









حضرة صاحب السمو الشيخ

صباح اللاحدر الجابر الصباح
أمير دولة الكويت

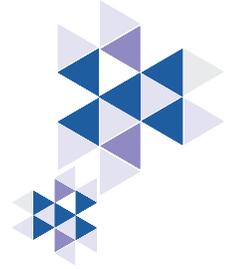


صاحب السمو الشيخ

نواف اللاحدر الجابر الصباح
ولي عهد دولة الكويت



المحتويات



6	تقرير مجلس الإدارة
9	اقرار وتعهد سلامة ونزاهة البيانات
10	تقرير حوكمة الشركات
17	تقرير لجنة التدقيق للسنة المالية المنتهية
18	تقرير المكافآت للجمعية العامة العادية
19	تقرير هيئة الرقابة الشرعية
20	تقرير مدقق الحسابات
24	الميزانية العمومية

تقرير مجلس الإدارة للسنة المالية المنتهية في 2016/12/31

الإخوة المساهمون..

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته، وبعد،

فقد أقفل العام 2016 أبوابه مطلقاً التوقعات والآمال بيزوغ فجر عام جديد محمّل بتفاؤل العالم وتمنياته بأن يكون القادم إلينا من المستقبل هو الأفضل.

مساهمينا الأعزاء:

لقد كان عام 2016 مليئاً بالتحديات بالنسبة للاقتصاد العالمي والخليجي، حيث خفض صندوق النقد الدولي توقعاته للنمو الاقتصادي العالمي، بعد الانسحاب غير المتوقع لبريطانيا من الاتحاد الأوروبي، وواجهت الدول المصدرة للنفط بما فيها الكويت العديد من التحديات، التي تطلبت منها التوحد والنظر في الإصلاحات المالية الضرورية للتكيف مع التحديات القائمة في المنطقة.

وبلغ معدل سعر برميل النفط الكويتي في عام 2016 نحو 38,9 دولار أمريكي هبوطاً من معدل بلغ نحو 48 دولار أمريكي في عام 2015، أي فاقداً نحو 18.9%. ولكن التفاوت في سعر البرميل بلغ نحو 115.1% بالموجب، وذلك ما بين أدنى معدل سعر له في شهر يناير 2016 والذي كان نحو 23,3 دولار أمريكي، و50 دولار أمريكي لمعدل شهر ديسمبر من نفس العام، أي أنه بدأ العام ضعيفاً جداً، وأنهى العام بمستوى مرتفع، وهو أمر جيد جاء ربما نتيجة الاتفاق الذي أبرمته أوبك والدول المنتجة خارجها والذي يقضي بتحديد كميات السحب اليومي للبتروول بعد أن أنهكتهم حروب فائض الانتاج.

سوق الكويت للأوراق المالية

أنهت البورصة الكويتية عام 2016 على تباين في أداء مؤشرات الثلاثة، حيث ارتفع المؤشر السعري، فيما تراجع المؤشران الوزني وكونيت 15، ونجح المؤشر السعري للبورصة في الارتفاع بنهاية العام 2.37% عند مستوى 5748,09 نقطة، مقابل إقفاله في 2015 عند النقطة 5615,12، رابحاً نحو 133 نقطة، في المقابل سجل المؤشر الوزني تراجعاً سنوياً نسبته 1.61%، وانخفض مؤشر كونيت 15 بنحو 15.4% وبلغ حجم التداولات خلال 2016 نحو 30,18 مليار سهم، جاءت بتنفيذ 708,82 ألف صفقة، حققت سيولة بنحو 2,85 مليار دينار، وبلغ متوسط التداولات خلال العام 122,18 مليون سهم للجلسة الواحدة، بقيمة 11,55 مليون دينار، من خلال تنفيذ نحو 2,87 ألف صفقة، وارتفعت القيمة السوقية للبورصة الكويتية بنهاية العام بنحو 0.38% لتصل إلى 26,26 مليار دينار، مقابل 26,16 مليار دينار في عام 2015، بمكاسب سنوية تُقدر بحوالي 100 مليون دينار.

السوق العقاري

أما فيما يتعلق بالسوق العقاري، فقد شهد هذا السوق عام 2016 محطات عديدة، بعضها يتعلق بتداعيات تراجع أسعار النفط، والبعض الآخر كان نتاج قرارات حكومية انعكس تأثيرها على القطاع العقاري بشكل مباشر أو غير مباشر.

الركود كان بمثابة المناخ العام الذي طبع به سوق العقار على مدار أشهر العام 2016، مع تراجع الأسعار في مختلف القطاعات العقارية وفي جميع المناطق والمواقع تقريباً، ناهيك عن غياب المضاربين إلى حد كبير من صفقات السوق وارتفاع معدلات البيع بالمزادات العلنية الناتجة عن مديونيات لم تسدد، إذ كان للبنوك دور فعال في إتمام صفقات بيع عقارات بمئات الملايين من الدنانير، فيما استحوذت بعض المصارف على عقارات نتيجة تعثر مدينين وعدم تقدم أحد لشرائها في ظل أوضاع السوق.

تقرير مجلس الإدارة للسنة المالية المنتهية في 2016/12/31

وأوضحت الاحصاءات الصادرة عن وزارة العدل إدارة التسجيل العقاري أن إجمالي قيمة التداولات العقارية حتى نهاية العام 2016 نحو 2499,2 مليون دينار بتراجع 24.7% عن حجم التداول لنفس الفترة من عام 2015 والتي حققت نحو 3,3 مليار دينار، مع تراجع حركة التداولات الشهرية على القطاعات العقارية من دون استثناء، وبلغ المعدل الشهري لتداولات السكن الخاص 88 مليون دينار، مقابل 75 مليوناً لـ «الاستثماري» و42 مليوناً لـ «التجاري».. وفيما يلي أبرز المحطات التي مر بها السوق العقاري المحلي خلال عام 2016 والتي كانت بمنزلة علامات واضحة غيرت من مجريات السوق وهي كالتالي :

العقار السكني

شهد قطاع العقار السكني خلال عام 2016 حالة تراجع واضحة في مختلف المناطق السكنية الداخلية والخارجية، بنسب تراوحت بين 15% و35%، حيث كان لا بد من التصحيح في الأسعار بعد أن بلغت معدلات مرتفعة جداً، وقد شهد العام 2016 ركوداً على صعيد حركة التداول أيضاً، وهو ما أظهرته البيانات الصادرة عن وزارة العدل إدارة التسجيل العقاري، إذ بدأت موجة التراجع بنسب محدودة مطلع العام لتتفاقم بعد ذلك.

العقارات الاستثمارية

امتد تأثير الركود والتراجع الذي شهده السوق العقاري إلى قطاع العقار الاستثماري، إذ شهدت أسعاره ما يمكن تسميته بالتصحيح بعد ارتفاعها إلى معدلات مبالغ فيها، وفقدت أكثر من 15% من قيمها. فقد وصل سعر المتر في مناطق مميزة عديدة إلى نحو 1500 دينار نزولاً من 2000 دينار، في حين تراجع سعر المتر في مواقع أخرى داخلية إلى 1000 دينار، كما شهدت نسب الاشغال في البنايات الاستثمارية تراجعاً لافتاً بلغ نحو 5% إلى 15%. وقد كان لبعض القرارات الحكومية دورها وتأثيرها الواضح على قطاع العقار الاستثماري والتي من أبرزها إقرار قانون زيادة رسوم الكهرباء والماء التي جرى تقديرها وفقاً للتعرفة الجديدة التي أقرها القانون، والتي يقدر أن يكون تأثيرها بنداً أساسياً فاعلاً ومؤثراً في عمليات شراء البنايات.

المجمعات التجارية

أقدمت بعض المجمعات التجارية المعروفة خلال عام 2016 على تخفيض الإيجارات بنسبة 20% نظراً لتردي الأوضاع الاقتصادية، في خطوة جريئة للمحافظة على المستأجرين في المجمعات، وليس بغية استقطاب مستأجرين جدد، لا سيما أن تخفيض الإيجارات بات أمراً لازماً نتيجة تراجع حجم المبيعات بنسب مرتفعة في الكثير من المحال التجارية، مما جعل إيجار المحل عبئاً على ميزانية المستأجر في ظل الظروف الاقتصادية الحالية.

أما قطاع المكاتب الإدارية فلم يحقق النمو الذي توقعه البعض، خصوصاً في ظل دخول عدد كبير من المساحات الجديدة إلى السوق وتناقص الطلب على التأجير، وتراوح متوسط قيم الإيجارات بين 6 - 8 دنانير للمتر المربع.

الإخوة الأفاضل،

ككل عام نطل عليكم فيه من خلال تقريرنا السنوي، يتأكد لنا بما لا يدع مجالاً للشك بأننا اتبعنا ولا زلنا نتبع الخطوات السليمة والمنهجية في التعامل مع مجريات الأحداث المحيطة بنا، وأن الخيار التي اتخذتها الشركة والمتعلق بإعادة تدوير أصولها وتحويلها إلى أصول عقارية مدرة وتوزيع استثماراتها في عدة دول خليجية كان خياراً صائباً، حيث تشكل أصول الشركة العقارية اليوم ما نسبته 86.5% من إجمال أصول الشركة، وهي مقسمة على شكل أصول قائمة مدرة تبلغ حالياً ما نسبته 93.8%، وأصول عقارية أخرى يجري العمل على تطويرها وتحويلها إلى أصول مدرة أيضاً.

تقرير مجلس الإدارة للسنة المالية المنتهية في 2016/12/31

محلياً، تحتفظ الشركة بعقاراتها المتمثلة في برج 25 فبراير في منطقة شرق والذي يشكل أحد دعائم الإيرادات الثابتة للشركة حيث أنه مؤجر بنسبة 100% حالياً، يضاف إليه عقارات الشركة الموزعة في أماكن عدة داخل الكويت، وهي تتمتع بنسب إشغال عالية وبأسعار تأجيرية جيدة جداً قياساً مع السوق المحلي، علماً بأن هذه العقارات تخضع للمتابعة والتطوير المستمرين لضمان نسب إشغال مرتفعة وبالتالي زيادة نسب العوائد منها.

أما بالنسبة لاستثمارات الشركة العقارية في الخارج، فإنها مستقرة على الرغم من الأوضاع الاقتصادية السيئة خلال الفترة الماضية، وهي تسير وفق ما يرسم لها من خطط مستقبلية، كما يجري العمل حالياً على تطوير بعضها وزيادة إنتاجية البعض الآخر.

هذا وقد بلغ صافي الربح عام 2016 مبلغ 810,059 دينار كويتي مقارنة مع عام 2015 الذي بلغ صافي الربح فيه آنذاك 772,980 دينار كويتي، وحقق السهم ربحية قدرها 2.19 فلس للسهم في عام 2016 مقارنة بربحية قدرها 2.09 فلس للسهم عام 2015.

كما بلغ إجمالي الإيرادات والمصروفات لعام 2016 مبلغ 3,362,776 دينار كويتي ومبلغ 2,552,717 دينار كويتي على التوالي.

وختاماً..

نود أن نتوجه بالشكر الجزيل إلى الجهازين الإداري والتنفيذي للشركة وجميع المسؤولين والعاملين فيها على جهودهم المخلصة، والشكر موصول إلى الإخوة الأفاضل أعضاء هيئة الرقابة الشرعية والسادة مدققي الحسابات. كما نجدد الامتنان والشكر إلى جميع إخواننا المساهمين الذين منحونا ثقتهم ودعمهم خلال الفترة السابقة سائلين الله أن يوفقنا لما فيه مصلحة الشركة.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،،

الشيخة / ياسمين مبارك الجابر الصباح
رئيس مجلس الإدارة

اقرار وتعهد سلامة ونزاهة البيانات



الكويت في : 2017/01/16م

اقرار وتعهد (سلامة ونزاهة البيانات المالية)

نقر ونتعهد نحن رئيس وأعضاء مجلس إدارة شركة التجارة والاستثمار العقاري بدقة وسلامة البيانات المالية التي تم تزويد المدقق الخارجي بها وبأن التقارير المالية للشركة قد تم عرضها بصورة سليمة وعادلة ووفقاً لمعايير المحاسبة الدولية المطبقة في دولة الكويت. وأنها معبرة عن المركز المالي للشركة كما في 31 ديسمبر 2016 وذلك بناء على ماورد إلينا من معلومات وتقارير من قبل الإدارة التنفيذية ومدققين الحسابات وبأن العناية الواجبة للتحقق من سلامة ودقة هذه التقارير.

إسم العضو	المنصب	التوقيع
الشهبة/ ياسمين مبارك الجابر الصباح	رئيس مجلس الإدارة	
السيد/ طارق فريد عبدالرحمن العثمان	نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي	
الشهبة/ عبدالله علي العليقة الصباح	عضو مجلس إدارة	
السيد/ سعد ناصر فرج	عضو مجلس إدارة	
الإسماء/ هنود فاضل الحنران	عضو مجلس إدارة	

تقرير حوكمة الشركات

• القاعدة الأولى

بناء هيكل متوازن لمجلس الإدارة:

تشكل مجلس الإدارة الحالي في تاريخ 2016/05/12 على النحو التالي:

تاريخ الانتخاب تعيين أمين السر	المؤهل العلمي والخبرة العملية	تصنيف العضو (تنفيذي / غير تنفيذي / مستقل)، أمين سر	الإسم
2016/05/12	بكالوريوس وخبرة 20 سنة	غير تنفيذي	الشيخة/ ياسمين مبارك الجابر الصباح
2016/05/12	بكالوريوس وخبرة 24 سنة	تنفيذي	السيد / طارق فريد العثمان
2016/05/12	ثانوي عامة وخبرة 52 سنة	مستقل	السيد / سعد ناصر فرج
2016/05/12	ماجستير وخبرة 15 سنة	مستقل	الآنسة/ عنود فاضل الحدران
2016/05/12	بكالوريوس وخبرة 5 سنة	غير تنفيذي	الشيخ/ عبدالله علي الخليفة الصباح
2016/05/12	ماجستير وخبرة 20 سنة	أمين سر	السيدة/ تهاني العجمي

في عام 2016 تناوب على الشركة مجلسي إدارة لإنهاء الفترة القانونية لمجلس الإدارة السابق والجداول اللاحقة تفصل اجتماعات مجلس الإدارة السابق ومجلس الإدارة الحالي والحضور فيها .

اجتماعات مجلس الإدارة السابق:

عدد الاجتماعات	اجتماع رقم (5) المنعقد بتاريخ 2016/05/12	اجتماع رقم (4) المنعقد بتاريخ 2016/04/25	اجتماع رقم (3) المنعقد بتاريخ 2016/02/16	اجتماع رقم (2) المنعقد بتاريخ 2016/02/11	اجتماع رقم (1) المنعقد بتاريخ 2016/01/18	إسم العضو/ المجلس السابق
5	√	√	√	√	√	الشيخة/ ياسمين الصباح (رئيس مجلس الإدارة)
5	√	√	√	√	√	السيد / طارق العثمان (نائب رئيس مجلس الإدارة)
5	√	√	√	√	√	الشيخ/ علي الصباح (عضو)
5	√	√	√	√	√	السيد / سعد فرج (عضو مستقل)
4	√	×	√	√	√	السيد/ عبدالوهاب العوضي (عضو مستقل)

تقرير حوكمة الشركات

اجتماعات مجلس الإدارة الحالي:

عدد الاجتماعات	اجتماع رقم (8) المنعقد بتاريخ 2016/10/24	اجتماع رقم (7) المنعقد بتاريخ 2016/07/13	اجتماع رقم (6) المنعقد بتاريخ 2016/06/15	اسم العضو/ المجلس الحالي
2	√	x	√	الشيخة/ ياسمين الصباح (رئيس مجلس الإدارة)
3	√	√	√	السيد/ طارق العثمان (نائب رئيس مجلس الإدارة)
3	√	√	√	السيد/ سعد فرج (عضو مستقل)
3	√	√	√	الآنسة/ عنود الحدران (عضو مستقل)
3	√	√	√	الشيخ/ عبد الله الصباح (عضو غير تنفيذي)
2	√	x	√	السيدة/ تهاني العجمي (أمين سر)

موجز عن كيفية تطبيق متطلبات التسجيل وحفظ محاضر اجتماعات مجلس إدارة الشركة:

تماشياً مع متطلبات الحوكمة قام المجلس بتعيين السيدة/ تهاني العجمي كأمين سر لمجلس الإدارة بتاريخ 2016/5/12 وتقع تحت مسؤولياتها تدوين وحفظ جميع محاضر اجتماعات المجلس الموقعة والتقارير التي تعرض عليه كما تتولى إبلاغ أعضاء مجلس الإدارة بمواعيد اجتماعات المجلس قبل ثلاثة أيام عمل على الأقل ، والحرص على توصل أعضاء مجلس الإدارة بشكل فعال إلى كل محاضر اجتماعات المجلس والمعلومات المتعلقة بالشركة. وفي سياق ذلك قام المجلس بإعتماد سياسة حصول أعضاء مجلس الإدارة على البيانات في تاريخ 2016/06/15.

• القاعدة الثانية

نبذة عن كيفية قيام الشركة بتحديد سياسة مهام، ومسؤوليات، وواجبات كل من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، وكذلك السلطات والصلاحيات التي يتم تفويضها للإدارة التنفيذية:

التحديد السليم للمهام والمسؤوليات:

قام مجلس الإدارة خلال عام 2016 بإعتماد جدول صلاحيات ومسؤوليات لكل من أعضاء مجلس الإدارة والجهاز التنفيذي في اجتماع رقم (1/2016) المنعقد بتاريخ 2016/01/18، كما قام بإعتماد جميع السياسات والإجراءات المنظمة لعمل جميع إدارات الشركة في اجتماع مجلس الإدارة رقم (6/2016) المنعقد بتاريخ 2016/06/15.

تقرير حوكمة الشركات

أهم إنجازات مجلس الإدارة خلال العام 2016:

1. مناقشة واعتماد هيكل تنظيمي جديد للشركة.
2. مناقشة واعتماد استثمارات جديدة وشراء عقارات.
3. الاطلاع ومناقشة واعتماد البيانات المالية للشركة.
4. الاطلاع ومناقشة واعتماد عقود تسهيلات للشركة.
5. الاطلاع والمصادقة على محاضر اجتماعات الجمعيات العامة العادية وغير العادية.
6. تخفيض رأس مال الشركة لإطفاء جزء من الخسائر المتراكمة.
7. الاطلاع ومناقشة واعتماد عقود صلح وتسويات خاصة بقضايا قانونية لصالح الشركة.
8. مناقشة الموازنة التقديرية للشركة لعام 2016.
9. مناقشة واعتماد وتعديل لائحة الصلاحيات.
10. مناقشة واعتماد سياسة المخاطر.
11. مناقشة واعتماد سياسة حصول أعضاء مجلس الإدارة على المعلومات من الإدارة التنفيذية.
12. مناقشة واعتماد سياسة شؤون المستثمرين.
13. مناقشة واعتماد سياسة التدقيق الداخلي.
14. مناقشة واعتماد سياسة الإبلاغ.
15. مناقشة واعتماد سياسة المكافآت.
16. مناقشة واعتماد ميثاق العمل لأعضاء مجلس الإدارة.
17. مناقشة واعتماد السياسات واللوائح الداخلية المنظمة لعمل إدارات الشركة.
18. الاطلاع والتوقيع على التعهدات الخاصة بالافصاح والشفافية.

ينص نظام مجلس الإدارة المعتمد من مجلس الإدارة الحالي على أنه يمارس المجلس مسؤولياته من خلال ثلاث لجان كالتالي:

إسم اللجنة	لجنة الترشيحات والمكافآت	لجنة التدقيق الداخلي	لجنة المخاطر
تاريخ تشكيل اللجنة ومدتها	2016/06/15 ومدتها 3 سنوات	2016/06/15 ومدتها 3 سنوات	2016/06/15 ومدتها 3 سنوات
أعضاء اللجنة مع تحديد رئيسها	<ul style="list-style-type: none"> ياسمين الصباح (رئيس) طارق العثمان سعد فرج 	<ul style="list-style-type: none"> عنود الحذران (رئيس) عبدالله الصباح سعد فرج 	<ul style="list-style-type: none"> سعد فرج (رئيس) طارق العثمان عنود الحذران
مهام وإنجازات اللجنة خلال العام	<ul style="list-style-type: none"> مناقشة سياسة المكافآت ورفعها للاعتماد تسمية مرشحين لملء شواغر حسب الهيكل الإداري الجديد توصيات بتوزيع مكافآت لأعضاء مجلس الإدارة والجهاز التنفيذي 	<ul style="list-style-type: none"> مناقشة البيانات المالية ووضع التوصيات دراسة عروض للتدقيق الداخلي ووضع التوصيات تسمية مسئول لأعمال التدقيق الداخلي مناقشة وترشيح مكتب تدقيق محاسبي كمراقب للحسابات الاطلاع على تقرير المدقق الداخلي ووضع التوصيات 	<ul style="list-style-type: none"> إعداد ومراجعة سياسات الشركة الخاصة بإدارة المخاطر تقييم نظم وآليات تحديد وقياس ومتابعة أنواع المخاطر المختلفة التي قد تتعرض لها الشركة قياس مستوى المخاطر لمساعدة مجلس الإدارة على تحديد وتقييم مستوى المخاطر المقبول للشركة
عدد الاجتماعات التي عقدتها اللجان خلال العام	3	6	4

تقرير حوكمة الشركات

موجز عن كيفية تطبيق المتطلبات التي تتيح لأعضاء مجلس الإدارة الحصول على المعلومات والبيانات بشكل دقيق وفي الوقت المناسب:

في سبيل تأمين تدفق المعلومات بين الإدارة التنفيذية ومجلس الإدارة وضع مجلس الإدارة سياسة تنظم حصول أعضاء مجلس الإدارة على البيانات المالية وأية تقارير من إدارات الشركة من خلال تقديم تقارير دورية لمجلس الإدارة عن أداء الجهاز التنفيذي، كما يحق لأي عضو من مجلس الإدارة بطلب أي معلومة أو تقرير من أي إدارة وبالتسسيق مع أمين سر المجلس كما نظمتها السياسة السابق ذكرها.

• القاعدة الثالثة

**نبذة عن تطبيق متطلبات تشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت:
اختيار أشخاص من ذوي الكفاءات لعضوية مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية:**

تتكون لجنة الترشيحات والمكافآت من ثلاثة أعضاء، وأحد أعضائها عضو مستقل كما يرأس اللجنة عضو غير تنفيذي كما تنص عليه قواعد حوكمة الشركات، ومن ضمن مهام اللجنة التوصية بقبول الترشيح وإعادة الترشيح لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية ووضع سياسة واضحة لمكافآت أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية عن المراجعة السنوية للإحتياجات التدريبية لعضوية مجلس الإدارة وإستقطاب الراغبين في شغل المناصب التنفيذية. ومن أهم مسؤوليات اللجنة إعداد تقرير سنوي مفصل عن كافة المكافآت الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة والجهاز التنفيذي والحرص على عرضه على الجمعية العامة للشركة.

وضع مجلس الإدارة من خلال لجنة الترشيحات والمكافآت سياسة المكافآت بهدف الحفاظ على الموظفين العاملين في الشركة من ذوي الخبرات الفنية العالية ولكسب ولاء الموظف للشركة وتعزيز وضع الشركة تنافسياً في جذب الموظفين ذوي الخبرة للشركة، كما وضعت سياسة المكافآت وتشمل المعايير التي يتم على أساسها تحديد المكافأة للإدارة التنفيذية، التقييم الفردي والأرباح المحققة للشركة كمييار لتحقيق الشركة أهدافها الموضوعية.

تم تقسيم المكافآت في السياسة إلى الراتب الأساسي والمزايا الأخرى (كالتذاكر السنوية والتعويض الطبي) والمكافأة السنوية ومكافأة نهاية الخدمة.

كما وضحت السياسة المعايير التي يتم على أساسها تحديد مكافآت أعضاء مجلس الإدارة تماشياً مع قانون الشركات ومشروطة بموافقة الجمعية العمومية للشركة وترتبط المكافأة بشكل مباشر بأداء الشركة مع مراعاة أداء ومشاركة كل عضو في مجلس الإدارة.

• القاعدة الرابعة

ضمان نزاهة التقارير المالية:

تتكون لجنة التدقيق من ثلاثة أعضاء، إثنان منهم أعضاء مستقلين والعضو الثالث غير تنفيذي، كما تتوفر لعضو منهم الخبرة العملية المناسبة في المحاسبة والمالية كما تجتمع الإدارة بشكل ربع سنوي وتقوم بالإجتماع مع مراقب الحسابات الخارجي والمدقق الداخلي، وخلال عام 2016 جاءت جميع قرارات مجلس الإدارة مساندة لتوصيات لجنة التدقيق ومن أهم مهام اللجنة مراجعة البيانات المالية الدورية والتوصية بشأنها والتوصية لمجلس الإدارة بتعيين أو إعادة تعيين مراقبي الحسابات الخارجية وتقييم مدي كفاية نظم الرقابة الداخلية المطبقة داخل الشركة والإشراف على أعمال التدقيق الداخلي ومتابعة التأكد من إستقلالية مراقبي الحسابات الخارجيين.

• القاعدة الخامسة

تتكون لجنة المخاطر من ثلاثة أعضاء مستثنى منهم رئيس مجلس الإدارة ويرأسها عضو غير تنفيذي ومن أهم مهامها إعداد ومراجعة إستراتيجيات وسياسات إدارة المخاطر ورفعها لمجلس الإدارة لإعتمادها وضمان توافر الموارد والنظم الكافية لإدارة المخاطر وإعداد التقارير الدورية حول طبيعة المخاطر التي تتعرض لها الشركة.

تقرير حوكمة الشركات

أنظمة الضبط والرقابة الداخلية:

تسعى شركة التجارة والإستثمار العقاري دائماً لتطوير مبادئ الضبط الداخلي للرقابة وفي سياق ذلك قامت بتحديد مفصل للسلطات والمسؤوليات من خلال إجراءات وسياسات وبيان تداولها بين الإدارات لتحقيق مصداقية البيانات المحاسبية وتحقيق الكفاءة والفاعلية للعمليات التشغيلية، كما فصلت في لائحة الصلاحيات المعتمدة من مجلس الإدارة وحرصت في ذلك على الفصل التام في المهام الموكلة لكل إدارة والحرص على عدم تضارب المصالح، كما حرصت على تغطية التدقيق الداخلي لكل إدارات الشركة خلال عام 2016 ومتابعة ماتم إتخاذ لمعالجة جميع ملاحظات المدقق الداخلي.

وفرت الشركة منسق للتدقيق الداخلي يتمتع بالإستقلالية التامة من خلال تبعيته الفنيه لمجلس الإدارة وتعيينه ومتابعة مهامه ومسؤولياته من قبل لجنة التدقيق كما قامت الشركة بتكليف مكتب تدقيق مستقل بمهمة تقييم ومراجعة نظم الرقابة الداخلية وإعداد تقرير (ICR).

• القاعدة السادسة

تعديل السلوك المهني والقيم الأخلاقية:

حرصاً من شركة التجارة والإستثمار العقاري على أن يلتزم أعضاء مجلس إدارتها وموظفي جهازها التنفيذي بتأدية عملهم على أفضل وجه بما يعزز صورة الشركة وسعيها لتحقيق أهدافها، قامت الشركة برسم ميثاق العمل الذي يهدف لإرشاد وتزويد أعضاء مجلس الإدارة بمعايير السلوك المهني وأخلاقيات العمل وتجنب حالات تعارض المصالح وتنظيم العمليات مع الأطراف ذات العلاقة، وقام جميع أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الجهاز التنفيذي على توقيع تعهد وإقرار بالإلتزام بميثاق العمل خلال عام 2016.

قامت شركة التجارة بوضع آلية واضحة للحد من حالات تعارض المصالح، كما وضعت سياسة إبلاغ آمنة تمنح المبلغ أعلى درجة من الضمانات لحمايته من أي ضرر قد يلحق به نتيجة إبلاغه بأي ممارسة غير سليمة.

• القاعدة السابعة

الإفصاح والشفافية بشكل دقيق وفي الوقت المناسب:

نظراً لإدراك شركة التجارة والاستثمار العقاري لأهمية الإفصاح والشفافية على سمعة الشركة وعلى مستثمريها قامت الشركة بوضع جدول تفصيلي مصنف يغطي جميع أنواع الإفصاحات، وتوضح مسؤولية كل إفصاح ومتابعته لتفادي أي تداخل أو تأخير في أي إفصاح.

قسم جدول الإفصاح الخاص بالشركة إلى إفصاحات مالية وإفصاحات معلومات جوهرية وإفصاحات حسب قواعد الحوكمة.

يحتوي سجل إفصاحات أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية على ما يلي:

1. إقرار وتعهد (كشخص مطلع).
 2. إقرار خاص بأعضاء مجلس الإدارة.
 3. نموذج الإفصاح عن الأسهم المدرجة في البورصة (ملحق رقم 6).
 4. إقرار وتعهد (خاص بميثاق العمل).
 5. إفصاح عن طرف ذو علاقة.
- كما حرصت شركة تجارة على تطوير البنية التحتية لنظم المعلومات وخلق بوابة للإفصاحات لتمكن المستثمرين الحاليين

تقرير حوكمة الشركات

والمستقبليين من الاطلاع عليها وجاري العمل على تحميل الافصاحات عن السنوات السابقة.

• القاعدة الثامنة

احترام حقوق المساهمين:

وضعت الشركة لائحة حقوق المساهمين بهدف الحفاظ على مصالح المساهمين وتأمين حصولهم على كافة حقوقهم المرتبطة بملكيتهم لأسهم الشركة، وقسمت اللائحة حقوق المساهمين كالتالي:

- الحقوق المرتبطة بالسهم بحسب قيمة الملكية والتصرف في الأسهم والحصول على الأرباح وأية حقوق أخرى يكفلها القانون لحامل الأسهم.
- تسهيل ممارسة المساهمين لحقوقهم والحصول على معلومات تحتفظ الشركة بسجلات حديثة ودقيقة لدى الشركة الكويتية للمقاصة، كما تحتفظ بسجلات داخلية للمساهمين داخل الشركة لإتاحة الاطلاع من قبل المساهمين وفقاً لأقصى درجات حماية السرية.

حقوق المساهمين فيما يتعلق بالجمعيات العامة:

- توجه الشركة الدعوة لمساهميها لحضور الاجتماعات متضمنة جدول الأعمال وزمان ومكان انعقاد الاجتماع عن طريق الاعلان مرتين في الصحف الرسمية، كما ترفق معها جدول أعمال الجمعية الذي يتضمن جميع البنود المعروضة في الجمعية وحسب قانون الشركات، وتشجع شركة تجارة دائماً وأبداً على وجود مساهميها ومشاركتهم نتائج الشركة في اجتماعات الجمعيات العامة وممارستهم حقوقهم.

• القاعدة التاسعة

إدراك دور أصحاب المصالح:

تلتزم شركة تجارة بحماية حقوق أصحاب المصالح وخلق فرص للتشغيل والاستمرارية من خلال المشروعات المالية السليمة، لذا وضعت الشركة سياسة لضمان احترام وحماية الشركة لحقوق أصحاب المصالح المنصوص عليها في القوانين المعمول بها داخل دولة الكويت ذات العلاقة مما يوفر لأصحاب المصالح فرصة الحصول على تعويضات فعلية في حال انتهاك أي من حقوقهم، وعرفت السياسة أصحاب المصالح بالمساهمين، الجهات التنظيمية والعملاء والموظفين والأطراف ذو العلاقة.

كما وضعت الشركة سياسة إبلاغ تتيح لأي صاحب مصلحة توصيل شكواه إلى مجلس الإدارة الذي يتحمل مسؤولية تطبيق هذه السياسة.

• القاعدة العاشرة

تعزيز وتحسين الأداء:

يقوم مجلس الإدارة بتقييم أعضائه من خلال توفير نموذج تقييم ذاتي. وبناءً عليه يتم حصر الاحتياجات التدريبية لأعضاء مجلس الإدارة لتخطيط الخطة التدريبية للعام التي قد تكون دورات خارجية أو ورش عمل داخلية.

تسعى الشركة على الدوام على خلق القيم المؤسسية لموظفيها ولقد قامت بذلك في عام 2016 من خلال إشراك جميع الإدارات في رسم الميزانية التقديرية والأهداف المتوقعة لخلق التناسق والانسجام بين جميع الإدارات كل فيما يتعلق بطبيعة عملها لتحقيق تلك الأهداف المتوقعة وربط ذلك بمقاييس الأداء للجهاز التنفيذي.

• القاعدة الحادية عشرة

أهمية المسؤولية الاجتماعية:

تؤمن الشركة بمسئوليتها تجاه المجتمع وتلتزم بالمساهمة في تطويره بقدر ما تسمح به إمكانياتها وذلك من خلال العمل على استقطاب العمالة الوطنية وتحسين الظروف المعيشية للقوى العاملة وعائلاتهم وتخصيص نسبة من أرباح الشركة لتوجيهها نحو الخدمات والمشاريع الاجتماعية.

تشمل المسؤولية الاجتماعية موظفي الشركة والمجتمع كما تركز على المعاملة العادلة عند التوظيف والمسؤولية المتعلقة بالصحة والسلامة نظراً لطبيعة الشركة بالإضافة إلى مسؤولية الحفاظ على البيئة.

تقرير لجنة التدقيق للسنة المالية المنتهية

في 2016/12/31

مقدمة

تتألف لجنة التدقيق من السادة:

1. عنود فاضل الحذران رئيس
2. سعد ناصر فرج عضو
3. عبدالله علي الخليفة الصباح عضو

اجتماعات اللجنة وإنجازاتها:

قامت اللجنة خلال العام 2016 بعقد عدد 6 اجتماعات، حيث اشتملت أهم إنجازاتها على الأمور التالية:

- مناقشة البيانات المالية ووضع التوصيات.
- دراسة عروض للتدقيق الداخلي ووضع التوصيات.
- تسمية مسئول لأعمال التدقيق الداخلي.
- مناقشة وترشيح مكتب تدقيق محاسبي كمراقب للحسابات.
- الاطلاع على تقرير المدقق الداخلي ووضع التوصيات.

رأي اللجنة فيما يتعلق ببيئة الرقابة الداخلية في الشركة:

من خلال قيام اللجنة في عام 2016 بمتابعة والاشراف على أعمال التدقيق الداخلي المستند إلى تقييم المخاطر، تعتقد اللجنة بأن الشركة تتوافر لديها بيئة رقابية كافية وفعالة، حيث لم يستدل خلال العام على أية فجوات جوهرية، كما لم يستدل على أي اخفاقات تذكر في تطبيقات نظم الرقابة الداخلية.

كما لاحظت اللجنة حرص الجهاز التنفيذي على تطبيق آليات ونظم الرقابة الداخلية لضمان حماية أصول الشركة وكفل صحة البيانات المالية بالإضافة إلى كفاءة سير العمليات التشغيلية للشركة وكفاءة جوانبها المالية والإدارية.

تقرير المكافآت للجمعية العامة العادية

أولاً:

نظام المكافآت والحوافز لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية تتبع الشركة إطار محكم لاحتساب المكافآت والحوافز لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، حيث يتسم إطار المكافآت بمبدأ تكافؤ الفرص والشفافية معتمداً بذلك على ربط المكافآت والحوافز بمستويات تقييم الأداء على مستوى الشركة ككل وكذلك على مستوى أداء الأفراد.

ثانياً:

تفصيل المكافآت الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية من مبالغ ومنافع ومزايا، وتحليل لشرائح المكافآت.

أ. المكافآت الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة

شريحة المكافآت الثابتة ألف دينار كويتي	شريحة المكافآت المتغيرة ألف دينار كويتي	اجمالي المكافآت والمزايا السنوية ألف دينار كويتي
--	--	--

ب. المكافآت الممنوحة للجهاز التنفيذي:

شريحة المكافآت الثابتة ألف دينار كويتي	شريحة المكافآت المتغيرة ألف دينار كويتي	اجمالي المكافآت والمزايا السنوية ألف دينار كويتي
602,241	25,000	627,241

ثالثاً:

أية انحرافات جوهرية عن سياسة المكافآت المعتمدة من قبل مجلس الإدارة.

لا يوجد أي انحرافات جوهرية.

تقرير هيئة الرقابة الشرعية



تقرير هيئة الرقابة الشرعية للفترة من 2016/01/01 إلى 2016/12/31

الحمد لله وحده ، والصلاة والسلام على من لا نبي بعده ، وعلى آله وصحبه أجمعين .

إلى مساهمي: شركة التجارة والاستثمار العقاري .

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته .

وفقاً للعقد الموقع بيننا فإننا في هيئة الفتوى والرقابة الشرعية للشركة نقدم التقرير التالي :

إننا في هيئة الفتوى والرقابة الشرعية للشركة قد راقبنا وراقبنا العقود المتعلقة بالمعاملات والأنشطة التي طرحتها الشركة خلال الفترة من 2016/01/01 إلى 2016/12/31 ولقد قمنا بالمراقبة والمراجعة الواجبة لإبداء الرأي عما إذا كانت الشركة قد التزمت بأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية، وكذلك بالفتاوى والقرارات والمبادئ والإرشادات المحددة التي تم إصدارها من قبلنا، أما مسؤوليتنا فتتحدد في إبداء رأي مستقل في مدى التزام الشركة بذلك بناء على تفتيحنا .

لقد قمنا بالمراقبة بالكيفية المناسبة والمراجعة التي اشتملت على فحص العقود والإجراءات المتبعة في الشركة على أساس اختيار كل نوع من أنواع العمليات، كما حصلنا على جميع المعلومات والتفسيرات الضرورية لإصدار الرأي في مدى تماشي أعمال الشركة مع أحكام الشريعة الإسلامية .

في رأينا أن العقود والوثائق والعمليات التي أبرمتها الشركة خلال الفترة من 2016/01/01 إلى 2016/12/31 ، والتي اطَّلعنا عليها، قد تمت وفقاً لأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية، ونحيطكم علماً بأن الشركة لا تقوم بإخراج الزكاة نيابة عن المساهمين .

هذا ونسأل الله العلي العظيم أن يوفق القائمين على الشركة لخدمة ديننا الحنيف ووطننا العزيز وأن يُحقق للجميع الرشاد والمداد، والله ولي التوفيق .

هيئة الرقابة الشرعية

د/علي إبراهيم الراشد
عضو هيئة الرقابة الشرعية

د/عيسى زكي عيسى
عضو هيئة الرقابة الشرعية

أ.د/عبدالعزیز القصار
رئيس هيئة الرقابة الشرعية

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين إلى حضرات السادة المساهمين شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع.



تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة لشركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ"المجموعة")، والتي تتكون من بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2016 وبيانات الدخل والإيرادات الشاملة الأخرى والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المجمعة المتعلقة به للسنة المنتهية بذلك التاريخ والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة. في رأينا أن البيانات المالية المجمعة المرفقة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي المجموع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2016 وعن أدائها المالي المجموع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤولياتنا طبقاً لتلك المعايير موضحة بمزيد من التفاصيل في قسم "مسؤوليات مراقبي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة" في تقريرنا. ونحن مستقلون عن المجموعة وفقاً لميثاق الأخلاقيات المهنية للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين. وقد قمنا بالوفاء بمسؤولياتنا الأخلاقية وفقاً لميثاق المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين. وإننا نعتقد أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأي التدقيق.

أمور التدقيق الرئيسية

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

تقييم العقارات الاستثمارية

تمثل العقارات الاستثمارية لدى المجموعة جزءاً جوهرياً من إجمالي الموجودات كما في 31 ديسمبر 2016 ويتم إدراجها بالقيمة العادلة. تحدد إدارة المجموعة القيمة العادلة لعقاراتها الاستثمارية بصفة دورية من خلال تقييم تلك العقارات وتستعين بمقيمين خارجيين للقيام بذلك في نهاية السنة. يعتمد تقييم العقارات الاستثمارية وفقاً للقيمة العادلة بدرجة كبيرة على التقديرات والافتراضات مثل قيمة الإيجار ومعدلات الإشغال ومعدلات الخصم والاستقرار المالي للمستأجرين والمعلومات عن السوق والمعاملات التاريخية. إضافة إلى ذلك، تعتبر الإفصاحات المتعلقة بالافتراضات ذات أهمية نظراً لعدم التأكد من التقديرات وحساسية التقييمات. وفي ضوء حجم وتعقيد إجراء تقييم العقارات الاستثمارية وأهمية الإفصاحات المتعلقة بالافتراضات المستخدمة في التقييم، كما هو موضح في إيضاح رقم ٧ حول البيانات المالية المجمعة، يعتبر أحد أمور التدقيق الرئيسية.

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين إلى حضرات السادة المساهمين شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)



تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

تقييم العقارات الاستثمارية (تتمة)

لقد تم مراجعة الافتراضات والتقديرية التي وضعتها الإدارة والمقيمون الخارجيون في التقييم لتحديد مدى ملاءمة البيانات التي تؤيد القيمة العادلة. ولمراجعة التقييم الخارجي، بما في ذلك الافتراضات والتقديرية المستخدمة، قمنا بالاستعانة بمتخصصين عقاريين في فريق التدقيق. وأخذنا في اعتبارنا الموضوعية والاستقلالية وخبرة المقيمين الخارجيين بالإضافة إلى عدة عوامل أخرى. إضافة إلى ذلك، قمنا بتقييم مدى ملائمة الإفصاحات المتعلقة بحساسية الافتراضات الموضحة في إيضاح رقم 7 حول البيانات المالية المجمعة.

معلومات أخرى مدرجة في التقرير السنوي للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

إن الإدارة هي المسؤولة عن هذه المعلومات الأخرى. يتكون قسم "المعلومات الأخرى" من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016، بخلاف البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقبي الحسابات حولها. لقد حصلنا على تقرير مجلس إدارة الشركة الأم، قبل تاريخ تقرير مراقبي الحسابات، ونتوقع الحصول على باقي أقسام التقرير السنوي بعد تاريخ تقرير مراقبي الحسابات.

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

مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة عن البيانات المالية المجمعة

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

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

مسؤوليات مراقبي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة

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

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين إلى حضرات السادة المساهمين شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. (تتمة)



تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

مسؤوليات مراقبي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

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

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

إننا نتواصل مع المسؤولين عن الحوكمة حول عدة أمور من بينها النطاق المخطط لأعمال التدقيق وتوقيتها ونتائج التدقيق الهامة بما في ذلك أي أوجه قصور جوهريّة في أدوات الرقابة الداخلية التي يتم تحديدها أثناء أعمال التدقيق. نزود أيضاً المسؤولين عن الحوكمة ببيان يفيد بالتزامنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة فيما يختص بالاستقلالية، ونبذلهم أيضاً بكافة العلاقات والأمور الأخرى التي نرى بصورة معقولة أنها من المحتمل أن تؤثر على استقلاليتنا بالإضافة إلى التدابير ذات الصلة، متى كان ذلك مناسباً.

ومن خلال الأمور التي يتم إبلاغ المسؤولين عن الحوكمة بها، نحدد تلك الأمور التي تشكل الأمور الأكثر أهمية في تدقيق البيانات المالية المجمعة للسنة الحالية، ولذلك تعتبر هي أمور التدقيق الرئيسية. إننا نصح عن هذه الأمور في تقرير مراقبي الحسابات الخاص بنا ما لم يمنع القانون أو اللوائح الإفصاح العلني عن هذه الأمور أو، في أحوال نادرة جداً، عندما

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين إلى حضرات السادة المساهمين شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. (تتمة)



تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

مسؤوليات مراقبي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

نتوصل إلى أن أمراً ما يجب عدم الإفصاح عنه في تقريرنا لأنه من المتوقع بشكل معقول أن النتائج العكسية المترتبة على هذا الإفصاح تتجاوز المكاسب العامة له.

تقرير تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

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

محمد حمد السلطان
مراقب حسابات مرخص رقم 100 فئة أ
السلطان وشركاه
عضو مستقل في بيكرتلي العالمية

وليد عبد الله العصيمي
سجل مراقبي الحسابات رقم 68 فئة أ
من العيبان والعصيمي وشركاهم
عضو في إرنست ويونغ

16 يناير 2017
الكويت

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
بيان الدخل المجموع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

2015 دينار كويتي	2016 دينار كويتي	إيضاحات
2,681,226	3,243,654	إيرادات تأجير
135,895	48,941	إيرادات خدمات أخرى وإيرادات تشغيل
(323,912)	(286,367)	مصروفات تشغيل عقارات
(179,401)	(3,195)	7 خسائر غير محققة من إعادة قياس عقارات استثمارية بالقيمة العادلة
2,313,808	3,003,033	صافي الربح من العقارات الاستثمارية
265,595	(903)	5 (خسائر) أرباح محققة من بيع عقارات للمتاجرة
265,595	(903)	صافي (الخسارة) الربح من عقارات للمتاجرة
-	(13,311)	6 حصة في نتائج شركة زميلة
-	(528,099)	6 خسارة انخفاض القيمة
-	(541,410)	صافي خسائر الاستثمار
(1,277,174)	(1,104,120)	مصروفات إدارية
1,302,229	1,356,600	ربح التشغيل
(941,428)	(1,119,985)	تكاليف تمويل
437,142	165,552	ربح تحويل عملات أجنبية
10,450	301,079	إيرادات أخرى
(850)	149,058	مخصص انتفت الحاجة إليه (محمل)
807,543	852,304	ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة
-	(7,671)	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(24,688)	(24,696)	ضريبة دعم العمالة الوطنية
(9,875)	(9,878)	الزكاة
772,980	810,059	ربح السنة
2.09 فلس	2.19 فلس	4 ربحية السهم الأساسية والمخفضة

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
بيان الدخل الشامل المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

2015 دينار كويتي	2016 دينار كويتي
772,980	810,059
158,278	57,153
158,278	57,153
931,258	867,212

ربح السنة

إيرادات شاملة أخرى:

بنود يتم أو قد يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الدخل المجمع في فترات مستقبلية:

فروق تحويل عملات أجنبية ناتجة من تحويل عمليات أجنبية

الإيرادات الشاملة الأخرى للسنة

إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
بيان المركز المالي المجموع
كما في 31 ديسمبر 2016

2015 دينار كويتي	2016 دينار كويتي	إيضاحات	
			الموجودات
2,743,142	2,241,307		الأرصدة لدى البنوك والنقد
6,450,131	659,734	6	مدينون ومدفوعات مقدماً
3,501,027	3,431,251	5	عقارات للمتاجرة
-	5,661,832	6	استثمار في شركة زميلة
47,785,193	52,141,406	7	عقارات استثمارية
138,284	64,558		عقار ومعدات
60,617,777	64,200,088		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات
859,872	733,825	8	دائنون ومصروفات مستحقة
21,687,439	24,394,816	9	دائنو تمويل إسلامي
632,537	766,306		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
23,179,848	25,894,947		إجمالي المطلوبات
			حقوق الملكية
38,446,256	37,000,000	10	رأس المال
-	83,407	10	احتياطي قانوني
-	83,407	10	احتياطي عام
142,253	142,253		احتياطي خيارات أسهم
295,776	352,929		احتياطي تحويل عملات اجنبية
18,132	18,132		احتياطي أسهم خزينة
(1,464,488)	625,013		أرباح محتفظ بها (خسائر متراكمة)
37,437,929	38,305,141		إجمالي حقوق الملكية
60,617,777	64,200,088		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

طارق فريد العثمان
نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

الشيخة/ ياسمين مبارك جابر الأحمد الصباح
رئيس مجلس الإدارة

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

	كما في 01 يناير 2016	ربح السنة	إيرادات شاملة أخرى للسنة	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة	المحول إلى الاحتياطيات	شطب خسائر متراكمة (إيضاح 10)	كما في 31 ديسمبر 2016	كما في 1 يناير 2015	ربح السنة	إيرادات شاملة أخرى للسنة	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة	شطب خسائر متراكمة (إيضاح 10)	كما في 31 ديسمبر 2015
رأس المال	38,446,256	-	-	-	-	(1,446,256)	37,000,000	38,446,256	-	-	-	-	38,446,256
ديونيات	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
إصدار أسهم	-	-	-	-	-	-	-	47,418	-	-	-	(47,418)	-
احتياطي قانوني	-	-	-	-	83,407	-	83,407	3,640,756	-	-	-	(3,640,756)	-
احتياطي عام	-	-	-	-	83,407	-	83,407	2,793,231	-	-	-	(2,793,231)	-
احتياطي خيارات أسهم	142,253	-	-	-	-	-	142,253	142,253	-	-	-	-	142,253
احتياطي تحويل عمالات اجنبية	295,776	-	57,153	57,153	-	-	352,929	137,498	-	158,278	-	-	295,776
احتياطي خزينة أسهم	18,132	-	-	-	-	-	18,132	18,132	-	-	-	-	18,132
أرباح محتفظ بها / خسائر متراكمة	(1,464,488)	810,059	-	810,059	(166,814)	1,446,256	625,013	(8,718,873)	772,980	-	772,980	6,481,405	(1,464,488)
المجموع	37,437,929	810,059	57,153	867,212	-	-	38,305,141	36,506,671	772,980	158,278	931,258	-	37,437,929

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان التدفقات النقدية المجمع للسنة المنتهية

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

2015 دينار كويتي	2016 دينار كويتي	إيضاحات	
			أنشطة العمليات
807,543	852,304		ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والزكاة وضريبة دعم العمالة الوطنية
68,926	73,726		تعديلات غير نقدية لمطابقة ربح السنة بصافي التدفقات النقدية:
179,973	212,634		استهلاك
(265,595)	903	5	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
-	13,311	6	خسائر (أرباح) محقق من بيع عقارات للمتاجرة
-	528,099	6	حصة في نتائج شركة زميلة
179,401	3,195	7	خسارة انخفاض قيمة
941,428	1,119,985		خسائر غير محققة من إعادة قياس عقارات استثمارية وفقاً للقيمة العادلة
850	(149,058)		تكاليف تمويل
(437,142)	(165,552)		مخصص (انفتت الحاجة إليه) محمل
1,475,384	2,489,547		ربح تحويل عملات أجنبية
			التغيرات في موجودات ومطلوبات التشغيل:
364,195	(326,485)		مدينون ومدفوعات مقدماً
(169,691)	68,873	5	عقارات للمتاجرة
(397,478)	(19,967)		دائنون ومصروفات مستحقة
1,272,410	2,211,968		التدفقات النقدية الناتجة من العمليات
-	(78,865)		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة
1,272,410	2,133,103		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة العمليات
			أنشطة الاستثمار
(63,993)	-		شراء عقار ومعدات
(3,468,323)	(4,191,500)	7	شراء عقارات استثمارية
1,736,680	-	7	متحصلات من بيع عقارات استثمارية
(1,795,636)	(4,191,500)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة الاستثمار
			أنشطة التمويل
3,750,000	3,112,500		أرصدة تمويل إسلامي دائنة تم الحصول عليها
(550,183)	(589,589)		سداد أرصدة تمويل إسلامي دائنة
(866,741)	(968,639)		تكاليف تمويل مدفوعة
2,333,076	1,554,272		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التمويل
1,809,850	(504,125)		صافي (النقص) الزيادة في الأرصدة لدى البنوك والنقد
22,867	2,290		صافي فروق تحويل عملات أجنبية
910,425	2,743,142		الأرصدة لدى البنوك والنقد في بداية السنة
2,743,142	2,241,307		الأرصدة لدى البنوك والنقد في نهاية السنة

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2016

1. معلومات حول الشركة

تم التصريح بإصدار البيانات المالية المجمعة لشركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة") للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016 وفقاً لقرار مجلس الإدارة في 16 يناير 2017.

تم اعتماد البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015 من قبل مساهمي الشركة الأم خلال الجمعية العمومية السنوية في اجتماعها المنعقد في 10 مايو 2016.

إن الشركة الأم هي شركة مساهمة كويتية عامة تم تسجيلها وتأسيسها بالكويت في 18 أبريل 1983. تعمل المجموعة وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية، وتضطلع بالأنشطة التالية:

- شراء وبيع الأراضي والعقارات ومبادلتها وإقامة المباني والمجمعات التجارية والسكنية وتأجيرها واستئجارها.
- إدارة العقارات الخاصة بها وبغير داخل الكويت وخارجها.
- بيع وشراء الأوراق المالية الخاصة بالشركات التي تزاول أعمالاً مماثلة.
- تطوير وبناء العقارات الخاصة بالمجموعة لحسابها ولحساب الغير.
- أعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للمجموعة بما في ذلك الأعمال المدنية والميكانيكية وأعمال تكييف الهواء بما يكفل حماية كافة المباني والعقارات.
- الاستثمار في الأسهم والاستثمارات الأخرى.

إن عنوان مكتب الشركة الأم المسجل هو ص.ب. 5655 الصفاة 13057 الكويت. تم إدراج أسهم الشركة الأم في سوق الكويت للأوراق المالية في 26 سبتمبر 2005.

تم إصدار قانون الشركات الجديد رقم 1 لسنة 2016 في 24 يناير 2016، وتم نشره في الجريدة الرسمية بتاريخ 1 فبراير 2016 والذي بموجبه تم إلغاء قانون الشركات رقم 25 لسنة 2012، والتعديلات اللاحقة له. وفقاً للمادة رقم (5)، سوف يتم تفعيل القانون الجديد بأثر رجعي اعتباراً من 26 نوفمبر 2012. تم إصدار اللائحة التنفيذية الجديدة للقانون رقم 1 لسنة 2016 في 12 يوليو 2016 وتم نشرها في الجريدة الرسمية بتاريخ 17 يوليو 2016 وبهذا فقد ألغي العمل باللائحة التنفيذية للقانون رقم 25 لسنة 2012.

2. السياسات المحاسبية الهامة

2.1 أساس الإعداد

بيان الالتزام

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

أساس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية المعدل ليتضمن العقارات الاستثمارية المدرجة وفقاً للقيمة العادلة. تم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي والذي يمثل أيضاً العملة الرئيسية للشركة الأم.

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2016

2. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.2 التغييرات في السياسات المحاسبية

معايير وتفسيرات جديدة ومعدلة

إن السياسات المحاسبية المستخدمة في اعداد البيانات المالية المجمعة مماثلة لتلك المطبقة في السنة السابقة، باستثناء المعايير الجديدة/ التعديلات على الدولية للتقارير المالية المعدلة التي تسري اعتباراً من 1 يناير 2016 والاستثمار في شركة زميلة. تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 10 والمعيار الدولي للتقارير المالية 12 ومعيار المحاسبة الدولي 28 "الشركات الاستثمارية": تطبيق استثناء التجميع

تتناول التعديلات المشكلات التي ظهرت في تطبيق استثناء الشركات الاستثمارية طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 10 البيانات المالية المجمعة. توضح التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 10 أن الإعفاء من عرض البيانات المالية المجمعة ينطبق على الشركة الأم التي تمثل شركة تابعة لشركة استثمار عندما تقيس شركة الاستثمار كافة شركاتها التابعة وفقاً للقيمة العادلة.

إضافة إلى ذلك، توضح التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 10 أنه يتم التجميع فقط للشركة التابعة لشركة استثمار عندما لا تمثل تلك الشركة التابعة شركة استثمار في حد ذاتها، وتقدم خدمات دعم لشركة الاستثمار. ويتم قياس كافة الشركات التابعة الأخرى لشركة الاستثمار وفقاً للقيمة العادلة. تسمح التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 28 - الاستثمارات في الشركات التابعة وشركات المحاصة للمستثمر، عند تطبيق طريقة حقوق الملكية، بالاحتفاظ بقياس القيمة العادلة المطبق من قبل الشركة التابعة أو شركة المحاصة لشركة الاستثمار على حصصها في الشركات التابعة. تنطبق هذه التعديلات بأثر رجعي وليس لها أي تأثير على المجموعة حيث إن المجموعة لا تطبق استثناء التجميع.

معيار المحاسبة الدولي 34 التقارير المالية المرحلية

يوضح التعديل أن الإفصاحات المرحلية المطلوبة يجب إدراجها إما في البيانات المالية المرحلية المجمعة أو الاشارة الى مصدر ورودها في البيانات المالية المرحلية المجمعة وحيثما ترد في التقارير المالية المرحلية (كتعليقات الإدارة أو تقرير المخاطر). كما ينبغي أن تتاح المعلومات الأخرى ضمن التقارير المالية المرحلية للمستخدمين وفقاً لنفس الشروط الخاصة بالبيانات المالية المرحلية المجمعة وفي نفس الوقت. ينطبق هذا التعديل بأثر رجعي. ليس لهذه التعديلات أي تأثير على المجموعة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 - مبادرة الإفصاح

توضح التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 عرض البيانات المالية المتطلبات الحالية لمعيار المحاسبة الدولي 1- دون إدخال أي تغييرات جوهرية عليها. توضح التعديلات ما يلي:

متطلبات التأثير المادي من معيار المحاسبة الدولي 1

- أنه يمكن الفصل بين البنود المحددة في بيان (بيانات) الأرباح أو الخسائر والإيرادات الشاملة الأخرى وبيان المركز المالي
- أن الشركات تتمتع بالمرونة في الترتيب عند عرض الايضاحات حول البيانات المالية
- أن الحصة في الإيرادات الشاملة الأخرى للشركات الزميلة وشركات المحاصة المحسوبة باستخدام طريقة حقوق الملكية يجب عرضها بصورة مجمعة في بند فردي واحد، وتوزيعها بين هذه البنود التي سوف أو لن يعاد تصنيفها لاحقاً إلى الأرباح أو الخسائر.

فضلا عن ذلك، توضح التعديلات المتطلبات التي تسري عند عرض بنود الإجمالي الفرعي الإضافية في بيان المركز المالي وبيان (بيانات) الأرباح أو الخسائر والإيرادات الشاملة الأخرى. ليس لهذه التعديلات أي تأثير على المجموعة.

2.3 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد

فيما يلي قائمة بالمعايير الصادرة ولكن لم يسر مفعولها بعد حتى تاريخ إصدار البيانات المالية المجمعة للمجموعة. إن هذه القائمة تمثل المعايير والتفسيرات الصادرة والتي تتوقع المجموعة بصورة معقولة أن يكون لها تأثير على الإفصاحات أو المركز أو الاداء المالي عند تطبيقها في المستقبل. وتتوي المجموعة تطبيق هذه المعايير عند سريان مفعولها.

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2016

2. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.3 معايير صادرة ولكن لم تسرب بعد (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية 15: إيرادات من عقود مع عملاء
تم إصدار المعيار الدولي للتقارير المالية 15 في مايو 2014 والذي يطرح نموذجاً جديداً من خمس خطوات سوف يتم تطبيقه على الإيرادات الناتجة عن العقود مع عملاء. بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية 15، تتحقق الإيرادات بقيمة تعكس المقابل الذي تتوقع الشركة الحصول عليه مقابل نقل بضائع أو تقديم خدمات للعميل. يحل معيار الإيرادات الجديد محل كافة متطلبات تحقق الإيرادات الحالية بموجب المعايير الدولية للتقارير المالية. ويلزم إما التطبيق الكامل أو المعدل بأثر رجعي للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018. ويسمح بالتطبيق المبكر للمعيار. تعتزم المجموعة تطبيق المعيار الجديد اعتباراً من تاريخ السريان بحيث يتم تطبيق المعيار بالكامل بأثر رجعي.

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 10 ومعيار المحاسبة الدولي 28: بيع أو المشاركة في الموجودات بين المستثمر والشركة الزميلة أو شركة المحاصة

تعالج التعديلات التناقض بين المعيار الدولي للتقارير المالية 10 ومعيار المحاسبة الدولي 28 في التعامل مع فقد السيطرة على شركة تابعة تم بيعها أو ساهمت في شركة زميلة أو شركة محاصة. توضح هذه التعديلات أن الأرباح أو الخسائر الناتجة من بيع أو المشاركة في موجودات تمثل عملاً تجارياً وفقاً للتعريف الوارد في المعيار الدولي للتقارير المالية 3 بين المستثمر وشركته الزميلة أو المحاصة يتم تحققها بالكامل. في حين أن أي أرباح أو خسائر ناتجة من بيع أو المساهمة في موجودات لا تمثل عملاً تجارياً فيتم تحققها فقط بمقدار حصص المستثمرين غير ذوي العلاقة في الشركة الزميلة أو شركة المحاصة. قام مجلس معايير المحاسبة الدولية بتأجيل تاريخ سريان مفعول هذه التعديلات لأجل غير مسمى، ولكن الشركة التي تقوم بالتطبيق المبكر للتعديلات يجب عليها فعل ذلك في المستقبل.

معيار المحاسبة الدولي 7 مبادرة الإفصاح - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 7

إن التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 7 بيان التدفقات النقدية تعتبر جزءاً من مبادرة الإفصاح الخاصة الصادرة من مجلس معايير المحاسبة الدولية، وتتطلب من المنشأة عرض إفصاحات تتيح لمستخدمي البيانات المالية تقييم التغيرات في المطلوبات الناتجة من أنشطة التمويل بما في ذلك كلا من التغيرات الناتجة من التدفقات النقدية والتغيرات غير النقدية. عند التطبيق المبدئي للتعديل، لا يجب على المنشآت تقديم معلومات مقارنة للفترات السابقة. تسري هذه التعديلات للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2017 مع السماح بالتطبيق المبكر. ويؤدي تطبيق التعديلات على عرض إفصاحات إضافية من قبل المجموعة.

المعيار الدولي للتقارير المالية 16 عقود التأجير

تم إصدار المعيار الدولي للتقارير المالية 16 في يناير 2016 ويحل محل معيار المحاسبة الدولي 17 عقود التأجير، وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 4 تحديد ما إذا كان الترتيب يتضمن عقد تأجير، وتفسير لجنة التفسيرات الدائمة -15 عقود التأجير التشغيلي- الحوافز وتفسير لجنة التفسيرات الدائمة -27 تقييم جوهر المعاملات التي تتضمن شكلاً قانونياً لعقد التأجير. يحدد المعيار الدولي للتقارير المالية 16 مبادئ التحقق والقياس والعرض والإفصاح عن عقود التأجير ويتطلب من المستأجرين المحاسبة عن كافة العقود ضمن نموذج موازنة فردي مماثل للمحاسبة عن عقود التأجير التمويلي طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 17. يتضمن المعيار إعفاءين للتحقق فيما يتعلق بالمستأجرين المستأجرين للموجودات "منخفضة القيمة" (مثل أجهزة الكمبيوتر الشخصية) وعقود التأجير قصيرة الأجل (أي عقود التأجير لمدة 12 شهراً أو أقل) وفي تاريخ بداية عقد التأجير، يقوم المستأجر بتسجيل التزام مدفوعات عقد التأجير (أي التزام عقد التأجير) وأصل يمثل الحق في استخدام الأصل الأساسي خلال مدة عقد التأجير (أي الأصل المرتبط بحق الاستخدام). ينبغي على المستأجرين القيام بشكل منفصل بتسجيل مصروف الفائدة على التزام عقد التأجير ومصروف الاستهلاك للأصل المرتبط بحق الاستخدام. كما ينبغي على المستأجرين إعادة قياس التزام عقد التأجير عند وقوع أحداث معينة (مثل التغير في مدة عقد التأجير والتغير في مدفوعات التأجير المستقبلية الناتجة من التغير في معدلات أو مؤشرات السوق المستخدمة في تحديد تلك المدفوعات). ويقوم المستأجر بصورة عامة بتسجيل مبلغ إعادة قياس التزام عقد التأجير كتعديل على الأصل المرتبط بحق الاستخدام. لم يطرأ تغير جوهري على طريقة المحاسبة للمؤجرين طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 16 عن طريقة المحاسبة المطبقة حالياً طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 17. سيواصل المؤجرون تصنيف كافة عقود التأجير باستخدام مبدأ التصنيف نفسه الوارد في معيار المحاسبة الدولي

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2016

2. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.3 معايير صادرة ولكن لم تسربعد (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية 16 عقود التأجير (تتمة)

17 والتمييز بين نوعين من عقود التأجير: عقود التأجير التشغيلي وعقود التأجير التمويلي. كما يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية 16 من المستأجرين والمؤجرين تقديم إفصاحات أكثر تفصيلاً وشمولية من تلك التي يتم تقديمها طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 17. يسري المعيار الدولي للتقارير المالية 16 على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2019. يسمح بالتطبيق المبكر ولكن ليس قبل قيام الشركة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 15. ويستطيع المستأجر الاختيار ما بين تطبيق المعيار إما باستخدام طريقة التطبيق الكامل بأثر رجعي أو التطبيق المعدل بأثر رجعي. تسمح الأحكام الانتقالية بالمعيار ببعض الإعفاءات. في سنة 2017، تعتزم المجموعة تقييم التأثير المحتمل للمعيار الدولي للتقارير المالية 16 على بياناتها المالية المجمعة.

2.4 أساس التجميع

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة كما في 31 ديسمبر 2016. تتحقق السيطرة عندما تتعرض المجموعة لمخاطر أو يكون لها حقوق في عائدات متغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها ويكون لديها القدرة على التأثير على تلك العائدات من خلال سيطرتها على الشركة المستثمر فيها. وبصورة محددة، تسيطر المجموعة على الشركة المستثمر فيها فقط عندما يكون لدى المجموعة:

- سيطرة على الشركة المستثمر فيها (أي الحقوق الحالية التي تمنحها القدرة الحالية على توجيه الأنشطة ذات الصلة الخاصة بالشركة المستثمر فيها).
- تعرض لمخاطر، أو يكون لها حقوق في، عائدات متغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها، والقدرة على استخدام سيطرتها على الشركة المستثمر فيها في التأثير على عائداتها.

بشكل عام، هناك افتراض بأن أغلبية حقوق التصويت تؤدي إلى السيطرة. لدعم هذا الافتراض وعندما تحتفظ المجموعة بأقل من أغلبية حقوق التصويت أو حقوق مماثلة للشركة المستثمر فيها، تأخذ المجموعة في اعتبارها كافة الوقائع والظروف ذات الصلة عند تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها بما في ذلك:

- الترتيب التعاقدى القائم مع حاملي الأصوات الآخرين في الشركة المستثمر فيها.
- الحقوق الناتجة من الترتيبات التعاقدية الأخرى.
- حقوق التصويت لدى المجموعة وحقوق التصويت المحتملة.

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

تتعلق الأرباح أو الخسائر وكل بند من بنود الإيرادات الشاملة الأخرى بمساهمي الشركة الأم للمجموعة والحصص غير المسيطرة حتى وإن أدى ذلك إلى رصيد عجز في الحصص غير المسيطرة. يتم إجراء تعديلات عند الضرورة على البيانات المالية للشركات التابعة لكي تتماشى السياسات المحاسبية مع السياسات المحاسبية للمجموعة. ويتم استبعاد كافة الموجودات والمطلوبات فيما بين شركات المجموعة وحقوق الملكية والإيرادات والمصروفات والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات فيما بين أعضاء المجموعة بالكامل عند التجميع.

يتم المحاسبة عن التغير في حصة الملكية في شركة تابعة، دون فقد السيطرة، كمعاملة حقوق ملكية. إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها تستبعد الموجودات ذات الصلة (بما في ذلك الشهرة) والمطلوبات والحصص غير المسيطرة والبنود الأخرى لحقوق الملكية بينما يتم تحقق أي أرباح أو خسائر ناتجة في الأرباح أو الخسائر. يتم تحقق أي استثمار محتفظ به بالقيمة العادلة.

إن تفاصيل الشركات التابعة المتضمنة في البيانات المالية المجمعة هي كما يلي:

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في 31 ديسمبر 2016

2. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)
2.4 أساس التجميع (تتمة)

اسم الشركة	حصة 2016	حصة الملكية 2015	بلد التأسيس	الأنشطة
شركة مدار الكويت للتجارة والمقاولات شركة الشخص الواحد	100%	100%	الكويت	التجارة العامة
❖ شركة تلال العقارية ذ.م.م	95%	95%	المملكة العربية السعودية	العقارات

❖ إن الحصة المتبقية في الشركة التابعة محتفظ بها من قبل أطراف ذات علاقة أكدوا كتابةً على أن الشركة الأم هي المالك المستفيد.

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة
دمج الأعمال والشهرة

يتم المحاسبة عن دمج الأعمال باستخدام طريقة الحيافة المحاسبية. تقاس تكلفة الحيافة وفقاً لمجموع المقابل المحول، ويقاس بالقيمة العادلة في تاريخ الحيافة وقيمة أي حصص غير مسيطرة في الشركة المشتراة. بالنسبة لكل عملية دمج أعمال، يقوم المشتري بقياس الحصص غير المسيطرة في الشركة المشتراة إما بالقيمة العادلة أو بنسبة الحصة في صافي قيمة الموجودات المحددة للمشتري. تدرج تكاليف الحيافة المتكبدة كمصروفات. عندما تقوم المجموعة بحيافة أعمال، تقوم بتقييم الموجودات والمطلوبات المالية المقدرة لغرض التحديد والتصنيف المناسب وفقاً للشروط التعاقدية والظروف الاقتصادية والظروف ذات الصلة كما في تاريخ الحيافة. ويتضمن هذا الأمر فصل المشتقات المتضمنة في العقود الرئيسية من قبل الشركة المشتراة. إذا تم تحقيق دمج الأعمال على مراحل، فإن حصة الملكية المحتفظ بها سابقاً يتم إعادة قياسها بالقيمة العادلة في تاريخ الحيافة ويتم إدراج أي ربح أو خسارة ناتجة ضمن الأرباح أو الخسائر.

إن أي مقابل محتمل سيتم تحويله من قبل المشتري يتم إدراجه بالقيمة العادلة في تاريخ الحيافة. يتم قياس المقابل المحتمل المصنف كأصل أو التزام يمثل أداة مالية والذي يقع ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي 39 الأدوات المالية: التحقق والقياس وفقاً للقيمة العادلة مع إدراج التغيرات في القيمة العادلة إما في بيان الدخل المجمع أو كتغير في الإيرادات الشاملة الأخرى المجمعة. إذا لم يندرج المقابل المحتمل ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي 39، فإنه يُقاس وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية الملائم. ولا يتم إعادة قياس المقابل المحتمل المصنف كحقوق ملكية ويتم المحاسبة عن التسوية اللاحقة ضمن حقوق الملكية.

يتم قياس الشهرة مبدئياً بالتكلفة التي تمثل زيادة إجمالي المقابل المحول والمبلغ المسجل للحصص غير المسيطرة، وأي حصة محتفظ بها سابقاً، عن صافي الموجودات المحددة التي تمت حيازتها والمطلوبات المقدرة. إذا كان إجمالي المقابل المحول أقل من القيمة العادلة لصافي الموجودات التي تم حيازتها، تعيد المجموعة تقييم ما إذا كان قد تم تحديد كافة الموجودات التي تم حيازتها وكافة المطلوبات المقدرة وتقوم بمراجعة الإجراءات المستخدمة في قياس المبالغ التي سيتم تسجيلها في تاريخ الحيافة. إذا كانت نتائج إعادة التقييم لا تزال تشير إلى زيادة القيمة العادلة لصافي الموجودات التي تم حيازتها عن إجمالي المقابل المحول، عندئذ يدرج الربح في الأرباح أو الخسائر.

بعد التحقق المبدئي، يتم قياس الشهرة بالتكلفة ناقصاً أي خسائر متراكمة من انخفاض القيمة. لغرض اختبار انخفاض القيمة، يتم توزيع الشهرة المكتسبة من دمج الأعمال، من تاريخ الحيافة، إلى كل وحدة من وحدات إنتاج النقد لدى المجموعة والتي من المتوقع أن تستفيد من دمج الأعمال بصرف النظر عن توزيع الموجودات أو المطلوبات الأخرى للشركة المشتراة إلى تلك الوحدات.

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

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2016

2. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة) 2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة) تحقق الإيرادات

تتحقق الإيرادات إلى الحد الذي يكون معه تدفق المنافع الاقتصادية إلى المجموعة أمراً محتملاً ويكون بالإمكان قياس الإيرادات بصورة موثوق منها بصرف النظر عن موعد السداد. يتم قياس الإيرادات وفقاً للقيمة العادلة للمقابل المستلم أو المستحق. تقوم المجموعة بتقييم ترتيبات إيراداتها مقابل معايير محددة لتحديد ما إذا كانت تعمل كشركة أساسية أو وكيل. وانتهت إلى أنها تعمل كمنشأة أساسية في جميع ترتيبات إيراداتها. يجب أيضاً الوفاء بمعايير التحقق المحددة التالية قبل تحقق الإيرادات:

إيرادات تأجير

تتم المحاسبة عن إيرادات التأجير الناتجة عن عقود تأجير تشغيلي لعقارات استثمارية على أساس القسط الثابت على مدى فترات عقود التأجير ويتم إدراجها ضمن الإيرادات في بيان الدخل المجمع تبعاً لطبيعتها التشغيلية.

إيرادات من محفظة استثمارات عقارية

تتحقق الإيرادات من محفظة الاستثمارات العقارية عندما يثبت حق المجموعة في استلام الدفعات.

أرباح أو خسائر من بيع عقارات للمتاجرة

يتم تحقق الأرباح أو الخسائر من بيع العقارات للمتاجرة عندما تنتقل مخاطر ومزايا الملكية إلى المشتري ويكون بالإمكان قياس مبلغ الإيرادات بصورة موثوق منها.

تكاليف التمويل

إن تكاليف التمويل التي تتعلق مباشرة بحيازة وإنشاء أصل يحتاج إنشاؤه بالضرورة إلى فترة زمنية طويلة كي يصبح جاهزاً للاستعمال للغرض المحدد له أو يبيعه يتم رسمتها كجزء من تكلفة ذلك الأصل. يتم إيقاف رسملة تكاليف الاقتراض عندما يتم استكمال كافة الأنشطة الضرورية لتجهيز الأصل للاستعمال للغرض المحدد له أو البيع. تسجل تكاليف التمويل الأخرى كمصروفات في الفترة التي يتم تكبدها خلالها.

تحتسب تكاليف التمويل المرسل باستخدام المتوسط المرجح لتكلفة الاقتراض بعد التعديل ليعكس الاقتراض المرتبط بتطوير محدد. عند ارتباط القروض بتطورات محددة، فإن المبلغ المرسل يمثل إجمالي تكاليف التمويل المتكبدة على تلك القروض ناقصاً أي إيرادات استثمار ناتجة عن استثمارها المؤقت. يتم رسملة تكاليف التمويل اعتباراً من بداية أعمال التطوير حتى تاريخ الإتمام العملي. يتم تعليق رسملة تكاليف التمويل في حالة توقف نشاط التطوير لفترات طويلة. يتم رسملة تكاليف التمويل أيضاً في تكلفة الشراء لموقع عقار يتم حيازته على وجه التحديد لغرض إعادة التطوير، ولكن فقط عندما تكون الأنشطة اللازمة لإعداد الأصل لإعادة التطوير قيد التنفيذ.

الضرائب

حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
تحتسب المجموعة حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1% من ربح السنة (بالصافي بعد الخسائر المتراكمة) بعد المحاسبة عن المحول إلى الاحتياطي القانوني.

ضريبة دعم العمالة الوطنية

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

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2016

2. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الزكاة

تحتسب المجموعة حصة الزكاة بنسبة 1% من ربح المجموعة وفقاً لمتطلبات قرار وزارة المالية رقم 58 لسنة 2007 الذي يسري اعتباراً من 10 ديسمبر 2007.

الأرصدة لدى البنوك والنقد

تتكون الأرصدة لدى البنوك والنقد في بيان المركز المالي المجمع من النقد لدى البنوك وفي الصندوق والذين يتعرضان لمخاطر غير جوهرية من حيث التغيرات في القيمة.

الأدوات المالية - التحقق المبدي والقياس اللاحق

(1) الموجودات المالية

التحقق المبدي والقياس

تصنف الموجودات المالية ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي 39 كـ "موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، أو قروض ومدنيين، أو استثمارات محتفظ بها حتى الاستحقاق، أو موجودات مالية متاحة للبيع، أو كمشتقات مصنفة كأدوات تغطية في تغطية فعالة، وفقاً لما هو مناسب. تحدد المجموعة تصنيف موجوداتها المالية عند التحقق المبدي. تدرج كافة الموجودات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة زائداً التكاليف المتعلقة مباشرة بالمعاملة في حالة الاستثمارات غير المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

إن مشتريات أو مبيعات الموجودات المالية التي تتطلب تسليم الموجودات خلال إطار زمني يتحدد وفقاً للوائح أو العرف السائد في السوق (المتاجرة بالطريقة الاعتيادية) تسجل في تاريخ المتاجرة، أي التاريخ التي تلتزم فيه المجموعة بشراء أو بيع الأصل. تشمل الموجودات المالية للمجموعة الأرصدة لدى البنوك والنقد والمدنيين.

القياس اللاحق

يعتمد القياس اللاحق للموجودات المالية على تصنيفها كما يلي:

قروض ومديون

تمثل القروض والمدنيين موجودات مالية غير مشتقة ذات مدفوعات ثابتة أو يمكن تحديدها وغير مدرجة في سوق نشط. بعد القياس المبدي، يتم قياس مثل هذه الموجودات المالية لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة العائد الفعلي المعدل لخسائر انخفاض القيمة، إن وجدت. تدرج الخسائر الناتجة من انخفاض القيمة في بيان الدخل المجمع.

عدم التحقق

لا يتم تحقق أصل مالي (أو جزء من أصل مالي أو جزء من مجموعة موجودات مالية مماثلة أو حسبما ينطبق عليه ذلك) عندما:

- تنتهي الحقوق في استلام التدفقات النقدية من الأصل.
- تقوم المجموعة بتحويل حقها في استلام التدفقات النقدية من الأصل أو تتحمل التزاماً بدفع التدفقات النقدية المستلمة بالكامل دون تأخير مادي إلى طرف آخر بموجب ترتيب "القبض والدفع" وإما (أ) تقوم المجموعة بتحويل كافة المخاطر والمزايا الجوهرية للأصل أو (ب) لم تقم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمزايا الجوهرية للأصل ولكنها فقدت السيطرة على الأصل.

عندما تقوم المجموعة بتحويل حقوقها في استلام التدفقات النقدية من أصل ما أو تدخل في ترتيبات القبض والدفع ولم تقم بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل ولم تفقد السيطرة على الأصل، يتحقق الأصل بمقدار استمرار سيطرة المجموعة على هذا الأصل. في هذه الحالة، تقوم المجموعة أيضاً بتسجيل الالتزام ذي الصلة. ويتم قياس الأصل المحول



2. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة) 2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة) الأدوات المالية - التحقق المبدئي والقياس اللاحق (تتمة) (1) الموجودات المالية (تتمة) عدم التحقق (تتمة)

والالتزام المرتبط به على أساس يعكس الحقوق والالتزامات التي تحتفظ بها المجموعة. يتم قياس السيطرة المستمرة التي تأخذ شكل ضمان على الأصل المحول بالقيمة الدفترية الأصلية لذلك الأصل أو الحد الأقصى للمقابل الذي قد ينبغي على المجموعة سداؤه أيهما أقل.

انخفاض قيمة الموجودات المالية

تقوم المجموعة بتاريخ كل تقارير مالية بإجراء تقييم لتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي على أن أصلاً مالياً أو مجموعة موجودات مالية قد انخفضت قيمتها. تنخفض قيمة أصل مالي أو مجموعة موجودات مالية فقط إذا ما توفر دليل موضوعي على انخفاض القيمة نتيجة لوقوع حدث واحد أو أكثر بعد التحقق المبدئي للأصل ("حدث خسارة" متكبدة) ويكون لحدث الخسارة تأثير على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل المالي أو مجموعة الموجودات المالية يمكن تقديره بصورة موثوق منها. قد تتضمن أدلة الانخفاض في القيمة ما يشير إلى أن المقترضين أو مجموعة المقترضين تواجه صعوبات مالية كبيرة أو تعثر أو الإهمال أو عدم الالتزام بسداد الأرباح أو المدفوعات الأساسية أو احتمال الإفلاس أو ترتيبات إعادة التنظيم المالية الأخرى وعندما تشير البيانات الملحوظة إلى انخفاض يمكن قياسه في التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة مثل التغيرات في المتأخرات أو الظروف الاقتصادية التي ترتبط بحالات التعثر.

(2) المطلوبات المالية التحقق المبدئي والقياس

تصنف المطلوبات المالية ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي 39 كمطلوبات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر أو قروض وسلف أو كمشتقات مصنفة كأدوات تغطية في تغطية فعالة، وفقاً لما هو مناسب. تحدد الشركة الأم تصنيف مطلوباتها المالية عند التحقق المبدئي. تدرج كافة المطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة زائداً التكاليف المتعلقة مباشرة بالمعاملة في حالة السلف. تشمل المطلوبات المالية لدى المجموعة الأرصدة الدائنة والمصروفات المستحقة ودائني التمويل الإسلامي.

القياس اللاحق

يعتمد القياس اللاحق للمطلوبات المالية على تصنيفها كما يلي:

دائنون ومصروفات مستحقة

يتم قيد الأرصدة الدائنة والمصروفات المستحقة عن مبالغ ستدفع في المستقبل لقاء بضائع أو خدمات تم تسلمها، سواء صدرت بها فواتير من قبل المورد أو لم تصدر.

دائنون بموجب تمويل إسلامي

يمثل دائنو الإجارة المبلغ المستحق على أساس الدفع المؤجل لموجودات مشتراة بموجب اتفاقيات إجارة وتأجير. يدرج دائنو الإجارة بإجمالي الحد الأدنى مدفوعات التأجير المستحقة بالصافي بعد أي تكاليف مؤجلة.

يمثل دائنو تورق المبالغ المستحقة على أساس التسوية المؤجلة للسلع المشتراة بموجب ترتيبات تورق. يدرج دائنو تورق بمجموع مبلغ الأرصدة الدائنة ناقصاً الربح المستحق المؤجل.

عدم التحقق

يتم عدم تحقق التزام مالي عندما يتم الإغفاء من الالتزام المرتبط بالمطلوبات أو إلغاؤه أو انتهاء صلاحية استحقاقه. عند استبدال التزام مالي حالي بآخر من نفس المقرض بشروط مختلفة بشكل كبير، أو تعديل شروط الالتزام المالي الحالي بشكل جوهري، يتم معاملة هذا التبديل أو التعديل كعدم تحقق للالتزام الأصلي وتحقيق لالتزام جديد، ويدرج الفرق في القيم الدفترية ذات الصلة في بيان الدخل المجموع.



شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2016

2. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة) 2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة) الأدوات المالية - التحقق المبدئي والقياس اللاحق (تتمة) (2) المطلوبات المالية (تتمة)

مقاصة الأدوات المالية

يتم إجراء مقاصة بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويُدْرَج صافي المبلغ في بيان المركز المالي المجموع فقط إذا كان هناك حق قانوني حالي ملزم لمقاصة المبالغ المسجلة وتوجد نية لتسوية تلك المبالغ على أساس الصافي أو تحقيق الموجودات وتسوية المطلوبات في آن واحد.

عقارات للمتاجرة

يتم قياس العقارات للمتاجرة مبدئياً بالتكلفة. لاحقاً للتحقق المبدئي، يتم إدراج العقارات للمتاجرة بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها المحددة على أساس إفرادي، أيهما أقل. تشمل التكلفة على تكلفة شراء العقار والتكاليف الأخرى المتكبدة فيما يتعلق بإنشاء أو تطوير العقار حتى يتم تجهيزه بالحالة اللازمة لإتمام عملية البيع. يستند صافي القيمة الممكن تحقيقها إلى سعر البيع المقدر في السياق الطبيعي للأعمال، ناقصاً التكاليف حتى الإنجاز والتكاليف المقدرة لإتمام عملية البيع.

استثمار في شركة زميلة

يتم المحاسبة عن استثمار المجموعة في شركتها الزميلة باستخدام طريقة حقوق الملكية. إن الشركة الزميلة هي تلك التي تمارس عليها الشركة تأثيراً ملموساً. وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يدرج الاستثمار في الشركة الزميلة في بيان المركز المالي المجموع بالتكلفة زائداً تغييرات ما بعد الحياة في حصة المجموعة من صافي موجودات الشركة الزميلة. يتم إدراج الشهرة المتعلقة بالشركة الزميلة في القيمة المدرجة في الدفاتر للاستثمار ولا يتم إطفائها أو اعتبارها بصورة منفصلة لغرض تحديد أي انخفاض في القيمة. يعكس بيان الدخل المجموع حصة المجموعة في نتائج عمليات الشركة الزميلة. في حالة تسجيل أي تغيير مباشرة في الإيرادات الشاملة الأخرى للشركة الزميلة، تقوم المجموعة بتسجيل حصتها في هذا التغيير وتصح عنه، متى أمكن ذلك، في الإيرادات الشاملة الأخرى. يتم استبعاد الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة من المعاملات بين المجموعة والشركة الزميلة بما يتناسب مع حصة المجموعة في الشركة الزميلة. تدرج حصة المجموعة في أرباح الشركة الزميلة في مقدمة بيان الدخل المجموع. وهذا يمثل الربح بعد الضرائب والخصص غير المسيطرة في الشركات التابعة للشركة الزميلة. يتم إعداد البيانات المالية للشركة الزميلة لنفس فترة التقارير المالية للمجموعة، ويتم عند الضرورة إجراء تعديلات لكي تصبح السياسات المحاسبية متسقة مع تلك التي تستخدمها المجموعة. بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تحدد المجموعة ما إذا كان من الضروري قيد أية خسارة إضافية من الانخفاض في قيمة استثمار المجموعة في الشركة الزميلة. تحدد المجموعة في تاريخ كل تقارير مالية ما إذا كان يوجد دليل موضوعي على الانخفاض في قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة، وفي هذه الحالة، تحتسب المجموعة مبلغ الانخفاض في القيمة بالفرق بين المبلغ الممكن استرداده للشركة الزميلة والقيمة المدرجة في الدفاتر للشركة الزميلة ويُدْرَج المبلغ ضمن بيان الدخل المجموع.

عند فقدان التأثير الملموس على الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بقياس وتسجيل أي استثمار متبقي وفقاً لقيمه العادلة. تدرج أي فروق بين القيمة المدرجة في الدفاتر للشركة الزميلة عند فقد التأثير الملموس والقيمة العادلة للاستثمار المتبقي والمتحصلات من البيع في بيان الدخل المجموع.

عقارات استثمارية

تقاس العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة بما فيها تكاليف المعاملة. تتضمن القيمة المدرجة في الدفاتر تكلفة استبدال جزء من العقار الاستثماري الحالي وقت تكبد التكلفة فيما لو تم استيفاء معايير التحقق وتستثنى من ذلك تكاليف الخدمات اليومية

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2016



2. السياسات المحاسبية الهامة (تمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تمة)

الأدوات المالية - التحقق المبدئي والقياس اللاحق (تمة)

(2) المطلوبات المالية (تمة)

عقارات استثمارية (تمة)

للعقار الاستثماري. لاحقاً للتحقق المبدئي، يتم إدراج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة بما يعكس ظروف السوق في تاريخ التقارير المالية. تدرج الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في بيان الدخل المجموع في السنة التي تنشأ فيها. يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل خبراء تقييم عقارات مستقلين باستخدام أساليب تقييم معروفة.

يتم عدم تحقق العقارات الاستثمارية عندما يتم بيعها أو عندما يتم سحب العقار الاستثماري بصفة دائمة من الاستخدام ولا يتوقع أي منافع اقتصادية مستقبلية من بيعه. إن أي أرباح أو خسائر ناتجة من استبعاد أو بيع العقار الاستثماري يتم تسجيلها في بيان الدخل المجموع في سنة الاستبعاد أو البيع.

تتم التحويلات إلى العقار الاستثماري فقط عندما يكون هناك تغير في الاستخدام. بالنسبة للتحويل من عقار استثماري إلى عقار يشغله مالك، فإن التكلفة المقدرة للمحاسبة اللاحقة هي القيمة العادلة في تاريخ تغيير الاستخدام. إذا تحول العقار الذي يشغله مالك إلى عقار استثماري، فإن المجموعة تقوم بالمحاسبة عن هذا العقار وفقاً للسياسة المبينة في عقار ومعدات حتى تاريخ تغير الاستخدام.

عقارات قيد الإنشاء

تدرج العقارات قيد الإنشاء بالتكلفة ناقصاً أي انخفاض في القيمة. إن التكاليف هي تلك المصروفات المتكبدة من قبل المجموعة والمتعلقة بصورة مباشرة بإنشاء الأصل.

إن القيمة المدرجة في الدفاتر للعقارات قيد الإنشاء يتم مراجعتها لتحديد انخفاض القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة المدرجة في الدفاتر قد لا يمكن استردادها. فإذا ما ظهر هذا المؤشر وفي حالة تجاوز القيم الدفترية للمبلغ المقدر الممكن استردادها، يتم تخفيض الموجودات إلى مبلغها الممكن استردادها.

عقار ومعدات

يدرج العقار والمعدات بالتكلفة التاريخية ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي انخفاض في القيمة. تتضمن التكلفة التاريخية المصروفات المتعلقة مباشرةً بحيازة البنود.

تدرج التكاليف اللاحقة ضمن القيمة المدرجة في الدفاتر للأصل أو تدرج كأصل منفصل حسبما هو ملائم، فقط عندما يكون من المحتمل أن تتدفق إلى المجموعة المنافع الاقتصادية المستقبلية المرتبطة بالبند ويمكن قياس تكلفة البند بصورة موثوق فيها.

تدرج تكاليف كافة الإصلاحات والصيانة الأخرى في بيان الدخل المجموع خلال السنة المالية التي تم تكبدها فيها. يحسب الاستهلاك على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة للأثاث والتراكيب والمعدات والمقدرة بعدد 3 سنوات.

يتم مراجعة القيم الدفترية للعقار والمعدات لغرض تحديد انخفاض القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى عدم إمكانية استرداد القيمة المدرجة في الدفاتر. فإذا ما ظهر مثل ذلك المؤشر، وإذا كانت القيم المدرجة في الدفاتر تتجاوز المبلغ المقدر الممكن استردادها، تخفض الموجودات إلى مبلغها الممكن استردادها.

يتم رسملة المصروفات المتكبدة لاستبدال جزء من أحد بنود العقار والمعدات التي يتم المحاسبة عنها بصورة منفصلة ويتم شطب القيمة المدرجة في الدفاتر للجزء المستبدل. ويتم رسملة المصروفات اللاحقة الأخرى فقط عندما تحقق زيادة المنافع الاقتصادية المستقبلية لبند العقار والمعدات المتعلق بها. ويتم تسجيل كافة المصروفات الأخرى في بيان الدخل المجموع عند تكبدها.

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2016

2. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية - التحقق المبدئي والقياس اللاحق (تتمة)

(2) المطلوبات المالية (تتمة)

أسهم الخزينة

يتم المحاسبة عن الأسهم الخاصة بالشركة الأم كأسهم خزينة وتدرج بالتكلفة. عند بيع أسهم الخزينة تسجل الأرباح في حساب منفصل غير قابل للتوزيع في حقوق الملكية (احتياطي أسهم خزينة). كما يتم تحميل أية خسائر محققة على نفس الحساب في حدود الرصيد الدائن في ذلك الحساب، ويتم تحميل أية خسائر إضافية على الأرباح المحتفظ بها ثم الاحتياطات. تستخدم الأرباح المحققة لاحقاً من بيع أسهم الخزينة أولاً لمقاصة أي خسائر مسجلة سابقاً في الاحتياطات ثم الأرباح المحتفظ بها ثم حساب احتياطي أسهم الخزينة على التوالي. لا يتم دفع أي توزيعات أرباح نقدية عن أسهم الخزينة. ويؤدي إصدار أسهم المنحة إلى زيادة عدد أسهم الخزينة بشكل متناسب وتخفيض متوسط تكلفة السهم بدون التأثير على إجمالي تكلفة أسهم الخزينة.

مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

تقدم المجموعة مكافأة نهاية الخدمة لموظفيها. إن استحقاق هذه المكافأة يستند عادة إلى الراتب النهائي للموظف وطول مدة الخدمة وإلى إتمام الحد الأدنى من فترة الخدمة. إن التكاليف المتوقعة لهذه المكافآت يتم تسجيلها كمصروفات مستحقة على مدى فترة الخدمة.

بالنسبة للموظفين الكويتيين، تقوم الشركة الأم بتقديم الاشتراكات إلى التأمينات الاجتماعية تحتسب من رواتب الموظفين. إن التزامات الشركة الأم محددة بهذه الاشتراكات والتي تحمل كمصروفات عند استحقاقها.

العملة الأجنبية

يتم عرض البيانات المالية المجمعة للمجموعة بالدينار الكويتي وهو أيضاً العملة الرئيسية للشركة الأم. تحدد كل شركة تابعة للمجموعة عملتها الرئيسية ويتم قياس البنود المتضمنة في البيانات المالية لكل شركة باستخدام تلك العملة الرئيسية.

(1) المعاملات والأرصدة

تقيد المعاملات التي تتم بالعملة الأجنبية مبدئياً من قبل شركات المجموعة بعملتها الرئيسية ذات الصلة وفقاً لأسعار الصرف الفورية للعملة الرئيسية بتاريخ تأهل المعاملة للتحقق لأول مرة. يتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملة الأجنبية إلى العملات الرئيسية بأسعار الصرف الفورية في تاريخ التقارير المالية.

تسجل الفروق الناتجة من تسوية أو تحويل البنود النقدية في بيان الدخل المجمع، باستثناء البنود النقدية المصنفة كجزء من تغطية صافي استثمار المجموعة في شركة أجنبية. يتم تسجيل هذه الفروق في الإيرادات الشاملة الأخرى حتى يتم بيع صافي الاستثمار حيث يتم في ذلك الوقت إعادة تصنيف المبلغ المتراكم إلى بيان الدخل المجمع. إن البنود غير النقدية التي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية بعملة أجنبية يتم تحويلها باستخدام أسعار الصرف كما في تواريخ المعاملات المبدئية. وبالنسبة للبنود غير النقدية التي يتم قياسها وفقاً للقيمة العادلة بعملة أجنبية يتم تحويلها باستخدام أسعار الصرف كما في التاريخ الذي تم فيه تحديد القيمة العادلة.

(2) شركات المجموعة

عند التجميع، يتم تحويل الموجودات والمطلوبات للعمليات الأجنبية إلى الدينار الكويتي بأسعار الصرف السائدة في تاريخ التقارير المالية، وتحويل بيانات الدخل لتلك الشركات وفقاً لأسعار الصرف السائدة في تواريخ المعاملات. تدرج فروق تحويل العملات الأجنبية الناتجة من التحويل لأغراض التجميع ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى. عند بيع شركة أجنبية، يدرج بند الإيرادات الشاملة الأخرى المتعلق بالشركة الأجنبية المحددة ضمن بيان الدخل المجمع.

موجودات ومطلوبات طارئة

لا يتم إدراج المطلوبات الطارئة ضمن بيان المركز المالي المجمع بل يتم الإفصاح عنها ما لم يكن احتمال تدفق الموارد المتضمنة

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في 31 ديسمبر 2016

2. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية - التحقق المبدئي والقياس اللاحق (تتمة)

(2) المطلوبات المالية (تتمة)

موجودات ومطلوبات طارئة (تتمة)

لمنافع اقتصادية إلى خارج الشركة أمراً مستبعداً.
لا يتم إدراج الموجودات الطارئة ضمن البيانات المالية المجمعة بل يتم الإفصاح عنها عندما يكون تدفق منافع اقتصادية إلى الشركة أمراً محتملاً.

عقود التأجير

عقود التأجير حيث تكون المجموعة مستأجراً
يتم رسملة عقود التأجير التمويلي التي تقوم فيها المجموعة بتحويل كافة المخاطر والمزايا المرتبطة بملكية البند المؤجر في بداية عقد التأجير وفقاً للقيمة العادلة للأصل المؤجر، أو يتم رسملتها بالقيمة الحالية للحد الأدنى من دفعات التأجير إذا كانت أقل. يتم توزيع مدفوعات التأجير بين مصروفات التمويل وخفض التزام التأجير بحيث يتم تحقق معدل ثابت من الربح على الرصيد المتبقي من الالتزام. تحمل مصروفات التمويل كتكاليف تمويل في بيان الدخل المجموع.
يتم استهلاك الموجودات المؤجرة على مدى العمر الإنتاجي للأصل. على الرغم من ذلك في حالة عدم التأكد بصورة معقولة من حصول المجموعة على الملكية بحلول نهاية عقد التأجير، يتم استهلاك الأصل على مدى العمر الإنتاجي المقدر للأصل أو فترة عقد التأجير، أيهما أقصر.
تتحقق مدفوعات عقود التأجير التشغيلي كمصروف في بيان الدخل المجموع على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد التأجير.

عقود التأجير حيث تكون المجموعة مؤجراً

إن عقود التأجير التي تقوم المجموعة بموجبها بتحويل كافة المخاطر والمزايا الهامة للملكية الأصل هي عقود تأجير مالية ويتم هيكلتها في شكل مديني إجارة.
إن عقود التأجير التي لا تقوم المجموعة بموجبها بتحويل كافة المخاطر والمزايا الهامة للملكية الأصل تصنف كعقود تأجير تشغيلي. تدرج إيرادات عقود التأجير التشغيلي كجزء من إيرادات التأجير المستلمة في بيان الدخل المجموع على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد التأجير. تدرج الإيجارات المحتملة كإيرادات في الفترة التي يتم فيها اكتسابها.

معلومات القطاع

إن القطاع هو جزء مميز من المجموعة حيث يقدم منتجات أو خدمات (قطاع أعمال) أو يقدم منتجات أو خدمات ضمن بيئة اقتصادية محددة (قطاع جغرافي) ويتعرض لمخاطر ومنافع مختلفة عن غيره من القطاعات الأخرى.

3. الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

إن إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة يتطلب من الإدارة وضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المدرجة للإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات والإفصاح عن المطلوبات الطارئة في تاريخ التقارير المالية. ومع ذلك، فإن عدم التأكد من هذه الافتراضات والتقديرات يمكن أن يؤدي إلى نتائج قد تستوجب معها إجراء تعديل مادي على القيمة المدرجة في الدفاتر للأصل أو الالتزام المتأثر في المستقبل.
إن الإفصاحات الأخرى المتعلقة بتعرض المجموعة للمخاطر وأوجه عدم التأكد تتضمن ما يلي:

- إفصاحات تحليل الحساسية إيضاح 7.
- إدارة المخاطر المالية والسياسات إيضاح 14.
- إدارة رأس المال إيضاح 15.

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2016

3. الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأحكام

في إطار تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، اتخذت الإدارة الأحكام الجوهرية التالية، بخلاف تلك التي تتطلب تقديرات، والتي لها التأثير الأكثر جوهرية على المبالغ المسجلة في البيانات المالية المجمعة:

دمج الأعمال

تقوم المجموعة بحياسة شركات تابعة تمتلك عقارات. في تاريخ الحيازة، تقوم المجموعة بتحديد ما إذا كانت الحيازة تمثل حيازة للأعمال أم لا. تقوم المجموعة بالمحاسبة عن الحيازة كدمج للأعمال عندما يتم حيازة مجموعة متكاملة من الأنشطة بالإضافة إلى العقار. ولزيد من التحديد، يتم التركيز على المدى الذي عنده يتعين اتخاذ إجراءات جوهرية، لاسيما الخدمات الإضافية المقدمة من قبل الشركة التابعة (أي الصيانة والنظافة والأمن وحفظ الدفاتر والخدمات الفندقية... إلخ). تتحدد أهمية أي إجراء بالرجوع إلى إرشادات معيار المحاسبة الدولي 40 حول الخدمات الإضافية.

عندما لا تمثل حيازة الشركات التابعة حيازة أعمال، يتم المحاسبة عنها كحيازة مجموعة من الموجودات والمطلوبات. يتم توزيع تكلفة الحيازة على الموجودات والمطلوبات التي تم حيازتها استناداً إلى قيمها العادلة النسبية ولا يتم تحقق الشهرة عنها.

تصنيف العقارات

يتعين على إدارة المجموعة اتخاذ قرار بشأن حيازة العقار المطور والعقار قيد التطوير لتحديد ما إذا كان يجب تصنيفه كعقار للمتاجرة أو عقار استثماري أو عقار ومعدات. تقوم المجموعة بتصنيف العقار كعقار للمتاجرة إذا تم حيازته بصفة أساسية بغرض بيعه ضمن سياق الأعمال الطبيعي. وتقوم المجموعة بتصنيف العقار كعقار استثماري إذا تم حيازته لتحقيق إيرادات من تأجيله أو رفع قيمته الرأسمالية أو لاستخدامات مستقبلية غير محددة. تقوم المجموعة بتصنيف العقار كعقار ومعدات عندما يتم حيازتها للإشغال من قبل المالك.

انخفاض قيمة الأرصدة المدينة

يتم تقدير المبلغ الممكن تحصيله من الأرصدة المدينة عندما يعد تحصيل المبلغ بالكامل أمراً غير محتمل. يتم هذا التقدير على أساس إفرادي بالنسبة لكل مبلغ من المبالغ الجوهرية، بينما يتم التقييم بصورة مجموعة بالنسبة لكل مبلغ من المبالغ غير الجوهرية والتي مر تاريخ استحقاقها دون تحصيلها ويتم احتساب مخصص لها حسب طول فترة التأخير استناداً إلى معدلات الاسترداد التاريخية.

التقديرات والافتراضات

فيما يلي الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بالمصادر المستقبلية والمصادر الرئيسية الأخرى لعدم التأكد من التقديرات بتاريخ التقارير المالية والتي تتطوي على مخاطرة جوهرية تتطلب إجراء تعديل مادي على القيم المدرجة في الدفاتر للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية اللاحقة:

إن تحديد التدفقات النقدية وعوامل الخصم لاستثمارات في أسهم غير مسعرة يتطلب تقديراً جوهرياً. هناك عدد من الاستثمارات التي يتعذر تحديد هذا التقدير بصورة موثوق منها. ونتيجة لذلك، يتم إدراج هذه الاستثمارات بالتكلفة ناقصاً انخفاض القيمة.

قياسات القيمة العادلة

تقوم المجموعة بقياس بعض الأدوات المالية والموجودات غير المالية كالعقار الاستثماري بالقيمة العادلة في نهاية كل فترة تقارير مالية. كما يتم الإفصاح عن القيم العادلة للأدوات المالية التي يتم قياسها بالتكلفة المطفأة في البيانات المالية. تعرف القيمة العادلة بأنها السعر المستلم من بيع أصل ما أو المدفوع لنقل التزام ما في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة إلى افتراض حدوث معاملة بيع الأصل أو نقل الالتزام:

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في 31 ديسمبر 2016

3. الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)
الأحكام (تتمة)
قياسات القيمة العادلة (تتمة)

- في السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام،
- في ظل غياب السوق الرئيسي، في السوق الأكثر ملاءمة للأصل أو الالتزام.

يجب أن تتمكن المجموعة من الوصول إلى السوق الرئيسي أو السوق الأكثر ملاءمة في تاريخ القياس. يتم قياس القيمة العادلة لأصل أو التزام ما باستخدام الافتراضات التي من الممكن للمشاركين في السوق استخدامها عند تسعير الأصل أو الالتزام، بافتراض أن المشاركين في السوق سيعملون لمصلحتهم الاقتصادية المثلى. يراعي قياس القيمة العادلة للموجودات غير المالية قدرة المشاركين في السوق على تحقيق منافع اقتصادية من خلال استخدام الأصل بأعلى وأفضل مستوى له، أو من خلال بيعه إلى مشارك آخر في السوق من المحتمل أن يستخدم الأصل بأعلى وأفضل مستوى له.

تستخدم المجموعة أساليب تقييم تتناسب مع الظروف وتتاح لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة مع تعظيم الاعتماد على المدخلات الملحوظة ذات الصلة والحد من استخدام المدخلات غير الملحوظة الجوهرية لقياس القيمة العادلة ككل:

المستوى 1 - الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة لموجودات أو مطلوبات مماثلة؛

المستوى 2 - أساليب تقييم يكون بها أقل مستوى من المدخلات الجوهرية بالنسبة لقياس القيمة العادلة ملحوظاً بشكل مباشر أو غير مباشر.

المستوى 3 - أساليب تقييم يكون بها أقل مستوى من المدخلات الجوهرية بالنسبة لقياس القيمة العادلة غير ملحوظاً. بالنسبة للموجودات والمطلوبات المدرجة في البيانات المالية المجمعة على أساس متكرر، تحدد المجموعة ما إذا كانت التحويلات قد حدثت بين مستويات الجدول الهرمي عن طريق إعادة تقييم التصنيف (استناداً إلى أقل مستوى من المدخلات الجوهرية بالنسبة لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة تقارير مالية. يتضمن الإيضاح 16 تحليل القيم العادلة للعقارات الاستثمارية.

4. ربحية السهم الأساسية والمخفضة

تحتسب ربحية السهم الأساسية والمخفضة عن طريق قسمة ربح السنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة ناقصاً أسهم الخزينة.

2015 دينار كويتي	2016 دينار كويتي	
772,980	810,059	ربح السنة
370,000,000	370,000,000	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة (باستثناء أسهم الخزينة)
2.09 فلس	2.19 فلس	ربحية السهم الأساسية والمخفضة

تم تعديل احتساب ربحية السهم للفترة المنتهية في 31 ديسمبر 2015 لمراعاة انخفاض رأس المال بسبب شطب الخسائر المتراكمة (إيضاح 10).

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في 31 ديسمبر 2016

5. عقارات للمتاجرة

2015 دينار كويتي	2016 دينار كويتي	
3,817,102	3,501,027	القيمة المدرجة بالدفاتر في 1 يناير
2,260,255	-	إضافة
(1,070,522)	(69,776)	استيعادات
(1,505,808)	-	تحويل إلى عقارات استثمارية (إيضاح 7)
<u>3,501,027</u>	<u>3,431,251</u>	القيمة المدرجة بالدفاتر في 31 ديسمبر

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016، قامت المجموعة ببيع بعض عقارات للمتاجرة ذات قيمة مدرجة بالدفاتر بمبلغ 69,776 دينار كويتي (2015: 1,070,522 دينار كويتي) لقاء مقابل بمبلغ 68,873 دينار كويتي (2015: 1,336,117 دينار كويتي)، مما نتج عنه خسارة بيع عقار للمتاجرة بمبلغ 903 دينار كويتي (2015: ربح من بيع عقارات للمتاجرة 265,595 دينار كويتي) مسجل في بيان الدخل المجموع.

6. استثمار في شركة زميلة

لدى المجموعة الاستثمار التالي في شركة زميلة:

الأنشطة الرئيسية	حصة الملكية كما في 31 ديسمبر		بلد التأسيس	اسم الشركة
	% 2015	% 2016		
شراء وبيع وتأجير واستئجار العقارات والأراضي	-	24%	المملكة العربية السعودية	شركة المدار الذهبية ذ.م.م. ("المدار")

فيما يلي الحركة في القيمة المدرجة بالدفاتر للاستثمار في الشركة الزميلة:

2016 دينار كويتي	
5,572,043	حيازة استثمار في شركة زميلة ❖
(13,311)	حصة في النتائج
103,100	تعديل تحويل عملات أجنبية
<u>5,661,832</u>	في 31 ديسمبر

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في 31 ديسمبر 2016

6. استثمار في شركة زميلة (تتمة)

فيما يلي معلومات مالية موجزة عن استثمار المجموعة في شركتها الزميلة في 31 ديسمبر 2016:

2016 دينار كويتي	
282,686	موجودات متداولة
32,777,076	موجودات غير متداولة
(1,212,383)	مطلوبات متداولة
(8,256,411)	مطلوبات غير متداولة
<u>23,590,968</u>	حقوق الملكية
<u>24%</u>	نسبة ملكية الشركة
<u>5,661,832</u>	حصة الشركة في حقوق الملكية

فيما يلي عرض موجز لبيان الدخل للشركة الزميلة:

من تاريخ الحيابة إلى 31 ديسمبر 2016 دينار كويتي	
71,263	إيرادات تأجير
(48,135)	مصروفات إدارية
(78,592)	تكاليف موظفين
<u>(55,464)</u>	خسارة السنة
<u>24%</u>	نسبة ملكية الشركة
<u>(13,311)</u>	حصة الشركة في الخسارة

❖ خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016، أعادت المجموعة تصنيف الدفعة مقدماً مقابل حيابة استثمار في شركة المدار الذهبية ذ.م.م. شركة المدار الذهبية ذ.م.م. ("المدار") وهي شركة تم تأسيسها في المملكة العربية السعودية من مديون ومدفوعات مقدماً ذات قيمة مدرجة بالدفاتر بمبلغ 6,100,142 دينار كويتي إلى استثمار في شركة زميلة نظراً لالنتهاء من الإجراءات القانونية المتعلقة بشركة المدار خلال السنة الحالية وتمارس المجموعة حالياً تأثيراً ملموساً على عمليات الشركة وعمليات اتخاذ القرارات لديها. وحيث إنه تم تحديد القيمة العادلة للاستثمار في تاريخ الحيابة بمبلغ 5,572,043 دينار كويتي، سجلت المجموعة خسارة انخفاض في القيمة بمبلغ 528,099 دينار كويتي في بيان الدخل المجمع.

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في 31 ديسمبر 2016

7. عقارات استثمارية

2015 دينار كويتي	2016 دينار كويتي	
44,165,598	47,785,193	القيمة المدرجة بالدفاتر في 1 يناير
3,468,323	4,191,500	إضافات
(1,736,680)	-	استيعادات
(179,401)	(3,195)	خسارة غير محقق من إعادة القياس وفقاً للقيمة العادلة
1,505,808	-	تحويل من عقارات للمتاجرة (إيضاح 5)
561,545	167,908	صافي ربح تحويل عملات أجنبية
47,785,193	52,141,406	القيمة المدرجة بالدفاتر في 31 ديسمبر

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016، قامت المجموعة بشراء عقارين بالكويت لقاء إجمالي مقابل نقدي بمبلغ 4,191,500 دينار كويتي (2015: 3,468,323 دينار كويتي). قامت المجموعة بشراء عقارين بالمملكة العربية السعودية لقاء مقابل بمبلغ 3,468,323 دينار كويتي. كما في 31 ديسمبر 2016، تم الاحتفاظ ببعض العقارات الاستثمارية التي تبلغ قيمتها العادلة 24,041,659 دينار كويتي (2015: 20,143,945 دينار كويتي) بموجب اتفاقية دائني إجارة (إيضاح 9). تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية بمبلغ 52,141,406 دينار كويتي (2015: 46,274,238 دينار كويتي) استناداً إلى تقييمات تم الحصول عليها من قبل اثنين من المقيمين المستقلين المتخصصين في تقييم هذه الأنواع من العقارات. أحد هذين المقيمين هو بنك محلي استخدم طريقة العائد لبعض العقارات في تقييم العقارات الاستثمارية المحلية؛ إلى جانب تطبيق طريقة تجمع بين طريقة المقارنة السوقية للأرض وطريقة التكلفة ناقصاً الاستهلاك للمبنى من أجل العقارات الاستثمارية. أما المقيم الآخر فهو مقيم محلي معتمد طيب السمعة، حيث قام بتقييم العقارات الاستثمارية باستخدام طريقة العائد. ولأغراض التقييم، اختارت المجموعة القيمة الأقل من بين هذين التقييمين وفقاً لمتطلبات هيئة أسواق رأس المال. يتم تصنيف كافة العقارات الاستثمارية ضمن المستوى 3 بالجدول الهرمي للقيمة العادلة. يوضح الجدول أعلاه الحركة في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية.

فيما يلي الافتراضات الهامة المستخدمة في التقييمات:

دول مجلس التعاون الخليجي	الكويت	2016
683	1,844	سعر السوق المقدر للأرض (للمتر المربع) (دينار كويتي)
270	399	تكاليف الإنشاء (للمتر المربع) (دينار كويتي)
4	8	متوسط الإيجار الشهري (للمتر المربع) (دينار كويتي)
8.5%	8.8%	معدل العائد
18.7%	22.6%	معدل الأماكن الشاغرة
دول مجلس التعاون الخليجي	الكويت	2015
683	1,934	سعر السوق المقدر للأرض (للمتر المربع) (دينار كويتي)
273	400	تكاليف الإنشاء (للمتر المربع) (دينار كويتي)
4	7	متوسط الإيجار الشهري (للمتر المربع) (دينار كويتي)
8.4%	7.5%	معدل العائد
27.8%	25.6%	معدل الأماكن الشاغرة

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في 31 ديسمبر 2016

7. عقارات استثمارية (تمة)

تحليل الحساسية

يعرض الجدول التالي حساسية التقييم للتغيرات في أهم الافتراضات المتعلقة بتقييم العقار الاستثماري.

دول مجلس التعاون الخليجي دينار كويتي	الكويت دينار كويتي	التغيرات في افتراضات التقييم	2016
447,676	1,088,250	5%	سعر السوق المقدر للأرض
853,887	1,673,800	5%	متوسط الإيجار
813,226	1,594,095	5%	معدل العائد
853,887	1,673,800	5%	معدل الشغور
دول مجلس التعاون الخليجي دينار كويتي	الكويت دينار كويتي		2015
447,981	947,900	5%	سعر السوق المقدر للأرض
859,482	1,454,230	5%	متوسط الإيجار
818,554	1,384,981	5%	معدل العائد
859,482	1,454,230	5%	معدل الشغور

8. دائنون ومصروفات مستحقة

2015 دينار كويتي	2016 دينار كويتي	
109,049	-	مبالغ دائنة ومحتجزات للمقاولين
168,420	179,498	دفعات إيجار مقدماً من مستأجرين
148,800	184,265	تأمينات مستردة
433,603	370,062	دائنون آخرون
859,872	733,825	

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في 31 ديسمبر 2016

9. دائن وتمويل إسلامي

الإجمالي دينار كويتي	تورق دينار كويتي	إجارة دينار كويتي	2016
26,583,557	6,366,111	20,217,446	مجممل المبلغ
(2,188,741)	(421,677)	(1,767,064)	ناقصاً: الربح المؤجل
24,394,816	5,944,434	18,450,382	

الإجمالي دينار كويتي	تورق دينار كويتي	إجارة دينار كويتي	2015
24,162,498	6,464,728	17,697,770	مجممل المبلغ
(2,475,059)	(91,673)	(2,383,386)	ناقصاً: الربح المؤجل
21,687,439	6,373,055	15,314,384	

تمثل أرصدة التمويل الإسلامي الدائنة تسهيلات تم الحصول عليها من مؤسسات مالية إسلامية وتحمل معدل ربح تقريباً بنسبة تتراوح من 2.25% إلى 3% (2015: 3%) سنوياً فوق معدل الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي. تم ضمان أرصدة التمويل الإسلامي الدائنة بمبلغ 17,112,500 دينار كويتي (2015: 14,000,000 دينار كويتي) بالعقارات الاستثمارية بمبلغ 24,041,659 دينار كويتي (2015: 20,143,945 دينار كويتي) (إيضاح 7).

10. رأس المال والجمعية العمومية السنوية والاحتياطات
أ) رأس المال والجمعية العمومية السنوية

يتكون رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع نقداً بالكامل في 31 ديسمبر 2016 من 370,000,000 سهم بقيمة 100 فلس لكل سهم (2015: 384,462,560 سهم) مدفوعة نقداً. في 16 يونيو 2016، تم تعديل السجل التجاري رقم 34993 للشركة الأم لكي يعكس قرار الجمعية العمومية غير العادية الصادر في اجتماعها المنعقد بتاريخ 10 مايو 2016 بشأن شطب جزء من الخسائر المتراكمة للشركة الأم كما في 31 ديسمبر 2015 بمبلغ 1,446,256 دينار كويتي مقابل رأس المال.

خلال الجمعية العمومية السنوية العادية لمساهمي الشركة الأم في اجتماعها المنعقد في 2 نوفمبر 2015، تم اعتماد قرار الشطب الجزئي للخسائر المتراكمة للشركة الأم كما في 30 يونيو 2015 بمبلغ 8,241,012 دينار كويتي مقابل علاوة إصدار الأسهم والاحتياطي العام والاحتياطي القانوني بمبلغ 47,418 دينار كويتي و2,793,231 دينار كويتي و3,640,756 دينار كويتي على التوالي.

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2016

10. رأس المال والجمعية العمومية السنوية والاحتياطات (تمة)

أ) رأس المال والجمعية العمومية السنوية (تمة)

اقترح مجلس الإدارة في اجتماعه المنعقد بتاريخ 16 يناير 2017 عدم توزيع أرباح للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016. هذا الاقتراح خاضع للموافقة عليه من قبل الجمعية العمومية العادية السنوية للمساهمين.

ب) الاحتياطات

الاحتياطي القانوني

وفقاً لمتطلبات قانون الشركات والنظام الأساسي للشركة الأم، ينبغي تحويل نسبة 10% من ربح السنة للمجموعة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة وبعد مقاصة الخسائر المتراكمة المرحلة، إلى حساب الاحتياطي القانوني. يجوز للمجموعة اتخاذ قرار بوقف هذه التحويلات السنوية عندما يكون الاحتياطي معادلاً أو متجاوزاً لنسبة 50% من رأس المال المدفوع.

إن توزيع الاحتياطي القانوني محدد بالمبلغ المطلوب لتوزيعات أرباح بنسبة 5% من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا تسمح فيها الأرباح المحتفظ بها بتأمين هذا الحد.

الاحتياطي العام

وفقاً لمتطلبات النظام الأساسي للشركة الأم، ينبغي تحويل نسبة 10% من ربح المجموعة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة الزكاة وبعد مقاصة الخسائر المتراكمة المرحلة، إلى حساب الاحتياطي العام. يجوز للمجموعة أن تقرر وقف إجراء هذا التحويل بناءً على قرار أعضاء مجلس إدارة المجموعة. لا يوجد قيود على توزيع الاحتياطي العام، طالما اعتمد المساهمون هذا التوزيع خلال الجمعية العمومية للمساهمين.

11. معاملات مع أطراف ذات علاقة

تمثل هذه المعاملات تلك التي تمت مع أطراف ذات علاقة، أي المساهمين وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا للمجموعة والشركات التي يسيطرون عليها أو يمارسون عليها تأثيراً ملموساً. تتم الموافقة على سياسات تسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة الشركة الأم. لم يكن هناك أرصدة في نهاية السنة أو معاملات مبرمة مع الأطراف ذات علاقة خلال السنة.

فيما يلي مكافآت أعضاء موظفي الإدارة العليا:

2015 دينار كويتي	2016 دينار كويتي
330,250	354,000
120,417	179,842
450,667	533,842

مكافأة موظفي الإدارة العليا

رواتب ومزايا أخرى قصيرة الأجل

مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في 31 ديسمبر 2016

12. التزامات رأسمالية ومطلوبات طارئة

لا يوجد لدى المجموعة التزامات رأسمالية فيما يتعلق باتفاقيات الإنشاء كما في تاريخ التقارير المالية.

مطلوبات طارئة

في 31 ديسمبر 2016، كان لدى المجموعة مطلوبات طارئة تتمثل في خطاب ضمان بمبلغ 4,062,120 دينار كويتي (2015: 4,833,000 دينار كويتي) وليس من المتوقع أن تنشأ عنها أي التزامات مادية.

13. معلومات القطاعات

تنقسم أعمال المجموعة، لأغراض الإدارة، إلى وحدات أعمال بناء على المنتجات والخدمات التي تقدمها. لدى المجموعة اثنان من قطاعات التشغيل القابلة لرفع التقارير عنها كما يلي:

- أنشطة الاستثمار العقاري وتتضمن الاستثمار والمتاجرة في العقارات وبناء أو تطوير العقارات بغرض بيعها ضمن سياق الأعمال العادي والخدمات العقارية الأخرى المتعلقة بها.
- أنشطة الأسهم والاستثمارات الأخرى وتتضمن المشاركة في الصناديق المالية والعقارية وإدارة متطلبات السيولة لدى المجموعة.

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016				
المجموع دينار كويتي	غير موزعة دينار كويتي	أنشطة الأسهم والاستثمارات الأخرى دينار كويتي	أنشطة الاستثمار العقاري دينار كويتي	
3,292,595	-	-	3,292,595	إيرادات القطاع
1,886,243	-	-	1,886,243	نتائج القطاع
(3,195)	-	-	(3,195)	خسارة غير محققة من إعادة قياس عقارات استثمارية وفقاً للقيمة العادلة
(903)	-	-	(903)	خسارة محققة من بيع عقارات للمتاجرة
(13,311)	-	(13,311)	-	حصة في نتائج شركة زميلة
(528,099)	-	(528,099)	-	خسارة انخفاض قيمة
(530,676)	(530,676)	-	-	مصروفات غير موزعة بالصافي
810,059	(530,676)	(541,410)	1,882,145	ربح القطاع
64,200,088	64,558	5,661,832	58,473,698	موجودات القطاع
25,894,947	766,306	-	25,128,641	مطلوبات القطاع

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في 31 ديسمبر 2016

13. معلومات القطاعات (تتمة)

المجموع دينار كويتي	غير موزعة دينار كويتي	أنشطة الأسهم والاستثمارات الأخرى دينار كويتي	أنشطة الاستثمار العقاري دينار كويتي	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015
2,817,121	-	-	2,817,121	إيرادات القطاع
1,551,781	-	-	1,551,781	نتائج القطاع
(179,401)	-	-	(179,401)	خسارة غير محققة من إعادة قياس عقارات استثمارية وفقاً للقيمة العادلة
265,595	-	-	265,595	ربح محقق من بيع عقارات للمتاجرة
(864,995)	(864,995)	-	-	مصروفات غير موزعة بالصافي
772,980	(864,995)	-	1,637,975	ربح القطاع
60,617,777	138,284	-	60,479,493	موجودات القطاع
23,179,848	632,537	-	22,547,311	مطلوبات القطاع

14. إدارة المخاطر

تمثل المخاطر جزءاً رئيسياً في أنشطة المجموعة لكن هذه المخاطر تُدار بطريقة التحديد والقياس والمراقبة المستمرة وفقاً لحدود المخاطر والضوابط الأخرى. إن هذه الطريقة في إدارة المخاطر ذات أهمية كبيرة لاستمرار المجموعة في تحقيق الأرباح ويتحمل كل فرد بالمجموعة مسؤولية التعرض للمخاطر فيما يتعلق بالمسؤوليات المنوطة به داخل المجموعة. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان ومخاطر السيولة ومخاطر السوق حيث ينقسم النوع الأخير إلى مخاطر معدلات الربح ومخاطر العملات الأجنبية ومخاطر أسعار الأسهم.

هيكل إدارة المخاطر

يتحمل مجلس إدارة الشركة الأم بصورة جوهرية المسؤولية عن تحديد ومراقبة المخاطر وعن أسلوب الإدارة الشامل للمخاطر بالإضافة إلى مسؤولية الموافقة على استراتيجيات ومبادئ إدارة المخاطر.

الإدارة التنفيذية

تقوم الإدارة التنفيذية للمجموعة بوضع سياسات إدارة مخاطر المجموعة ورفع توصيات إلى مجلس الإدارة.

مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي مخاطر أن تتكبد المجموعة خسارة نتيجة عجز عملائها أو الأطراف المقابلة عن الوفاء بالتزاماتهم التعاقدية. تقوم المجموعة بإدارة ومراقبة مخاطر الائتمان عن طريق وضع حدود على قدر المخاطر الذي تقبل المجموعة تحمله للأطراف المقابلة من الأفراد والتركزات الجغرافية وتركزات قطاعات الأعمال، وعن طريق مراقبة الانكشافات فيما يتعلق بهذه الحدود.

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2016

14. إدارة المخاطر (تتمة)

مخاطر الائتمان (تتمة)

فيما يتعلق بمخاطر الائتمان الناتجة عن الموجودات المالية الأخرى للمجموعة بما في ذلك الأرصدة لدى البنوك والنقد، ينتج تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان من عجز الطرف المقابل عن الالتزام وبحيث يكون الحد الأقصى للتعرض مساوياً للقيمة الدفترية لهذه الأدوات. تحد المجموعة من مخاطر الائتمان فيما يتعلق بالأرصدة لدى البنوك من خلال التعامل فقط مع البنوك جيدة السمعة.

الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان دون احتساب أي ضمان وأي تعزيزات ائتمانية أخرى يوضح الجدول التالي الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان فيما يتعلق ببنود بيان المركز المالي المجموع. يتم عرض أقصى حد للانكشاف بالمجمل قبل تأثير التخفيف من خلال الاستعانة باتفاقيات التقاص والضمانات الأساسية (إن وجدت).

مجمّل الحد الأقصى للاكتشاف 2015 دينار كويتي	مجمّل الحد الأقصى للاكتشاف 2016 دينار كويتي	
2,739,640	2,239,567	النقد والأرصدة لدى البنوك (باستثناء النقد في الصندوق)
6,450,131	659,734	مدينون ومدفوعات مقدما
<u>9,189,771</u>	<u>2,899,301</u>	إجمالي التعرض لمخاطر الائتمان

تركزت مخاطر الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان يمكن تحليل الموجودات المالية للمجموعة، قبل احتساب أي ضمان محتفظ به أو تعزيزات ائتمانية أخرى (إن وجدت)، حسب المناطق الجغرافية وقطاعات الأعمال التالية:

2015				2016				
المجموع دينار كويتي	أخرى دينار كويتي	إنشاءات وعقارات دينار كويتي	الخدمات المصرفية والمالية دينار كويتي	المجموع دينار كويتي	أخرى دينار كويتي	إنشاءات وعقارات دينار كويتي	الخدمات المصرفية والمالية دينار كويتي	
8,828,381	37,562	6,263,251	2,527,568	2,059,345	56,680	37,496	1,965,169	الكويت
361,390	3,584	145,734	212,072	839,956	168,576	396,982	274,398	دول مجلس التعاون الخليجي
<u>9,189,771</u>	<u>41,146</u>	<u>6,408,985</u>	<u>2,739,640</u>	<u>2,899,301</u>	<u>225,256</u>	<u>434,478</u>	<u>2,239,567</u>	الأخرى

مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي المخاطر التي تكمن في عدم قدرة المجموعة على الوفاء بصافي احتياجاتها التمويلية. تنتج مخاطر السيولة عن التقلبات في السوق أو تدني درجة الائتمان مما قد يتسبب في نزوب بعض مصادر التمويل على الفور. وللحماية من هذه المخاطر، قامت الإدارة بتنوع مصادر التمويل وإدارة الموجودات مع أخذ السيولة في الاعتبار، والاحتفاظ برصيد كافٍ للنقد والنقد المعادل والأوراق المالية القابلة للتداول.

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في 31 ديسمبر 2016

14. إدارة المخاطر (تتمة)

مخاطر السيولة وإدارة التمويل

تحتفظ المجموعة بمحفظة من الموجودات المتنوعة القابلة للتسويق لها بدرجة عالية والتي يسهل تسيلها في حالة وقوع حدث توقف التدفقات النقدية بطريقة غير متوقعة.

تحليل المطلوبات المالية حسب الاستحقاقات التعاقدية المتبقية

لقد تم تحديد الاستحقاقات التعاقدية للمطلوبات على أساس الفترة المتبقية في تاريخ بيان المركز المالي المجمع إلى تاريخ الاستحقاق التعاقدية. ويتم مراقبة قائمة الاستحقاق من قبل الإدارة للتأكد من الاحتفاظ بالسيولة الكافية. إن معلومات قوائم استحقاق المطلوبات المالية في نهاية السنة تستند إلى ترتيب السداد التعاقدية غير المخصص أو إلى تقدير الإدارة لتواريخ البيع المخططة.

كانت قائمة استحقاق المطلوبات المالية غير المخصصة في 31 ديسمبر كما يلي:

المجموع دينار كويتي	سنة إلى 3 سنوات دينار كويتي	6 إلى 12 أشهر دينار كويتي	6 إلى 12 أشهر دينار كويتي	3 إلى 6 أشهر دينار كويتي	خلال 3 أشهر دينار كويتي	31 ديسمبر 2016
						المطلوبات
554,327	-	-	554,327	-	-	دائون ومصرفات مستحقة (باستثناء دفعات الإيجار مقدماً من مستأجرين)
26,583,557	1,675,640	22,040,820	733,175	608,343	1,525,579	دائون تمويل إسلامي
27,137,884	1,675,640	22,040,820	1,287,502	608,343	1,525,579	إجمالي المطلوبات

المجموع دينار كويتي	سنة إلى 3 سنوات دينار كويتي	6 إلى 12 أشهر دينار كويتي	6 إلى 12 أشهر دينار كويتي	3 إلى 6 أشهر دينار كويتي	خلال 3 أشهر دينار كويتي	31 ديسمبر 2015
						المطلوبات
691,452	-	-	691,452	-	-	دائون ومصرفات مستحقة (باستثناء دفعات الإيجار مقدماً من مستأجرين)
24,162,498	14,286,076	8,758,330	460,158	97,207	560,727	دائون تمويل إسلامي
24,853,950	14,286,076	8,758,330	1,151,610	97,207	560,727	إجمالي المطلوبات

مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي مخاطر تقلب قيمة الموجودات نتيجة للتغيرات في متغيرات السوق مثل معدلات الربح وأسعار صرف العملات الأجنبية سواء نتجت تلك التغيرات عن عوامل تتعلق بالاستثمار الفردي أو الجهة المصدرة له أو عوامل تؤثر على جميع الاستثمارات المتاجر بها في السوق. تدار مخاطر السوق على أساس توزيع الموجودات بصورة محددة مسبقاً على فئات متعددة للموجودات وتوزيع الموجودات

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في 31 ديسمبر 2016

14. إدارة المخاطر (تتمة)

مخاطر السوق (تتمة)

بالنسبة للتوزيع الجغرافي والتقييم المستمر لظروف السوق واتجاهاته وتقدير الإدارة للتغيرات طويلة وقصيرة الأجل في القيمة العادلة.

أ) مخاطر معدلات الأرباح

إن مخاطر معدلات الأرباح هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية نتيجة للتغيرات في معدلات الربح في السوق. تتعرض المجموعة لمخاطر معدلات الأرباح على اتفاقيات الإجارة التي تحمل معدلات أرباح متغيرة (إيضاح 9). باستثناء ذلك، لا تتعرض المجموعة لأية مخاطر جوهرية أخرى متعلقة بمعدلات الأرباح.

يوضح الجدول التالي حساسية بيان الدخل المجمع للتغيرات المحتملة بصورة معقولة في معدلات الأرباح مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة:

التأثير على ربح السنة دينار كويتي	الزيادة في النقاط الأساسية	
239,620	+/-1%	2016
213,669	+/-1%	2015

ب) مخاطر العملات الأجنبية

إن مخاطر العملات هي مخاطر تقلب قيمة إحدى الأدوات المالية بسبب التغيرات في أسعار الصرف الأجنبي. تدار مخاطر العملات الأجنبية من قبل إدارة الخزينة بالشركة الأم استناداً إلى الحدود التي يضعها مجلس إدارة الشركة الأم والتقييم المستمر لمراكز المجموعة المفتوحة والحركات الحالية والمتوقعة في أسعار الصرف. ترى الإدارة أن مخاطر تكبد خسائر جوهرية نتيجة التقلبات في أسعار الصرف لا تزيد عن الحد الأدنى، ولذلك لا تغطي المجموعة الانكشافات لمخاطر العملات الأجنبية. فيما يلي التأثير على الربح (بسبب التغير في القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات النقدية)، نتيجة التغير في أسعار صرف العملات الأجنبية، مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة:

2015		2016		
التأثير على ربح السنة بالدينار الكويتي	التغير في سعر الأسهم %	التأثير على ربح السنة بالدينار الكويتي	التغير في سعر الأسهم %	
287,265	+/-3	292,957	+/-3	العملة ريال سعودي

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2016

15. إدارة رأس المال

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

تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء تعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية وخصائص المخاطر للموجودات الأساسية. ولكي يتم الحفاظ على هيكل رأس المال أو تعديله، يجوز للمجموعة تعديل مبلغ توزيعات الأرباح المدفوعة إلى المساهمين أو رد رأس المال إلى المساهمين أو إصدار أسهم جديدة أو بيع الموجودات لغرض تخفيض الدين. تم إجراء تغييرات في الأهداف أو السياسات أو الإجراءات المستخدمة لإدارة رأس المال خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016 و 31 ديسمبر 2015 كما هو مفصّل عنه في إيضاح 10 حول البيانات المالية المجمعة.

تراقب المجموعة رأس المال باستخدام معدل الإقراض وهو صافي الدين مقسوماً على إجمالي رأس المال زائداً صافي الدين. تدرج المجموعة دائني التمويل الإسلامي والدائنين والمصروفات المستحقة (باستثناء الدفعات مقدماً من المستأجرين) ضمن صافي الدين ناقصاً الأرصدة لدى البنوك والنقد. يمثل رأس المال إجمالي حقوق ملكية الشركة الأم.

2015 دينار كويتي	2016 دينار كويتي	
691,452	554,327	دائنون ومصروفات مستحقة (باستثناء دفعات الإيجار مقدماً من مستأجرين)
21,687,439	24,394,816	دائنو تمويل إسلامي
(2,743,142)	(2,241,307)	ناقصاً: نقد وأرصدة لدى البنوك
19,635,749	22,707,836	صافي الدين
37,437,929	38,305,141	حقوق الملكية
57,073,678	61,012,977	إجمالي رأس المال وصافي الدين
34%	37%	معدل الإقراض

16. قياسات القيمة العادلة

فيما يلي مقارنة حسب الفئة للقيم المدرجة بالدفاتر والقيمة العادلة لموجودات المجموعة:

المجموع دينار كويتي	المستوى 3 دينار كويتي	كما في 31 ديسمبر 2016
52,141,406	52,141,406	عقارات استثمارية
المجموع دينار كويتي	المستوى 3 دينار كويتي	كما في 31 ديسمبر 2015
47,785,193	47,785,193	عقارات استثمارية

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016، لم يكن هناك أي تحويلات إلى ومن المستوى 3 لقياسات القيمة العادلة. تم عرض مطابقة المبلغ الافتتاحي والختامي للمستوى 3 في الإيضاح 7.

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في 31 ديسمبر 2016

17. تحليل استحقاق الموجودات والمطلوبات

يلخص الجدول التالي قائمة استحقاق موجودات ومطلوبات المجموعة. لقد تم تحديد استحقاقات الموجودات والمطلوبات على أساس التاريخ المتوقع لاستردادها أو سدادها. إن قائمة الاستحقاق للموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر والموجودات المالية المتاحة للبيع والعقارات الاستثمارية والعقارات للمتاجرة تستند إلى تقدير الإدارة لتسييل تلك الموجودات.

إن قائمة استحقاق الموجودات والمطلوبات هي كما يلي:

			31 ديسمبر 2016
المجموع دينار كويتي	سنة إلى 5 سنوات دينار كويتي	خلال سنة واحدة دينار كويتي	
			الموجودات
2,241,307	-	2,241,307	أرصدة لدى البنوك ونقد
659,734	-	659,734	مدينون ومدفوعات مقدماً
3,431,251	-	3,431,251	عقارات للمتاجرة
5,661,832	5,661,832	-	استثمار في شركة زميلة
52,141,406	52,141,406	-	عقارات استثمارية
64,558	64,558	-	عقار ومعدات
64,200,088	57,867,796	6,332,292	إجمالي الموجودات
			المطلوبات
733,825	-	733,825	دائنون ومصروفات مستحقة
24,394,816	22,251,177	2,143,639	دائنو تمويل إسلامي
766,306	766,306	-	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
25,894,947	23,017,483	2,877,464	إجمالي المطلوبات
			31 ديسمبر 2015
			الموجودات
2,743,142	-	2,743,142	أرصدة لدى البنوك ونقد
6,450,131	-	6,450,131	مدينون ومدفوعات مقدماً
3,501,027	-	3,501,027	عقارات للمتاجرة
47,785,193	47,785,193	-	عقارات استثمارية
138,284	138,284	-	عقار ومعدات
60,617,777	47,923,477	12,694,300	إجمالي الموجودات
			المطلوبات
859,872	-	859,872	دائنون ومصروفات مستحقة
21,687,439	20,817,277	870,162	دائنو تمويل إسلامي
632,537	632,537	-	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
23,179,848	21,449,814	1,730,034	إجمالي المطلوبات



