12 شهر ألف د.ك	1 إلى 3 أشهر ألف د.ك	خلال شهر واحد ألف د.ك	
					في 31 ديسمبر 2019
					الخصوم المالية (غير مخصومة)
19,065	-	16,247	2,818	-	مستحق الى بنوك
244,554	86,076	155,699	2,779	-	قروض لأجل
37,704	23,348	14,356	-	-	ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
8,522	8,522	-	-	-	تأمينات إيجارات مستردة
<u>309,845</u>	<u>117,946</u>	<u>186,302</u>	<u>5,597</u>	<u>-</u>	
					في 31 ديسمبر 2018
					الخصوم المالية (غير مخصومة)
23,885	-	23,885	-	-	مستحق الى بنوك
255,133	117,231	134,323	3,579	-	قروض لأجل
39,190	27,695	11,495	-	-	ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
8,874	8,874	-	-	-	تأمينات إيجارات مستردة
<u>327,082</u>	<u>153,800</u>	<u>169,703</u>	<u>3,579</u>	<u>-</u>	

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2019

32- أهداف إدارة رأس المال

إن أهداف المجموعة الخاصة بإدارة رأس المال هي التركيز على مبدأ الاستمرارية للمجموعة وتحقيق العائد المناسب للمساهمين، وذلك من خلال استغلال أفضل لهيكل رأس المال.

تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال وعمل التعديلات اللازمة، على ضوء المتغيرات في الظروف الاقتصادية والمتغيرات الأخرى المتعلقة بالمخاطر المرتبطة بأصول المجموعة. وللمحافظة على هيكل رأس المال أو تعديلها، قد تقوم المجموعة بتعديل التوزيعات المدفوعة عن أرباح المساهمين أو إصدار أسهم جديدة أو بيع أصول لتخفيض المديونيات.

يتكون هيكل رأس مال المجموعة من البنود التالية:

31 ديسمبر 2018 ألف د.ك	31 ديسمبر 2019 ألف د.ك	
23,885	19,065	مستحق الي بنوك
247,902	240,878	قروض لاجل
(40,999)	(32,298)	ناقصا: النقد وشبه النقد
230,788	227,645	صافي المديونية
145,930	195,652	حقوق ملكية مالكي الشركة الأم
89,638	134,687	الحصص غير المسيطرة
466,356	557,984	مجموع رأس المال

تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال على أساس معدلات المتغيرات النسبية. تم احتساب معدلات المتغيرات النسبية تلك عن طريق قسمة صافي المديونية على مجموع رأس المال كما يلي:

31 ديسمبر 2018 ألف د.ك	31 ديسمبر 2019 ألف د.ك	
230,788	227,645	صافي المديونية
466,356	557,984	مجموع رأس المال
%50	%41	المتغيرات النسبية

33- أحداث لاحقة

لاحقا لتاريخ التقرير، صدر حكم استئناف إداري في قضية لصالح وزارة المالية بزيادة القيمة الإيجابية لمشروع تطوير الواجهة البحرية من 75 ألف د.ك إلى 213 ألف د.ك مقابل الإنتفاع بالمشروع وذلك بداية من 1 أكتوبر 2007 ولحين صدور الحكم النهائي في هذه القضية. على الرغم من ذلك، لن يكون لحكم الاستئناف أي اثر مالي جوهري على البيانات المالية المجمعة إذ أن المجموعة قامت سابقا بأخذ المخصصات اللازمة لتغطية المبلغ موضوع الحكم وسوف يتم الطعن بالتمييز على الحكم مع تضمين الطعن طلب مستعجل بوقف النفاذ لحين البت بالطعن.

34- أرقام المقارنة

تم إعادة تصنيف بعض ارقام المقارنة لتناسب مع عرض البيانات المالية المجمعة للسنة الحالية. لم تتأثر البيانات المالية المجمعة بما في ذلك إجمالي الأصول وإجمالي الخصوم وحقوق الملكية وصافي الربح والنقد وشبه النقد للسنة السابقة نتيجة إعادة التصنيف.