



المالية

التقرير السنوي

2020

سمو الشيخ نواف الأحمد الجابر الصباح
أمير دولة الكويت



سمو الشيخ مشعل الأحمد الجابر الصباح
ولي عهد دولة الكويت



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

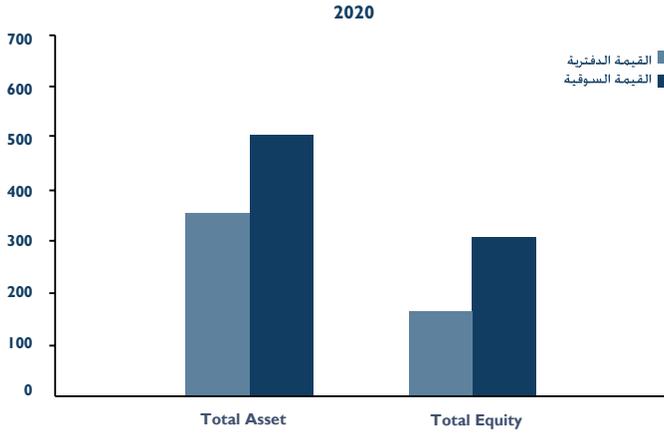


المحتويات

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

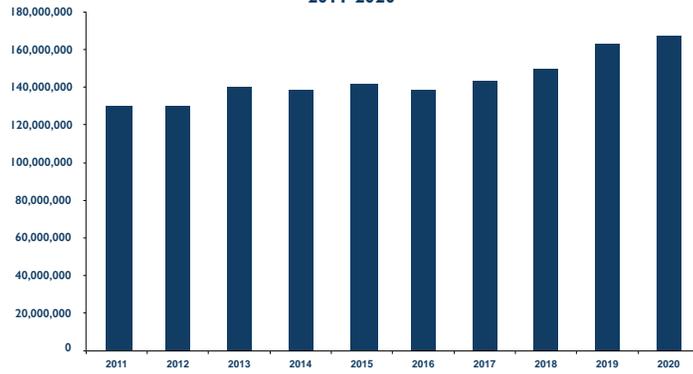


مقارنة القيمة الدفترية مع القيمة السوقية للأصول وحقوق المساهمين

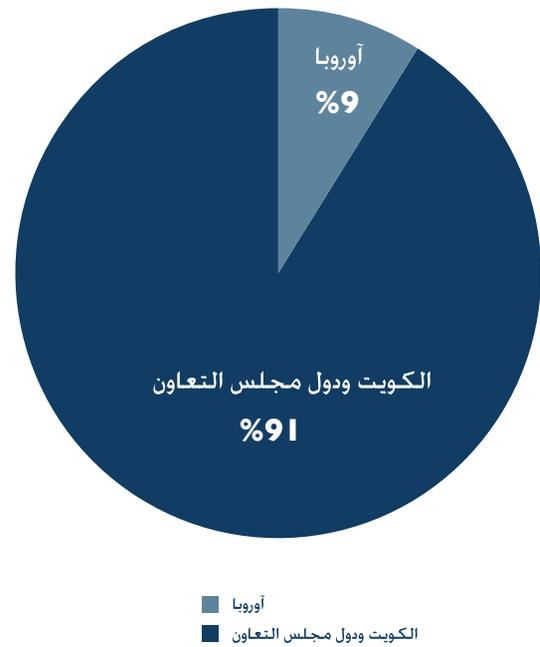


- قامت الشركة بتقييم أصولها من قبل مقيمين مهنيين مستقلين بالسوق الخليجي والأوروبي وقد قدرت القيمة السوقية العادلة لإجمالي الأصول بمبلغ 501 مليون دينار كويتي (القيمة الدفترية 364 مليون دينار كويتي)
- تقدر القيمة السوقية العادلة لإجمالي حقوق المساهمين بمبلغ 307 مليون دينار كويتي (القيمة الدفترية 167 مليون دينار كويتي)

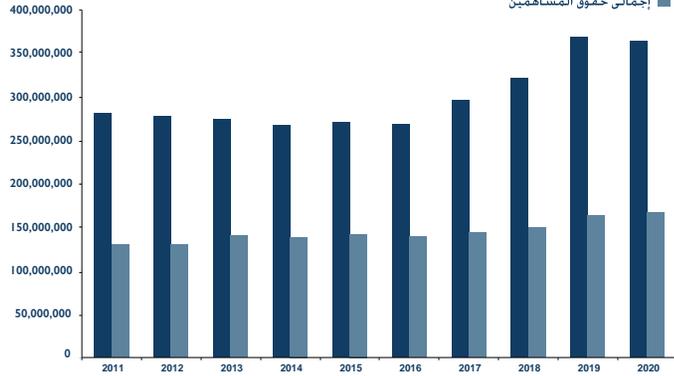
إجمالي حقوق المساهمين
2011-2020



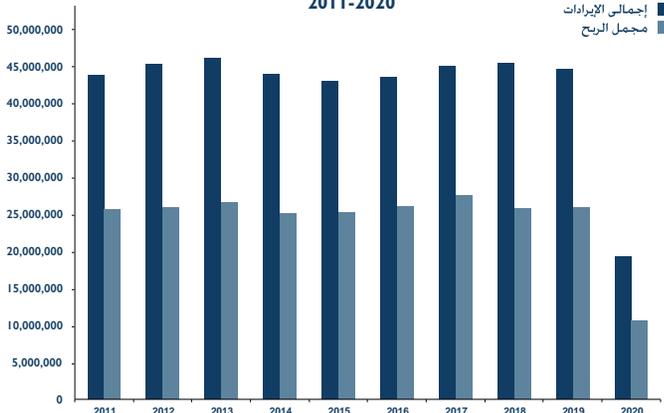
إجمالي الأصول موزعة جغرافيا
2020



مقارنة إجمالي الأصول مع إجمالي حقوق المساهمين
2011-2020



مجموع الربح إلى إجمالي الإيرادات
2011-2020





أعضاء مجلس الإدارة

غازي فهد النفيسي
رئيس مجلس الإدارة

فيصل عبدالمحسن الخترش
نائب رئيس مجلس الإدارة

أنور عبدالعزيز العصيمي
عضو مجلس الإدارة - الرئيس التنفيذي

عبدالعزیز غازي النفيسي
عضو مجلس الإدارة - نائب الرئيس التنفيذي

يوسف عيسى العثمان
عضو مجلس الإدارة

عبدالرحمن عبدالعزيز البابطين
عضو مجلس الإدارة

مرزوق فجحان المطيري
عضو مجلس الإدارة

سعود أحمد فيصل الزين
عضو مجلس الإدارة

محمد خليل المصبيح
أمين سر مجلس الإدارة

الإدارة التنفيذية

أنور عبدالعزيز العصيمي
الرئيس التنفيذي

عبدالعزیز غازي النفيسي
نائب الرئيس التنفيذي - رئيس المجموعة الاستثمارية

بدر خليفة العدساني
رئيس المجموعة العقارية و التطوير

محمد خليل المصبيح
مساعد رئيس المجموعة المالية و المحاسبية
و الموارد البشرية

ناصر بدر الغانم
مدير المجموعة الاستثمارية

عبدالناصر بدر التركيت
مدير مجموعة الحاسب الآلي

علي جاسم أبل
نائب مدير مجموعة الموارد البشرية والشؤون الادارية

أحمد محمود القريش
مدير تطوير مشاريع العقار

فيصل خالد بن سلامة
مدير المجموعة العقارية

عادل بن حسن مرحوم
مدير مجموعة التأجير

كلمة السيد رئيس مجلس الإدارة





السادة مساهمي شركة الصالحية العقارية الكرام

باسمي وباسم أعضاء مجلس الإدارة يسعدني الترحيب بكم مجدداً، كما يسرني بالأصالة عن نفسي والنيابة عن زملائي أعضاء مجلس الإدارة أن أضع بين أيديكم التقرير السنوي والنتائج المالية لشركة الصالحية العقارية عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020، لننظر فيما حققناه من إنجازات وما بذلناه من جهد خلال العام الماضي، والذي لم يكن ليتم بدون دعمكم المتواصل والعمل الدؤوب والجاد من قبل أعضاء مجلس الإدارة والجهاز الإداري وكافة موظفي الشركة، وذلك ما يمنحنا الثقة في وضع الخطط والتصورات لمستقبل الشركة لتحقيق أفضل الرؤى والمضي في طريق النجاح.

بداية، نعزي أنفسنا والشعب الكويتي والأمميين

العربية والإسلامية في وفاة صاحب السمو أمير البلاد الشيخ صباح الأحمد الجابر الصباح، اللهم اغفر له وارحمه وأكرم نزله، ووسّع مدخله، واجعل قبره روضة من رياض الجنة، وأسكنه الفردوس الأعلى.

كما نتقدم بالتهنئة لصاحب السمو الشيخ نواف الأحمد الجابر الصباح لتوليته مقاليد الحكم ولسمو الشيخ مشعل الأحمد الجابر الصباح بمناسبة تزكيته ولياً للعهد في دولة الكويت، سائلين المولى عز وجل أن يوفقهم ويعينهم ويسدد خطاهم لإكمال مسيرة التقدم والنماء لخدمة الكويت وشعبها.

ونتوجه بالشكر الجزيل إلى مساهمينا الكرام على الثقة الغالية التي أولونا إياها وعلى التعاون المثمر خلال مسيرة الشركة والتي تكللت بتحقيق أفضل النجاحات على مدى العقود السابقة، كنا قد شهدنا فيها العديد من الصعاب وواجهنا تحديات جمة ولكننا

المستلزمات الضرورية واستخدام التكنولوجيات المتطورة وأحدث الأجهزة. لضمان سلامة وصحة الأفراد من رواد وعاملين داخل مجمعات وعقارات الشركة. حيث لاقت خطة الشركة وإجراءاتها استحسان الجميع.

أداء الشركة خلال العام 2020

على الرغم من السلبية التي شابت سنة 2020، فقد استمرت شركتكم في نهجها الدائم بتعزيز الأرباح واستغلال الفرص الاستثمارية المتاحة لتحقيق أفضل عوائد للشركة وتعظيم حقوق مساهميها. حيث أتمت شركة الصالحية العقارية خلال العام الماضي صفقة بيع ما نسبته 90% من حصتها في شركة هدية القابضة في جمهورية ألمانيا (ملوكة لشركة الصالحية العقارية بنسبة 90.89% وتعمل في مجال دور الرعاية السكنية لكبار السن). وقد بلغت القيمة الإجمالية للصفقة 81.8 مليون يورو بما يعادل 28 مليون دينار كويتي تقريباً. وبلغت أرباح الشركة من هذه الصفقة 21.8 مليون دينار كويتي والتي دخلت ضمن أرباح الربع الثاني لسنة 2020.

وعلى صعيد آخر ودعمًا لمركز الشركة المالي وتأكيدها لمتانة الوضع المالي للشركة فقد قامت شركة الصالحية العقارية وشركتها التابعة (شركة العاصمة العقارية) بسداد تمويلات مصرفية بمنوحة بقيمة 28 مليون د.ك (فقط ثمانية وعشرون مليون دينار كويتي لا غير). مما نتج عنه تخفيض تكاليف التمويل المدفوعة بمبلغ 770 ألف د.ك (فقط سبعمائة وسبعون ألف دينار كويتي لا غير).

أما بشأن مشروع العاصمة والذي توقف العمل به لفترة قصيرة أثناء الحظر الكلي والعزل الكلي لبعض مناطق دولة الكويت، فقد عاد العمل بشكل قوي إلى موقع المشروع. ونطمئنكم بأن المراحل المقررة للمشروع تتم بخطى ثابتة. إضافة إلى أن أعمال التأجير في المجموع التجاري للمشروع تسير على ما يرام وقد اقتربت من تحقيق أهدافها المرجوة.

بفضل الله ثم فضلكم ومن خلال العمل الجاد تجاوزناها جميعاً. ولا يخفى على الجميع ما حملته معها سنة 2020 من تحديات وعقبات وأوضاع محلية وإقليمية وعالمية حرجة نتيجة لانتشار جائحة كورونا (COVID-19) بنهاية الربع الأول لسنة 2020، والذي أدى لإغلاق العديد من الدول وتوقف النشاطات الاقتصادية وإصابتها بشلل عام وانعكس انتشار الفيروس على النمو الاقتصادي والطلب العالمي على النفط. بل إن انتشار هذا الوباء أثر بالسلب على معنويات المستثمرين وتسبب بتباطؤ وتيرة الاقتصاد العالمي.

خطة الشركة للتعامل مع أزمة كورونا

لم تدخر شركة الصالحية العقارية جهداً في مواجهة تداعيات فيروس كورونا المستجد وذلك بشتى السبل والطرق المتاحة. وتم تشكيل فريق أزمة للتعامل مع تداعيات تلك الجائحة بهدف الحفاظ على أداء الشركة الإيجابي والحفاظ على علاقاتها مع المستثمرين والمستأجرين. حيث قامت الشركة بمبادرة من مجلس الإدارة بالتعاون مع الإدارة التنفيذية على دراسة الوضع الإيجابي والتشغيلي لعقاراتها ودراسة التأثيرات التي صاحبته تلك الجائحة على المستأجرين وقدرتهم على الوفاء بجميع التزاماتهم المالية تجاه الشركة، حيث تبنت الشركة مبدأ التعاون مع المستأجرين وتقديم كافة التسهيلات لهم لتخفيف الآثار الاقتصادية السلبية عليهم نتيجة جائحة كورونا. وقد قوبلت إجراءات الشركة برضا وترحيب من جانب المستأجرين الذين باركوا هذه الخطوات وأبدوا شكرهم على حسن تفهم الشركة وطريقة تعاملها في إدارة الأزمة.

وفي جانب متصل قامت إدارة شركة الصالحية العقارية بوضع خطة كاملة وفق مراحل العودة التدريجية للحياة الطبيعية وإعادة التشغيل وفتح المنشآت المقررة من قبل أجهزة الدولة، والتي شملت على التدابير الاحترازية اللازمة للتعامل مع أزمة فيروس كورونا وتوفير كافة

توصيات مجلس الإدارة

اقترح مجلس الإدارة تخصيص مكافأة لأعضاء المجلس لسنة 2020 بمبلغ وقدره -/120,000 دينار كويتي (-/120,000 دينار كويتي لسنة 2019)، حيث تخضع لموافقة الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة.

كما اعتمد مجلس إدارة الشركة التوصية بتوزيع أرباح نقدية بقيمة 30 فلس للسهم الواحد عن عام 2020 (25 فلس لسنة 2019) على أن يخضع هذا الاقتراح لموافقة الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة المقيدون في سجلات الشركة في نهاية يوم الاستحقاق.

السادة المساهمين الكرام ...

وفي الختام أتقدم بخالص الشكر والتقدير للسادة المساهمين والسادة أعضاء مجلس الإدارة والجهاز التنفيذي والعاملين بالشركة بكافة إداراتها على ما يقومون به من عمل دؤوب وجهد متواصل للتغلب على التحديات وتحقيق أهداف وغايات ورؤى الشركة.

وفقنا الله جميعاً لخدمة هذا البلد المعطاء في ظل حضرة صاحب السمو أمير البلاد الشيخ نواف الأحمد الجابر الصباح وولي عهده الأمين سمو الشيخ مشعل الأحمد الجابر الصباح ورئيس مجلس الوزراء الشيخ صباح الخالد الحمد الصباح وحكومته الرشيدة. متوجهين لهم جميعاً بأصدق عبارات الشكر والتقدير والثناء.

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

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير ...

غازي فهد النفيسي

رئيس مجلس الإدارة

وأن الشركة سوف تتابع العمل حتى يتم الافتتاح لمشروع العاصمة دون تأخير عن الخطة الزمنية المحددة لها.

المؤشرات المالية

وعن ملخص الأداء المالي لسنة 2020، فقد حققت الشركة ربحاً بمقدار 21.3 مليون دينار كويتي وبيحية سهم بلغت 43.05 فلس للسهم الواحد بالمقارنة مع العام الماضي، حيث بلغت الربحية 21.5 مليون دينار كويتي، بربحية سهم 43.70 فلس للسهم الواحد وبنسبة انخفاض بلغت 1 %، كما بلغ إجمالي موجودات الشركة 364 مليون دينار كويتي للعام الحالي بالمقارنة مع 369 مليون دينار كويتي للعام الماضي أي بانخفاض نسبته 1 %.

فيما شهد إجمالي المطلوبات انخفاضاً إلى 196 مليون دينار كويتي في العام 2020 بالمقارنة مع 203 مليون دينار كويتي للعام الماضي أي ما نسبته 3 %، وذلك نتيجة لتسديد الشركة لتمويلات مصرفية واستبعاد جميع شركة تابعة.

ومن جهة أخرى فقد ارتفعت حقوق الملكية إلى 167 مليون دينار كويتي للعام 2020 بالمقارنة مع العام الماضي والتي بلغت 163 مليون دينار كويتي أي بارتفاع نسبته 2 %، وبذلك ترتفع القيمة الدفترية إلى 336 فلس مقارنة مع العام الماضي التي بلغت 330 فلس أي بارتفاع بلغ نسبته 2 %، مع الأخذ بعين الاعتبار أن جميع البيانات المالية السابقة تم تسجيلها حسب التكلفة التاريخية والمبينة على البيانات المالية لسنة 2020.

وفيما يتعلق بالقيمة السوقية لإجمالي الأصول والتي تتضمن أصولاً تم تقييمها من قبل مقيمين مهنيين محايدين في نهاية سنة 2020 فقد بلغت 501 مليون دينار كويتي، وبذلك أصبحت حقوق الملكية والمضاف إليها فائض إعادة تقييم الأصول مبلغ 307 مليون دينار كويتي تقريباً لترتفع بذلك القيمة الدفترية حسب القيمة العادلة للسهم إلى 600 فلس للسهم الواحد.



تقرير مجلس الإدارة

الاستثمارات المحلية







الصالحية بلازا

تحتل الصالحية بلازا موقعاً مميزاً يمتد على سقف مبنى مواقف السيارات مقابل مجمع الصالحية التجاري من المدخل الرئيسي. وتحتوي الصالحية بلازا على عدد من المقاهي والمطاعم الراقية ذات البصمة العالمية، كما تتوسط البلازا نافورة مائية تضاء ليلاً ومساحة منسقة بالزهور. تم تطوير مرافق البلازا مؤخراً بنظام المواقف الذكية لتسهيل عملية الدخول والخروج، مع توفير خدمة الشحن الكهربائي للسيارات الإلكترونية، وخيار للدفع عن طريق البطاقة المصرفية. وكذلك تتوفر خدمة صف السيارات للزوار. وبذلك أصبحت الصالحية بلازا منذ نشأتها في عام 2005 الخيار المفضل للكثير من الزائرين.

برج السحاب

تم افتتاح برج السحاب والمكون من عشرين طابقاً في عام 1997 وهو مخصص للمكاتب التجارية المميزة بمساحة 10,738 م². يضم العديد من الشركات العالمية والمحلية. كما ينفرد البرج بإطلالته الجميلة على مدينة الكويت من خلال موقعه المميز، وارتباطه بمجمع الصالحية التجاري من خلال جسر في طابق الميزانين، جعل منه واحداً من أهم وأبرز الأبراج في مدينة الكويت. يضم البرج مساحات تجارية في الأدوار (السرداب والدور الأرضي والميزانين) للماركات العالمية الفاخرة وبفضل الخدمات التي تقدمها شركة الصالحية العقارية تمكن البرج من تحقيق نسبة إشغال كاملة لعدة سنوات متتالية.

مجمع الصالحية التجاري - أصالة وعراقة

يتميز مجمع الصالحية بعدة مميزات جعلت منه صرحاً عقارياً هاماً لشركة الصالحية العقارية، إذ أنه أول مجمع متعدد ومتخصص في مجال تجارة التجزئة والترفيه في منطقة مجلس التعاون الخليجي، وقد تم تصميم المجمع على أعلى طراز من الحرفية ليحافظ على مكانته إلى يومنا هذا. محتلاً بذلك مركزاً مرموقاً بين المجمعات التجارية من حيث الفخامة والرقي في الكويت والمنطقة.

يتكون المجمع من ثلاثة أدوار (الدور الأرضي-الميزانين الأول-الميزانين الثاني) ويضم مجموعة رائعة من المحلات التجارية لعدد من الماركات العالمية الشهيرة بالإضافة إلى عدد من المقاهي والمطاعم الفاخرة. وبلي ذلك خمسة أدوار علوية مخصصة للمكاتب التجارية وتشمل على مساحة 25,500 م² تشغلها مجموعة من كبرى الشركات الخاصة و المؤسسات الحكومية.

يجاور مجمع الصالحية ثلاث مرافق للشركة وهي فندق جي دبليو ماريوت وبرج السحاب للمكاتب ومنطقة الصالحية بلازا. يخدمها 376 موقفاً داخلياً و428 موقفاً خارجياً. قد حافظ المجمع منذ افتتاحه في العام 1978 على الصدارة والريادة من خلال التجديد والتطوير الدائم والذي استطاع من خلالها تحقيق نسبة إشغال كاملة قدرها 100 % لعدة سنوات متتالية، إلى جانب المحافظة على جودة المستأجرين، وينظر إلى مجمع الصالحية اليوم على أنه واحداً من أفخم المجمعات التجارية في الكويت.



توفر كل منها أجواء وأسلوب مختلف. وسعيًا إلى إثراء الخبرة والتجربة فقد قام الفندق بالتجديد والتحديث في معظم أركانه ومرافقه على مدى السنوات السابقة، مما وفر جو من الرفاهية الفريدة بمستوى خمس نجوم.

الراية

يعتبر مركز الراية التجاري واحدًا من أهم مشاريع شركة الصالحية العقارية والذي اتخذ موقعًا متميزًا في شرق مدينة الكويت. وقد تم افتتاحه في عام 2003 بهدف جذب الكثير من الزوار والشركات المحلية والعالمية. يتكون المركز من ثلاث طوابق للمحلات التجارية والمطاعم والمقاهي الفاخرة، يليها سبعة أدوار مخصصة للمكاتب بمساحة 5,950 م². ويرافق المركز منطقة الراية بلازا والتي تقدر مساحتها بـ 3,000 م² مغطاة بمظلات عصرية ونوافير وإضاءة مبتكرة تعطي أجواءً رائعة للاستمتاع بالجلوس بالخارج، مما ساعد على استضافة وإقامة العديد من الفعاليات والأنشطة الترفيهية والاجتماعية التي تهدف إلى إدخال روح البهجة والسرور في قلب كل زائر مركز الراية. كما يخدم مركز الراية التجاري مبني شاسع يضم 1,400 موقفًا للسيارات موصولة بجسور معلقة ومطلّة على الراية بلازا صممت باحترافية لتسهيل وتيسير عملية دخول وخروج الزائرين للمركز.

ويتصل مركز الراية عبر ممر مباشر بفندق كورت يارد ماريوت الذي يتميز بخدمات ذات مستوى عالٍ. وهو فندق عالمي راقٍ يحتل موقع استراتيجي في وسط مدينة الكويت ويحظى بإطلالة بانورامية على المدينة وإطلالات جانبية على أبراج

فندق جي دبليو ماريوت

يقع فندق جي دبليو ماريوت في قلب المركز التجاري والمالي لمدينة الكويت، إذ أنه يبعد 15 دقيقة فقط من مطار الكويت الدولي ويقع على بعد مسافة قصيرة من مراكز التسوق المرموقة في الكويت، بالإضافة إلى معالم وشوارع تجارية ومؤسسات حكومية بارزة من ضمنها مركز الشيخ جابر الأحمد الثقافي (JACC) وحديقة الشهيد. كما أن مدخله المباشر إلى مجمع الصالحية يجعل منه وجهة تسوق مثالية وتجربة غنية ومميزة للإقامة.

يتميز الفندق بالفخامة والأصالة مع توافر أحدث الخدمات والتقنيات وقد حاز بفضل ذلك على العديد من الجوائز إذ أن الغرف والأجنحة مجهزة بأناقة وبخدمات شخصية على مدار الساعة. مع توفير أرقى الكماليات ووسائل الراحة حيث يوفر تطبيق Marriott Bonvoy Mobile الخاص خدمة التواصل مباشرة مع مسؤولي علاقات النزلاء و سهولة تسجيل الوصول للضيوف.

ويحتوي فندق جي دبليو ماريوت الكويت على ثلاثة مطاعم عالية الذوق، بالإضافة إلى صالة اللوبي المعروفة باسم Tea Lounge بمثابة ركن للاستمتاع بالشاي والقهوة وتقديم الوجبات الخفيفة والسريعة. يضم الفندق مجموعة كبيرة من المرافق الترفيهية، مثل نادي إيليت الصحي و جاكوزي وغرف بخار وشرفة للتشمس وحمام سباحة داخلي. كما يمكن للضيوف وزوار الفندق حضور الفعاليات في عدد من القاعات المخصصة للاحتفالات والمؤتمرات وغرف الاجتماعات، والتي



على مساحة تقدر بـ 1,265.5 م². ويعد البرج واحداً من أعلى الأبراج الحديثة في الكويت بارتفاع 300 م تتضمن 57 طابقاً مخصصاً للأعمال المكتبية، ويتوفر بالبرج 16 مصعداً موزعاً على ثلاث مداخل يخدم كل منهم عدداً من الأدوار تسهيلاً للوصول بسرعة مريحة، كما تتوفر أفضل التسهيلات للمستأجرين من خلال خدمة المواقف الذكية لتسهيل عملية الدخول والخروج وخدمة الشحن الكهربائي للسيارات الإلكترونية وخيار للدفع عن طريق البطاقة المصرفية، ونظم تكنولوجيا المعلومات ونظام أمن وصيانة على مدار 24 ساعة.

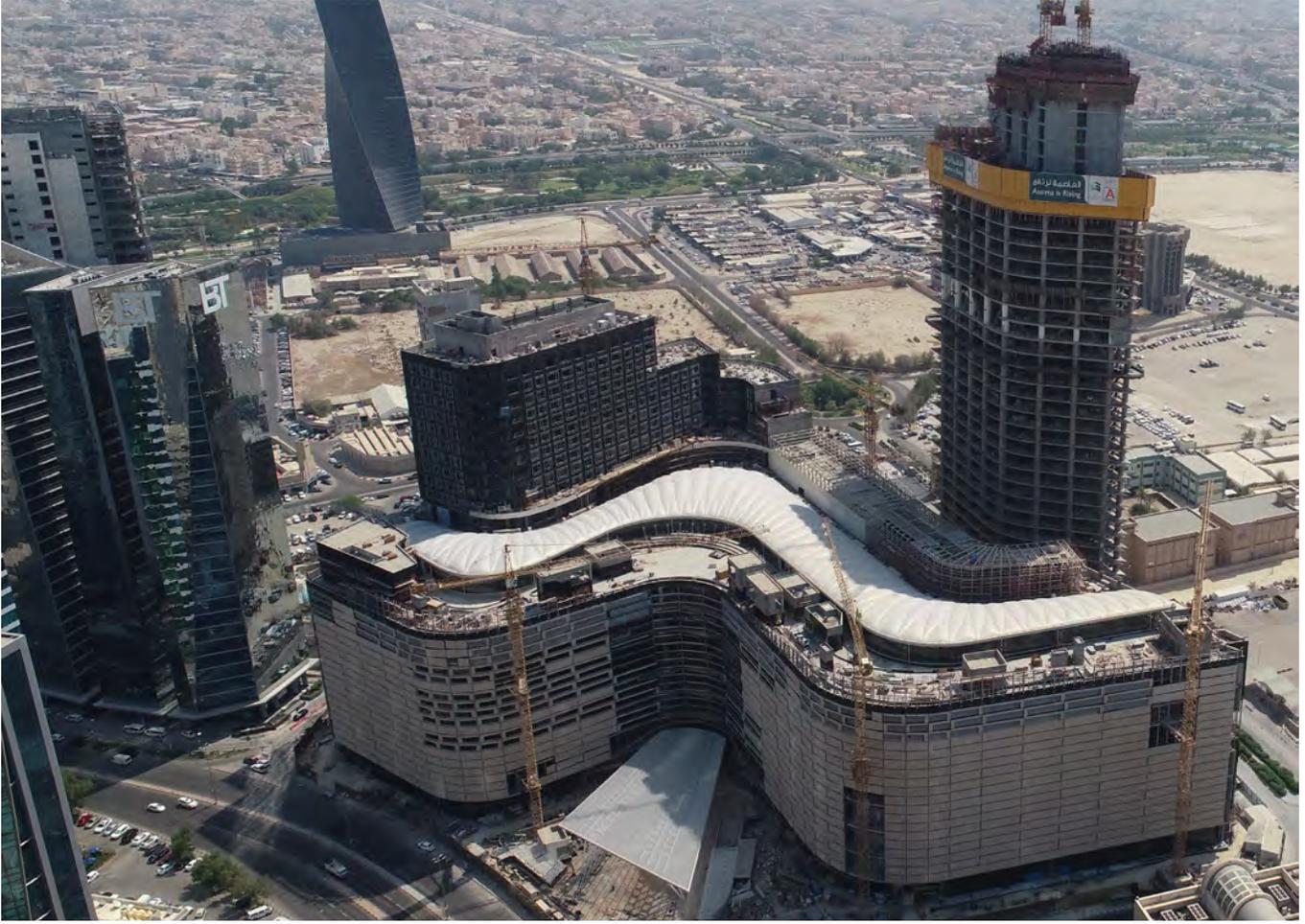
وقد برز في سنة 2020 العديد من التحديات أبرزها انتقال بنك الكويت الوطني من برج الراية إلى مقره الرئيسي الجديد، حيث كان يشغل نسبة 56% من المساحة التأجيرية في البرج، إلا أن شركة الصالحية العقارية استطاعت رغم تلك الظروف بالتعاقد مع بنك وربة لإشغال جزء كبير من تلك الشواغر، واستقطاب عدة شركات أخرى لتصل نسبة الإشغال في البرج بنهاية 2020 إلى نسبة 75% مما يعكس رغبة المستثمرين في البرج لما يقدمه من خدمات عالية المستوى.

وبجوار الفندق والمركز التجاري تقع قاعة الراية، علامة الفخامة والرفاهية والمكان المفضل لإقامة حفلات الزفاف والفعاليات الاجتماعية في الكويت، كما تعتبر من أكثر الأماكن المثالية لعقد المؤتمرات وإقامة المعارض والاجتماعات، إذ تشمل بمساحتها المقامة على 1,482 م² خدمات رفيعة المستوى، يقوم عليها فريق خبير بإدارة مختلف الفعاليات، كما تخضع القاعة على الدوام للعديد من التجديدات وتطوير التكنولوجيا

الكويت الشهيرة، ويقع الفندق على بُعد دقائق معدودة من وسط المدينة بمسافة 18 كم فقط من مطار الكويت الدولي، وبجوار الوجهات السياحية الرئيسية والمراكز التجارية المرموقة في المدينة، الأمر الذي جعل منه وجهة مهمة للمسافرين والزوار المحليين.

يوفر الفندق لرجال الأعمال مساحات مختلفة تخدم جميع الفعاليات من اجتماعات وإقامة المؤتمرات، وذلك من خلال 6 قاعات مجهزة بإضاءة طبيعية قوية وإنترنت عالي السرعة ومعدات صوتية ومرئية ومركز لخدمات رجال الأعمال، ويضم الفندق مرافق وخدمات رائعة لمختلف الأذواق تشمل منطقة حمام السباحة بطول 25م والواقعة على سطح الطابق العاشر، ونادي صحي وأحدث أجهزة الجيم والساونا وغرف البخار وغرف المساج، و لمسايرة تطلعات الزائرين إضافة إلى المتطلبات الصحية مع انتشار جائحة COVID-19، حيث تم اتخاذ كافة الإجراءات الاحترازية اللازمة واستخدام أفضل التقنيات المتطورة لذلك، وتشمل التعقيم الدوري لكل أركان الفندق وتوفير معقمات اليدين، واستخدام تكنولوجيا الهواتف النقالة مثل فتح الغرفة وطلب الطعام وتسليم الأوراق إلكترونياً من خلال التطبيق، وكذلك استخدام تطبيق أعضاء نادي Marriott Bonvoy Mobile، لتوفير التواصل المباشر مع مسئول علاقات النزلاء في الفندق لغرض الحجز وتسجيل الوصول والرد على الاستفسارات.

ثم يأتي برج الراية الذي يمثل جزءاً مهماً من مشروع الراية المتكامل بتصميم عصري وتشطيبات عمرانية عالية الجودة



طابق أرضي و(54) دور وبمساحة تأجيرية تقدر بـ 59,700 م². بالإضافة إلى عدة مباني مخصصة كمواقف للسيارات منها ما هو مقام على أرض الشركة ومنها على أرض الدولة. يتميز مشروع العاصمة بموقعه القريب من العديد من الأبراج المكتبية العالية والتي تعد مقار لكثير من الشركات المحلية والعالمية، ويقع المشروع أيضاً بجوار عدد من المعالم الرئيسية في مجال المال والأعمال في دولة الكويت مثل بورصة الأوراق المالية وبنك الكويت المركزي، وغيرها من مقار المؤسسات الحكومية والخاصة. بالإضافة إلى عدد كبير من البنوك وشركات التأمين وشركات تكنولوجيا الاتصالات والمعلومات، وعلى مقربة أيضاً من المناطق السكنية الخاصة. كما يتميز مشروع العاصمة بتصميم فريد وحديث يبرز آفاق مدينة الكويت، وتم إعداد هذا التصميم وفق أحدث التقنيات المستخدمة لتقليل استهلاك الطاقة، وبما يسمح بالتهوية الطبيعية مع العناصر الخضراء المستخدمة لتكملة الميزات الصديقة للبيئة في المشروع. وقد تم إسناد الأعمال الفنية والتنفيذية لكبرى الشركات المتخصصة، وتم وضع خطط وتصور استراتيجي لإنهاء المشروع والبدء بتشغيله على مراحل، وذلك وفق جدول زمني يرسم مراحل التنفيذ لجميع أجزاء المشروع ومكوناته بحرفية عالية وبصورة منطقية تضمن الانتهاء بالوقت المحدد أو الحد الأدنى من التأخير الذي قد ينسب بصورة خارجية عن الإرادة.

وخلال عام 2020 تم الانتهاء بالكامل من الأعمال الخرسانية للجزء التجاري ومبنى الفندق ومواقف السيارات، بالإضافة

المستخدمة لتقديم أفضل الخدمات الراقية والمتطورة مثل حلول الإضاءة المبتكرة والدعم الإلكتروني، لضمان تنظيم كل عالية بدقة شديدة وخبرة عالية وتفصيل مبهرة.

مشروع العاصمة

تم إنشاء مشروع العاصمة على مساحة أرض متميزة داخل مدينة الكويت تقدر بـ 21,414 م². تشكلت من عدد من العقارات التجارية والاستثمارية المتجاورة في منطقة شرق. أضحت في مجموعها جزيرة متصلة تحيط بها الشوارع من أربعة جهات منها شارعين رئيسيين هما شارع عبدالعزيز الصقر (الشهداء سابقاً) وشارع خالد بن الوليد، ويضم المشروع قسائم تجارية بمساحة 7,358 م²، وقسائم استثمارية/مكاتب تجارية بمساحة 10,611 م²، ومساحة 3,445 م² استثماري (فندق). بالإضافة إلى أن المشروع محاط بأراضي للدولة تقارب 18,738 م².

وتقدر مساحة البناء الإجمالية لمشروع العاصمة بـ 380 ألف م². ويتكون المشروع من ثلاثة مكونات رئيسية هي مجمع تجاري مقام على مساحة 19,668 م² عبارة عن أربعة سراديب وطابق أرضي وعدد 6 أدوار سيتم استغلالها كمحلات للتجزئة ومطاعم ومقاهي وأنشطة ترفيهية وسينما ونادي صحي، وتبلغ المساحة التأجيرية للمجمع 71,500 م². بالإضافة إلى فندق يلي الأدوار المخصصة للجزء التجاري ويتكون من (11) دور تشمل على (164) جناح مع خدماتهم من مطاعم وقاعات متعددة الأغراض ونادي صحي، ومبنى برج للمكاتب التجارية مقام على مساحة 1,746 م² يتكون من



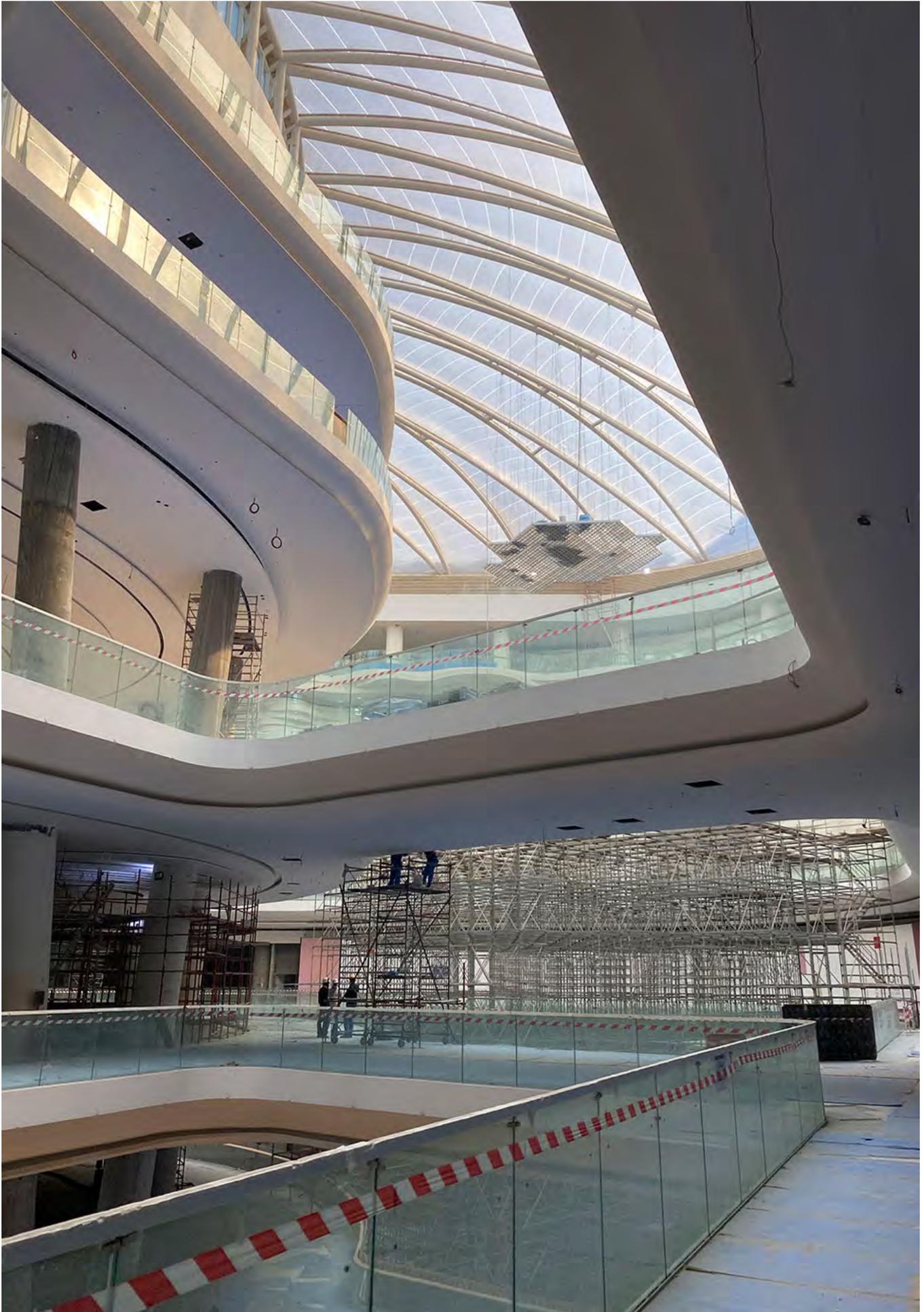
شركة الصالحية العالمية لمراكز الترفيه

أسست شركة الصالحية العقارية شركة كويتية تابعة لها وهي شركة الصالحية العالمية لمراكز الترفيه، وتمتلك الشركة ترخيصاً حصرياً من شركة ناشيونال جيوغرافيك لتطوير أول مركز ترفيهي عائلي يحمل العلامة التجارية العالمية و هي National Geographic Ultimate Explorer في دولة الكويت على مساحة تزيد عن 5,000 م² من مشروع العاصمة بإدارة مؤهلة من ذوي الخبرة في إدارة مراكز الترفيه لإدارة هذا المشروع كما تلتزم ناشيونال جيوغرافيك بالشراكة مع شركة والت ديزني بتقديم أفضل خدمات الترفيه والتعليم معاً بطرق مبتكرة وإبداعية وحديثة مما يعزز العائد المادي و التسويقي لمجمع العاصمة.

يقدم المركز لزواره تجارب تفاعلية مذهلة تحاكي العالم من حولهم، من أعماق المحيط إلى أقصى الفضاء الخارجي بهدف تعليمي و ثقافي لتنمية الجيل القادم من الاطفال الذي تتراوح اعمارهم ما بين 4-12 سنة. مما يساهم بتوفير جو ترفيهي للعائلات التي تزور مجمع العاصمة. كما يزيد من نسبة الزوار سواء للتسوق أو لقضاء يوم عائلي ترفيهي متكامل.

إلى الأعمال الخرسانية للسراديب والدور الأرضي وأول 38 دور من برج المكاتب، كما تم الانتهاء من معظم الواجهات والتشطيبات الخارجية للمجمع التجاري، حيث يتوقع الافتتاح في النصف الثاني من العام الحالي، وبذلك نؤكد على أن كافة أعمال المشروع تتم بشكل جيد ووفق الخطة والجدول الزمني المتفق عليه.

وقد بدأت أعمال التأجير بالمشروع مبكراً من خلال خطة تسويق تعتمد على مخاطبة عدة جهات وماركات عالمية وذلك لما لها من دور إيجابي برسم خارطة المشروع المستقبلي وتوجهاته على المساحات التأجيرية المتوسطة والصغيرة، ولقد كان باكورة ذلك قيام الشركة بتوقيع اتفاقيات رسمية مع العديد من الشركات والمؤسسات المشهورة وذاتعة الصيت عالمياً ومحلياً من أبرزها العلامات التجارية التالية زارا، سوق مونوبري (هايبير ماركت)، متجر إيكيا، ناشيونال جيوغرافيك للترفيه العائلي، نادي يو اف سي جيم الصحي، إكسبايت الغانم للإلكترونيات، سكاى زون، وبلاي، ورغم التحديات وتداعيات جائحة COVID-19 خلال العام 2020 فإن مجمل المساحات المؤجرة بنهاية العام قد بلغ نحو 58,630 م² بما يعادل نسبة 82 % من إجمالي المساحات القابلة للتأجير في المجمع التجاري، وذلك يؤكد على أن استراتيجية الإدارة في تسويق المشروع تسير على النحو المخطط له في شغل أكبر مساحة ممكنة لأبرز العلامات التجارية في وقت قياسي وبأسعار مناسبة، وفقاً للجدول الزمني المعتمد، حيث تم بذل كل جهد لضمان الالتزام بالجدول الزمني بأكثر الطرق أماناً وفعالية.





تقرير مجلس الإدارة

الاستثمارات الخارجية





المملكة المتحدة ملكيات شركة كيه بي آي Key Property Investments

سوف يبقى عام 2020م عالقاً بالذاكرة بسبب النتائج المترتبة على جائحة كورونا العالمية حيث اضطرت ومازالت كل بلد من بلدان العالم مستمرة في التعامل مع آثار هذه الجائحة بطرق مختلفة

وكانت المملكة المتحدة الأكثر تأثراً بإجراءات الإغلاق التي فرضتها الحكومة والتي امتدت لمدة 9 أسابيع بين شهري مارس ومايو 2020م والتي تم اتخاذها لاحتواء انتشار كوفيد 19. وفي الفترة الممتدة من الربع الأخير في عام 2019م إلى الربع الثاني من عام 2020م، انخفض إجمالي الدخل المحلي في المملكة المتحدة بأكثر من 20%، أي ما يعادل ضعف نسبة الانخفاض الذي حدث في ألمانيا وأكثر بكثير من الانخفاض في إيطاليا وفرنسا. وينعكس هذا الأمر جزئياً بسبب توقيت القرارات المتخذة، حيث تأخرت المملكة المتحدة في بدء وإنهاء عملية الإغلاق عن جيرانها الأوروبيين لكنها تظهر أيضاً اختلافات في قياس الاستهلاك الحكومي على إجمالي الناتج المحلي.

ولم تنته الشكوك حول نتائج اتفاقية بريكست لخروج بريطانيا من الاتحاد الأوروبي، وبالإضافة إلى جائحة كوفيد 19، فإن التأثير على أسواق العقارات التجارية في المملكة المتحدة في عام 2021م لا يزال غير معروف. وقد تأثرت محفظة KPI بنفس الطريقة مثلها مثل كل العقارات الأخرى بآثار كوفيد 19، وبدرجة أقل باتفاقية بريكست. مما تسبب في التأخير بدلاً من التغيير، وهناك ضغوط مستمرة على أرقام التقييم ولكن الوضع العام للمحفظة لا يزال قوياً.

شركة الصالحية للاستثمارات العالمية (Salhia International Investments Ltd)

بيورما كوارتر، مدينة برمنجهام
Beorma Quarter, Birmingham

تعد مدينة برمنجهام مركز تجاري دولي كبير ومحور رئيسي للمواصلات والتجارة والفعاليات والمؤتمرات. ويعتبر أيضاً اقتصادها الشامل ثاني أكبر اقتصاد في المملكة المتحدة ويسيطر عليه الآن قطاع الخدمات. ومازال وسط المدينة أيضاً يحقق نمواً باعتباره مكاناً مرغوباً للسكن فيه خاصة خلال العامين الأخيرين. كما تتمتع مدينة برمنجهام حالياً بنمو أعلى من متوسط النمو في المملكة المتحدة في قيم العقارات السكنية ومازال سوق العقارات السكنية في برمنجهام قوياً. وهذا يعطي مؤشراً جيداً على بيع 124 وحدة في البرج الرئيسي لمشروع بيورما كوارتر.

إن الاستثمار في البنية التحتية الكبرى ما زال مستمراً في إحداث تحولات في اقتصاد المدينة. فقد أعطت الحكومة

إشارة البدء في تنفيذ مشروع HS2، وهو خط السكك الحديدية عالي السرعة بين لندن وبرمنجهام (وفي النهاية مانشستر وليدز). سوف تقع محطة شارع كورزون ومحطة سكك حديد برمنجهام HS2 على بعد دقائق معدودة سيراً من مشروع بيورما كوارتر. تشمل مشاريع البنية التحتية المهمة مشروع مترو ميدلاند وهو خط ترام عريق ومتوسع يمر من خلال المدينة ومشروع سبرنت الخاص بإنشاء 7 مسارات باص رئيسية جديدة وسوف يخدم هذان المشروعان المدينة والمناطق المجاورة لها. وبسبب تداعيات COVID-19، وما نتج عنها من عمليات إغلاق وقيود التباعد في المملكة المتحدة بهدف تقليل الانتشار السريع للوباء، كان هناك تشجيع حكومي على زيادة العمل من المنزل. ولكن ذلك لم يلغي استقلال المكاتب التجارية مما لها من أهمية إنتاجية في العمل. يتمتع مشروع بيورما كوارتر بمركز جيد للتكيف مع أي عادات عمل جديدة قد تتطور على مدار الشهور القادمة.

بالإضافة إلى ذلك، تسير الأعمال في مشروع بيورما كوارتر في اتجاه إنشاء البرج الرئيسي حيث هناك اهتمام مستمر في سوق العقارات التجارية وطلب مستمر على مساحات الفئة (أ) والتي شهدت زيادة في الإيجار خلال عام 2020 نتيجة نقص المعروض من تلك الفئة. ومتوقع أن يزداد الطلب أكثر مع إلغاء الحكومة المركزية في لندن.

شركة لولورث ديفولبمنتس ليمتد Lolworth Developments Ltd

تأسست شركة لولورث ديفولبمنتس ليمتد كشركة محاصة بين شركة الصالحية العقارية وشركة سايمونز للتطوير المحدودة في المملكة المتحدة، لتملك حصة في قطعة أرض مساحتها 100 هكتار (مليون م²) والمباشرة بإجراءات الحصول على إذن التخطيط لتطوير إنشاء مشروع متعدد الاستخدامات ومخازن لوجستية في منطقة بار هيل، كامبريدج شاير، يقع مشروع بار هيل في ميدلاند الشرقية وسوف يخدم كامبريدج والمملكة المتحدة.

يعد السوق الصناعي واللوجستي في منطقة كامبريدج صغير نسبياً بالنسبة لسوق المكاتب والأبحاث والتطوير المحلي القوي ويوجد نقص شديد في المعروض، ومن غير المحتمل إنشاء تطويرات صناعية في مدينة كامبريدج نفسها. مع استمرار انخفاض المخزون من التطويرات الصناعية ولكن مع نمو اقتصاد مدينة كامبريدج أكثر وأكثر سوف تحتاج المدينة لمساحات إضافية.

يتمتع موقع مشروع بار هيل بميزات منها القرب من وصلات الطرق التشغيلية العالية الجودة ويقع في موقع ممتاز جداً وهو طريق النقل المزدوج المهم A14 والذي يربط طريق A1(M) وطريق M11 ويؤدي مباشرة إلى طريق M1 وطريق M6. وتسهل



هذه الطرق الوصول المباشر إلى كبرى الموانئ وكل أنحاء المملكة المتحدة في خلال 4 ساعات بالسيارة، وسوف يسهل المشروع إنشاء مجموعة من المباني القادرة على تلبية معايير الطلب المتنوعة لدى المستأجرين، ويوفر موقعه أيضا طرق مشي وركوب دراجات وباصات عالية الجودة تؤدي إلى مناطق سكنية محلية مما يجعله مكاناً مثالياً للتوظيف.

يتطلب موقع بار هيلز إذن تخطيط، وتشتمل عملية التخطيط على قدر كبير من دراسات الجدوى وفحص الموقع قبل تقديم الطلب لضمان نجاح العملية، كل التقارير والفحوصات المبدئية مشجعة جداً وسوف يستمر ذلك في التطور خلال عام 2021م، من المهم أن يثبت مطابقة الموقع لمجموعة كبيرة من متطلبات التخطيط بما في ذلك معايير الاستدامة والتنوع البيئي والتوظيف والتي بمقدور الموقع الحالي تلبيةها.

شركة ويلفورد لين ديفولبمنتس ليمتد Wilford Lane Developments Ltd

في أواخر عام 2018م، أسست شركة الصالحية العقارية شركة محاصة مع شركة سايمونز ديفولبمنتس ليمتد لتملك موقع فضاء مساحته 4.5 هكتار (45 ألف م²) في منطقة سكنية إلى الجنوب مباشرة من مدينة نوتنجهام، وكان الغرض من ذلك هو الحصول على إذن تخطيط وتطوير أو بيع الأرض بالاستفادة من إذن التخطيط.

حصلت ويلفورد لين ديفولبمنتس ليمتد على إذن تخطيط لتطوير مساحة إجمالية تبلغ 4000 م² تقريباً للاستخدامات التجارية والثانوية في 6 وحدات تم تأجير 3,280 م² منها. كما تم أيضاً منح إذن تخطيط لعدد 267 شقة سكنية على مساحة 2 هكتار (20 ألف م²). تم الاتفاق على الشروط الخاصة ببيع المكونات التجارية والسكنية في الموقع بعد ذلك.

الصالحية في ألمانيا هدية القابضة

أتمت شركة الصالحية العقارية صفقة بيع ما نسبته 90% من حصتها في شركة هدية القابضة في جمهورية ألمانيا (شركة مملوكة لشركة الصالحية العقارية بنسبة 90.89% وتمتلك عدداً من أرقى العقارات التي تقدم خدمة الرعاية الصحية والسكنية لكبار السن والمتقاعدين). وقد بلغت القيمة الإجمالية للصفقة 81.8 مليون يورو ما يعادل 28 مليون دينار كويتي تقريباً، فيما بلغت أرباح الشركة 21.8 مليون دينار كويتي تقريباً، بما يؤشر على نجاح الشركة في إتمام الصفقة خلال هذه الفترة والتي شهدت العديد من التداعيات السلبية التي فرضتها جائحة COVID-19 على معظم القطاعات الاقتصادية لاسيما القطاع العقاري وذلك في معظم بلدان العالم.

حتى وصلت في السنوات الأخيرة إلى مراحل متقدمة ومبتكرة. تم فيها تطوير منتجات جديدة تناسب الطلبات المتنوعة وحاجات السوق في هذا المجال. حيث طرحت الشركة خدمة الرعاية المتنقلة والمنزلية. وتقديم مفهوم جديد ومبتكر "دانة لايف ستايل" وهو عبارة عن إنشاء مباني سكنية لكبار السن والمتقاعدين تتميز بالسرعة في الإنجاز وبأسعار معقولة وفي نفس الوقت توفر أقصى درجات العناية والرعاية. هذا وقد تم إنشاء عقارين بهذا المفهوم يقعان في مواقع متميزة مع إضافة خيار التأجير أو التملك.

وقد أثمرت خطط التطوير والتوسع عن تحقيق نجاحات متتالية في هذا الاستثمار وتصنيف عقاراتها باعتبارها "أفضل صديق للعميل" وذلك بموجب قانون الشفافية تجاه بيوت التمريض في ألمانيا. كما حازت عقارات الشركة على العديد من أفضل التصنيفات ضمن نظام التصنيف الذي وضعته شركات التأمين الصحي.

وبلغ نجاح الاستثمار في هذا النشاط في السوق الألماني قدراً عظيماً. كما شهد استقراراً قل نظيره. وظهر ذلك جلياً خلال أزمة الرهن العقاري على العكس من غيره من القطاعات الاستثمارية الأخرى والتي تأثرت بشدة خلال سنوات تلك الأزمة. فيما انعكس ذلك الاستقرار على نسب الإشغال والتي فاقت نسبة 90% خلال سنوات متتالية. مع ارتفاع عدد مباني الشركة إلى 17 مبنى. والتي تقدر طاقتها الاستيعابية بـ 1,614 سرير وتكون من شقق وستديوهات يقوم على الخدمة والعمل فيها 950 من الموظفين المؤهلين والمدربين تدريباً عالياً.

وأخيراً وبعد دراسة إدارة شركة الصالحيّة العقارية للوضع الحالي لاستثمار الشركة في سوق الرعاية الصحية لكبار السن في ألمانيا. ومع كبر حجم الأصول العقارية وارتفاع قيمتها السوقية. وبلوغ الأرباح التشغيلية لهذا الاستثمار إلى الذروة. فقد تم الاتفاق على تسهيل هذا الاستثمار إلى ما تم تحقيقه من أرباح مجزية خلال السنوات الماضية. وذلك بهدف إيجاد بدائل تحقق عوائد وأرباح أعلى. بحيث لا يخرج عن نشاط الشركة الرئيسي في الجانب العقاري. الأمر الذي يتم وفق تطلعات شركة الصالحيّة العقارية واستراتيجيتها في تطوير استثماراتها الداخلية والخارجية للحفاظ على قوة علامتها التجارية ومركزها المالي. وعليه فإن الشركة قد توقفت عن تجميع بيانات شركة هدية القابضة ضمن البيانات المالية المجمعة لشركة الصالحيّة العقارية. ومن ثم قامت الشركة بتسديد تمويلات مصرفية بقيمة 28 مليون د.ك ممنوحة لشركة الصالحيّة العقارية وشركة العاصمة العقارية التابعة. مما ساهم في تخفيض إجمالي المطلوبات في قائمة المركز المالي المجموع للشركة بنفس قيمة المبلغ.

وعن قصة نجاح شركة هدية القابضة. فقد بدأت كاستثمار من جانب شركة الصالحيّة العقارية في جمهورية ألمانيا في هذا المجال منذ سنوات عديدة. وذلك بعد أن اعتمدت إدارة الشركة استراتيجية جديدة تتمثل في تنويع استثماراتها داخل وخارج دولة الكويت. على أن تكون تلك الاستثمارات داخل أسواق قوية وفي دول ذات اقتصاديات متينة ومستويات مخاطر مقبولة. لذا كان تركيز الشركة على بعض الدول مثل ألمانيا وبريطانيا والولايات المتحدة الأمريكية.

حيث قامت شركة الصالحيّة العقارية وآخرون في العام 1993 بشراء محفظة عقارية لعدد 7 مباني في مدينتي هانوفر وباد بيرمونت الألمانيتين بقيمة إجمالية بلغت حينها حوالي 100 مليون مارك ألماني. وذلك بتمويل ذاتي بالإضافة إلى الاقتراض من أحد البنوك الألمانية. وكان الهدف الأساسي من هذه الصفقة أن تقوم الشركة بتأجير تلك العقارات وذلك دون عملية الإدارة والتشغيل. حيث أن تلك المباني معدة خصيصاً لخدمة الرعاية الصحية والسكنية لكبار السن والمتقاعدين. سواءً على شكل غرف أو شقق مهيأة لتلك الاحتياجات.

وشاءت الظروف أن تضطلع شركة الصالحيّة العقارية بمسؤولية الأعمال التشغيلية لتلك المباني. ولم يكن ذلك بالصعوبة الشديدة على إدارة شركة الصالحيّة العقارية لما تملكه من خبرات في مجال الاستثمار والتأجير العقاري. ولكن كانت الرغبة في النأي عن الدخول في تفاصيل تشغيلية وإدارية وقانونية بشأن إدارة مثل ذلك النشاط في جمهورية ألمانيا. وبعد فترة وجيزة تخارج المساهمون الآخرون من الاستثمار في المشروع. وارتفعت ملكية شركة الصالحيّة العقارية في شركة هدية القابضة لتصل إلى 90.89%.

وبمرور الوقت استطاعت إدارة الشركة الألمانية (هدية القابضة) أن تتمرس في تلك التجربة وأن تحقق نتائج متميزة ولسنوات متتالية. حيث كانت نسب التشغيل لا تقل عن 98% فيما بلغ العائد نحو 22% على رأس المال. وقد شجع ذلك النجاح إدارة الشركة على أن تقوم بإعداد دراسات مستفيضة لزيادة حجم الاستثمار في هذا المجال. وبالتالي مضاعفة عدد الغرف والشقق المملوكة والمتاحة للتشغيل في نفس النشاط لتصل إلى 1,600 وحدة. وتم تقديم تلك الدراسات إلى مجلس الإدارة الذي رحب بذلك. واستطاعت الشركة بالفعل أن تحصل على تسهيلات ائتمانية من البنوك الألمانية بهدف التوسع في هذا المجال من خلال شراء وإنشاء مباني سكنية جديدة للوصول إلى هذا العدد الكبير من الوحدات القابلة للتشغيل.

وقد التزمت شركة هدية القابضة خلال سنوات عملها بخطط إدارة الشركة في التوسع والتطوير. وذلك عبر التملك بشكل مباشر أو شراء أراضي وتشييد مباني ذات طراز معماري وموقع جغرافي رائع ومن أبرزها المشروع الواقع في منتجع نيوشتاد على بحر البلطيق. بالإضافة إلى ذلك فقد تطورت عمليات التشغيل في شركة هدية القابضة

إدارة الخزينة

نظم المعلومات

تتبع إدارة الخزينة المجموعة المالية والمحاسبية، ويتلخص عملها بتحصيل جميع الإيرادات الخاصة بشركة الصالحية العقارية سواء كانت نقداً أو شيكات أو عن طريق التحويل البنكي. وإعداد وتجهيز تقارير التحصيل اليومية والإيداعات اليومية وتزويد المجموعة المالية بالتقارير المطلوبة. كذلك تقوم إدارة الخزينة بالإشراف على قسم مواقف السيارات في مجمع الصالحية التجاري ومركز الراية التجاري إدارياً ومالياً وفنياً لضمان جودة عملية دخول وخروج الزوار والمستأجرين لخدمات مواقف السيارات.

وتعمل إدارة الخزينة وفق توجيهات إدارة الشركة بتطبيق معايير الإدارة الحديثة واستخدام التقنيات التكنولوجية المتطورة في العمل. حيث قامت الإدارة في الآونة الأخيرة بالعمل على تجديد وتحديث أنظمة مواقف السيارات في مجمع الصالحية ومركز الراية لتخرج بها من النظام التقليدي المتعارف عليه إلى نظام الحلول الذكية الذي يقلل من الاعتماد على الجهد البشري لأقل مستوى. وذلك من خلال إضافة نظام الإرشاد الآلي داخل المباني ونظام التعرف التلقائي على لوحات السيارات. وكذلك إضافة خدمة السداد عن طريق الكي - نت للخروج من مواقف السيارات.

كما قامت الإدارة مؤخراً بالتعاقد مع خدمة تطبيق "موقف" والذي يعتبر من التطبيقات التي لها انتشار محلي وتختص بتسهيل عملية الدخول والخروج لمواقف السيارات عن طريق التعرف على لوحات السيارات أو قراءة تذكرة الموقف والخصم من حساب المشترك بطريقة آلية دون اللجوء لأي تدخل بشري.

وإنسجاماً مع تعليمات التباعد الاجتماعي التي نتجت بسبب جائحة COVID-19 المنتشرة بكل دول العالم، وكذلك حرصاً من الإدارة على تقليل عملية التحصيل النقدي لما ينطوي عليها من مخاطر عالية وتسهيلاً للمستأجرين قمنا بإضافة خدمة سداد جديدة Quick Pay حيث نقوم بعد الإتصال بنا من العميل بإرسال رابط إلكتروني ليقيم بعدها العميل بالسداد إلكترونياً خلال 24 ساعة.

تقوم شركة الصالحية العقارية بتغطية كافة احتياجات العمل الحالية وتطويرها. عن طريق الاستعانة بموظفين مدربين وذو كفاءة عالية وأنظمة متطورة وتجهيزات جديدة. حيث تحرص مجموعة الحاسب الآلي على متابعة ودراسة أحدث التطورات والتقنيات في المجالات التكنولوجية للاستفادة منها في رفع مستوى الخدمات لدى الشركة.

فتم إضافة بعض التحديثات للبنية التحتية لشبكة نظام مواقف السيارات الجديد وذلك لتفعيل بعض المميزات والخدمات لتقديمها للمستفيدين من مواقع المواقف للسيارات في كافة منشآت شركة الصالحية العقارية.

كما تعمل مجموعة الحاسب الآلي مع المقاول المسؤول عن البنية الأساسية لشبكة الاتصالات الرئيسة لمشروع العاصمة لمراجعتها والبدء بتركيب الأجزاء الرئيسية منها. والبدء بإعداد المتطلبات الخاصة للتشغيل وتقديم الخدمات اللازمة للمشروع.

الموارد البشرية

تولي شركة الصالحية العقارية اهتماماً كبيراً بمواردها البشرية ضمن استراتيجيتها عملها كشركة عصرية تواكب التطورات المحلية والإقليمية والعالمية من خلال فريق إداري متمكن.

وتتميز الشركة بأنها تعطي الأولوية في التوظيف للعمال الوطنية مساهمة منها في الاقتصاد الوطني وإيماناً منها بأن القوى العاملة الوطنية هي الثروة الحقيقية التي تستحق الاستثمار فيها مع توفير كافة الإمكانيات التدريبية والأكاديمية التي تمنحهم فرصاً مميزة لاكتساب خبرات مهنية وعملية مما ينعكس على أداء وإنتاجية الشركة.

وقد قامت مجموعة الموارد البشرية والشئون الإدارية بالتواصل المستمر مع الجهات الصحية في دولة الكويت والاطلاع الدائم على القرارات والقوانين التنظيمية التي تم إصدارها خلال هذه الجائحة واتباع الاشتراطات الصحية بغرض توفير جميع الاحتياطات اللازمة لمواجهة جائحة COVID-19 والتأكيد على تطبيقها وذلك حرصاً على سلامة الموظفين.

تقرير حوكمة الشركات





تشكيل مجلس الإدارة

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

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



مؤهلات وخبرات أعضاء مجلس إدارة شركة الصالحية العقارية

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

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

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

السيد/ فيصل عبدالمحسن الخترش - نائب رئيس مجلس الإدارة

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

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

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

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

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

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

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

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

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



السيد/ سعود أحمد الزين - عضو مجلس الإدارة

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

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

السيد/ محمد خليل المصبيح - أمين سر مجلس الإدارة

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

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

السيد/ يوسف عيسى العثمان - عضو مجلس الإدارة

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

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

السيد/ عبدالرحمن عبدالعزيز البابطين - عضو مجلس الإدارة

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

السيد/ مرزوق فجحان المطيري - عضو مجلس الإدارة

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

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



حضور الأعضاء لاجتماعات مجلس الإدارة

عقد مجلس إدارة شركة الصالحية العقارية عدد (7) اجتماعات خلال عام 2020. منها عدد (1) اجتماع بالتمرير، ويوضح الجدول التالي تفاصيل تلك الاجتماعات وعدد الاجتماعات التي حضرها كل عضو في المجلس :

اسم العضو	اجتماع رقم (1/2020) بتاريخ 12/2/2020	اجتماع بالتمرير بتاريخ 16/03/2020	اجتماع رقم (2/2020) بتاريخ 26/04/2020	اجتماع رقم (3/2020) بتاريخ 07/06/2020	اجتماع رقم (4/2020) بتاريخ 13/08/2020	اجتماع رقم (5/2020) بتاريخ 03/11/2020	اجتماع رقم (6/2020) بتاريخ 13/12/2020	عدد الاجتماعات
غازي النفيسي رئيس مجلس الإدارة	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	7
فيصل الخترش نائب الرئيس	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	7
أنور العصيمي عضو	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	7
عبدالعزیز النفیسی عضو	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	7
يوسف العثمان عضو	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	7
عبدالرحمن البابطين عضو مستقل	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	7
مرزوق المطيري عضو مستقل	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	7
سعود الزين عضو	✓	✓	✓	✓	X	✓	✓	6

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

تسجيل وتنسيق وحفظ محاضر اجتماعات مجلس الإدارة

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

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

إنجازات مجلس إدارة الشركة خلال عام 2020

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

1. اعتماد التقارير السنوية لـ (حوكمة الشركات. المكافآت. لجنة التدقيق. المسؤولية الاجتماعية) لشركة الصالحية العقارية.
2. المراجعة الدورية للنتائج المالية المقدره للشركة والمقارنة مع البيانات المالية الصادرة.
3. اعتماد البيانات المالية المرحلية والسنوية لشركة الصالحية العقارية.
4. متابعة جميع القضايا القانونية للشركة. والاجتماع مع المستشارين القانونيين للشركة للوقوف على حالة جميع القضايا.
5. الإشراف على عملية تقييم أداء مكاتب المحاماة والمستشارين القانونيين الخارجيين لشركة الصالحية العقارية. واعتماد نتائج التقييم. وإقرار التوصيات اللازمة.
6. اعتماد السياسات والإجراءات المكتملة لقواعد حوكمة الشركات والالتزام الرقابي. واعتماد التعديلات على بعض السياسات والإجراءات المعتمدة سابقاً من مجلس إدارة شركة الصالحية العقارية.
7. الموافقة على إعادة تعيين مراقب الحسابات الخارجي للشركة من مكتب السادة العيبان والعصيمي "إزنست ويونغ".
8. الاطلاع على عرض الإدارة بشأن النجاح في دعم سهم الشركة وارتفاع حجم التداول عليه في بورصة الكويت خلال العام المنصرم. وتحقيق ارتفاع في القيمة السوقية للسهم مع نهاية العام.
9. مناقشة التداعيات المتلاحقة لانتشار فيروس كورونا المستجد. والقرارات الصادرة عن الجهات الحكومية بهذا الشأن. وتأثير ذلك على كفاءة العمل داخل الشركة والقدرة على تسيير الأعمال الإدارية والتشغيلية والفنية في مشاريع الشركة المحلية والاستثمارات الخارجية.
10. الاطلاع على تفاصيل الصفقة الخاصة ببيع 90 % من استثمار الشركة في شركة هدية القابضة في ألمانيا.
11. الاطلاع على قرار تسديد تمويلات مصرفية بقيمة 28 مليون د.ك تخص شركة الصالحية العقارية وشركة العاصمة

سياسة عمل مجلس إدارة الشركة

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

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

السياسات والإجراءات المنظمة لعمل الإدارة التنفيذية

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

اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة

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

أولاً : لجنة إدارة المخاطر والتدقيق الداخلي مهام اللجنة :

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

تشكيل اللجنة :

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

- العقارية التابعة. وتأثير ذلك على تخفيض تكاليف التمويل المدفوعة وتخفيض إجمالي المطلوبات في قائمة المركز المالي المجمع للشركة.
12. الموافقة على خطة تجديد مجمع الصالحية والتعديلات المطلوبة لمبنى جي دبليو ماريوت.
13. مناقشة ومتابعة آخر تطورات مشروع العاصمة وآخر أعمال التشطيبات الداخلية والخارجية. وتطور أعمال التأجير في المجمع التجاري للمشروع.
14. اعتماد التسهيلات البنكية والكفالات التضامنية اللازمة لإقامة مشروع العاصمة.
15. الموافقة على تعديل بعض التسهيلات الائتمانية الموقعة مع بعض البنوك وتمديد فترتي السحب والسداد. مع تفويض رئيس مجلس الإدارة ونائبه في التوقيع نيابة عن الشركة في شؤون القروض ورهن وبيع عقارات وأصول الشركة.
16. استمرار دعم استراتيجية إدارة الشركة في تحقيق حجم السيولة المطلوبة على تداولات أسهم الشركة المدرجة في البورصة.
17. اعتماد التقرير المتكامل عن نشاط شركة الصالحية العقارية.
18. عقد الاجتماعات الدورية مع مسؤولي إدارة المخاطر والمكتب الاستشاري. لمناقشة نتائج مراحل تقييم إدارة المخاطر.
19. اعتماد سجل إجراءات متابعة إدارة المخاطر المقبولة لشركة الصالحية العقارية.
20. الإشراف العام على تطبيق قواعد حوكمة الشركات وإجراءات الرقابة الداخلية بشكل فعال داخل الشركة.
21. مراجعة التوصيات الصادرة عن لجنة التدقيق. ونتائج مناقشة تقارير التدقيق الداخلي. والاطلاع على ملخص نتائج أعمال اللجنة.
22. مراجعة التقارير والتوصيات الصادرة عن لجنة الترشيحات والمكافآت. والإشراف على أعمال اللجنة بشأن عملية التقييم السنوي لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية.
23. اعتماد محاضر الاجتماعات والقرارات الصادرة عن اللجنة التنفيذية. والمتعلقة بأنشطة إدارات الشركة

تاريخ التشكيل

أعضاء لجنة إدارة المخاطر والتدقيق الداخلي

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

- وقد عقدت اللجنة عدد (8) اجتماعات خلال العام 2020، ونورد فيما يلي أبرز إنجازاتها :
1. اعتماد خطة التدقيق الداخلي السنوية لإدارات ومجموعات الشركة خلال العام.
 2. مراجعة البيانات المالية السنوية والربع سنوية لشركة الصالحيّة العقارية، ومناقشة المدقق الخارجي بشأنها.
 3. مراجعة تقارير المدقق الداخلي لمجموعات وإدارات الشركة، والرد على الملاحظات الواردة في تلك التقارير.
 4. التوصية بإعادة بتعيين مراقب الحسابات الخارجي للشركة، وترشيح السادة مكتب العيبان والعصيمي "إرنست ويونغ".
 5. اعتماد تقييم الأداء السنوي للمدقق الداخلي ومراقب الحسابات الخارجي للشركة.
6. اعتماد تقرير تقييم ومراجعة أنظمة الرقابة الداخلية (ICR) لشركة الصالحيّة العقارية.
 7. مناقشة تقرير مراقبة أعمال إدارة المخاطر لدى شركة الصالحيّة العقارية، والمُعد من قبل مكتب استشاري مستقل.
 8. المناقشة الدورية لسجل مراجعة إجراءات إدارة المخاطر بالشركة.
 9. الاطلاع على ملخص الدعاوي والقضايا القانونية لشركة الصالحيّة العقارية.
 10. التقييم الدوري عقب كل اجتماع مخصص لمناقشة أياً من تقارير المدقق الداخلي.
 11. إعداد التقرير السنوي عن نشاط اللجنة، وإقراره ضمن بنود الجمعية العامة السنوية للشركة. بنود الجمعية العامة السنوية للشركة.

ثانياً : لجنة الترشيحات والمكافآت

مهام اللجنة :

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

تشكيل اللجنة :

يُشكل مجلس الإدارة لجنة الترشيحات والمكافآت من ثلاثة أعضاء على الأقل، على أن يكون أحد أعضائها على الأقل من الأعضاء المستقلين، ويكون رئيس اللجنة من أعضاء مجلس الإدارة غير التنفيذيين، ولا يجوز لرئيس مجلس إدارة الشركة أن يكون عضواً في هذه اللجنة، ويجب أن يكون عضو اللجنة لديه تأهيل علمي ملائم، وإلمام كاف بالجوانب المالية والإدارية وبطبيعة أعمال الشركة، وتحدد عضوية أعضاء اللجنة لمدة ثلاث سنوات أو مدة مجلس الإدارة أيهما أقصر، وقد اعتمد مجلس إدارة شركة الصالحيّة العقارية تشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت كما يلي :

تاريخ التشكيل

أعضاء لجنة الترشيحات والمكافآت

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



- وقد عقدت اللجنة عدد (2) اجتماع خلال عام 2020، ونورد فيما يلي أبرز إنجازاتها :
1. الإشراف على إجراء عملية التقييم السنوي لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والموظفين بالشركة.
 2. اعتماد نتائج التقييم السنوي لأداء مجلس الإدارة واللجان التابعة للمجلس. وأداء الرئيس التنفيذي وأمين السر.
 3. مناقشة مكافآت رئيس مجلس الإدارة والسادة أعضاء المجلس واللجان التابعة. والتوصية إلى مجلس الإدارة للاعتماد.
 4. تقديم التوصيات اللازمة إلى مجلس الإدارة بشأن مكافآت الرئيس التنفيذي وأعضاء الإدارة التنفيذية وموظفي الشركة.
 5. إعداد التقرير السنوي بجميع المكافآت الممنوحة داخل الشركة. وإقراره ضمن بنود الجمعية العامة السنوية للشركة.
 6. مناقشة شغور منصب رئيس المجموعة المالية والمحاسبية والموارد البشرية في الشركة. والموافقة على ترشيح مدير المجموعة المحاسبية بالشركة وترقيته لشغل منصب مساعد رئيس المجموعة المالية والمحاسبية والموارد البشرية.

ثالثاً : اللجنة التنفيذية لمجلس الإدارة مهام اللجنة :

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

تشكيل اللجنة:

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

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

وقد عقدت اللجنة عدد (5) اجتماعات خلال عام 2020، ونورد فيما يلي أبرز إنجازاتها:

1. الموافقة على عروض الاستئجار والتجديد والتسوية والإنهاء واتخاذ الإجراءات اللازمة لعقود الإيجار القائمة في عقارات الشركة. خلال عام 2020.
2. اعتماد الإجراءات الخاصة بإعفاء عدد من المستأجرين من سداد بعض الإيجارات الشهرية.
3. الموافقة على الإجراءات الخاصة بالفنادق التابعة للشركة. خلال عام 2020.
4. اعتماد نتائج تقييم الأداء السنوي للموظفين غير التنفيذيين في شركة الصالحيه العقارية.
5. التوصية إلى مجلس الإدارة باستمرار تقديم الدعم المالي لشركة بنين الصالحيه العقارية التابعة. للاستمرار في مباشرة أعمالها. وتخويل السيد رئيس مجلس الإدارة لاتخاذ الإجراءات اللازمة.
6. مناقشة التطورات الأخيرة المتعلقة بتفشي فيروس كورونا المستجد وتأثيراته . ومراجعة إجراءات إدارة الشركة للتعامل مع تبعات انتشار هذا الفيروس على أنشطة الشركة التشغيلية.
7. الموافقة على فتح وتجديد حساب ودائع بنكية قصيرة الأجل لصالح شركة الصالحيه العقارية.
8. الموافقة على توقيع اتفاقية صانع السوق بين شركة الصالحيه العقارية وشركة ثروة للاستثمار.

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

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

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

تقرير المكافآت الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

ملخص سياسة المكافآت والحوافز في الشركة

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

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

تطبيق سياسة المكافآت بالشركة

- تقوم لجنة الترشيحات والمكافآت المنبثقة عن مجلس الإدارة بإدارة عملية منح المكافآت داخل الشركة، بداية من تقييم الأداء وحتى إعداد التقرير النهائي بإجمالي المكافآت الممنوحة، على أن يتحمل مجلس الإدارة المسؤولية كاملة في اتخاذ القرارات النهائية بشأن إقرار جميع الحوافز والعلوات والمكافآت.
- يقوم مجلس الإدارة من خلال لجنة الترشيحات والمكافآت بالقيام بعملية المراجعة الدورية على تلك السياسة ومتابعة مدى فعاليتها أو الحاجة إلى إجراء أي تعديل عليها.
- لم يكن هناك أي انحرافات أو تغييرات جوهرية لتطبيق نظام وآلية المكافآت لعام 2020 عن السياسة المعتمدة من قبل مجلس الإدارة.

الافصاح عن المكافآت الممنوحة

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

وقد تمت تلاوة تقرير المكافآت على الجمعية العامة السنوية التاسعة والأربعون للشركة والمنعقدة بتاريخ 03/03/2021، حيث أقرت بنود التقرير ووافقت عليه.



التعهد بسلامة ونزاهة التقارير المالية المعدة

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

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

توصيات لجنة التدقيق إلى مجلس إدارة الشركة

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

استقلالية وحيادية مراقب الحسابات الخارجي

اعتمد مجلس إدارة شركة الصالحية العقارية سياسة اختيار واستقلالية مراقب الحسابات الخارجي، والمعدة من قبل لجنة التدقيق وفق القوانين والتشريعات داخل دولة الكويت، حيث تضع تلك السياسة الإطار الذي يمارس من خلاله مراقب الحسابات الخارجي للشركة مهامه في الشركة، والتي توضح تماماً آلية اختيار مراقب الحسابات والتحقق من استقلاليته، ومعايير الكفاءة التي يجب أن يتمتع بها، والخدمات المسموح بتقديمها. وقد وافقت الجمعية العامة لشركة الصالحية العقارية

والمنعقدة بتاريخ 11/3/2020 على إعادة تعيين مراقب الحسابات السيد/ بدر عادل العبدالجادر، مكتب العياني والعصيمي «إرنست ويونغ» كمدقق خارجي على البيانات المالية للشركة، حيث يحظى السيد/ بدر العبدالجادر بسمعة طيبة ويتمتع بالنزاهة والاستقلالية المطلوبة لأداء دوره، كما أنه أحد المقيدين في القائمة المعتمدة من هيئة أسواق المال لمراقبي الحسابات.

إدارة المخاطر بالشركة

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

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

أنظمة الضبط والرقابة الداخلية

تعتمد شركة الصالحية العقارية على مجموعة من أنظمة الضبط والقواعد الرقابية التي تغطي جميع أنشطة الشركة وإداراتها، وتعمل هذه النظم والقواعد على الحفاظ على سلامة المركز المالي للشركة ودقة بياناتها وكفاءة عملياتها من مختلف الجوانب، ويعكس الهيكل التنظيمي في الشركة ضوابط الرقابة المزدوجة (Four Eyes Principles) وتشمل التحديد السليم للسلطات والمسؤوليات، الفصل التام في المهام وعدم تعارض المصالح، الفحص والرقابة المزدوجة والتوقيع المزدوج. وقد كلف مجلس إدارة الشركة مكتب استشاري مستقل للقيام بأعمال الرقابة الداخلية والتدقيق على مجموعات وإدارات شركة الصالحية العقارية، ويعمل المكتب كجهة استشارية تتبع لجنة التدقيق وبالتبعية مجلس إدارة الشركة مباشرة، ويقوم المكتب بتقديم التقارير الدورية لمراجعة وتقييم أنظمة الرقابة الداخلية المطبقة بالشركة، وعليه تتولى لجنة التدقيق بالشركة مراجعة أعمال مكتب التدقيق وتناقش تقاريره تمهيداً لرفعها إلى مجلس الإدارة، كما يتولى مكتب تدقيق مستقل آخر مسؤولية إعداد تقرير الرقابة الداخلية (ICR) Internal Control Report وذلك على أساس سنوي وفقاً لمتطلبات هيئة أسواق المال.

الإفصاح والشفافية

التزمت الشركة بتعليمات منظمة لإجراء الإفصاح عن المعلومات الجوهرية وآلية الإعلان عنها والتي تلبي أيضاً المتطلبات القانونية والأخلاقية للشركة. كما حرصت الشركة على ضمان أن يتم الكشف وفي التوقيت الملائم عن المعلومة الجوهرية المتعلقة بنشاط الشركة. بما في ذلك الوضع المالي وأداء إدارة الشركة إلى الجهات المعنية والتي من شأنها فهم استراتيجية ومارسات الشركة لتسهيل تقييم أدائها. وتلتزم الشركة بآلية الإفصاح عن المعلومات الجوهرية التي وضعتها الهيئة من خلال موقع البورصة الإلكتروني ومخاطبة الهيئة بالإعلان ذاته. كما تقوم الشركة بتوفير تلك الإفصاحات على موقع الشركة الإلكتروني بنهاية ذات يوم العمل. والاحتفاظ بأرشيف لتلك الإفصاحات لخمس سنوات سابقة. بحيث يسهل الوصول لها في أي وقت.

وتحتفظ شركة الصاحبة العقارية بسجل خاص توفر فيه جميع إفصاحات أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية. ويحق لكافة مساهمي الشركة الاطلاع عليه دون مقابل.

شئون المستثمرين

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

البنية الأساسية لتكنولوجيا المعلومات في الشركة

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

دليل السلوك المهني والقيم الأخلاقية

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

- تأتي النزاهة في المرتبة الأولى من حيث الأولوية في قيم الشركة وهي بمثابة الهدف الذي يرشد موظفيها في كل ما يقومون به. لذلك فإن التركيز على النزاهة يعزز أسلوب العمل الذي يقوم على نشر الأخلاق واتخاذ القرارات الأخلاقية.
- التوجه والسلوك الأخلاقي يدعم القرارات التي تستند على القيم عند تقديم الخدمة للعملاء وخلال القيام بالأعمال. وتفخر الشركة بقيامها ليس فقط بما هو في مصلحة العمل ولكن أيضاً في صالح جمهور المهتمين.

- لدعم هذه المثُل. تم إعداد دليل السلوكيات المهنية والأخلاقية وهدفه مساعدة أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية في الشركة في أداء مهامهم من خلال نظام تقوم أركانه على القيم الأخلاقية. وتشكل المبادئ والقيم في هذا الدليل جزء لا يتجزأ من الالتزام الصارم الذي تسعى إليه الشركة للمحافظة على سمعتها وثقة الجمهور فيها.

سياسات وإجراءات الشركة للحد من حالات تعارض المصالح

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

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



الحقوق العامة للمساهمين

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

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

اجتماع الجمعية العامة للشركة

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

حقوق أصحاب المصالح

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

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

برامج ودورات التدريب

أدرج بند التدريب والتأهيل المستمر لأعضاء كل من مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية على جدول أعمال اجتماعات مجلس إدارة الصالحية العقارية. حيث اعتمد المجلس قراراً بضرورة توفير برامج تدريبية خاصة بالأعضاء ومسؤولياتهم. وتم طرح بعض الأمثلة التي تتوافق مع آخر التطورات الإدارية والمالية والمستجدات الصادرة عن الجهات الرقابية وغيرها من الجوانب ذات الصلة. والتي تساهم في رفع مستوى أداء الأعضاء تجاه المسؤوليات المناطة بهم. وقد شارك أعضاء مجلس الإدارة وأعضاء الإدارة التنفيذية خلال العام الماضي في عدد من تلك البرامج والورش التدريبية.

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

المتكامل. كنموذج العمل المعتمد للشركة وإيجاز عن حجم المخاطر. وخلييل للأداء المالي والتشغيلي عن العام الماضي. بالإضافة إلى التوجه والرؤية المستقبلية للشركة.

المسؤولية الاجتماعية

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

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

وقد بذلت شركة الصالحية العقارية خلال العام الماضي عدة جهود في مجال المسؤولية المجتمعية تنوعت ما بين الأنشطة الاجتماعية والبيئية والشبابية المختلفة وغيرها. حيث قدمت الصالحية الرعاية لكثير من المعارض والفاعليات الشبابية. وكانت مجتمعات الشركة مفتوحة لاستضافة تلك النشاطات. بالإضافة إلى أنشطة خيرية ودعم مادي وعيني للعديد من المؤسسات الاجتماعية داخل الكويت.

الإطار العام لتقييم أداء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

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

القيم المؤسسية لدى العاملين في الشركة

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

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

وفي جانب آخر لتأكيد مجلس الإدارة على خلق القيم المؤسسية (Value Creation) في الشركة. فقد عمدت الشركة على تطوير التقرير المتكامل (Integrated Report) كأحد الأدوات الفاعلة في تحقيق أهداف الشركة الاستراتيجية ومن ثم تعزيز القيم المؤسسية. وذلك عبر إصدار تقرير سنوي يتم رفعه إلى مجلس الإدارة. يحتوي على أبرز الخصائص الواردة في قواعد حوكمة الشركات والواجب توافرها في التقرير



تقرير الأنشطة الاجتماعية عن عام 2020 جمعية الطلبة المعماريين الكويتية (كاسا)

خدمة السيارات الافتراضية V-Thru

تم توفير خدمة السيارات الافتراضية تسهيلا لبيع منتجات المحلات والمطاعم والمقاهي أثناء جائحة كورونا . وذلك حرصا على سلامة الجميع وتطبيق الاشتراطات الصحية والتباعد الاجتماعي .

بيت الخير

قامت شركة الصالحية العقارية بإنشاء بوث خاص لعرض أعمال الفنانين الحرفيين, حيث يذهب ٨٠٪ من ريع العرض إلى الهلال الأحمر الكويتي . كما دعمت الحملة لهذا العام جمعية المعاقين الكويتية بعرض لوحات المعاقين وبيعها تشجيعا لهم في رحلتهم مع المرض وبذهب ريع البيع للجمعية .

حملة الشتاء

قامت شركة الصالحية العقارية بالتنسيق مع المفوضية السامية للأمم المتحدة لشؤون اللاجئين من خلال إطلاق حملة بعنوان (حملة الشتاء) بالتعاون مع جمعية الشيخ عبدالله النوري لتوفير احتياجات اللاجئين والنازحين في المنطقة .

ساهمت شركة الصالحية العقارية بالتعاون مع كلية العمارة بجامعة الكويت في المعرض السنوي المقام في مركز الياحة التجاري . حيث يهدف لتنمية الثقافة المعمارية في المجتمع من خلال مشاركة أعضاء الهيئة التدريسية بكلية العمارة والشركات المعمارية .

لآلى الصالحية

قامت شركة الصالحية العقارية بدعم معرض (لآلى الصالحية) في مجمع الصالحية التجاري , حيث حوى أكبر تجمع لمصممي الجوهرات الكويتيين الذين قدموا تصاميم رائعة وبحرفية نادرة وسط حضور جذاب وانسجام جمالي ساهم في عملية الشراء ودعم لمشاريحهم.

فود باز

تقوم شركة الصالحية العقارية في نهاية كل عام بدعم وتشجيع المشاريع الصغيرة حيث قامت الشركة بدعم معرض فود باز الذي اقيم في مركز الياحة.

ساعة الأرض

في كل عام تحرص شركة الصالحية العقارية على المشاركة في فعالية ساعة الأرض السنوية . حيث يتم إطفاء الأضواء لمدة ساعة كاملة . في إطار الظاهرة العالمية من الصندوق العالمي للطبيعة.

الصالحية العقارية و جائحة كورونا

بادرت شركة الصالحية العقارية في دعم ومساندة مستأجري مجمع الصالحية ومركز الياحة التجاري أثناء جائحة كورونا. حيث سخرت جميع إمكاناتها لتسهيل عملية التسوق للمحلات عبر مواقع التواصل الاجتماعي.



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





راسل بدفورد الكويت
سعد البلوشي وشركاه
محاسبون قانونيون ومستشارون

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



Russell Bedford
taking you further

المحترمين

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

حبة طيبة وبعد...

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

بناءً على تكليفكم لنا بتاريخ 3 نوفمبر 2020، لقد قمنا بفحص أنظمة الرقابة الداخلية لشركة الصاحبة العقارية ش.م.ك.ع. («الشركة») التي كانت موجودة خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020. وقد تم فحص الأمور التالية:

- الحوكمة
- إدارة العقارات و المرافق
- التطوير العقاري
- الإنشاءات
- الاستثمار
- الشؤون المالية والمحاسبية
- الموارد البشرية والشؤون الإدارية
- تقنية المعلومات
- المطابقة والالتزام الرقابي
- وحدة علاقات المستثمرين
- إدارة المخاطر
- التدقيق الداخلي
- الشؤون القانونية

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

برأينا، وبالنظر إلى طبيعة وحجم عمليات الشركة خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020، فإن أنظمة الرقابة الداخلية التي قمنا بفحصها تم وضعها والحفاظ عليها وفقاً لنطاق الفحص الوارد أعلاه، باستثناء الأمور المبينة في الأجزاء المعنية من هذا التقرير.

وتفضلوا بقبول فائق التقدير والاحترام.

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

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

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

دولة الكويت
31 يناير 2021

تقرير لجنة التدقيق



شركة الصالحية العقارية تقرير لجنة التدقيق عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

مقدمة :

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

أنظمة الرقابة الداخلية :

وقد اعتمد مجلس الإدارة السياسات والإجراءات العامة لأنظمة التدقيق الداخلي التي تغطي جميع أنشطة الشركة وإداراتها. وتحدد استراتيجية العمل الرقابي للشركة والمسئوليات والواجبات والمهام لموظفي الشركة. وتقوم لجنة التدقيق التابعة لمجلس الإدارة على متابعة تنفيذ تلك السياسات والإجراءات. حيث عقدت اللجنة وبشكل منتظم اجتماعاتها الدورية لإدارة وقياس فاعلية أنظمة الرقابة الداخلية. وكذلك تمت مناقشة الملاحظات والتقارير المرفوعة إلى اللجنة وفق مسار رفع التقارير في مستويات إدارات الشركة المختلفة. وذلك من أجل تحقيق الرقابة المزدوجة. كذلك عقدت اللجنة الاجتماعات الدورية مع المدقق الداخلي ناقشت فيها التقارير المتعلقة بمجموعات الشركة المختلفة. وتم في تلك الاجتماعات مناقشة جميع الملاحظات الرقابية الصادرة عن المدقق الداخلي. ومراجعة ملاحظات السنوات السابقة ومدى الاستجابة مع تلك الملاحظات. وذلك للتعرف على أوجه المخاطر والعقبات التي قد تتعرض لها الشركة ودرجة أهميتها ومحاولة تبادي تلك المخاطر. وكذلك التأكد من أن وظائف الرقابة لمختلف مجموعات الشركة موضوعة بشكل صحيح. بالإضافة إلى توافر الكفاءات البشرية والأدوات الرقابية اللازمة والملائمة لتحقيق رقابة داخلية فاعلة. كما تقوم لجنة التدقيق باستعراض الخطة المقترحة لأعمال التدقيق داخل الشركة. وذلك من أجل الحفاظ على دورية انعقاد اللجنة وفق جدول أعمال ومواعيد محددة مسبقاً. حيث تمارس اللجنة صلاحيتها في استعراض والموافقة على خطة المراجعة السنوية وعلى جميع التغييرات الرئيسية على سياسات وإجراءات أنظمة الرقابة الداخلية.

صحة البيانات والتقارير المالية :

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

الالتزامات الرقابية :

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

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

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

تعهد مجلس إدارة الشركة





الصالحية

التاريخ : 08 فبراير 2021

تعهد مجلس إدارة الشركة

يتعهد مجلس إدارة شركة الصالحية العقارية بسلامة ونزاهة كافة البيانات المالية والتقارير ذات الصلة بنشاط شركة الصالحية العقارية عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020.

التوقيع	
	غازي فهد النفيسي رئيس مجلس الإدارة



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

البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2020

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





العيان والعصيمي وشركاهم
إرنست ويونغ

EY

نبني عالماً
أفضل للعمل

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

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

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

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة لشركة الصالحية العقارية ش.م.ك.ع. («الشركة الأم») وشركاتها التابعة (بشار إليها معاً بـ«المجموعة»)، والتي تتكون من بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2020 وبيانات الأرباح او الخسائر والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا أن البيانات المالية المجمعة المرفقة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي المجموع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2020 وعن أدائها المالي المجموع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الرأي

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

أمور التدقيق الرئيسية

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

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

انخفاض قيمة العقارات

تتضمن العقارات المدرجة في بيان المركز المالي المجموع العقارات الاستثمارية وبعض الأراضي ملك حر والمباني المصنفة ضمن الممتلكات والمعدات. باستثناء الأراضي التي يتم قياسها بالتكلفة، يتم قياس هذه العقارات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك التراكم والانخفاض

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

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)
انخفاض قيمة العقارات (تتمة)

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

معلومات أخرى مدرجة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2020

إن الإدارة هي المسؤولة عن هذه المعلومات الأخرى. يتكون قسم «المعلومات الأخرى» من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2020، بخلاف البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات حولها. لقد حصلنا على تقرير مجلس إدارة الشركة الأم، قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، ونتوقع الحصول على باقي أقسام التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2020 بعد تاريخ تقرير مراقب الحسابات.

إن رأينا حول البيانات المالية المجمعة لا يغطي المعلومات الأخرى ولم ولن نعبر عن أي نتيجة تدقيق حولها.

فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة، فإن مسؤوليتنا هي الاطلاع على المعلومات الأخرى المبنية أعلاه 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 على المعلومات الأخرى والتي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، فإنه يتعين علينا إدراج تلك الوقائع في تقريرنا. ليس لدينا ما يستوجب إدراجه في تقريرنا فيما يتعلق بهذا الشأن.

مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة عن البيانات المالية 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 ناجمة 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 الحاسبي ما لم تعتزم الإدارة تصفية المجموعة أو وقف أعمالها أو في حالة عدم توفر أي بديل واقعي سوى اتخاذ هذا الإجراء. يتحمل المسؤولون عن الحوكمة مسؤولية الإشراف على عملية إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة.



العيان والعصيمي وشركاهم
إرنست ويونغ

EY

نبني عالماً
أفضل للعمل

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

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة

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

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

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة سواء كانت ناجمة عن الغش أو الخطأ ووضع وتنفيذ إجراءات التدقيق الملائمة لتلك المخاطر. وكذلك الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف خطأ مادي ناجم عن الغش تفوق مخاطر عدم اكتشاف ذلك الناتج عن الخطأ؛ حيث إن الغش قد يتضمن التواطؤ أو التزوير أو الإهمال المتعمد أو التضليل أو تجاوز الرقابة الداخلية.
 - فهم أدوات الرقابة الداخلية ذات الصلة بعملية التدقيق لوضع إجراءات التدقيق الملائمة للظروف ولكن ليس لغرض إبداء الرأي حول فعالية أدوات الرقابة الداخلية لدى المجموعة.
 - تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة المقدمة من قبل الإدارة.
 - التوصل إلى مدى ملائمة استخدام الإدارة لأساس مبدأ الاستمرارية المحاسبي والقيام. استناداً إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها. بتحديد ما إذا كان هناك عدم تأكيد مادي متعلق بالأحداث أو الظروف والذي يمكن أن يغير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. وفي حالة التوصل إلى وجود عدم تأكيد مادي. يجب علينا أن نأخذ بعين الاعتبار. في تقرير مراقب الحسابات. الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية المجمعة أو تعديل رأينا في حالة عدم ملائمة الإفصاحات. تستند نتائج تدقيقنا إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير مراقب الحسابات. على الرغم من ذلك. قد تتسبب الأحداث أو الظروف المستقبلية في توقف المجموعة عن متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية.
 - تقييم العرض الشامل للبيانات المالية المجمعة وهيكلها والبيانات المتضمنة فيها بما في ذلك الإفصاحات وتقييم ما إذا كانت البيانات المالية المجمعة تعبر عن المعاملات الأساسية والأحداث ذات الصلة بأسلوب يحقق العرض العادل.
 - الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول المعلومات المالية للشركات أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية المجمعة. ونحن مسؤولون عن إبداء التوجيهات والإشراف على عملية التدقيق وتنفيذها للمجموعة وتحمل المسؤولية فقط عن رأي التدقيق.
- إننا نتواصل مع المسؤولين عن الحوكمة حول عدة أمور من بينها النطاق المخطط لأعمال التدقيق وتوقيتها ونتائج التدقيق الهامة بما في ذلك أي أوجه قصور جوهريّة في أدوات الرقابة الداخلية التي يتم حديدها أثناء أعمال التدقيق. نزود أيضاً المسؤولين عن الحوكمة ببيان يفيد بالتزامنا بالمطلوبات الأخلاقية ذات الصلة فيما يختص بالاستقلالية. ونبلغهم أيضاً بكافة العلاقات والأمور الأخرى التي نرى بصورة معقولة أنها من المحتمل أن تؤثر على استقلاليتنا بالإضافة إلى الإجراءات المتخذة للحد من التهديدات أو التدابير ذات الصلة المطبقة. متى كان ذلك مناسباً.

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

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

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

تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

في رأينا أيضاً أن الشركة الأم تحتفظ بدفاتر محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يتعلق بهذه البيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في هذه الدفاتر. وأنها قد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق. كما أن البيانات المالية المجمعة تتضمن جميع المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها. وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم. وأنه قد أجري الجرد وفقاً للأصول المرعية. حسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا لم تقع مخالفات لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها. أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم. خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

نبين أيضاً أنه خلال تدقيقنا. لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 في شأن هيئة أسواق المال والتعليمات المتعلقة به خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

بدر عادل العبدالجادر

سجل مراقبي الحسابات رقم 207 فئة أ

إرنست ويونغ

العيان والعصيمي وشركاهم

8 فبراير 2021

الكويت

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	إيضاحات
44,618,708	19,345,384	إيرادات
(18,671,542)	(8,725,889)	تكاليف تشغيل
25,947,166	10,619,495	مجمول الربح
1,866,251	(569,070)	9 حصة في نتائج شركة محاصة. بالصافي بعد الضريبة
(5,331,583)	(3,946,151)	مصروفات عمومية وإدارية
(5,874,209)	(5,040,861)	استهلاك
(549,166)	(318,304)	مصروفات بيع وتسويق
843,380	396,490	4 إيرادات استثمارات
(45,807)	3,600	خسارة تحويل عملات أجنبية
45,551	74,041	إيرادات فوائد
276,460	399,894	إيرادات أخرى. بالصافي
(407,172)	(617,797)	10 خسارة انخفاض قيمة عقارات استثمارية
7,603,499	-	ربح من بيع شركة تابعة
-	21,880,568	27 ربح من بيع ممتلكات ومعدات
(1,450,221)	(501,001)	تكاليف تمويل
22,924,149	22,380,904	الربح قبل الضرائب
(162,371)	(19,787)	ضرائب على شركات تابعة خارجية
22,761,778	22,361,117	الربح قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية
(226,540)	(224,426)	والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(566,350)	(561,064)	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(226,540)	(224,426)	ضريبة دعم العمالة الوطنية
(120,000)	(120,000)	18 الزكاة
21,622,348	21,231,201	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
		ربح السنة
		الخاص بـ:
21,514,598	21,312,661	مساهمي الشركة الأم
107,750	(81,460)	الحصص غير المسيطرة
21,622,348	21,231,201	
43.70 فلس	43.05 فلس	5 ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم



2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي
21,622,348	21,231,201
361,543	(8,261,147)
361,543	(8,261,147)
866,261	(243,644)
1,227,804	(8,504,791)
22,850,152	12,726,410
22,742,402	12,807,871
107,750	(81,461)
22,850,152	12,726,410

ربح السنة

(خسائر) إيرادات شاملة أخرى:

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

فروق تحويل عملات أجنبية ناجمة من تحويل عمليات أجنبية

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

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

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

(خسائر) إيرادات شاملة أخرى

إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة

الخاصة بـ:

مساهمي الشركة الأم

الحصص غير المسيطرة



2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	إيضاحات	
			الموجودات
6,617,854	3,311,614	6	النقد والأرصدة لدى البنوك
6,744,193	2,060,000		ودائع ثابتة
285,816	198,803		مخزون
12,124,081	8,753,151	7	مدينون وموجودات أخرى
5,937,553	7,279,729	8	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
10,606,712	9,888,381	9	حصة في شركة محاصة
259,963,689	299,261,578	10	عقارات استثمارية
65,811,421	32,791,233	11	متلكات ومعدات
917,783	543,032		موجودات حق الاستخدام
369,009,102	364,087,521		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات
-	3,950,779	6	مستحق إلى بنوك ومؤسسات مالية
31,216,063	33,837,314	12	دائنون ومطلوبات أخرى
29,927,962	7,302,278	13	تمويل تجاري
138,657,358	149,215,986	14	تمويل إسلامي
3,237,095	2,584,563		مطلوبات تأجير
203,038,478	196,890,920		إجمالي المطلوبات
			حقوق الملكية
51,272,341	51,272,341	15	رأس المال
35,055,163	35,055,163		علاوة إصدار أسهم
(5,194,386)	(5,000,616)	16	أسهم خزينة
2,872,702	3,560,844		احتياطي أسهم الخزينة
30,280,511	30,280,511	17	احتياطي إجباري
20,489,290	20,489,290	17	احتياطي اختياري
37,939,197	46,869,513		أرباح مرحلة
694,240	450,596		احتياطي القيمة العادلة
(10,107,119)	(15,803,021)		احتياطي تحويل عملات أجنبية
163,301,939	167,174,621		حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
2,668,685	21,980		الحصص غير المسيطرة
165,970,624	167,196,601		إجمالي حقوق الملكية
369,009,102	364,087,521		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية


 فيصل عبد المحسن الختريش
 نائب رئيس مجلس الإدارة


 غازي فهد النفيسي
 رئيس مجلس الإدارة



بيان التغيرات في حقوق الملكية اجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

		الخاصة بمساهمي الشركة الأم																								
مجموع حقوق الملكية	دينار كويتي	الحصص غير المسيطرة	دينار كويتي	الإجمالي الفرعي	دينار كويتي	حقوق اذنية خويل احتياطي خويل	دينار كويتي	القيمة العادلة عمالات اذنية	دينار كويتي	أرباح مرحلة احتياطي	دينار كويتي	احتياطي اذني احتياطي اذني	دينار كويتي	احتياطي اذني احتياطي اذني	دينار كويتي	أرباح خزنه	دينار كويتي	إصدار أسهم	دينار كويتي	علاوة رأس المال	دينار كويتي	رأس المال	دينار كويتي			
165,970,624	2,668,685	163,301,939	(10,107,119)	694,240	37,939,197	20,489,290	30,280,511	2,872,702	(5,194,386)	35,055,163	51,272,341	الرصيد كما في 1 يناير 2020	51,272,341	2020	الرصيد كما في 1 يناير 2020	51,272,341	2020	الرصيد كما في 1 يناير 2020	51,272,341	2020	الرصيد كما في 1 يناير 2020	51,272,341	2020	الرصيد كما في 1 يناير 2020	51,272,341	
21,231,201	(81,460)	21,312,661	-	-	21,312,661	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
(8,504,791)	(2,565,245)	(5,939,546)	(5,695,902)	(243,644)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
12,726,410	(2,646,705)	15,373,115	(5,695,902)	(243,644)	21,312,661	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
(1,599,255)	-	(1,599,255)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
2,481,167	-	2,481,167	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
(12,382,345)	-	(12,382,345)	-	-	(12,382,345)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
167,196,601	21,980	167,174,621	(15,803,021)	450,596	46,869,513	20,489,290	30,280,511	3,560,844	(5,000,616)	35,055,163	51,272,341	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2020	51,272,341	2020	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2020	51,272,341	2020	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2020	51,272,341	2020	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2020	51,272,341	2020	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2020	51,272,341	
152,384,315	2,685,840	149,698,475	(10,593,567)	(172,021)	26,295,026	20,489,290	30,280,511	2,240,412	(5,168,680)	35,055,163	51,272,341	2019	51,272,341	2019	51,272,341	2019	51,272,341	2019	51,272,341	2019	51,272,341	2019	51,272,341	2019	51,272,341	2019
21,622,348	107,750	21,514,598	-	-	21,514,598	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
1,227,804	(124,905)	1,352,709	486,448	866,261	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
22,850,152	(17,155)	22,867,307	486,448	866,261	21,514,598	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
(2,334,810)	-	(2,334,810)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
2,941,394	-	2,941,394	-	-	-	-	-	632,290	2,309,104	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
(9,870,427)	-	(9,870,427)	-	-	(9,870,427)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
165,970,624	2,668,685	163,301,939	(10,107,119)	694,240	37,939,197	20,489,290	30,280,511	2,872,702	(5,194,386)	35,055,163	51,272,341	2019	51,272,341	2019	51,272,341	2019	51,272,341	2019	51,272,341	2019	51,272,341	2019	51,272,341	2019	51,272,341	2019

إن الأيضاحات الرفقة من 1 إلى 28 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية اجمعة.



2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	إيضاحات	أنشطة التشغيل
22,761,778	22,361,117		الربح قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(1,866,251)	569,070	9	تعديلات ل: حصة في نتائج شركة محاصة. بالصافي بعد الضرائب
609,705	680,272		مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
5,874,209	5,040,861	4	استهلاك إيرادات استثمار
(843,380)	(396,490)		خسارة تحويل عملات أجنبية
45,807	(3,600)		إيرادات فوائد
(45,551)	(74,041)		ربح من بيع ممتلكات ومعدات
(7,603,499)	-	27	ربح من بيع شركة تابعة
-	(21,880,568)	10	خسارة انخفاض قيمة عقارات استثمارية
407,172	617,797	7	خميل (رد) خسائر الائتمان المتوقعة
(200,000)	50,000		تكاليف تمويل
1,450,221	501,001		
20,590,211	7,465,419		
(27,776)	87,013		التغيرات في موجودات ومطلوبات التشغيل:
(5,410,786)	2,179,214		مخزون
10,989,334	10,645,316		مدينون وموجودات أخرى
			دائنون ومطلوبات أخرى
26,140,983	20,376,962		النقد الناجم من العمليات
(15,864)	(1,047,089)		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة
(163,939)	(226,540)		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي مدفوعة
(455,387)	(561,467)		ضريبة دعم العمالة الوطنية مدفوعة
(163,939)	(224,123)		الزكاة مدفوعة
(120,000)	(120,000)		مكافأة أعضاء مجلس الإدارة مدفوعة
25,221,854	18,197,743		صافي التدفقات النقدية الناجمة من أنشطة التشغيل
(50,388,487)	(40,471,908)	10	أنشطة الاستثمار
(1,321,394)	(538,755)	11	إضافات إلى عقارات استثمارية
1,405,187	1,141,716		إضافات إلى ممتلكات ومعدات
13,002,350	-		صافي الحركة في مدفوعات مقدماً إلى مقاولين
-	30,717,846		متحصلات من بيع ممتلكات ومعدات
843,380	396,490	4	الحصل من بيع شركة تابعة
45,551	74,041		إيرادات توزيعات أرباح مستلمة
(4,444,193)	4,684,193		إيرادات فوائد مستلمة
(40,857,606)	(3,996,377)		ودائع ثابتة
			صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة الاستثمار
-	3,950,779		أنشطة التمويل
45,974,635	26,724,758		المستحق إلى البنوك والمؤسسات المالية
(19,558,268)	(38,791,814)		الحصل من تمويلات تجارية وإسلامية مستلمة
(1,450,221)	(501,001)		سداد تمويلات تجارية وإسلامية
(9,855,014)	(12,382,345)	15	تكاليف تمويل مدفوعة
(2,334,810)	(1,599,255)		توزيعات أرباح مدفوعة
2,309,104	1,793,025		شراء أسهم خزينة
(210,748)	(652,532)		بيع أسهم خزينة
14,874,678	(21,458,385)		سداد مطلوبات التأجير
(761,074)	(7,257,019)		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناجمة من أنشطة التمويل
7,378,928	6,617,854		صافي (النقص) الزيادة في النقد والأرصدة لدى البنوك
6,617,854	(639,165)	6	النقد وأرصدة لدى البنوك كما في 1 يناير
			النقد والأرصدة لدى البنوك كما في 31 ديسمبر



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2020

1 معلومات حول الشركة

تم التصريح بإصدار البيانات المالية المجمعة لشركة الصاحية العقارية ش.م.ك.ع. («الشركة الأم») وشركاتها التابعة (يشار إليهما معاً بـ «المجموعة») للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 وفقاً لقرار مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 8 فبراير 2021. إن الجمعية العمومية لمساهمي الشركة الأم لها صلاحية تعديل هذه البيانات المالية المجمعة بعد إصدارها.

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

إن الشركة الأم هي شركة مساهمة كويتية تم تأسيسها بتاريخ 16 سبتمبر 1974 ومدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية.

إن عنوان مكتب الشركة الأم المسجل هو مجمع الصاحية، شارع محمد ثنيان الغانم، ص.ب 23413 الصفاة 13095 الكويت.

تتمثل أنشطة المجموعة الرئيسية في تأجير وتطوير العقارات التجارية وعمليات الفنادق في دولة الكويت والمملكة المتحدة. يتم استثمار الأموال الفائضة في محافظ عقارية ومحافظ أوراق مالية بإدارة مدراء استثمار متخصصين.

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة

2.1 أساس الإعداد

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

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

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

تعرض المجموعة بيان المركز المالي المجمع لديها بترتيب السيولة. تم عرض تحليل يتعلق بالاسترداد أو التسوية خلال 12 شهراً بعد تاريخ البيانات المالية المجمعة (متداول) وأكثر من 12 شهراً بعد تاريخ البيانات المالية المجمعة (غير متداول) في إيضاح 23.

2.2 التغيرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات

إن السياسات المحاسبية المطبقة في إعداد هذه البيانات المالية المجمعة ماثلة لتلك المستخدمة في السنة المالية السابقة. باستثناء تطبيق المعايير الجديدة التي تسري كما في 1 يناير 2020. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل آخر تم إصداره ولكنه لم يسر بعد.

المعايير الجديدة والمعدلة والتفسيرات

تسري العديد من التعديلات والتفسيرات لأول مرة في عام 2020 ولكن ليس لها تأثير على المعلومات المالية المجمعة للمجموعة.

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 3: تعريف الأعمال

يوضح التعديل على المعيار الدولي للتقارير المالية 3 أنه لكي يتم تصنيف أية مجموعة متكاملة من الأنشطة والموجودات كأعمال، لا بد وأن تتضمن كحد أدنى مدخلات وإجراء جوهري يتجمعان معاً لكي تتحقق قدرة الحصول على المخرجات. إضافة إلى ذلك، أوضح التعديل أن الأعمال قد تتحقق دون أن تشتمل على كافة المدخلات والإجراءات المطلوبة للوصول إلى المخرجات. لم يكن لهذه التعديلات تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة ولكنها قد تؤثر على الفترات المستقبلية في حالة قيام المجموعة بإبرام أي عمليات لدمج الأعمال.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 ومعيار المحاسبة الدولي 8: تعريف المعلومات الجوهرية

تقدم التعديلات تعريفاً جديداً للمعلومات الجوهرية وفحواه كالتالي: «تعتبر المعلومات جوهرية في حالة إذا كان حذفها أو عدم صحة التعبير عنها أو إخفائها من المتوقع بصورة معقولة أن يؤثر على القرارات التي يتخذها المستخدمون الأساسيون للبيانات المالية ذات الغرض العام استناداً إلى تلك البيانات المالية بما يقدم معلومات مالية عن المنشأة المحددة التي قامت بإعدادها». توضح التعديلات أن اتصاف المعلومات بكونها جوهرية يتوقف على طبيعة أو حجم المعلومات سواء أكانت معروضة بصورة منفردة أو مجتمعة مع معلومات أخرى في سياق البيانات المالية المجمعة. ويعتبر عدم صحة التعبير عن المعلومات أمراً جوهرياً إذا كان من المتوقع أن يؤثر بصورة معقولة على القرارات التي يتخذها المستخدمون الرئيسيون. لم يكن لهذه التعديلات تأثير على البيانات المالية المجمعة وليس من المتوقع أن يكون لها أي تأثير مستقبلي على المجموعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2020

2. أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.2 التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات (تتمة)

المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات المطبقة من قبل المجموعة (تتمة)

الإطار المفاهيمي للتقارير المالية الصادر في 29 مارس 2018

إن الإطار المفاهيمي لا يمثل معياراً أو لا يتجاوز أي من المفاهيم الواردة به المفاهيم أو المتطلبات الواردة في أي معيار. إن الغرض من الإطار المفاهيمي هو مساعدة مجلس معايير المحاسبة الدولية في وضع المعايير ومساعدة القائمين بإعداد هذه المعايير على وضع سياسات محاسبية ماثلة حينما لا يوجد معيار مطبق وكذلك مساعدة كافة الأطراف على استيعاب وتفسير المعايير. سيؤثر هذا على تلك الشركات التي قامت بتطوير سياساتها المحاسبية استناداً إلى الإطار المفاهيمي. يتضمن الإطار المفاهيمي المعدل بعض المفاهيم الجديدة ويقدم تعريفات حديثة وكذلك معايير الاعتراف بالموجودات والمطلوبات ويوضح أيضاً بعض المفاهيم الهامة. لم يكن لهذه التعديلات تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 16: امتيازات التأجير المتعلقة بفيروس كوفيد-19-

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في 28 مايو 2020 امتيازات التأجير المتعلقة بفيروس كوفيد-19 - - تعديل على المعيار الدولي للتقارير المالية 16 عقود التأجير. تمنح التعديلات إعفاءً للمستأجرين من تطبيق إرشادات المعيار الدولي للتقارير المالية 16 بشأن المحاسبة عن تعديل عقد التأجير بما يعكس امتيازات التأجير الناشئة كنتيجة مباشرة لتفشي وباء كوفيد-19 - - نظراً لكونه مبرراً عملياً. قد يختار المستأجر عدم تقييم ما إذا كان امتياز التأجير المتعلق بفيروس كوفيد-19 - - والمنوح من المؤجر يمثل تعديلاً لعقد التأجير أم لا. يقوم المستأجر الذي يقوم بهذا الاختيار باحتساب أي تغيير في مدفوعات التأجير الناتجة عن امتياز التأجير المتعلق بكوفيد-19 - بنفس الطريقة التي يحتسب بها حدوث أي تغيير وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 16. إذا لم يمثل التغيير تعديلاً لعقد التأجير.

يسري التعديل على فترات البيانات المالية المجمعة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يونيو 2020. كما يُسمح بالتطبيق المبكر. لم ينتج عن هذا التعديل تأثير جوهري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

ملخص السياسات المحاسبية للمعاملات والأحداث الجديدة

منح حكومية

يتم الاعتراف بالمنح الحكومية عندما يوجد تأكيد معقول بأنه سيتم استلام المنحة وسيتم الالتزام بكافة الشروط المرفقة. عندما تتعلق المنحة ببند المصروفات، يتم تسجيلها كإيرادات على أساس منتظم على مدار الفترات التي يتم خلالها تحميل التكاليف ذات الصلة، التي تم تخصيص تلك المنحة لتعويضها، كمصروفات. وعندما تتعلق المنحة بأصل ما، يتم تسجيلها كإيرادات بمبالغ متساوية على مدار العمر الإنتاجي المتوقع للأصل ذي الصلة.

عندما تقوم المجموعة باستلام منح لوجودات غير نقدية، يتم تسجيل الأصل والمنحة بالقيم الاسمية ويتم إدراجها إلى الأرباح أو الخسائر على مدار العمر الإنتاجي المتوقع للأصل. استناداً إلى نمط استهلاك مزايا الأصل ذي الصلة على أقساط سنوية متساوية.

2.3 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد

فيما يلي المعايير الجديدة والمعدلة والتفسيرات التي صدرت ولكن لم تسر بعد حتى تاريخ إصدار البيانات المالية المجمعة للمجموعة. تنوي المجموعة تطبيق هذه المعايير الجديدة والمعدلة والتفسيرات متى أمكن ذلك عندما تصبح سارية المفعول.

إشارة مرجعية إلى الإطار المفاهيمي - تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 3

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في مايو 2020 تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 3 دمج الأعمال - إشارة مرجعية إلى الإطار المفاهيمي. والغرض من هذه التعديلات هو استبدال الإشارة المرجعية إلى إطار إعداد وعرض البيانات المالية الصادر في سنة 1989 بإشارة مرجعية إلى الإطار المفاهيمي للتقارير المالية الصادر في مارس 2018 دون أن يطرأ أي تغيير ملحوظ في المتطلبات المتعلقة به.

كما أضاف مجلس معايير المحاسبة الدولية استثناءً من مبادئ الاعتراف الواردة بالمعيار الدولي للتقارير المالية 3 لتجنب إصدار الأرباح أو الخسائر المحتملة خلال «اليوم الثاني للتطبيق» والناتجة عن الالتزامات والمطلوبات المحتملة التي تندرج ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي 37 أو تفسير لجنة التفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 21 الضرائب. في حالة تكبدها بصورة منفصلة.

وفي نفس الوقت، قرر مجلس معايير المحاسبة الدولية توضيح الإرشادات الحالية الواردة ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 3 المتعلقة بالموجودات المحتملة والتي لن تتأثر باستبدال الإشارة المرجعية إلى إطار إعداد وعرض البيانات المالية المجمعة.

تسري التعديلات على فترات البيانات المالية المجمعة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022 وتطبق بأثر مستقبلي.

ليس من المتوقع أن يكون للتعديلات تأثير مادي على المجموعة.



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2020

2. أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.3 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد (تتمة)

الممتلكات والمنشآت والمعدات: المتحصلات قبل الاستخدام المقصود - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 16

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في مايو 2020 تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 16 الممتلكات والمنشآت والمعدات - المتحصلات قبل الاستخدام المقصود، والتي تمنع المنشآت من خصم أي متحصلات من بيع بنود الممتلكات والمنشآت والمعدات من تكلفة أي بند من بنود الممتلكات والمنشآت والمعدات وذلك في حالة الوصول بذلك الأصل إلى الموقع والحالة الضرورية لأن يكون جاهزاً للتشغيل بالطريقة المقصودة من قبل الإدارة. بدلاً من ذلك، تسجل المنشأة المتحصلات من بيع مثل هذه البنود وتكاليف إنتاج تلك البنود ضمن الأرباح أو الخسائر.

يسري التعديل على فترات البيانات المالية المجمعة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022 ولا بد من تطبيقه بأثر رجعي على بنود الممتلكات والمنشآت والمعدات المتاحة للاستخدام في أو بعد بداية أقرب فترة معروضة في حالة قيام المنشأة بتطبيق التعديل لأول مرة. ليس من المتوقع أن يكون للتعديلات تأثير مادي على المجموعة.

المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية - الرسوم ضمن اختبار "نسبة 10%" في حالة إلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية

كجزء من التحسينات السنوية للسنوات 2018-2020 على عملية إعداد المعايير الدولية للتقارير المالية، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلاً على المعيار الدولي للتقارير المالية 9. يتضمن التعديل توضيحات حول الرسوم التي تدرجها المنشأة ضمن التقييم الذي جريه حول مدى اختلاف شروط الالتزام المالي الجديد أو المعدل بصورة جوهرية عن شروط الالتزام المالي الأصلي. تشمل هذه الرسوم فقط تلك المبالغ المسددة أو المستلمة فيما بين المقترض والمقرض مشتملة على الرسوم المسددة أو المستلمة إما من قبل المقترض أو المقرض نيابة عن الطرف الآخر. تطبق المنشأة هذا التعديل على المطلوبات المالية المعدلة أو المتبادلة في أو بعد فترة البيانات المالية السنوية التي تقوم فيها المنشأة بتطبيق التعديل لأول مرة.

يسري التعديل على فترات البيانات المالية المجمعة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022 مع السماح بالتطبيق المبكر. ستطبق المجموعة التعديلات على المطلوبات المالية المعدلة أو المتبادلة في أو بعد فترة البيانات المالية المجمعة السنوية التي تقوم فيها المنشأة بتطبيق التعديل لأول مرة.

من غير المتوقع أن يكون للتعديلات تأثير مادي على المجموعة.

العقود المحففة - تكاليف الوفاء بالعقد - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 37

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في مايو 2020 تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 37 لتحديد أي من التكاليف تحتاج المنشأة لإدراجها عند تقييم ما إذا كان العقد ذي شروط محففة أو محققاً للخسائر. تطبق التعديلات «طريقة التكلفة المتعلقة بشكل مباشر». تتضمن التكاليف التي تتعلق بشكل مباشر بأحد العقود المرتبطة بتقديم بضاعة أو خدمات كلاً من التكاليف المتزايدة وتوزيع التكاليف المتعلقة مباشرةً بأنشطة العقد. لا تتعلق المصروفات العمومية والإدارية بشكل مباشر بالعقد ويتم استبعادها ما لم يتم تحميلها بشكل صريح على الطرف المقابل بموجب العقد.

تسري التعديلات على فترات البيانات المالية السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022. ستطبق المجموعة هذه التعديلات على العقود التي لم تقم فيها بعد بالوفاء بكافة التزاماتها في بداية فترة البيانات المالية المجمعة السنوية التي تقوم فيها الشركة بتطبيق التعديلات لأول مرة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1: تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في يناير 2020 تعديلات على الفقرات من 69 إلى 76 من معيار المحاسبة الدولي 1 لتحديد متطلبات تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة. وتوضح التعديلات ما يلي:

- ما المقصود بحق تأجيل التسوية:
- لا بد أن يتحقق حق التأجيل في نهاية فترة البيانات المالية:
- لن يتأثر ذلك التصنيف باحتمالية ممارسة المنشأة لحق التأجيل:
- يتحقق ذلك فقط إذا تمثلت الأداة المشتقة المضمونة في التزام قابل للتحويل في أداة حقوق ملكية وذلك في حالة ألا يؤثر الالتزام على تصنيفها.

تسري التعديلات على فترات البيانات المالية المجمعة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023 ويجب تطبيقها بأثر رجعي. تعمل المجموعة حالياً على تقييم تأثير التعديلات على الممارسات الحالية.



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2020

2. أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.3 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية 17 عقود التأمين

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في مايو 2017 المعيار الدولي للتقارير المالية 17 عقود التأمين (المعيار الدولي للتقارير المالية 17)، وهو معيار محاسبي جديد شامل لعقود التأمين يغطي الاعتراف والقياس والعرض والإفصاح. فور سريانه، يحل المعيار الدولي للتقارير المالية 17 محل المعيار الدولي للتقارير المالية 4 عقود التأمين (المعيار الدولي للتقارير المالية 4) الصادر في سنة 2005. ينطبق المعيار الدولي للتقارير المالية 17 على كافة أنواع عقود التأمين (أي التأمين على الحياة والتأمين العام والتأمين المباشر وإعادة التأمين) بغض النظر عن نوع المنشآت التي تصدر هذه العقود وكذلك بما يخضع لبعض الضمانات والأدوات المالية ذات مزايا المشاركة التقديرية. ويتم تطبيق استثناءات محدودة لنطاق التطبيق، والهدف الشامل للمعيار الدولي للتقارير المالية 17 هو تقديم نموذج محاسبي لعقود التأمين يتميز بأنه الأكثر إفادة وتناسقاً حاملي وثائق التأمين. على النقيض من المتطلبات الواردة ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 4 والتي تستند بصورة كبيرة إلى عدم التطبيق بأثر رجعي للسياسات المحاسبية المحلية السابقة، يقدم المعيار الدولي للتقارير المالية 17 نموذجاً شاملاً لعقود التأمين يغطي كافة جوانب المحاسبة ذات الصلة. يعتمد أساس المعيار الدولي للتقارير المالية 17 على النموذج العام والذي يسانده:

- تعديل محدد للعقود ذات مزايا المشاركة المباشرة (طريقة الأتعاب المتغيرة).
- طريقة مبسطة (طريقة توزيع الأقساط) وتنطبق بصورة رئيسية على العقود قصيرة الأجل.

يسري المعيار الدولي للتقارير المالية 17 على فترات البيانات المالية المجمعة التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023 مع ضرورة إدراج المبالغ المقارنة. ويسمح بالتطبيق المبكر ولكن شريطة أن تقوم المنشأة أيضاً بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 والمعيار الدولي للتقارير المالية 15 في أو قبل تاريخ قيامها بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 17 لأول مرة. إن هذا المعيار لا ينطبق على المجموعة.

2.4 السياسات المحاسبية الهامة

فيما يلي السياسات المحاسبية الهامة المطبقة في إعداد البيانات المالية المجمعة:

أساس التجميع

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة بما في ذلك الشركات ذات الأغراض الخاصة كما في 31 ديسمبر 2020. تتحقق السيطرة عندما تتعرض المجموعة لمخاطر أو يكون لها حقوق في عائدات متغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها ويكون لديها القدرة على التأثير على تلك العائدات من خلال سيطرتها على الشركة المستثمر فيها. وبصورة محددة، تسيطر المجموعة على الشركة المستثمر فيها فقط عندما يكون لدى المجموعة:

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

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

يتعلق بيان الدخل المجمع وكل بند من بنود الإيرادات الشاملة الأخرى بمساهمي الشركة الأم للمجموعة والحصص غير المسيطرة حتى إن أدى ذلك إلى رصيد عجز في الحصص غير المسيطرة. ويتم عند الضرورة إجراء تعديلات على البيانات المالية للشركات التابعة لتتوافق سياساتها المحاسبية مع السياسات المحاسبية للمجموعة.



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2020

2. أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تمة)

2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تمة)

أساس التجميع (تمة)

يتم 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 والخصص غير المسيطرة وغيرها من بنود حقوق الملكية. بينما يتم تسجيل أي أرباح أو خسائر ناجمة في بيان الدخل المجموع. يُسجل أي استثمار محتفظ به بالقيمة العادلة.

دمج الأعمال وحياسة الحصص غير المسيطرة

يتم المحاسبة عن دمج الأعمال باستخدام طريقة الحياسة. تقاس تكلفة الحياسة وفقاً لمجموع المقابل المحول. الذي يقاس بالقيمة العادلة في تاريخ الحياسة وقيمة أي حصص غير مسيطرة في الشركة المشتراة. بالنسبة لكل عملية دمج أعمال. تختار المجموعة قياس الحصص غير المسيطرة في الشركة المشتراة إما بالقيمة العادلة أو بنسبة الحصة في صافي قيمة الموجودات المحددة للشركة المشتراة. يتم تسجيل تكاليف الحياسة كمصروفات عند تكبدها وتدرج ضمن مصروفات إدارية.

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

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

يتم قياس الشهرة مبدئياً بالتكلفة (التي تمثل زيادة إجمالي المقابل المحول والمبلغ المسجل مقابل الحصص غير المسيطرة وأي حصة سابقة محتفظ بها عن صافي الموجودات المحددة التي تم حيازتها والمطلوبات المقدرة). إذا كانت القيمة العادلة لصادفي الموجودات التي تم حيازتها يتجاوز مجمل المقابل المحول. تعيد المجموعة تقييم مدى صحة تحديد الموجودات التي تم حيازتها وكافة المطلوبات المقدرة. كما تقوم بمراجعة الإجراءات المستخدمة لقياس المبالغ التي سيتم الاعتراف بها في تاريخ الحياسة. إذا كانت إعادة التقييم لا يزال ينتج عنها زيادة القيمة العادلة لصادفي الموجودات التي تم حيازتها عن مجمل المقابل المحول. يتم إدراج الربح في بيان الدخل المجموع.

عندما يتم إدراج الشهرة ضمن أحد وحدات إنتاج النقد ويتم استبعاد جزء من العملية بداخل الوحدة. يتم إدراج الشهرة المرتبطة بالعملية المستبعدة في القيمة الدفترية للعملية عند تحديد الأرباح أو الخسائر الناجمة عن الاستبعاد. يتم قياس الشهرة المستبعدة في ظل هذه الظروف على أساس القيمة النسبية للعملية المستبعدة والجزء المحتفظ به من وحدة إنتاج النقد.

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

الاعتراف بالإيرادات

يتم الاعتراف بالإيرادات إلى الحد الذي يحتمل معه تدفق المزايا الاقتصادية إلى المجموعة ويمكن قياس الإيرادات بصورة موثوق منها بصرف النظر عن موعد السداد. يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للمقابل المستلم أو المستحق مع الأخذ في الاعتبار شروط السداد المحددة بموجب عقد واستثناء الضرائب أو الرسوم. انتهت المجموعة إلى أنها تعمل كمنشأة أساسية تمثل نفسها في كافة ترتيبات إيراداتها حيث إنها الملتزم الرئيسي في جميع ترتيبات إيراداتها ولديها نطاق تسعير كما تتعرض لمخاطر الائتمان. يجب أيضاً الوفاء بمعايير الاعتراف المحددة التالية قبل أن يتم الاعتراف بالإيرادات.

إيرادات التأجير

إن المجموعة هي مؤجر في عقود التأجير التشغيلي. يتم المحاسبة عن إيرادات التأجير الناجمة من عقود التأجير التشغيلي من العقار الاستثماري على أساس القسط الثابت على مدى فترات التأجير.



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2020

2. أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الاعتراف بالإيرادات (تتمة)

إيرادات فوائد

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

إيرادات فندقية ودور رعاية

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

إيرادات توزيعات الأرباح

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

أرباح أو خسائر من بيع عقارات استثمارية واستثمارات في أوراق مالية

يتم الاعتراف بالأرباح أو الخسائر من بيع عقارات استثمارية واستثمارات في أوراق مالية عند إتمام معاملة البيع.

تحويل العملات الأجنبية

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

المعاملات والأرصدة

يتم تسجيل المعاملات المدرجة بالعملات الأجنبية مبدئياً وفقاً لسعر صرف العملة الرئيسية السائد بتاريخ المعاملة.

يتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية وفقاً لسعر صرف العملة الرئيسية السائد بتاريخ البيانات المالية المجمعة. تدرج كافة الفروق ضمن أرباح أو خسائر تحويل العملات الأجنبية في بيان الدخل المجموع.

إن البنود غير النقدية المقاسة وفقاً للتكلفة التاريخية بعملة أجنبية يتم تحويلها باستخدام أسعار الصرف كما في تاريخ المعاملات المبدئية. وبالنسبة للبنود غير النقدية المقاسة وفقاً للقيمة العادلة بعملة أجنبية يتم تحويلها باستخدام أسعار الصرف كما في تاريخ تحديد القيمة العادلة. إن أي شهرة ناجمة عن حيازة عملية أجنبية وأي تعديلات قيمة عادلة على القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات ناجمة عن الحيازة يتم معاملة كموجودات ومطلوبات العمليات الأجنبية ويتم تحويلها وفقاً لسعر الإقفال.

شركات المجموعة

كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة، يتم تحويل الموجودات والمطلوبات للشركات التابعة الأجنبية والقيمة الدفترية للشركات الزميلة الأجنبية واستثمارات شركات المحاصة إلى عملة العرض للشركة الأم (الدينار الكويتي) وفقاً لسعر الصرف السائد في تاريخ البيانات المالية المجمعة، وتحويل بيانات الدخل لتلك الشركات بمتوسط أسعار الصرف المرجح للسنة. تدرج فروق تحويل العملات الأجنبية الناجمة عن التحويل مباشرة في بيان الإيرادات الشاملة الأخرى المجموع. عند بيع شركة أجنبية، يدرج المبلغ المؤجل المتراكم المسجل في حقوق الملكية المتعلق بعملة أجنبية محددة ضمن بيان الدخل المجموع.

عقود التأجير

اختارت المجموعة استخدام المبررات العملية الانتقالية التي تسمح بتطبيق المعيار على العقود فقط والتي تم حديدها سابقاً على أنها عقود تأجير تطبق معيار المحاسبة الدولي 17 وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 4 في تاريخ التطبيق المبدئي. اختارت المجموعة أيضاً في تاريخ بدء التطبيق استخدام إعفاءات الاعتراف لعقود التأجير التي تبلغ مدتها 12 شهراً أو أقل ولا تتضمن خيار الشراء («عقود تأجير قصيرة الأجل»)، ولعقود التأجير التي يندرج فيها الأصل الأساسي منخفض القيمة («الموجودات منخفضة القيمة»).



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2020

2. أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

عقود التأجير (تتمة)

المجموعة كمستأجر

تطبق المجموعة طريقة فردية للاعتراف والقياس بالنسبة لكافة عقود التأجير باستثناء عقود التأجير قصيرة الأجل وعقود تأجير الموجودات منخفضة القيمة. قامت المجموعة بتسجيل مطلوبات التأجير عن مدفوعات التأجير وموجودات حق الاستخدام التي تمثل حق استخدام الموجودات الأساسية.

(1) موجودات حق الاستخدام

تسجل المجموعة موجودات حق الاستخدام في تاريخ بدء عقد التأجير (أي تاريخ توافر الأصل الأساسي للاستخدام). يتم قياس موجودات حق الاستخدام بالتكلفة ناقصاً أي استهلاك متراكم وخسائر انخفاض القيمة. ويتم تعديلها مقابل أي إعادة قياس لمطلوبات التأجير. تتضمن تكلفة موجودات حق الاستخدام مبلغ مطلوبات التأجير المسجل. والتكاليف المبدئية المباشرة المتكبدة. ومدفوعات التأجير التي تمت في أو قبل تاريخ البدء، ناقصاً أي حوافز تأجير مستلمة. يتم استهلاك موجودات حق الاستخدام على أساس القسط الثابت على مدى فترة التأجير والأعمار الإنتاجية المقدره للموجودات أيهما أقصر.

في حالة نقل ملكية الأصل المؤجر إلى المجموعة في نهاية مدة عقد التأجير أو إذا كانت التكلفة تعكس ممارسة خيار الشراء. يتم احتساب الاستهلاك باستخدام العمر الإنتاجي المقدر للأصل.

تعرض موجودات حق الاستخدام أيضاً لانخفاض في القيمة. راجع السياسات المحاسبية في انخفاض قيمة الموجودات غير المالية.

(2) مطلوبات التأجير

في تاريخ بدء عقد التأجير. تسجل المجموعة مطلوبات التأجير المقاسة بالقيمة الحالية لمدفوعات التأجير التي يتعين سدادها على مدى مدة عقد التأجير. تتضمن مدفوعات التأجير مدفوعات ثابتة (بما في ذلك المدفوعات الثابتة بطبيعتها) ناقصاً أي حوافز تأجير مستحقة ومدفوعات التأجير المتغيرة التي تستند إلى مؤشر أو سعر. والمبالغ المتوقعة سدادها بموجب ضمانات القيمة التخريدية. تتضمن مدفوعات التأجير أيضاً سعر ممارسة خيار الشراء المؤكد ممارسته من قبل المجموعة بصورة معقولة ومدفوعات غرامات إنهاء مدة عقد التأجير إذا كانت مدة عقد التأجير تعكس ممارسة المجموعة لخيار الإنهاء.

يتم تسجيل مدفوعات التأجير المتغيرة التي لا تستند إلى مؤشر أو سعر كمصروفات (ما لم يتم تكبدها لإنتاج مخزون) في الفترة التي يقع فيها الحدث أو الشرط الذي يستدعي حدوث السداد. عند احتساب القيمة الحالية لمدفوعات التأجير. تستخدم المجموعة معدل الاقتراض المتزايد في تاريخ بدء التأجير في حالة عدم إمكانية تحديد معدل الفائدة المتضمن في عقد التأجير بسهولة. بعد تاريخ البدء، يتم زيادة مبلغ مطلوبات التأجير لتعكس تراكم الفائدة وتخفيضها مقابل قيمة مدفوعات التأجير المسددة. بالإضافة إلى ذلك، يتم إعادة قياس القيمة الدفترية لمطلوبات التأجير في حالة وجود تعديل أو تغير في مدة التأجير أو في مدفوعات التأجير (مثل التغيرات في المدفوعات المستقبلية الناجمة من حدوث التغير في مؤشر أو معدل مستخدم لتحديد مدفوعات التأجير) أو في تقييم خيار ما لشراء الأصل الأساسي.

(3) عقود التأجير قصيرة الأجل وعقود تأجير الموجودات منخفضة القيمة

تطبق المجموعة إعفاء الاعتراف بعقود التأجير قصيرة الأجل على عقود التأجير قصيرة الأجل (أي عقود التأجير التي تبلغ مدتها 12 شهراً أو أقل من تاريخ البدء ولا تتضمن خيار الشراء). كما تطبق أيضاً إعفاء الاعتراف بالموجودات منخفضة القيمة على عقود تأجير المعدات المكتبية التي تعتبر منخفضة القيمة. يتم إدراج مدفوعات التأجير على عقود التأجير قصيرة الأجل وعقود تأجير الموجودات منخفضة القيمة كمصروفات على أساس القسط الثابت على مدى فترة التأجير.

المجموعة كمؤجر

إن عقود التأجير التي لا تنقل المجموعة بموجبها كافة المخاطر والمزايا الجوهرية المرتبطة بملكية أصل يتم تصنيفها كعقود تأجير تشغيلي. يتم المحاسبة عن إيرادات التأجير الناشئة على أساس القسط الثابت على مدى فترات التأجير ويتم إدراجها ضمن الإيرادات في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع نظراً لطبيعتها التشغيلية. تضاف التكاليف المبدئية المباشرة المتكبدة أثناء التفاوض بشأن عقد التأجير التشغيلي والترتيب له إلى القيمة الدفترية للأصل المؤجر ويتم الاعتراف بها على مدى فترة التأجير على نفس أساس إيرادات التأجير. يتم الاعتراف بالإيجارات المحتملة كإيرادات في الفترة التي يتم فيها اكتسابها.



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2020

2. أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الضرائب

مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

يتم احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1% من ربح الشركة الأم (بالصافي بعد الخسائر المتراكمة المرحلة) بعد المحاسبة عن التحويل إلى الاحتياطي الإجباري. وبعد خصم حصتها في الإيرادات من الشركات المساهمة التابعة والزميلة والتحويل إلى الاحتياطي الإجباري.

ضريبة دعم العمالة الوطنية

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

الزكاة

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

ضرائب على شركات تابعة خارجية

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

تكاليف تمويل

يتم رسملة تكاليف التمويل التي تتعلق مباشرة بحيازة وإنشاء أصل يحتاج إنشاؤه إلى فترة زمنية طويلة ليصبح جاهزاً للاستخدام المقصود منه أو البيع. كجزء من تكلفة ذلك الأصل. يتم وقف رسملة تكاليف التمويل عند إتمام كافة الأنشطة الضرورية لإعداد الأصل للاستخدام المقصود منه أو البيع. تسجل تكاليف التمويل الأخرى كمصروف في الفترة التي يتم تكبدها خلالها. تتكون تكاليف التمويل من الربح والتكاليف الأخرى التي تكبدها المجموعة فيما يتعلق بدائني المراجعة.

تحتسب تكلفة التمويل الرسملة باستخدام المتوسط المرجح لتكلفة الاقتراض بعد التعديل مقابل الاقتراض المرتبط بتطوير محدد. عند ارتباط الاقتراض بتطويرات محددة، فإن المبلغ المرسمل يتمثل في إجمالي تكلفة التمويل المتكبدة على تلك الفروض ناقصاً أي إيرادات استثمار ناجحة عن الاستثمار المؤقت. يتم رسملة تكلفة التمويل اعتباراً من بداية أعمال التطوير حتى تاريخ الإتمام العملي. يتم وقف رسملة تكاليف التمويل في حالة توقف نشاط التطوير لفترة طويلة. يتم رسملة تكلفة التمويل أيضاً في تكلفة الشراء لموقع عقار يتم حيازته بشكل محدد لغرض إعادة التطوير. ولكن فقط عندما تكون الأنشطة اللازمة لإعداد الأصل لغرض إعادة التطوير قيد التنفيذ.

نقد وأرصدة لدى البنوك

يمثل النقد والأرصدة لدى البنوك استثمارات قصيرة الأجل ذات سيولة عالية تتضمن الودائع الثابتة قصيرة الأجل التي يمكن تحويلها بسهولة إلى مبالغ نقدية معروفة ولها فترات استحقاق أصلية تصل إلى ثلاثة أشهر أو أقل من تاريخ الحيازة والتي تتعرض لمخاطر التغيير في القيمة بصورة غير جوهرية، بالصافي بعد المستحق إلى البنوك الذي يستحق السداد بموجب عقد خلال ثلاثة أشهر.

ودائع ثابتة

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

دائنون ومطلوبات أخرى

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



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2020

2. أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

تمويل تجاري

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

تمويل إسلامي

يمثل التمويل الإسلامي تمويل المرابحة والوكالة الذي يتم إدراجه بموجب ترتيبات مرابحة ووكالة. يدرج التمويل الإسلامي بإجمالي مبلغ الدائنين، بالصافي بعد التكلفة المستحقة المؤجلة. تدرج التكلفة المؤجلة كمصروفات على أساس نسبي زمني مع مراعاة معدل الربح الخاص بها والرصيد القائم.

المخزون

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

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

يتم تقييم المخزون من مواد التشغيل بالتكلفة ناقصاً مخصص استحقاق لقاء أي بنود متقادمة أو بطيئة الحركة. تحدد التكلفة على أساس المتوسط المرجح.

حصة في شركة المحاصة

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

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

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

يتم إعداد البيانات المالية لشركة المحاصة وفقاً لتاريخ البيانات المالية المجمعة للشركة الأم أو لتاريخ لا يحدد قبل أو بعد ثلاثة أشهر من تاريخ البيانات المالية المجمعة للشركة الأم. يتم إجراء التعديلات المناسبة، متى كان ذلك مناسباً، على البيانات المالية لشركة المحاصة لتتوافق مع السياسات المحاسبية للمجموعة.

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

يتم إدراج أي فروق بين القيمة الدفترية لشركة المحاصة عند فقدان السيطرة المشتركة والقيمة العادلة للاستثمار المحتفظ به ومتحصلات البيع في بيان الدخل المجموع.



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2020

2. أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

عقارات استثمارية

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

يتم مراجعة القيمة الدفترية في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة لتحديد ما إذا كانت مسجلة بالزيادة بعد المبلغ الممكن استرداده وعندما تتجاوز القيمة الدفترية المبلغ الممكن استرداده، يتم خفض قيمة العقارات إلى المبلغ الممكن استرداده.

لا يتم الاعتراف بالعقار الاستثماري عندما يتم بيعه أو عندما يتم سحبه بصفة دائمة من الاستخدام ولا يتوقع أي مزايا اقتصادية مستقبلية من بيعه. يدرج الفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل في بيان الدخل المجموع في سنة إلغاء الاعتراف.

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

عقارات قيد الإنشاء

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

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

ممتلكات ومعدات

تدرج الممتلكات والمعدات بالتكلفة التاريخية ناقصاً الاستهلاك المتراكم وانخفاض القيمة (إن وجد). تتضمن التكلفة التاريخية الإنفاق المتعلق مباشرةً بحيازة البند.

تدرج التكاليف اللاحقة في القيمة الدفترية للأصل أو يتم الاعتراف بها كأصل منفصل. متى كان ذلك مناسباً، فقط عندما يكون من المحتمل أن تتدفق المزايا الاقتصادية المستقبلية الخاصة بالبند إلى المجموعة وعندما يمكن قياس تكلفة البند بصورة موثوق منها. تحمّل كافة الاضطرابات والصيانة الأخرى على بيان الدخل المجموع خلال السنة المالية التي تكبدت فيها.

لا تستهلك الأرض ملك الحر. يحتسب الاستهلاك على الموجودات الأخرى على أساس القسط الثابت وفقاً للمعدلات المحسوبة لشطب تكلفة كل أصل على مدى العمر الإنتاجي المتوقع له كما يلي:

مباني ومعدات غير منقولة ذات صلة•

• مباني ومعدات غير منقولة متعلقة بها 10 إلى 50 سنة

• أثاث ومعدات 5 إلى 10 سنوات

• سيارات 5 سنوات

يتم مراجعة القيمة الدفترية في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة لتحديد ما إذا كانت مسجلة بما يتجاوز مبلغها الممكن استردادها. ويتم تخفيض الموجودات إلى مبلغها الممكن استردادها إذا كانت القيمة الدفترية تتجاوز المبلغ الممكن استردادها.

يتم مراجعة الأعمار الإنتاجية الاقتصادية للممتلكات والمعدات في كل سنة مالية وتعديلها لتحديد التغيير الجوهري عند الضرورة.

إن بند الممتلكات والمعدات المسجل مبدئياً لا يتم الاعتراف به عند البيع أو عند عدم توقع الحصول على مزايا اقتصادية من استخدامه أو بيعه.

تسجل أي أرباح أو خسائر ناتجة من إلغاء الاعتراف بالموجودات في بيان الدخل المجموع عند إلغاء الاعتراف بالأصل.



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2020

2. أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

أعمال رأسمالية قيد التنفيذ

تدرج الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ بالتكلفة ناقصاً الانخفاض في القيمة (إن وجد). إن التكاليف هي تلك المصروفات التي تنكبها المجموعة والمتعلقة مباشرة بإنشاء الأصل. عند الإتمام، يتم تحويل الأصل إلى فئة الموجودات ذات الصلة.

يتم مراجعة القيمة الدفترية للأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ لتحديد الانخفاض في القيمة عندما تشير الأحداث أو التغييرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا يمكن استردادها. إذا ظهرت أي من هذه المؤشرات وعندما تتجاوز القيمة الدفترية المبلغ المقدر الممكن استرداده، يتم تخفيض الموجودات إلى مبلغها الممكن استرداده.

أسهم خزينة

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

مخصصات

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

المطلوبات والموجودات المحتملة

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

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

الأدوات المالية

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

أ) الاعتراف والقياس المبدئي

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

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

ب) التصنيف والقياس اللاحق

الموجودات المالية - (المعيار الدولي للتقارير المالية 9)

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

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

(ب) التصنيف والقياس اللاحق (تتمة)

يتم قياس الأصل المالي بالتكلفة المطفأة عندما يستوفي الشرطين التاليين ولا يتم تصنيفه كأصل مدرج بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:

- أن يتم الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية؛ و
- أن تؤدي الشروط التعاقدية للأصل في تواريخ محددة إلى تدفقات نقدية تمثل مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط على أصل المبلغ القائم.

يتم قياس الاستثمار في دين بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى عندما يستوفي الشرطين التاليين ولا يتم تصنيفه كاستثمار مدرج بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:

- أن يتم الاحتفاظ به ضمن نموذج أعمال يتحقق هدفه بتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وبيع الموجودات المالية؛ و
- أن تؤدي الشروط التعاقدية له في تواريخ محددة إلى تدفقات نقدية تمثل مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط على أصل المبلغ القائم.

عند الاعتراف المبدئي بالاستثمار في أسهم غير المحتفظ به لغرض المتاجرة. يجوز للمجموعة أن تختار على نحو غير قابل للإلغاء عرض التغيرات اللاحقة في القيمة العادلة للاستثمار ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى. يتم إجراء هذا الاختيار على أساس كل استثمار على حدة.

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

- يتم الاحتفاظ بها ضمن نموذج أعمال تتحقق أهدافه بتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية وبيع الموجودات المالية.
- حدد شروط التعاقد للأداة تواريخ معينة للتدفقات النقدية التي تمثل فقط مدفوعات أصل المبالغ والفوائد على أصل المبلغ القائم.

عند الاعتراف المبدئي باستثمار في أسهم غير محتفظ به لغرض المتاجرة. يجوز للمجموعة أن تختار على نحو غير قابل للإلغاء عرض التغيرات اللاحقة في القيمة العادلة للاستثمار ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى. يتم إجراء هذا الاختيار وفقاً لكل استثمار على حدة.

ويتم قياس كافة الموجودات المالية غير المصنفة كمقاسة بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى وفقاً للموضح أعلاه وفقاً للقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. عند الاعتراف المبدئي. يجوز للمجموعة على نحو غير قابل للإلغاء تصنيف الأصل المالي الذي لا يستوفي متطلبات القياس بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى كمدرج بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر إذا أدى ذلك إلى استبعاد الفروق المحاسبية التي قد تنشأ أو الحد منها بصورة جوهرية.

الموجودات المالية - تقييم نموذج الأعمال

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

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

إن الموجودات المالية المحتفظ بها لأغراض المتاجرة أو المدارة ويتم تقييم أدائها وفقاً للقيمة العادلة يتم قياسها كمدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2020

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

ب) التصنيف والقياس اللاحق (تتمة)

الموجودات المالية - (المعيار الدولي للتقارير المالية 9) (تتمة)

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

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

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

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

إن سمة المدفوعات مقدما تتسق مع معايير مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط إذا كان المبلغ المدفوع مقدماً يمثل بصورة جوهرية المبالغ غير المسددة لأصل المبلغ والفائدة فقط على أصل المبلغ القائم والذي قد يتضمن تعويض إضافي معقول للإلغاء المبكر للعقد. بالإضافة إلى ذلك، وبالنسبة للأصل المالي الذي تم حيازته مقابل خصم أو علاوة على القيمة الاسمية بموجب عقد، فإن السمة التي تتيح أو تتطلب سداد مبلغ مالي مقدما يمثل بصورة رئيسية القيمة الاسمية بموجب عقد زائداً للفوائد التعاقدية المستحقة (لكن غير المدفوعة) (والتي قد تتضمن أيضاً تعويض إضافي معقول للإلغاء المبكر) يتم معاملتها كسمة متوافقة مع هذه المعايير إذا كانت القيمة العادلة للسداد المبكر غير جوهرية عند الاعتراف المبدي.

الموجودات المالية- القياس اللاحق والأرباح والخسائر:

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



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2020

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

ج) إلغاء الاعتراف

الموجودات المالية

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

تقوم المجموعة بإجراء معاملات تقوم بموجبها بتحويل الموجودات المسجلة في بيان المركز المالي المجموع وتحتفظ بكافة أو بشكل جوهري بالمخاطر والمزايا للموجودات المحولة. وفي هذه الحالات، لا يتم الاعتراف بالموجودات المحولة.

المطلوبات المالية

لا تعترف المجموعة بالتزام مالي عندما يتم الإغفاء من الالتزامات التعاقدية المرتبطة به أو إلغائها أو انتهاء صلاحية سرياتها. لا تعترف المجموعة أيضاً بالالتزام المالي عندما يتم تعديل شروطه وتختلف التدفقات النقدية للالتزام المعدل بصورة جوهريّة، وفي هذه الحالة، يتم الاعتراف بالتزام مالي جديد استناداً إلى الشروط المعدلة وفقاً للقيمة العادلة.

عند إلغاء الاعتراف بالتزام مالي، يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة الدفترية المطفأة والمقابل المدفوع (بما في ذلك أي موجودات غير نقدية محولة أو مطلوبات مقدرة) في الأرباح أو الخسائر.

د) المقاصة

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

انخفاض قيمة الموجودات المالية

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

تستند خسائر الائتمان المتوقعة إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة بموجب عقد وكافة التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها. يتم حينها خصم العجز بنسبة تقريبية لمعدل الفائدة الفعلي للأصل.

بالنسبة للمدينين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى، قامت المجموعة بتطبيق الطريقة المبسطة للمعيار واحتساب خسائر الائتمان المتوقعة استناداً إلى خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة. قامت المجموعة بإنشاء مصفوفة مخصصات تستند إلى خبرة المجموعة السابقة بخسائر الائتمان السابقة مع تعديلها مقابل العوامل المستقبلية المرتبطة بالمدينين والبيئة الاقتصادية. وبالتالي، فإن قياس الأرصدة المدينة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 لم يكن له أي تأثير جوهري على بيان الدخل المجموع للمجموعة.

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

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

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

عند تقييم القيمة أثناء الاستخدام، تخصص التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى القيمة الحالية باستخدام معدل خصم ما قبل



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2020

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية (تتمة)

الضرائب الذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المحددة للأصل. عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع. تؤخذ المعاملات الحديثة في السوق في الاعتبار. في حالة عدم إمكانية تحديد هذه المعاملات. يتم استخدام نموذج تقييم مناسب. ويتم تأييد هذه الحسابات باستخدام مضاعفات التقييم وأسعار الأسهم المعلنة للشركات المتداولة علناً أو مؤشرات القيمة العادلة المتاحة الأخرى.

يستند احتساب المجموعة لانخفاض القيمة على الموازنات التفصيلية والحسابات التقديرية التي يتم إعدادها بصورة منفصلة لكل وحدة من وحدات إنتاج النقد لدى المجموعة والتي يتم توزيع الموجودات الفردية عليها. تشمل هذه الموازنات والحسابات التوقعات عادة فترة خمس سنوات. يتم احتساب معدل النمو طويل الأجل. وتطبيقه لتوقع التدفقات النقدية المستقبلية بعد السنة الخامسة.

بالنسبة للموجودات باستثناء الشهرة. يتم إجراء تقييم في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة لتحديد ما إذا يوجد أي مؤشر على أن خسائر انخفاض القيمة المسجلة سابقاً لم تعد موجودة أو انخفضت. فإذا ما وجد هذا المؤشر. تقوم المجموعة بتقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل أو وحدة إنتاج النقد. ويتم رد خسائر انخفاض القيمة المسجلة سابقاً فقط في حالة وجود تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد المبلغ الممكن استرداده للأصل منذ تسجيل آخر خسائر انخفاض في القيمة. إن الرد محدود بحيث ألا تتجاوز القيمة الدفترية للأصل مبلغه الممكن استرداده ولا تتجاوز القيمة الدفترية التي كانت سيتم تحديدها بالصادف بعد الاستهلاك في حالة عدم تسجيل خسائر الانخفاض في قيمة الأصل في سنوات سابقة. يدرج الرد في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع ما لم يدرج الأصل بالمبلغ المعاد تقييمه. وفي هذه الحالة. يتم التعامل مع الرد كزيادة في إعادة التقييم.

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

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

قياس القيمة العادلة

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2020

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

قياس القيمة العادلة (تتمة)

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

3 الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

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

الأحكام الهامة

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

دمج الأعمال

تقوم المجموعة بحيازة شركات تابعة تمتلك عقارات. في تاريخ الحيازة. تراعي المجموعة ما إذا كانت الحيازة تمثل حيازة أعمال أم لا. تقوم المجموعة بالمحاسبة عن الحيازة كدمج الأعمال عندما يتم حيازة مجموعة متكاملة من الأنشطة بالإضافة إلى العقار. وللمزيد من التحديد. يتم التركيز على المدى الذي عنده يتعين اتخاذ إجراءات جوهرياً. وبالتحديد. مدى تقديم الخدمات الإضافية 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 تكون حيازة شركات تابعة لا تمثل حيازة أعمال. يتم المحاسبة عنها كحيازة مجموعة موجودات ومطلوبات. يتم توزيع تكلفة الحيازة على الموجودات والمطلوبات التي تم حيازتها استناداً إلى قيمتها العادلة ذات الصلة ولا يتم الاعتراف بالشهرة أو الضريبة المؤجلة.

تصنيف العقارات

تقوم إدارة المجموعة باتخاذ قرار عند حيازة عقار مطور أو قيد التطوير سواء كان يجب تصنيفه كعقار للمتاجرة أو عقار استثماري أو ممتلكات ومعدات. يتم تصنيف العقار الذي يتم حيازته بشكل أساسي لغرض البيع ضمن سياق الأعمال العادي كعقار للمتاجرة. كما يتم تصنيف العقار الذي تم حيازته لغرض إنتاج إيرادات تأجير أو لزيادة قيمته الرأسمالية أو للاستخدام المستقبلي غير المحدد كعقار استثماري. ويتم تصنيف العقار الذي تم حيازته لاستخدام المالك ضمن فئة الممتلكات والمعدات.

تصنيف الموجودات المالية

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

انخفاض قيمة المدينين

يتم تقدير المبلغ الممكن تحصيله للمدينين عندما يعد تحصيل كافة المبلغ بالكامل أمراً غير محتملاً. وبالنسبة لكل مبلغ من المبالغ الجوهرياً. يتم إجراء هذا التقدير على أساس فردي. يتم بصورة مجمعة تقييم المبالغ غير الجوهرياً بشكل فردي والتي مر تاريخ استحقاقها دون تحصيلها ويتم تطبيق مخصص وفقاً لطول فترة التأخير استناداً إلى معدلات الاسترداد السابقة.

التقديرات والافتراضات

إن الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بالصادر المستقبلية والرئيسية الأخرى لعدم التأكد من التقديرات بتاريخ البيانات المالية المجمعة والتي ترتبط بمخاطر جوهرياً تنسب في إجراء تعديل مادي على القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية اللاحقة يتم توضيحها أيضاً في الإيضاحات الفردية حول بنود البيانات المالية المجمعة ذات الصلة أدناه. تستند المجموعة في افتراضاتها وتقديراتها إلى المؤشرات المتاحة عند إعداد البيانات المالية المجمعة. ومع ذلك قد تتغير الظروف والافتراضات الحالية حول التطورات المستقبلية نظراً للتغيرات في السوق أو الظروف الناجمة خارج نطاق سيطرة المجموعة. تنعكس هذه التغيرات في الافتراضات عند حدوثها.

انخفاض قيمة الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة

تقوم المجموعة على أساس مستقبلي بتقييم خسائر الائتمان المتوقعة المرتبطة بأدوات الدين المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة. بالنسبة للمدينين التجاريين وموجودات العقود. تقوم المجموعة بتطبيق طريقة مبسطة لاحتمال خسائر الائتمان المتوقعة. وبالتالي لا تقوم المجموعة بتتبع التغيرات في مخاطر الائتمان وبدلاً من ذلك تعمل على تسجيل مخصص خسائر استناداً إلى خسائر الائتمان المتوقعة



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2020

3 الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة (تتمة)

على مدى عمر الأداة المالية. قامت المجموعة بإنشاء مصفوفة مخصصات تستند إلى خبرتها التاريخية في خسائر الائتمان ويتم تعديلها مقابل العوامل المستقبلية المتعلقة بالمدنيين والبيئة الاقتصادية. قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات.

الأعمار الإنتاجية للموجودات القابلة للاستهلاك

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

دمج الأعمال

تستخدم الإدارة أساليب تقييم عند تحديد القيمة العادلة لبعض الموجودات والمطلوبات التي تم حيازتها في عملية دمج الأعمال. وبصفة خاصة، فإن القيمة العادلة للمقابل المحتمل تستند إلى نتيجة العديد من المتغيرات بما في ذلك الربحية المستقبلية للشركة المشترية.

قياس القيمة العادلة

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



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2020

4 إيرادات استثمارات

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي
843,380	396,490

إيرادات توزيعات أرباح

5 ربحية السهم الأساسية والمخففة الخاصة بمساهمي الشركة الأم

الأساسية:

حسب ربحية السهم الأساسية الخاصة بمساهمي الشركة الأم بقسمة ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة (باستثناء أسهم الخزينة).

المخففة:

حسب ربحية السهم المخففة الخاصة بمساهمي الشركة الأم بقسمة ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم، المعدل مقابل تأثير تحويل خيارات أسهم للموظفين، على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة زائداً المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي قد يتم إصدارها عند تحويل كافة خيارات أسهم الموظفين. لا يوجد لدى الشركة الأم خيارات أسهم قائمة بموجب برنامج خيارات أسهم الموظفين كما في 31 ديسمبر 2020.

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي
21,514,598	21,312,661
492,293,890	495,102,066
43.70 فلس	43.05 فلس

ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم (دينار كويتي)

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

ربحية السهم الأساسية والمخففة الخاصة بمساهمي الشركة الأم

6 النقد والأرصدة لدى البنوك

يتكون النقد والأرصدة لدى البنوك مما يلي:

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي
120,284	6,933
6,497,570	3,304,681
6,617,854	3,311,614
	(3,950,779)
6,617,854	(639,165)

النقد في الصندوق

الأرصدة لدى البنوك

النقد والنقد المعادل

ناقصاً: المستحق إلى بنوك ومؤسسات مالية

النقد والأرصدة لدى البنوك لغرض بيان التدفقات النقدية المجموع

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



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في 31 ديسمبر 2020

7 مدينون وموجودات أخرى

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	
826,902	273,818	مدينون نزلاء الفندق ونزلاء دور الرعاية
594,431	1,161,965	إيجار مستحق
53,503	25,522	مدينون موظفين (إيضاح 02)
1,210,086	665,586	ودائع ومصروفات مدفوعة مقدماً
6,080,211	4,938,495	دفعات مقدماً لمقاولين*
742,765	19,311	مستحق من أطراف ذات علاقة (إيضاح 20)
2,616,183	1,668,454	مدينون آخرون
12,124,081	8,753,151	

* خلال السنة، قامت المجموعة بسداد مدفوعات مقدماً للمقاول الرئيسي لقاء إنشاء مشروع العاصمة بمبلغ 998,257 دينار كويتي (2019): 2,428,599 دينار كويتي).

إن مدينون نزلاء الفندق ونزلاء دور الرعاية والإيجار المستحق لا تدر فائدة ويتم سدادها بصفة عامة على فترات تتراوح ما بين 30-90 يوماً.

إن الحركة في خسائر الائتمان المتوقعة من نزلاء الفندق ونزلاء دور الرعاية والإيجار المستحق هي كما يلي:

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	
570,062	370,062	كما في 1 يناير
(200,000)	50,000	مخصص (رد) خسائر الائتمان المتوقعة
370,062	420,062	كما في 31 ديسمبر

كما في 31 ديسمبر، فإن تحليل كل من مدينون نزلاء الفندق ونزلاء دور الرعاية والإيجار المستحق متأخرة السداد ولكن غير منخفضة القيمة هو كما يلي:

متأخرة ولكن غير منخفضة القيمة

المجموع	أقل من 30 يوماً	30 إلى 60 يوماً	60 إلى 90 يوماً	90 إلى 120 يوماً	120 إلى 365 يوماً	غير متأخرة السداد أو منخفضة القيمة	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
1,435,783	694,407	115,224	172,398	174,816	278,938	-	2020
1,421,333	451,463	85,057	136,046	176,605	449,588	122,574	2019



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2020

7 مدينون وموجودات أخرى (تتمة)

إن مدينون نزلاء الفندق ونزلاء دور الرعاية والإيجار المستحق تتضمن المبالغ المدرجة بالعملة الرئيسية التالية:

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	
1,106,541	1,355,707	دينار كويتي
195,549	-	اليورو
119,243	80,076	جنيه إسترليني
1,421,333	1,435,783	

8 موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	
112,050	163,406	محافظ مدارة مسعرة
271,249	272,764	محفظه مدارة غير مسعرة
5,554,254	6,843,559	أوراق مالية غير مسعرة
5,937,553	7,279,729	

تمثل المحافظ المدارة المسعرة استثمارات في أسهم مدرجة وفقاً لأسعار الشراء المعلنة في السوق والقيمة العادلة كما هي تم تسجيلها من قبل مدراء المحافظ.

تمثل المحفظه المدارة غير المسعرة أوراق مالية غير مسعرة بمبلغ 272,764 دينار كويتي (2019: 271,249 دينار كويتي). يتم إدراجها بأخر صافي قيمة موجودات مقدمة من قبل مدراء المحفظه.

يتم عرض القيمة العادلة للأدوات المالية في إيضاح 26.

9 حصة في شركة المحاصة

يمثل هذا البند حصة المجموعة بنسبة 50% (2019: 50%) في شركة المحاصة بالملكة المتحدة. شركة كي بروبتي انفيستمنس ليمتد. التي تضطلع بتأجير العقارات وتطويرها.

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	
8,352,038	10,606,712	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة المحاصة:
1,866,251	(569,070)	كما في 1 يناير
388,423	(149,261)	الحصة في نتائج شركة محاصة بالصافي بعد الضريبة
10,606,712	9,888,381	تعديل تحويل عملات أجنبية
		كما في 31 ديسمبر



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في 31 ديسمبر 2020

9 حصة في شركة المحاصة (تتمة)

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي
1,417,955	2,233,789
12,159,749	11,008,693
(1,122,297)	(2,986,670)
(1,848,695)	(367,431)
10,606,712	9,888,381
4,329,777	1,378,238
1,866,251	(569,070)

حصة في بيان المركز المالي لشركة المحاصة:

موجودات متداولة

موجودات غير متداولة

مطلوبات متداولة

مطلوبات غير متداولة

صافي الموجودات

حصة في إيرادات ونتائج شركة المحاصة:

إيرادات

النتائج

10 عقارات استثمارية

المجموع دينار كويتي	عقارات قيد الإنشاء دينار كويتي	مباني دينار كويتي	أرض ملك حر دينار كويتي
295,642,776	131,310,571	65,631,706	98,700,499
40,471,908	40,471,908	-	-
623,575	457,958	25,762	139,855
336,738,259	172,240,437	65,657,468	98,840,354
35,679,087	-	32,241,608	3,437,479
1,179,797	-	1,179,797	-
617,797	-	(536,195)	1,153,992
-	-	-	-
37,476,681	-	32,885,210	4,591,471
299,261,578	172,240,437	32,772,258	94,248,883

التكلفة

الرصيد كما في 1 يناير 2020

إضافات

تعديل تحويل عملات أجنبية

الرصيد كما في 31 ديسمبر 2020

الاستهلاك المتراكم وانخفاض القيمة

الرصيد كما في 1 يناير 2020

الحمل للسنة

خسائر انخفاض القيمة

تعديل تحويل عملات أجنبية

الرصيد كما في 31 ديسمبر 2020

صافي القيمة الدفترية كما في 31 ديسمبر 2020



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2020

10 عقارات استثمارية (تتمة)

التكلفة	أرض ملك حر دينار كويتي	مباني دينار كويتي	عقارات قيد الإنشاء دينار كويتي	المجموع دينار كويتي
الرصيد كما في 1 يناير 2019	98,667,362	65,475,217	80,811,893	244,954,472
إضافات	-	-	50,388,487	50,388,487
تعديل تحويل عملات أجنبية	33,137	156,489	110,191	299,817
الرصيد كما في 31 ديسمبر 2019	98,700,499	65,631,706	131,310,571	295,642,776
الاستهلاك المتراكم وانخفاض القيمة				
الرصيد كما في 1 يناير 2019	3,030,307	30,363,602	-	33,393,909
الحمل للسنة	-	1,874,993	-	1,874,993
خسائر انخفاض القيمة	407,172	-	-	407,172
تعديل تحويل عملات أجنبية	-	3,013	-	3,013
الرصيد كما في 31 ديسمبر 2019	3,437,479	32,241,608	-	35,679,087
صافي القيمة الدفترية كما في 31 ديسمبر 2019	95,263,020	33,390,098	131,310,571	259,963,689

تم تسجيل عقارات استثمارية بقيمة دفترية قدرها 155,792 دينار كويتي (2019: 155,792 دينار كويتي) باسم أحد الأمناء. وقد أكد الأمين كتابةً أن الشركة الأم هي المالك المستفيد من العقارات.

يتضمن العقار قيد الإنشاء تكاليف اقتراض مرسلة متركمة بمبلغ 27,472,537 دينار كويتي (2019: 22,588,499 دينار كويتي).

تم تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في تاريخ بيان المركز المالي المجموع بمبلغ 361,592,668 دينار كويتي (31 ديسمبر 2019: 362,334,873 دينار كويتي). بالنسبة للعقارات المحلية، تستند القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية إلى التقييم الذي تم إجراؤه من قبل مقيمين مستقلين معتمدين. أحدهما بنك محلي والآخر مقيم محلي معتمد ذي سمعة جيدة. أما بالنسبة للعقارات الخارجية، تستند القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية إلى أحد التقييمات التي تم إجراؤها من قبل مقيم أجنبي مستقل معتمد. كما يستند التقييم إلى طرق تقييم مقبولة مثل طرق مقارنة المبيعات ورسمة الإيرادات ومقارنة السوق. نظرًا لأن مدخلات التقييم الجوهرية تستند إلى بيانات السوق غير الملحوظة، فقد تم تصنيف هذه العقارات ضمن المستوى 3 من الجدول الهرمي للقيمة العادلة. عند تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، فإن أعلى وأفضل استخدام للعقارات هو استخدامها الحالي.

تكبدت بعض العقارات بمبلغ 16,578,464 دينار كويتي صافي خسائر انخفاض القيمة بمبلغ 617,797 دينار كويتي. يستند ذلك إلى تقييم مستقل معتمد مبنين أعلاه بعد الأخذ في الاعتبار مخاطر السوق والسيولة المحددة.

إن العقارات الاستثمارية بمبلغ 71,794,141 دينار كويتي (2019: 71,794,141 دينار كويتي) مكفولة بضمان مقابل تمويل إسلامي تم الحصول عليه من شركة تابعة محلية بمبلغ 64,000,000 دينار كويتي (2019: 61,000,000 دينار كويتي). وفقا لشروط الالتزام، لا يحق للمقرضين الرجوع على الشركة الأم في حال التعثر (إيضاح 14).



11 ممتلكات ومعدات

	أعمال رأسمالية قيد التنفيذ دينار كويتي	سيارات دينار كويتي	أثاث ومعدات دينار كويتي	مباني دينار كويتي	أرض ملك حر دينار كويتي
المجموع	148,171,026	418,242	42,743,857	93,537,452	10,927,414
	538,755	-	454,547	-	-
	(51,712,715)	(4,350)	(4,540,521)	(42,346,450)	(4,764,059)
	-	-	362,473	-	-
	622,130	-	20,258	505,685	93,319
	97,619,196	413,892	39,040,614	51,696,687	6,256,674
	82,359,605	366,372	35,546,071	46,447,162	-
	3,462,646	24,044	1,276,073	2,162,529	-
	(20,994,869)	(3,624)	(3,488,247)	(17,502,998)	-
	581	-	106	475	-
	64,827,963	386,792	33,334,003	31,107,168	-
	32,791,233	27,100	5,706,611	20,589,519	6,256,674

التكلفة

الرصيد كما في 1 يناير 2020

الإضافات

مستبعدات

خويلات من أعمال رأسمالية قيد التنفيذ

تعديل خويلات عملات أجنبية

الرصيد كما في 31 ديسمبر 2020

استهلاك متراكم

الرصيد كما في 1 يناير 2020

الحمل للسنة

استهلاك مستبعدات

تعديل خويلات عملات أجنبية

الرصيد كما في 31 ديسمبر 2020

صافي القيمة الدفترية كما في 31 ديسمبر 2020



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2020

11 ممتلكات ومعدات (تتمه)

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



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في 31 ديسمبر 2020

12 دائنون ومطلوبات أخرى

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	
6,034,054	5,006,529	دائنون
8,888,348	11,981,366	محتجزات دائنة
2,279,378	2,357,477	مصرفات مستحقة
687,177	-	ودائع من المستأجرين ونزلاء الفندق ودور الرعاية
5,337,212	5,952,971	إيجارات مستلمة مقدماً
5,665,638	5,298,821	مكافأة نهاية خدمة للموظفين
2,324,256	3,240,150	دائنون آخرون
31,216,063	33,837,314	

13 تمويل تجاري

يستحق التمويل التجاري السداد تعاقدياً كما يلي:

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	
6,559,962	7,302,278	أقساط مستحقة خلال سنة واحدة
1,088,626	-	أقساط مستحقة خلال سنة إلى سنتين
1,118,087	-	أقساط مستحقة خلال سنتين إلى ثلاثة سنوات
1,148,370	-	أقساط مستحقة خلال ثلاث سنوات إلى أربعة سنوات
20,012,917	-	أقساط مستحقة بعد أربعة سنوات
29,927,962	7,302,278	

يتم إدراج التمويل التجاري بالعملات التالية:

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	
5,500,000	2,000,000	دينار كويتي
19,322,234	-	يورو
5,105,728	5,302,278	جنيه إسترليني
29,927,962	7,302,278	

يستحق سداد التمويل التجاري على أقساط دورية على فترات زمنية مختلفة ذات استحقاقات تمتد حتى ديسمبر 2041.

يحمل التمويل التجاري المدرج بالدينار الكويتي معدلات فائدة متغيرة بنسبة تتراوح ما بين 0.75 % إلى 1 % سنوياً (2019: 0.75 % إلى 1 % سنوياً) فوق معدل الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي.

يحمل التمويل التجاري المدرج بالجنيه الإسترليني معدلات فائدة متغيرة بنسبة 2.6275 % سنوياً (2019: 2.6275 % سنوياً).

تم الحصول على تمويل تجاري بمبلغ 5,302,278 دينار كويتي (2019: 24,427,961 دينار كويتي) من شركات تابعة أجنبية.



14 تمويل إسلامي

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي
138,657,358	149,215,986

تمويل مرابحة

يستحق سداد التمويل الإسلامي بموجب عقد كما يلي:

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي
-	1,800,001
6,150,000	9,883,333
13,483,334	16,815,333
16,815,333	16,815,333
102,208,691	103,901,986
138,657,358	149,215,986

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

إن متوسط معدل الربح الخاص بالتمويل الإسلامي خلال السنوات يبلغ بنسبة 1.25% سنوياً (2019: 1.5% سنوياً) فوق معدل الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي.

تم الحصول على تمويل إسلامي بمبلغ 64,000,000 دينار كويتي (2019: 61,000,000 دينار كويتي) من قبل شركة تابعة محلية تمت حيازتها خلال سنة 2011. ومكفول بضمان مقابل عقار استثماري بقيمة دفترية قدرها 71,794,141 دينار كويتي (2019: 71,794,141 دينار كويتي).

15 رأس المال والجمعية العمومية السنوية

في الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة بتاريخ 11 مارس 2020، وافق المساهمون على توزيع أرباح نقدية بقيمة 25 فلس (2018: 20 فلس) للسهم بمبلغ 12,382,345 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 (31 ديسمبر 2018: 9,870,427 دينار كويتي) للمساهمين المسجلين في ذلك التاريخ والتي تم سدادها لاحقاً.

كما في 31 ديسمبر 2020، يتكون رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع من 512,723,413 سهماً (31 ديسمبر 2019: 512,723,413 سهماً) بقيمة 100 فلس (31 ديسمبر 2019: 100 فلس) للسهم مدفوعة نقداً.

بالنسبة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020، أوصى مجلس إدارة الشركة الأم بتوزيع أرباح نقدية بقيمة 30 فلس (2019: 25 فلس) للسهم. سيستحق سداد توزيعات أرباح نقدية، في حالة موافقة الجمعية العمومية للمساهمين عليها، إلى المساهمين بعد الحصول على الموافقات الرقابية اللازمة.

16 أسهم خزينة

كما في 31 ديسمبر 2020، احتفظت الشركة الأم بعدد 16,292,458 سهم (2019: 18,321,260 سهم) من أسهمها الخاصة، بما يعادل نسبة 3.18% (2019: 3.57%) من إجمالي رأس المال المصدر بذلك التاريخ. وقد قدرت القيمة السوقية لهذه الأسهم في تاريخ البيانات المالية المجمعة بمبلغ 8,162,521 دينار كويتي (2019: 7,639,965 دينار كويتي). وقد تم تحديد احتياطات الشركة الأم التي تعادل تكلفة أسهم الخزينة على أنها غير قابلة للتوزيع.



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2020

17 الاحتياطي الإجباري والاحتياطي الاختياري

وفقاً لقانون الشركات وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، يتم تحويل نسبة لا تقل عن 10% بحد أدنى من ربح السنة قبل حصة مؤسسه الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الإجباري بناء على توصية من مجلس إدارة الشركة الأم. يجوز للجمعية العمومية السنوية للشركة الأم وقف هذا التحويل إذا تجاوز رصيد الاحتياطي نسبة 50% من رأس المال المصدر. ولا يجوز استخدام الاحتياطي إلا في مبادلة الخسائر أو توزيع أرباح بنسبة تصل إلى 5% من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا يسمح فيها الربح بسداد توزيعات هذه الأرباح بسبب عدم وجود الاحتياطيات القابلة للتوزيع. ويتم رد أي مبالغ مخصصة من الاحتياطي عندما تسمح الأرباح في السنوات التالية بذلك، ما لم يتجاوز الاحتياطي نسبة 50% من رأس المال المصدر. في سنة 2020، وافق مساهمو الشركة الأم على توصية مجلس الإدارة بوقف التحويل السنوي إلى الاحتياطي الإجباري.

وفقاً لقانون الشركات وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، يجب تحويل نسبة لا تزيد عن 10% بحد أقصى من ربح السنة قبل حصة مؤسسه الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الاختياري. يجوز وقف هذه التحويلات السنوية بناء على قرار الجمعية العمومية للمساهمين بموجب توصية من مجلس الإدارة. لا توجد قيود على توزيع هذا الاحتياطي. في سنة 2012، وافق مساهمو الشركة الأم على توصية مجلس الإدارة بوقف التحويل السنوي إلى الاحتياطي الاختياري.

18 أتعاب أعضاء مجلس الإدارة

إن أتعاب أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 120,000 دينار كويتي تخضع لموافقة الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم. تم اعتماد أتعاب أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 120,000 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 من قبل الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة بتاريخ 11 مارس 2020 (إيضاح 20).

19 شركات تابعة

فيما يلي تفاصيل الشركات التابعة:

اسم الشركة	نسبة الملكية		بلد التأسيس	الأنشطة الرئيسية
	31 ديسمبر 2020	31 ديسمبر 2019		
محتفظ بها بشكل مباشر:				
هدية القابضة ذ.م.م.	10.48%	90.89%	ألمانيا	شركة قابضة
دروبديج سيكيوريز ليمتد *	50%	50%	المملكة المتحدة	تطوير العقارات
شركة الصاحية الدولية للاستثمار المحدودة	100%	100%	المملكة المتحدة	تطوير العقارات
شركة بنين الصاحية لإدارة المشاريع ذ.م.م.	99%	99%	الكويت	إدارة مشاريع
شركة العاصمة العقارية ش.م.م.	99.91%	99.91%	الكويت	عقارات
شركة الصاحية العقارية البحرين ش.ش.و.	100%	100%	مملكة البحرين	عقارات
شركة الصاحية العالمية لمراكز الترفيه ش.م.ك.	90%	90%	الكويت	ترفيه
محتفظ بها من خلال شركة الصاحية الدولية للاستثمار المحدودة:				
صاحية جيرسي ليمتد	100%	100%	المملكة المتحدة	عقارات
صاحية انفستمنت (برمنجهام) ليمتد	100%	100%	المملكة المتحدة	عقارات
صاحية انفستمنت ريزدنشال ليمتد	100%	100%	المملكة المتحدة	عقارات
محتفظ بها من خلال شركة بنين الصاحية لإدارة المشاريع ذ.م.م.:				
الصويحرة العقارية ش.م.م.	99%	99%	سلطنة عمان	عقارات
الصويحرة للتطوير ش.م.م.	99%	99%	سلطنة عمان	عقارات
الصويحرة العالمية ش.م.م.	99%	99%	سلطنة عمان	عقارات
الوقبية العقارية ش.م.م.	99%	99%	سلطنة عمان	عقارات
الوقبية للتطوير ش.م.م.	99%	99%	سلطنة عمان	عقارات
الحد للتطوير ش.م.م.	99%	99%	سلطنة عمان	عقارات
عمق العقارية ش.م.م.	99%	99%	سلطنة عمان	عقارات



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2020

19 شركات تابعة (تتمة)

تنتهي السنة المالية لجميع الشركات التابعة المذكورة أعلاه في 31 ديسمبر باستثناء شركة دروبريدج سيكيوريتيز ليمتد وشركة الصالحية الدولية للاستثمار المحدودة حيث تنتهي السنة المالية لهذه الشركات في 30 نوفمبر.

* خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020، استمرت المجموعة في جميع شركة دروبريدج سيكيوريتيز ليمتد حيث تمارس المجموعة السيطرة عليها وتعرض بصورة رئيسية لأغلبية مخاطر الملكية للحصول على المزايا من أنشطتها.

20 معاملات مع أطراف ذات علاقة

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

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

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي
120,000	120,000

أنعاب أعضاء مجلس الإدارة (إيضاح 18)

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

المجموع 2019 دينار كويتي	المجموع 2020 دينار كويتي	أطراف أخرى ذات علاقة دينار كويتي	شركات تخضع لسيطرة مشتركة دينار كويتي	
53,503	25,522	25,522	-	موظفون مدينون (إيضاح 7)
742,765	19,311	19,311	-	مستحق من أطراف ذات علاقة (إيضاح 7)

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

مكافأة موظفي الإدارة العليا:

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

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي
571,439	643,434
283,602	260,128
855,041	903,562

مزايا قصيرة الأجل
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2020

21 معلومات القطاع

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

تتضمن نتائج القطاع الإيرادات والمصروفات المتعلقة مباشرةً بقطاع:

- عمليات عقارية : تتمثل في تطوير وتأجير العقارات.
- عمليات فندقية : تتمثل في نشاطات الضيافة الفندقية من خلال فندق جي دبليو ماربوت الكويت وفندق كورت يارد الكويت ومركز الراية للمؤتمرات - الكويت.
- عمليات دور الرعاية : تتضمن أنشطة دور الرعاية المقدمة من الشركات التابعة.



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2020

21 معلومات القطاعات (تتمة)

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

	31 ديسمبر 2019				31 ديسمبر 2020			
	الجموع دينار كويتي	عمليات دور رعاية دينار كويتي	عمليات فندقية دينار كويتي	عمليات عقارية دينار كويتي	الجموع دينار كويتي	عمليات دور رعاية دينار كويتي	عمليات فندقية دينار كويتي	عمليات عقارية دينار كويتي
إيرادات القطاعات	44,618,708	15,893,816	9,766,266	18,958,626	19,345,384	4,110,308	2,289,802	12,945,274
تكاليف تشغيل القطاعات	(18,671,542)	(11,727,390)	(3,886,157)	(3,057,995)	(8,725,889)	(3,184,631)	(1,505,530)	(4,035,728)
إجمالي ربح القطاعات	25,947,166	4,166,426	5,880,109	15,900,631	10,619,495	925,677	784,272	8,909,546
حصة في نتائج شركة محاصة. بالصادفي بعد الضريبة	1,866,251	-	-	1,866,251	(569,070)	-	-	(569,070)
استهلاك مصروفات إدارة وتسويق	(5,874,209)	(1,016,419)	(1,505,726)	(3,352,064)	(5,040,861)	(268,975)	(1,757,548)	(3,014,338)
تكاليف تمويل	(5,880,749)	(1,400,182)	(1,838,960)	(2,641,607)	(4,264,455)	(359,870)	(1,088,788)	(2,815,797)
ضرائب على شركات تابعة خارجية	(1,450,221)	(553,707)	(87,626)	(808,888)	(501,001)	(138,295)	(17,963)	(344,743)
نتائج القطاعات	(162,371)	(162,371)	-	-	(19,787)	(19,787)	-	-
إيرادات فوائد	14,445,867	1,033,747	2,447,797	10,964,323	224,321	138,750	(2,080,027)	2,165,598
إيرادات استثمارات	45,551	-	-	-	74,041	-	-	-
انخفاض قيمة عقارات استثمارية	843,380	-	-	-	396,490	-	-	-
ربح من بيع ممتلكات	(407,172)	-	-	-	(617,797)	-	-	-
إيرادات أخرى غير تشغيلية	7,603,499	-	-	-	21,880,568	-	-	-
حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة	230,653	-	-	-	403,494	-	-	-
ربح السنة	(1,139,430)	35,478,027	4,647,902	318,276,461	(1,129,916)	-	1,352,123	352,847,017
موجودات القطاعات	21,622,348	10,606,712	-	10,606,712	21,231,201	-	-	9,888,381
استثمار في شركة محاصة	358,402,390	35,478,027	4,647,902	328,883,173	354,199,140	-	1,352,123	362,735,398
مجموع الموجودات	369,009,102	35,478,027	4,647,902	328,883,173	364,087,521	-	1,352,123	362,735,398
مطلوبات القطاعات	203,038,478	20,603,995	2,670,753	179,763,730	196,890,920	-	2,656,074	194,234,846
إتفاق رأسمالي	51,709,881	332,014	771,343	50,606,524	41,010,663	-	237,330	40,773,333



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في 31 ديسمبر 2020

21 معلومات القطاعات (تتمة)

المعلومات الجغرافية

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

31 ديسمبر 2019			31 ديسمبر 2020			
المجموع دينار كويتي	أوروبا دينار كويتي	الكويت ودول مجلس التعاون الخليجي دينار كويتي	المجموع دينار كويتي	أوروبا دينار كويتي	الكويت ودول مجلس التعاون الخليجي دينار كويتي	
44,618,708	16,355,780	28,262,928	19,345,384	4,513,859	14,831,525	إيرادات
369,009,102	56,995,387	312,013,715	364,087,521	33,650,468	330,437,053	موجودات
51,709,881	2,676,139	49,033,742	41,010,663	1,319,788	39,690,875	إنفاق رأسمالي



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2020

22 أهداف وسياسات إدارة المخاطر (تتمة)

مخاطر السوق (تتمة)

مخاطر العملات الأجنبية

إن مخاطر العملات الأجنبية هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية بسبب التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. يتعلق تعرض المجموعة لمخاطر التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية بصورة أساسية بتعرض المجموعة لمخاطر العملات الأجنبية على الموجودات والمطلوبات النقدية.

يوضح الجدول التالي حساسية التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية، مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة

2019		2020		العملة
التأثير أعلى بيان الدخل المجموع	نسبة التغير في أسعار صرف العملات على بيان الدخل المجموع الاجنبي	التأثير على بيان الدخل المجموع الاجنبي	نسبة التغير في أسعار صرف العملات الاجنبي	
دينار كويتي	%	دينار كويتي	%	
(17,629)	%	8,769	%	اليورو
(892)	%	(50,832)	%	الجنبي الإسترليني

مخاطر أسعار الأسهم

تنتج مخاطر أسعار الأسهم من التغيرات في القيمة العادلة للاستثمارات في أسهم. تدار مخاطر أسعار الأسهم من قبل إدارة الاستثمارات المباشرة في الشركة الأم من خلال تنويع الاستثمارات من حيث القطاعات الجغرافية وتركز أنشطة قطاع الأعمال. تتضمن استثمارات المجموعة المسعرة أوراق مالية مدرجة ضمن محفظة الاستثمارات الأجنبية (مدارة من قبل مؤسسات مالية أجنبية) ذات الحساسية للمؤشرات العالمية المعروفة.

فيما يلي التأثير على الإيرادات الشاملة الأخرى في حقوق الملكية (نتيجة التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى في 31 ديسمبر 2020) نتيجة التغير المحتمل بصورة معقولة في مؤشرات السوق، مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة:

2019		2020		مؤشرات السوق
التأثير على الإيرادات الشاملة الأخرى	التغيرات في أسعار الأسهم %	التأثير على الإيرادات الشاملة الأخرى	التغيرات في أسعار الأسهم %	
دينار كويتي	%	دينار كويتي	%	
5,603	+/-5	5,603	+/-5	العالمية

مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي مخاطر عدم قدرة أحد أطراف أداة مالية على الوفاء بالتزاماته مما يؤدي إلى تكبد الطرف المقابل لخسارة مالية. تدير المجموعة مخاطر الائتمان عن طريق وضع حدود للأطراف المقابلة من الأفراد ومجموعات الأطراف المقابلة. تقوم المجموعة أيضاً بمراقبة التعرض لمخاطر الائتمان وتقوم بتقييم الجدارة الائتمانية للأطراف المقابلة باستمرار.



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2020

22 أهداف وسياسات إدارة المخاطر (تتمة)

مخاطر الائتمان (تتمة)

يقتصر الحد الأقصى من التعرض لمخاطر الائتمان على القيمة الدفترية للموجودات المالية المدرجة في تاريخ البيانات المالية المجمعة كما هو ملخص أدناه:

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	
6,497,570	3,304,681	أرصدة لدى البنوك (إيضاح 6)
6,744,193	2,060,000	ودائع ثابتة
1,421,333	1,435,783	مدينون (إيضاح 7)
742,765	19,311	مستحق من أطراف ذات علاقة (إيضاح 7)
15,405,861	6,819,775	إجمالي التعرض لمخاطر الائتمان

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

الأرصدة لدى البنوك والودائع الثابتة

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

المدينون

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

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

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

المدينون

عدد أيام التأخر في السداد						31 ديسمبر 2020
المجموع	365-120 يوماً	120-90 يوماً	90-60 يوماً	60-30 يوماً	أقل من 30 يوماً	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
1,855,846	371,169	556,754	463,961	278,377	185,585	الإجمالي الكلي للقيمة الدفترية المقدر عند التعثر
420,062	42,006	42,006	84,012	126,019	126,019	خسائر الائتمان المقدر
% 23	% 11	% 8	% 18	% 45	% 68	معدل خسائر الائتمان المتوقعة



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2020

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

(الدينون (تتمة)

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

المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة

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

مخاطر السيولة

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

يلخص الجدول التالي قائمة استحقاق المطلوبات المالية لدى المجموعة في 31 ديسمبر 2020 و31 ديسمبر 2019 استناداً إلى المدفوعات التعاقدية غير الخصومة:

المجموع	أكثر من سنة واحدة	12-6 أشهر	6-3 أشهر	خلال 3 أشهر	2020
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
3,950,779	-	3,950,779	-	-	المستحق إلى البنوك والمؤسسات المالية
33,837,314	22,060,182	4,912,608	2,570,043	4,294,481	دائنون ومطلوبات أخرى
8,018,784	7,839,483	90,387	44,703	44,211	تمويل تجاري
169,361,881	163,662,793	2,859,670	1,423,602	1,415,816	تمويل إسلامي
2,584,563	1,938,423	215,380	215,380	215,380	مطلوبات التأجير
217,753,321	195,500,881	12,028,824	4,253,728	5,969,888	مجموع المطلوبات
66,844	-	66,844	-	-	مطلوبات محتملة
45,678,500	11,814,625	9,964,625	13,664,625	10,234,625	التزامات رأسمالية
45,745,344	11,814,625	10,031,469	13,664,625	10,234,625	اجمالي المطلوبات المحتملة والالتزامات



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2020

22 أهداف وسياسات إدارة المخاطر (تتمة)

مخاطر السيولة (تتمة)

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

23 تحليل استحقاق الموجودات والمطلوبات

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

فيما يلي قائمة استحقاق الموجودات والمطلوبات:

المجموع	أكثر من سنة واحدة	12-6 شهرًا	6-3 أشهر	خلال 3 أشهر	2020
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	الموجودات
3,311,614	-	-	-	3,311,614	نقد و أرصدة لدى البنوك
2,060,000	-	-	2,060,000	-	ودائع ثابتة
198,803	-	-	-	198,803	مخزون
8,753,151	2,817,047	1,827,433	1,934,009	2,174,662	مدينون وموجودات أخرى
7,279,729	7,167,679	112,050	-	-	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
9,888,381	9,888,381	-	-	-	حصة في شركة محاصة
543,032	187,644	177,694	88,847	88,847	موجودات حق استخدام
299,261,578	299,261,578	-	-	-	عقارات استثمارية
32,791,233	32,791,233	-	-	-	ممتلكات ومعدات
364,087,521	352,113,562	2,117,177	4,082,856	5,773,926	إجمالي الموجودات
3,950,779	-	3,950,779	-	-	المطلوبات
33,837,314	22,060,182	4,912,608	2,570,043	4,294,481	المستحق إلى بنوك ومؤسسات مالية
7,302,278	7,302,278	-	-	-	دائنون ومطلوبات أخرى
149,215,986	147,415,986	900,000	450,000	450,000	تمويل تجاري
2,584,563	1,938,423	215,380	215,380	215,380	تمويل إسلامي
196,890,920	178,716,869	9,978,767	3,235,423	4,959,861	مطلوبات التأجير
167,196,601	173,396,693	(7,861,590)	847,433	814,065	إجمالي المطلوبات
					صافي الموجودات



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2020

23 تحليل استحقاق الموجودات والمطلوبات (تتمة)

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

24 مطلوبات محتملة والتزامات رأسمالية

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

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	
964,625	66,844	خطابات ضمان
90,000,000	45,678,500	مشروعات انشاءات
90,964,625	45,745,344	



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2020

25 إدارة رأس المال

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

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

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

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	
20,213,213	22,585,521	دائنون ومطلوبات أخرى (باستثناء الإيجارات المستلمة مقدماً ومكافأة نهاية الخدمة للموظفين) تمويل محدد الأجل ناقصاً: النقد والأرصدة لدى البنوك
168,585,319	156,518,264	
(6,617,854)	(3,311,614)	
182,180,678	175,792,171	صافي الدين
163,301,939	167,174,621	حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم ناقصاً: احتياطي القيمة العادلة
(694,240)	(450,596)	
162,607,699	166,724,025	إجمالي رأس المال
344,788,377	342,516,196	رأس المال وصافي الدين
% 52.84	% 51.32	معدل الإقراض



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2020

26 قياسات القيمة العادلة

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

المجموع	المستوى 3	المستوى 1	2020
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
			موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى:
163,406	-	163,406	محافظ مسعرة مدارة
272,764	272,764	-	محفظ غير مسعرة مدارة
6,843,559	6,843,559	-	أوراق مالية غير مسعرة
7,279,729	7,116,323	163,406	
			2019
المجموع	المستوى 3	المستوى 1	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
			موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى:
112,050	-	112,050	محافظ مسعرة مدارة
271,249	271,249	-	محفظ غير مسعرة مدارة
5,554,254	5,554,254	-	أوراق مالية غير مسعرة
5,937,553	5,825,503	112,050	

خلال السنوات المنتهية في 31 ديسمبر 2020 و2019، لم يتم إجراء أي تحويلات بين المستوى 1 والمستوى 2 من قياسات القيمة العادلة. كما لم يتم إجراء أي تحويلات من وإلى المستوى 3 من قياسات القيمة العادلة.

يوضح الجدول التالي تحليل الحركة في الأدوات المالية المصنفة ضمن المستوى 3 من الجدول الهرمي للقيمة العادلة.

في نهاية السنة	التغير في القيمة العادلة	إضافات خلال الفترة	في بداية السنة	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
7,116,323	(243,643)	1,534,463	5,825,503	31 ديسمبر 2020
5,825,503	837,211	-	4,988,292	31 ديسمبر 2019



27 ربح من بيع شركة تابعة

قامت الشركة الأم ببيع نسبة 80.41% من إحدى شركاتها التابعة الرئيسية في ألمانيا مما أدى إلى انخفاض حصة الملكية الفعلية من 90.89% إلى 10.48% لقاء مقابل إجمالي بقيمة 81,801,562 يورو (28,398,230 دينار كويتي). وأدى هذا إلى ربح يبلغ 21,880,568 دينار كويتي مسجل ضمن الأرباح أو الخسائر. تم المحاسبة عن حصة الملكية المحتفظ بها في الشركة التابعة السابقة كأصل مالي مدرج بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9.

قامت الشركة الأم بإلغاء الاعتراف بكافة موجودات ومطلوبات الشركة التابعة في تاريخ فقد السيطرة وقامت بالاعتراف بالإيرادات والمصروفات منذ بداية الفترة حتى تاريخ البيع.

28 تأثير تفشي فيروس كوفيد-19

تم الإعلان عن تفشي كوفيد-19 لأول مرة قرب نهاية سنة 2019. في ذلك الوقت، تم تحديد مجموعة من الحالات التي تظهر عليها أعراض «التهاب رئوي مجهول السبب» في ووهان، عاصمة مقاطعة هوبي الصينية. في 31 ديسمبر 2019، نبهت الصين منظمة الصحة العالمية لهذا الفيروس الجديد. في 30 يناير 2020، أعلنت لجنة الطوارئ للوائح الصحة الدولية التابعة لمنظمة الصحة العالمية أن تفشي المرض هو «حالة طوارئ صحية عامة ذات اهتمام دولي» منذ ذلك الحين. انتشر الفيروس في جميع أنحاء العالم. في 11 مارس 2020، أعلنت منظمة الصحة العالمية أن تفشي كوفيد-19 أصبح وباءً.

إن الإجراءات المتخذة لاحتواء انتشار كوفيد-19 كان لها تأثير كبير على الاقتصاد العالمي. حيث فرضت الحكومات في جميع أنحاء العالم حظراً على السفر وإجراءات حجر صحي صارمة، كما واجهت الشركات خسائر في الإيرادات وتعطلت في سلاسل التوريد. بينما بدأت البلاد في تخفيف إجراءات الإغلاق. وتهدئة الأوضاع تدريجياً. أدت جائحة كوفيد-19 - أيضاً إلى تقلبات كبيرة في الأسواق المالية. ونتيجة لذلك، أعلنت الحكومة عن اتخاذ تدابير لتقديم الدعم المالي للقطاع الخاص.

وفي هذا الخصوص، يجب على الشركات دراسة إمكانية الإفصاح عن التدابير التي اتخذتها، بما يتماشى مع توصيات منظمة الصحة العالمية والسلطات الصحية الوطنية للحفاظ على صحة موظفيها ودعم الوقاية من العدوى في مجالاتها الإدارية والتشغيلية، مثل العمل من المنزل، تقليل مناورات العمل في مناطق التشغيل لتقليل عدد العمال المتنقلين، والتنظيف العميق لأماكن العمل، وتوزيع أدوات الوقاية الشخصية، واختبار الحالات المشتبه فيها وقياس درجة حرارة الجسم.

نتيجة لذلك، أخذت المجموعة في اعتبارها تأثير كوفيد-19 في إعداد البيانات المالية المجمعة. في حين أن بنود الأحكام المحددة قد لا تتغير، فإن تأثير كوفيد-19 - أدى إلى تطبيق مزيد من الأحكام داخل تلك البنود.

فيما يلي التأثير المعروف حالياً لوباء كوفيد-19:

- انخفاض الإيرادات الناجمة من الفنادق والعمليات العقارية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 مقارنة بنفس الفترة في 2019 بنسبة 57% نظراً للقيود الشديدة على السفر والتدابير المتخذة من قبل الحكومات للإغلاق الجزئي للفنادق والمرافق التجارية للمواطنين ما أدى إلى انخفاض شديد في معدلات التشغيل إلى جانب الخسائر المتعلقة بإقامة الولايم والاجتماعات وإيرادات توريدات المواد الغذائية والمشروبات.
- خسائر من إيرادات التأجير خلال السنة يبلغ 4.7 مليون دينار كويتي.

نظراً للطبيعة تطور كوفيد-19 والخبرة الحديثة المحدودة للتأثيرات الاقتصادية والمالية لمثل هذا الوباء، قد يستلزم الأمر إجراء تغييرات على التقديرات في قياس موجودات ومطلوبات المجموعة في المستقبل.





المصالحة