



2021

2021

التقرير السنوي - 2021

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



المقدمة

01

تقرير مجلس الإدارة

02

البيانات المالية

03

المقدمة

أعضاء مجلس الإدارة

09

كلمة رئيس مجلس الإدارة

10

تقرير حوكمة الشركات

14

تقرير أنظمة الرقابة الداخلية

30

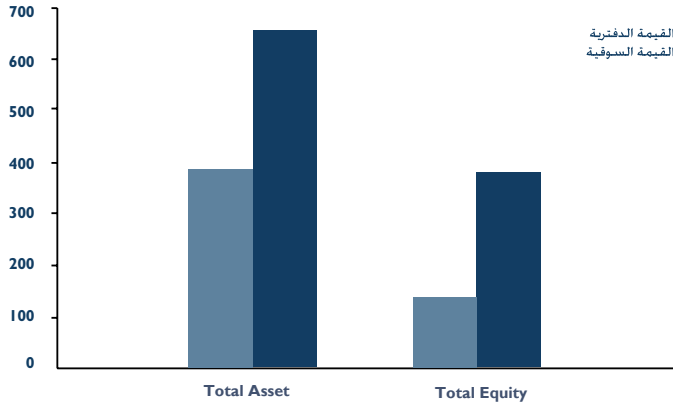
تقرير لجنة التدقيق

32

20

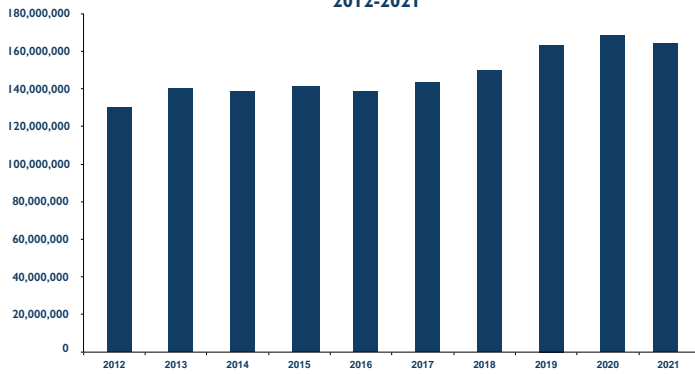


مقارنة القيمة الدفترية مع القيمة السوقية للأصول وحقوق المساهمين
2021

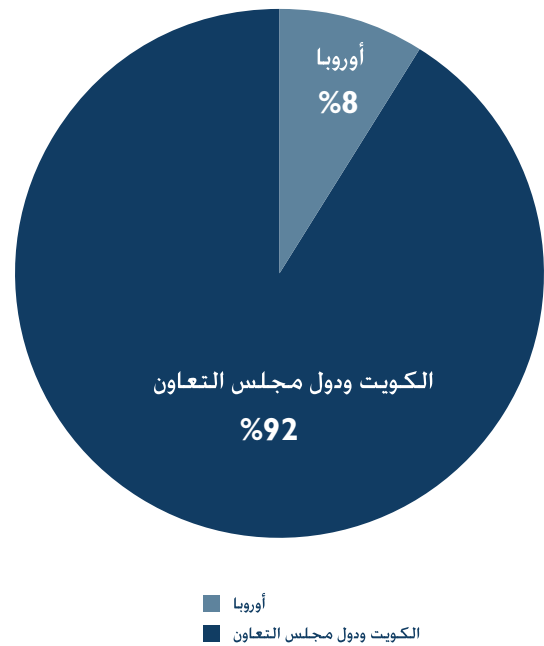


- قامت الشركة بتقييم أصولها من قبل مقيمين مهنيين مستقلين بالسوق الخليجي والأوروبي وقد قدرت القيمة السوقية العادلة لإجمالي الأصول بمبلغ 658 مليون دينار كويتي (القيمة الدفترية 391 مليون دينار كويتي)
- تقدر القيمة السوقية العادلة لإجمالي حقوق المساهمين بمبلغ 429 مليون دينار كويتي (القيمة الدفترية 161 مليون دينار كويتي)

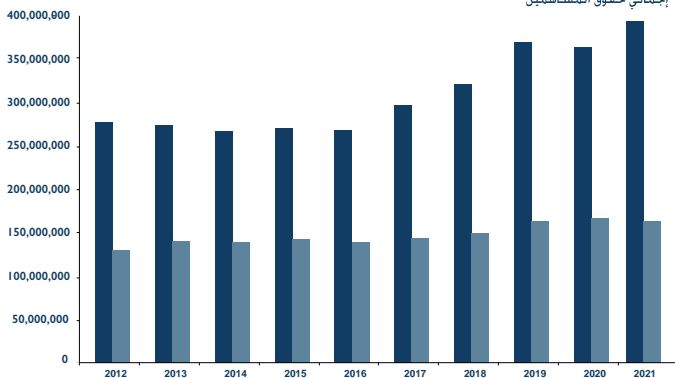
إجمالي حقوق المساهمين
2012-2021



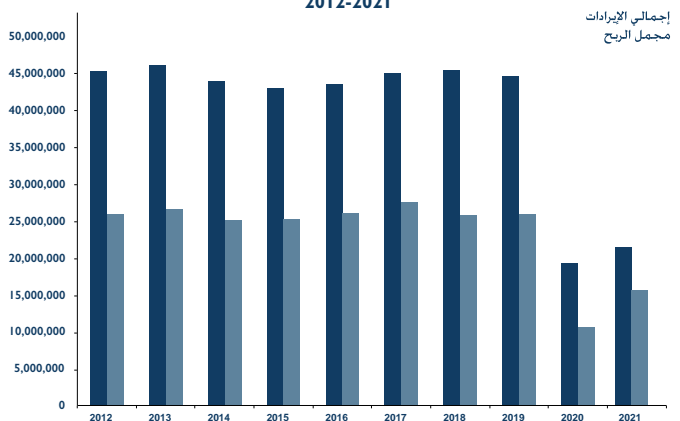
إجمالي الأصول موزعة جغرافيا
2021



مقارنة إجمالي الأصول مع إجمالي حقوق المساهمين
2012-2021



مجموع الربح إلى إجمالي الإيرادات
2012-2021





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 الباطين

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

أبو اليزيد العادلي

مدير المجموعة المحاسبية

كلمة السيد رئيس مجلس الإدارة



البيئة التشغيلية

لازالت تأثيرات تداعيات أزمة كورونا مستمرة على جميع الأصعدة وإن كان التأثير يقل كثيرا عما واجهناه في العام السابق. وذلك بعد توسع الدول في خطط التطعيم وتداول لقاحات عدة لها فاعلية وتسهم في زيادة المناعة المجتمعية لمواجهة فيروس كورونا المستجد ومتحوراته. كذلك ما اتخذته الحكومات من قرارات جريئة للتعامل مع الجائحة بشكل أكثر احترافية بعيدة عن إجراءات الإغلاق ووقف حركة التنقل والسفر والطيران وغيرها من الإجراءات التي زادت حالة عدم اليقين في مستقبل الاستثمار. وقد تفاعلت الأسواق مع ذلك بشكل إيجابي بعد أن أصبح التعايش هو السبيل لتجاوز تلك الأزمة. وأصبحت الحاجة ملحة لمجازاة أي إجراءات احترازية بديلة كتخفيف ساعات العمل والالتزام بالتوصيات الصحية في الأماكن المغلقة وغيرها للحد من خطورة وانتشار الفيروس.

السادة مساهمي شركة الصاحية العقارية الكرام ...

أتقدم لكم بالأصالة عن نفسي وبالنيابة عن زملائي أعضاء مجلس إدارة شركة الصاحية العقارية بعظيم الشكر والامتنان على دعمكم المتواصل وثقتكم الكبيرة. ويسعدني أن نلتقي بكم مجدداً لكي نطلعكم على النتائج المالية للشركة عن العام 2021. ونضع بين أيديكم التقرير السنوي متضمناً ملخص أعمال الشركة وتقرير عن تطبيق قواعد الحوكمة الرشيدة ومتطلبات الجهات الرقابية. كما نقدم لكم عرضاً شاملاً لما أجزه مجلس الإدارة وحققتة إدارة الشركة وما بُذل من جهود من جانب أعضاء المجلس وأعضاء الجهاز التنفيذي والإداري خلال عام مضى تكلفت والحمد لله بالنجاح. وأسهمت في تحقيق رؤية الشركة وترسيخ مكانتها كشركة رائدة في مجال القطاع العقاري محلياً ودولياً.

انطلاق مشروع العاصمة

وزيادة امتداد الدور الأرضي والميزانين وأدوار المكاتب من المجمع لتشمل الأدوار المقابلة لها من مبنى الفندق. في حين سيكون للفندق نصيب من التطوير في جميع محتوياته وفي اللوبي الرئيسي وسيظل تحت إدارة ماريوت العالمية.

وهكذا تكون شركتكم بفضل استراتيجيتها القوية والمرنة ومعالجتها لما نمر به من تداعيات لأزمة صحية طارئة لن تطول بإذن الله، وبفضل التناغم ما بين مجلس الإدارة والإدارة العليا للشركة مستقرة وتسير بخطوات واثقة في تحقيق الاستثمار الناجح وخلق قاعدة قوية من المستثمرين وبلوغ درجات عالية من الثقة المتبادلة مع جميع الأطراف المتعاملة معها ومختلف أصحاب المصالح.

الأداء المالي

وعن ملخص الأداء المالي لسنة 2021، فقد حققت الشركة ربحاً بمقدار 9.3 مليون دينار كويتي وبريحية سهم بلغت 18.87 فلس للسهم الواحد، بالمقارنة مع العام الماضي حيث بلغت الريحية 21.3 مليون دينار كويتي بريحية سهم 43.05 فلس للسهم الواحد وذلك إثر عملية بيع ما نسبته 90% من استثمارنا في شركة هدية القابضة في ألمانيا.

كما بلغ إجمالي موجودات الشركة 391 مليون دينار كويتي للعام الحالي بالمقارنة مع 364 مليون دينار كويتي للعام الماضي، فيما شهد إجمالي المطلوبات ارتفاعاً إلى 230 مليون دينار كويتي في العام 2021 بالمقارنة مع 196 مليون دينار كويتي للعام الماضي وذلك لتغطية متطلبات مشروع العاصمة.

ومن جهة أخرى فقد بلغت حقوق الملكية 161 مليون دينار كويتي للعام 2021 بالمقارنة مع العام الماضي والتي بلغت 167 مليون دينار كويتي، وبذلك تبلغ القيمة الدفترية 333 فلس مقارنة مع العام الماضي التي بلغت 336 فلس.

أعلنت الشركة عن إطلاق شارة البدء للعمل الجزئي في مول العاصمة التجاري كجزء من التشغيل الفعلي لمشروع العاصمة وهو أيقونة شركة الصاحبة العقارية والكائن في مدينة الكويت، حيث أتمت الشركة الافتتاح الجزئي للمشروع بتشغيل مول العاصمة في نوفمبر الماضي، بعد نجاحنا في الوصول بنسبة المساحات المؤجرة إلى 97%. كذلك تم افتتاح مبنيين متصلين بالمول ومخصصين كمواقف متعددة الأدوار لخدمة زوار المشروع. وذلك للوقوف على أي معوقات قد تواجه العمل عند افتتاح كافة الأنشطة في المول وعند التشغيل بالطاقة الكبرى للمشروع.

أما بشأن باقي مكونات مشروع العاصمة فقد شارفت الأعمال المعمارية للفندق على الانتهاء فيما بدأ العمل في أعمال تشطيب وتركيب الواجهات الزجاجية لبرج المكاتب، ونؤكد بذلك على أن الأمور تسير بشكل جيد في المشروع وحسب الخطة الزمنية المتفق عليها، فيما نتوقع بإذن الله أن يكون الافتتاح والتشغيل الكامل للمشروع في العام 2023.

تطوير للمشاريع القائمة

كذلك قد توجهت الشركة لتدعيم مشاريعها واستثماراتها القائمة، حيث بدأ تنفيذ عملية تطوير على مجمع الصاحبة التجاري وفندق جي دبليو ماريوت، وذلك بالاستعانة بأفضل بيوت الاستشارات الهندسية المحلية والعالمية لإعداد أفضل التصاميم التي تعكس الفخامة والرقي اللذين تتمتع بهما مباني الشركة ومنشأتها، وتلائم الفئة المستهدفة لديها من المستأجرين ومرتادي وزوار المجمع وضيوف الفندق.

ويشمل التطوير إضافة دور إضافي على الواجهة الرئيسية لمجمع الصاحبة التجاري، وتجديد واجهات المجمع بالكامل من جميع الجهات،



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 قيادة حضرة صاحب السمو أمير البلاد الشيخ نواف الأحمد الجابر الصباح وولي عهده الأمين سمو الشيخ مشعل الأحمد الجابر الصباح ورئيس مجلس الوزراء سمو 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

مع الأخذ بعين الاعتبار أن جميع البيانات المالية السابقة تم تسجيلها حسب التكلفة التاريخية والمبينة على البيانات المالية لسنة 2021.

وفيما يتعلق بالقيمة السوقية لإجمالي الأصول والتي تتضمن أصولاً تم تقييمها من قبل مقيمين مهنيين محايدين في نهاية سنة 2021 فقد بلغت 658 مليون دينار كويتي. وبذلك أصبحت حقوق الملكية والمضاف إليها فائض إعادة تقييم الأصول مبلغ 429 مليون دينار كويتي تقريباً لترتفع بذلك القيمة الدفترية حسب القيمة العادلة للسهم إلى 885 فلس للسهم الواحد.

توصيات مجلس الإدارة

اقترح مجلس الإدارة تخصيص مكافأة لأعضاء المجلس لسنة 2021 بمبلغ وقدره -/120,000 دينار كويتي (-/120,000 دينار كويتي لسنة 2020)، حيث تخضع لموافقة الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة.

كما اعتمد مجلس إدارة الشركة التوصية بتوزيع أرباح نقدية بقيمة 15 فلس للسهم الواحد عن عام 2021 (30 فلس لسنة 2020)، وتوزيع أسهم منحة بنسبة 5% من رأس المال المصدر والمدفوع (5 أسهم لكل 100 سهم) على أن يخضع هذا الاقتراح لموافقة الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة المقيدون في سجلات الشركة في نهاية يوم الاستحقاق.

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)	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 فحجان 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 الصاحبة العقارية

السيد/ غازي فهد النفيسي - رئيس مجلس الإدارة
السيد/ غازي النفيسي عضو مؤسس في شركة الصاحبة 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 الصاحبة العقارية بتاريخ 2019/3/11. 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 وهي شركة مجموعة الزاد التجارية والتي يتولى منصب نائب رئيس مجلس إدارتها منذ عام 1994. وفي الفترة ما بين عامي 1986 و 1996 تولى منصب رئيس مجلس الإدارة في شركة الاستثمارات الخليجية بالبحرين. ومنصب رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب في شركة الاستثمارات الوطنية بالكويت. كما كان في الفترة بين عامي 1971 و 1976 عضواً في مجلس إدارة شركة البترول الوطنية الكويتية (KNPC). وكان قد تولى عدة مناصب في الشركة الكويتية لتزويد الطائرات بالوقود ما بين عام 1967 حتى عام 1976.

السيد/ فيصل عبدالمحسن الخترش - نائب رئيس مجلس الإدارة

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

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 العيصمي - عضو مجلس الإدارة (الرئيس التنفيذي)

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

حصل السيد/ أنور العيصمي 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 الصاحبة العقارية منذ العام 2006. ويتولى حالياً منصب نائب الرئيس التنفيذي للشركة وقد تم إعادة انتخابه في عضوية المجلس بتاريخ 2019/3/11. 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 شُرق 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 الصاحبة 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 2019/3/11.
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 2019/3/11. 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 والمرمر القابضة. كما أنه المدير العام لشركة العثمان والزامل للتجارة العامة والمقاولات والمدير العام لمؤسسة عيسى العثمان للتجارة العامة والمقاولات.

السيد/ عبدالرحمن عبدالعزيز الباطين - عضو مجلس الإدارة

انضم السيد/ عبدالرحمن الباطين إلى مجلس إدارة شركة الصالحية العقارية في عام 2010. وقد تم إعادة انتخابه في عضوية المجلس بتاريخ 2019/3/11. كما يشغل حالياً عضوية لجنة إدارة المخاطر والتدقيق الداخلي بالشركة.
السيد/ عبدالرحمن الباطين حاصل على بكالوريوس إدارة الأعمال من جامعة الكويت في عام 1990. ويعمل حالياً نائب رئيس مجلس الإدارة لشركة عبدالعزيز سعود الباطين. 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 فحجان 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 2019/3/11. 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 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 الصاحية العقارية عدد (6) اجتماعات خلال العام 2021. ويوضح الجدول التالي تفاصيل تلك الاجتماعات وعدد الاجتماعات التي حضرها كل عضو في المجلس :

اسم العضو	اجتماع رقم (2021/1) بتاريخ 2021/01/10	اجتماع رقم (2021/2) بتاريخ 2021/02/08	اجتماع رقم (2021/3) بتاريخ 2021/05/04	اجتماع رقم (2021/4) بتاريخ 2021/08/04	اجتماع رقم (2021/5) بتاريخ 2021/11/10	اجتماع رقم (2021/6) بتاريخ 2021/12/14	عدد الاجتماعات
غازي النفيسي رئيس مجلس الإدارة	✓	✓	✓	✓	X	X	4
فيصل الخترش نائب الرئيس	✓	✓	✓	X	✓	✓	5
أنور العصيمي عضو	✓	✓	✓	✓	✓	✓	6
عبدالعزیز النفیسی عضو	✓	✓	✓	✓	✓	✓	6
يوسف العثمان عضو	✓	X	✓	✓	✓	X	4
عبدالرحمن البابطين عضو مستقل	✓	✓	✓	✓	✓	✓	6
مرزوق المطيري عضو مستقل	✓	✓	✓	✓	✓	✓	6
سعود الزين عضو	X	✓	✓	✓	✓	✓	5

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

ميثاق عمل مجلس إدارة الشركة

نص ميثاق عمل مجلس إدارة الشركة المعتمد على أن مجلس إدارة الشركة يتحمل المسؤولية الشاملة عن شركة الصاحبة 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 حصيل 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 الصاحبة 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 بمسئولية وحسن نية وجدية واهتمام، وتكون قراراته مبنية على معلومات وافية من الإدارة التنفيذية أو أي مصدر موثوق آخر، ويحق للمجلس إصدار تفويضات ببعض اختصاصاته دون أن تكون هذه التفويضات عامة أو غير محددة المدة، وتظل مسؤولية المجلس قائمة تجاه أي تفويض صادر منه.
- التأكد من أن الإدارة التنفيذية توفر للمساهمين الحاليين والمحتملين ولمجتمع الاستثمار كافة المعلومات الخاصة بأعمال الشركة وأنشطتها وأهم التطورات، والتحقق من أن التقرير السنوي والتقارير المالية التي يتم نشرها وإرسالها للمساهمين تعكس الأوضاع الحقيقية للشركة.
- يكون عضو مجلس الإدارة ممثلاً عن جميع المساهمين، ويعمل على ما يحقق المصلحة العامة للشركة ومساهميها.

السياسات والإجراءات المنظمة لعمل الإدارة التنفيذية

اعتمد مجلس الإدارة دليل العمل والسياسات والإجراءات المنظمة لعمل جميع الإدارات والمجموعات التنفيذية داخل الشركة، ويحتوي 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.

إنجازات مجلس إدارة الشركة خلال عام 2021

حرص مجلس إدارة شركة الصاحبة 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 الصاحبة العقارية.
2. المراجعة الدورية للنتائج المالية المقدره للشركة والمقارنة مع البيانات المالية الصادرة.
3. اعتماد البيانات المالية المرحلية والسنوية لشركة الصاحبة 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 الصاحبة العقارية، واعتماد نتائج التقييم، وإقرار التوصيات اللازمة.
6. الموافقة على إعادة تعيين مراقب الحسابات الخارجي للشركة من مكتب السادة العيبان والعصيمي "إرنست ويونغ".
7. 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.
8. اعتماد التسهيلات البنكية والكفالات التضامنية اللازمة لإقامة مشروع العاصمة.
9. اعتماد التسهيلات المقدمة من عدد من البنوك المحلية بغرض تطوير وتحديث عقارات ومنشآت الشركة.
10. الموافقة على تعديل بعض التسهيلات الائتمانية الموقعة مع بعض البنوك بتمديد فترتي السحب والسداد وتخفيض نسب الفائدة، مع تفويض رئيس مجلس الإدارة ونائبه في التوقيع نيابة عن الشركة في شؤون القروض ورهن وبيع عقارات وأصول الشركة.
11. استمرار دعم استراتيجية إدارة الشركة في تحقيق حجم السيولة المطلوب على تداولات أسهم الشركة المدرجة في البورصة.

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 اللائححة الداخلية للجنة التي 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 الصاحبة العقارية تشكيل لجنة إدارة المخاطر والتدقيق الداخلي كما يلي :

12. اعتماد التقرير المتكامل عن نشاط شركة الصاحبة العقارية.
13. عقد الاجتماعات الدورية مع مسؤولي إدارة المخاطر والمكتب الاستشاري. لمناقشة نتائج مراحل تقييم إدارة المخاطر.
14. اعتماد سجل إجراءات متابعة إدارة المخاطر المقبولة لشركة الصاحبة العقارية.
15. الإشراف العام على تطبيق قواعد حوكمة الشركات وإجراءات الرقابة الداخلية بشكل فعال داخل الشركة.
16. مراجعة التوصيات الصادرة عن لجنة التدقيق. ونتائج مناقشة تقارير التدقيق الداخلي. والاطلاع على ملخص نتائج أعمال اللجنة.
17. مراجعة التقارير والتوصيات الصادرة عن لجنة الترشيحات والمكافآت. والإشراف على أعمال اللجنة بشأن عملية التقييم السنوي لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية.
18. اعتماد محاضر الاجتماعات والقرارات الصادرة عن اللجنة التنفيذية. والمتعلقة بأنشطة إدارات الشركة.
19. الموافقة على عرض (غير ملزم) مقدم من إحدى الجهات المحلية بشأن شراء عقار مملوك لشركة الصاحبة العقارية في مدينة الكويت.
20. مناقشة ومتابعة آخر تطورات مشروع العاصمة ومراحل الافتتاح التجريبي لمول العاصمة. وتطور أعمال التأجير.

اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة

شكل مجلس إدارة شركة الصاحبة 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 :

تاريخ التشكيل

أعضاء لجنة إدارة المخاطر والتدقيق الداخلي

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

- وقد عقدت اللجنة عدد (8) اجتماعات خلال العام 2021، ونورد فيما يلي أبرز إنجازاتها:
1. اعتماد خطة التدقيق الداخلي السنوية لإدارات ومجموعات الشركة خلال العام.
 2. مراجعة البيانات المالية السنوية والربع سنوية لشركة الصالحية العقارية، ومناقشة المدقق الخارجي بشأنها.
 3. مراجعة تقارير المدقق الداخلي لمجموعات وإدارات الشركة، والرد على الملاحظات الواردة في تلك التقارير.
 4. التوصية بإعادة تعيين مراقب الحسابات الخارجي للشركة، وترشيح السادة مكتب العيبان والعصيمي "آرنست ويونغ".
 5. اعتماد تقييم الأداء السنوي للمدقق الداخلي ومراقب الحسابات الخارجي للشركة.
6. اعتماد تقرير تقييم ومراجعة أنظمة الرقابة الداخلية (ICR) لشركة الصالحية العقارية.
 7. مناقشة واعتماد مخرجات نطاق العمل مع المكتب الاستشاري "بيكر تيلي" وتشمل إطار عمل المخاطر نزعة المخاطر. تحديث سجل المخاطر).
 8. المناقشة الدورية لسجل مراجعة إجراءات إدارة المخاطر بالشركة.
 9. الاطلاع على ملخص الدعاوى والقضايا القانونية لشركة الصالحية 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.

ثانياً : لجنة الترشيحات والمكافآت

مهام اللجنة :

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

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 الصالحية 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 (1) اجتماع خلال العام 2021، 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. الاطلاع على مؤشرات الأداء الموضوعية (KPIs) المُعدة من قبل المكتب الاستشاري "راسل بدفورد" لتقييم أداء الإدارة التنفيذية بالشركة بشكل سنوي، والتوصية بشأنها إلى مجلس الإدارة

ثالثاً: اللجنة التنفيذية لمجلس الإدارة مهام اللجنة :

وافق مجلس إدارة شركة الصاحبة 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 وإداراتها 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 الصاحبة العقارية تشكيل اللجنة التنفيذية لمجلس الإدارة كما يلي :-

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

- وقد عقدت اللجنة عدد (4) اجتماع خلال العام 2021، ونورد فيما يلي أبرز إنجازاتها:
1. الموافقة على عروض الاستئجار والتجديد والتسوية والإنهاء واتخاذ الإجراءات اللازمة لعقود الإيجار القائمة في عقارات الشركة خلال العام 2021.
 2. اعتماد الإجراءات الخاصة بإعفاء عدد من المستأجرين من سداد بعض الإيجارات الشهرية.
 3. الموافقة على الإجراءات الخاصة بالفنادق التابعة للشركة خلال العام 2021.
 4. اعتماد نتائج تقييم الأداء السنوي للموظفين غير التنفيذيين في شركة الصاحبة العقارية.
 5. الموافقة على فتح وتجديد حساب ودائع بنكية قصيرة الأجل لصالح شركة الصاحبة العقارية.

آلية حصول أعضاء مجلس الإدارة على المعلومات والبيانات بشكل دقيق وفي الوقت المناسب
وفرت شركة الصاحبة 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 الصاحبة العقارية الرغبة في الاحتفاظ بالكفاءات التي تضمها الشركة في مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية ومدراء 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 والمدراء استناداً إلى الإجراءات التي حددتها سياسة المكافآت. وإلى معايير الأداء ونجاح الشركة في تحقيق الأهداف. وحجم الأرباح المحققة.

تطبيق سياسة المكافآت بالشركة

- تقوم لجنة الترشيحات والمكافآت المنبثقة عن مجلس الإدارة بإدارة عملية منح المكافآت داخل الشركة. بداية من تقييم الأداء وحتى إعداد التقرير النهائي بإجمالي المكافآت الممنوحة. على أن يتحمل مجلس الإدارة المسؤولية كاملة في اتخاذ القرارات النهائية بشأن إقرار جميع الحوافز والعلاوات والمكافآت.
- يقوم مجلس الإدارة من خلال لجنة الترشيحات والمكافآت بالقيام بعملية المراجعة الدورية على تلك السياسة ومتابعة مدى فعاليتها أو الحاجة إلى إجراء أي تعديل عليها.
- لم يكن هناك أي انحرافات أو تغييرات جوهرية لتطبيق نظام وآلية المكافآت للعام 2021 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 ورئيس المجموعة العقارية والتطوير ومدير مجموعة الموارد البشرية والشؤون الإدارية.

وقد تمت تلاوة تقرير المكافآت على الجمعية العامة السنوية الخمسون للشركة والمنعقدة بتاريخ 2022/03/17. حيث أقرت بنود التقرير ووافقت عليه.

العقارية والمنعقدة بتاريخ 2021/3/3 على تعيين مراقب الحسابات السيد/ وليد عبدالله العصيمي، مكتب العيبان والعصيمي «أرنست ويونغ» كمدقق خارجي على البيانات المالية للشركة، حيث يحظى السيد/ وليد عبدالله العصيمي 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 الصاحبة 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 الصاحبة العقارية على مجموعة من أنظمة الضبط والقواعد الرقابية التي تغطي جميع أنشطة الشركة وإدارتها، وتعمل هذه النظم والقواعد على الحفاظ على سلامة المركز المالي للشركة ودقة بياناتها وكفاءة عملياتها من مختلف الجوانب. ويعكس الهيكل التنظيمي في الشركة ضوابط الرقابة المزدوجة (Four Eyes Principles) وتشمل التحديد السليم للسلطات والمسئوليات، الفصل التام في المهام وعدم تعارض المصالح، الفحص والرقابة المزدوجة والتوقيع المزدوج، وقد كلف مجلس إدارة الشركة مكتب استشاري مستقل للقيام بأعمال الرقابة الداخلية والتدقيق على مجموعات وإدارات شركة الصاحبة العقارية، ويعمل المكتب كجهة استشارية تتبع لجنة التدقيق وبالتبعية مجلس إدارة الشركة مباشرة، ويقوم المكتب بتقديم التقارير الدورية لمراجعة وتقييم أنظمة الرقابة الداخلية المطبقة بالشركة، وعليه تتولى لجنة التدقيق بالشركة مراجعة أعمال مكتب التدقيق وتناقش تقاريره تمهيدا لرفعها إلى مجلس الإدارة، كما يتولى مكتب تدقيق مستقل أخصر مسؤولية إعداد تقرير الرقابة الداخلية Internal Control Report (ICR) وذلك على أساس سنوي وفقاً لمتطلبات هيئة أسواق المال.

التعهد بسلامة ونزاهة التقارير المالية المعدة

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

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

توصيات لجنة التدقيق إلى مجلس إدارة الشركة

يحق للجنة التدقيق بناءً على الصلاحيات المحددة لها في ميثاق عمل اللجنة، ووفق الصلاحيات والمسؤوليات الواردة في قواعد حوكمة الشركات، بالإشراف والمراجعة والمتابعة على كافة أعمال مراقبي حسابات الشركة وأنشطة التدقيق الداخلي، وغيرها من المهام التي تكفل ترسيخ ثقافة الالتزام وضمن 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 الصاحبة 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 الصاحبة

الإفصاح والشفافية

التزمت الشركة بتعليمات منظمة لإجراء الإفصاح عن المعلومات الجوهرية وآلية الإعلان عنها والتي تلبى أيضاً المتطلبات القانونية والأخلاقية للشركة. كما حرصت الشركة على ضمان أن يتم الكشف وفي التوقيت الملائم عن المعلومة الجوهرية المتعلقة بنشاط الشركة. بما في ذلك الوضع المالي وأداء إدارة الشركة إلى الجهات المعنية والتي من شأنها فهم استراتيجيات وممارسات 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 خمس سنوات سابقة. بحيث يسهل الوصول لها في أي وقت.

سجل الإفصاحات

تقوم الشركة بتنظيم عملية الإفصاح الخاصة بكل من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والمستثمرين المحتملين. حيث تحتفظ بسجل خاص يتضمن إفصاحات أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية ومدراء الشركة. ويتضمن كل البيانات المتعلقة بالمكافآت والرواتب والحوافز وغيرها من المزايا المالية الأخرى التي يتم منحها بشكل مباشر أو غير مباشر من قبل الشركة أو الشركات التابعة. ويحق لكافة المساهمين الاطلاع على السجل خلال ساعات العمل المعتادة لدى الشركة دون أي رسم أو مقابل. كما تلتزم الشركة بتحديث هذا السجل بشكل دوري بما يعكس حقيقة أوضاع الأطراف ذات العلاقة.

شئون المستثمرين

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

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 جزءاً لا يتجزأ من الالتزام الصارم الذي تسعى إليه الشركة للمحافظة على سمعتها وثقة الجمهور فيها.

سياسات وإجراءات الشركة للحد من حالات تعارض المصالح

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

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

الحد الأدنى من البنود المطلوبة وفقاً للقواعد. ويتم توفير بيانات ومعلومات الجدول للمساهمين قبل وقت كافٍ من انعقاد الجمعية. ويتاح للمساهمين المشاركة الفعالة في اجتماعات الجمعية العامة، ومناقشة الموضوعات المدرجة فيه، وتوجيه الأسئلة، كما تحرص الشركة على ممارسة جميع المساهمين حق التصويت دون أي عوائق.

حقوق أصحاب المصالح

أعدت شركة الصاحبة 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 الشكاوى والتعامل معها.

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

برامج ودورات التدريب

أدرج بند التدريب والتأهيل المستمر لأعضاء كل من مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية على جدول أعمال اجتماعات مجلس إدارة الصاحبة 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.

كما اعتمد مجلس الإدارة البرنامج التعريفي للأعضاء الجدد والمعنيين 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 للمقاة على أعضاء

البنية الأساسية لتكنولوجيا المعلومات في الشركة

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

الحقوق العامة للمساهمين

وفق دليل الشركة لسياسات حماية حقوق أصحاب المصالح والمساهمين، فإن جميع مساهمي الشركة يتمتعون بحقوق عامة وواضحة تشمل تسجيل قيمة الأسهم المملوكة في دفاتر الحسابات، وتسجيل ونقل وحويل 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، ومساندة مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية ورفع قضايا مسائلة في حال عدم أداء المهام الوظيفية المكلفين بها.

سجل المساهمين

كذلك فإنه يتوافر سجل خاص بالشركة يحفظ لدى الشركة الكويتية للمقاصة تقيده فيه أسماء المساهمين وجنسياتهم وموطنهم وعدد الأسهم المملوكة لهم، ويتم التأشير في هذا السجل بأي تغيرات تطرأ على البيانات المسجلة فيه وفقاً لما تلقاه 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 الصاحبة العقارية على تنظيم اجتماعات الجمعية العامة للمساهمين وفق ما ورد في قواعد حوكمة الشركات والقوانين واللوائح المنظمة لذلك، حيث يتم تضمين بنود جدول الأعمال

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

المسئولية الاجتماعية

حرص مجلس إدارة شركة الصاحبة العقارية على اعتماد دليل واضح للسياسات والإجراءات التي تحقق الموازنة ما بين الأهداف المجتمعية والبيئية والأهداف الاقتصادية للشركة. ويبرز دليل المسئولية الاجتماعية الالتزام المستمر من جانب الشركة بمسئولياتها 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 المسئولية 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 المسئولية الاجتماعية يذهب أبعد من ذلك.

وقد بذلت شركة الصاحبة العقارية خلال العام الماضي عدة جهود في مجال المسئولية المجتمعية تنوعت ما بين الأنشطة الاجتماعية والبيئية والشبابية المختلفة وغيرها. حيث قدمت الصاحبة الرعاية لكثير من المعارض والفعاليات الشبابية. وكانت مجمعات الشركة مفتوحة لاستضافة تلك النشاطات. بالإضافة

مجلس الإدارة وأعضاء الإدارة التنفيذية. والإطار العام لمسئولياتهم والحقوق المتوافرة لهم.

الإطار العام لتقييم أداء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

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

كما وافقت لجنة الترشيحات والمكافآت على تطبيق مؤشرات الأداء الموضوعية (KPIs) لأعضاء الإدارة التنفيذية. واعتماد العرض المقدم من مكتب استشاري متخصص للقيام بعملية تقييم أداء أعضاء الإدارة التنفيذية بالشركة وفق نماذج معدة لهذا الغرض وذلك بشكل سنوي. والتوصية بتلك النتائج إلى مجلس إدارة الشركة.

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 مسئولية 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 الصاحبة العقارية بهدف إعطاء صورة واضحة عن حقوق الموظف وواجباته. الأمر الذي

إلى أنشطة خيرية ودعم مادي وعيني للعديد من المؤسسات الاجتماعية داخل الكويت.

تقرير الأنشطة الاجتماعية عن عام 2021

بيت الخير المعرض السنوي الرابع

للسنة الرابعة على التوالي تتجدد شراكتنا مع مبادرة بيت الخير غير الربحية، والتي تهدف لتمكين المرأة اقتصاديا وماليا عن طريق خلق فرص وظيفية لها تحت مظلة الهلال الأحمر الكويتي. ويهدف المعرض الى دعم القضية الإنسانية الخاصة باللاجئين السوريين، من خلال توفير مصدر دخل ثابت ومستمر لهن في دعم مشاريعهن الشخصية. بحيث تعتمد اللاجئة على نفسها في كسب قوت يومها. وتمكينها من توفير الحياة الكريمة لها.

ساعة الارض

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

حملة سرطان الثدي

قامت شركة الصاحبة العقارية بالتعاون مع مطاعم الصاحبة بتوزيع مشروب خاص لتعزيز المناعة باللون الورد، بهدف التوعية لأهمية الفحص السنوي و تحقيق الهدف الإنساني من خلال دعم المرأة وتوعيتها بسرطان الثدي.

هوم ديل

تبنيت شركة الصاحبة العقارية فكرة المحافظة على إنعاش السوق، من خلال تعاونها مع شركة هوم ديل لدعم المشاريع الصغيرة، بحيث تشارك جميع المحلات التجارية من خلال عمل فعالية كبرى لتعزيز عملية الشراء، بحيث يتم وضع خصم 50٪ لأسعار منتجاتها لدعم وإنجاح تلك الفعالية.

فوود باز

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

الهيئة العامة للرياضة

قامت شركة الصاحبة العقارية بدعم حملة «عودة بوقاية» بهدف التوعية الصحية للعودة للمدارس والنوادي الصحية.

لنكن على دراية

من باب المسؤولية الاجتماعية وانطلاقا من حرص شركة الصاحبة العقارية فقد تم دعم الحملة التوعوية المصرفية بالتعاون مع بنك وربة بعنوان (لنكن على دراية) التي أطلقها بنك الكويت المركزي لتفادي محاولات الاحتيال الإلكتروني.

حملة دفي قلوبهم

شركة الصاحبة العقارية تدعم حملة المفوضية السامية للأمم المتحدة لشؤون اللاجئين تطلق حملة الشتاء بالتعاون مع جمعية الشيخ عبد الله النوري الخيرية لتوفير احتياجات اللاجئين والنازحين في المنطقة.

لآلئ الصاحبة

بعد نجاح باهر في نسخته الأولى، يعود «معرض لآلئ الصاحبة» بنسخة متكاملة وجديدة هذا العام، وحرصا من الشركة على دعم وتشجيع المشاريع الصغيرة، قامت شركة الصاحبة العقارية بدعم مصممي الجوهرات الكويتيين بهدف تعزيز وإنعاش القوة الشرائية لمحات مجمع الصاحبة التجاري.

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



راسل بدفورد الكويت
سعد البلوشي وشركاه
محاسبون قانونيون ومستشارون

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



Russell Bedford
taking you further

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

حّية طيبة وبعد...

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

بناءً على تكليفكم لنا بتاريخ 12 أكتوبر 2021، لقد قمنا بفحص أنظمة الرقابة الداخلية لشركة الصاحبة العقارية ش.م.ك.ع. («الشركة») التي كانت موجودة خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021. 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 2021، فإن أنظمة الرقابة الداخلية التي قمنا بفحصها تم وضعها والحفاظ عليها وفقاً لنطاق الفحص الوارد أعلاه، باستثناء الأمور المبينة في الأجزاء المعنية من هذا التقرير.

وتفضلوا بقبول فائق التقدير والاحترام.

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

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

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

دولة الكويت

30 يناير 2022

تقرير لجنة التدقيق



شركة الصالحيّة العقارية تقرير لجنة التدقيق عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

مقدمة :

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

أنظمة الرقابة الداخلية :

وقد اعتمد مجلس الإدارة السياسات والإجراءات العامة لأنظمة التدقيق الداخلي التي تغطي جميع أنشطة الشركة وإداراتها. وتحدد استراتيجية العمل الرقابي للشركة والمسئوليات والواجبات والمهام لموظفي الشركة. وتقوم لجنة التدقيق التابعة لمجلس الإدارة على متابعة تنفيذ تلك السياسات والإجراءات. حيث عقدت اللجنة وبشكل منتظم اجتماعاتها الدورية لإدارة وقياس فاعلية أنظمة الرقابة الداخلية. وكذلك تمت مناقشة الملاحظات والتقارير المرفوعة إلى اللجنة وفق مسار رفع التقارير في مستويات إدارات الشركة المختلفة. وذلك من أجل تحقيق الرقابة المزدوجة. كذلك عقدت اللجنة الاجتماعات الدورية مع المدقق الداخلي ناقشت فيها التقارير المتعلقة بمجموعات الشركة المختلفة. 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 تفادي تلك المخاطر. وكذلك التأكد من أن وظائف الرقابة لمختلف مجموعات الشركة موضوعة بشكل صحيح. بالإضافة إلى توافر الكفاءات البشرية والأدوات الرقابية اللازمة والملائمة لتحقيق رقابة داخلية فاعلة. كما تقوم لجنة التدقيق باستعراض الخطة المقترحة لأعمال التدقيق داخل الشركة. وذلك من أجل الحفاظ على دورية انعقاد اللجنة وفق جدول أعمال ومواعيد محددة مسبقاً. حيث تمارس اللجنة صلاحيتها في استعراض 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 الصالحيّة 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.

تقرير مجلس الإدارة

الاستثمارات المحلية

36

الاستثمارات الخارجية

46

20



تقرير مجلس الإدارة

الاستثمارات المحلية



الصاحية

يتمتع مجمع الصاحية التجاري بعدد من المميزات التي جعلت منه صرحاً عقارياً هاماً لشركة الصاحية العقارية، إذ أنه أول مجمع متعدد ومتخصص في مجال تجارة التجزئة والترفيه في منطقة مجلس التعاون الخليجي، حيث 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) والتي تضم 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 25,500م2 تشغيلها مجموعة من كبرى الشركات الخاصة والمؤسسات الحكومية.

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 الصاحية اليوم على أنه واحداً من أفخم المجمعات التجارية في الكويت.

يجاور مجمع الصاحية ثلاث مرافق للشركة وهي الصاحية بلازا، برج السحاب وفندق جي دبليو ماريوت.

تحتل الصاحية بلازا موقعاً مميزاً يمتد على سقف مبنى مواقف السيارات مقابل مجمع الصاحية التجاري من المدخل الرئيسي، وتحتوي الصاحية 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 تتوافر خدمة صف السيارات للزوار، وبذلك أصبحت الصاحية بلازا منذ نشأتها في عام 2005 الخيار المفضل للكثير من الزائرين.

تم افتتاح برج السحاب والمكون من عشرين طابقاً في عام 1997 وهو مخصص للمكاتب التجارية المميزة بمساحة 10,738م2، تضم العديد من الشركات العالمية والمحلية، كما ينفرد البرج بإطلالته الجميلة على مدينة الكويت من خلال موقعه المميز وارتباطه بمجمع الصاحية التجاري من خلال جسر في طابق الميزانين، والذي جعله 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 الصاحية





من مبنى فندق جي دبليو ماريوت مع اضافة مدخل جديد للمجمع من شارع عبد العزيز الصقر لضمان سهولة الوصول من الدائري الاول وتوفير امتداد ممتع للرفاهية لوجود عدد جديد من محلات التجزئة والمطاعم الفاخرة.

وقد قامت الشركة بإسناد أعمال دراسة المشروع وتطويره لكبرى المكاتب الاستشارية المحلية والعالمية وذلك كلاً وفق نشاطه والمهام التطويرية الموكلة له بالمشروع وتم إسناد الأعمال التنفيذية والفنية لكبرى الشركات المتخصصة. وقامت الشركة بوضع مخطط وتصوير استراتيجي لإنهاء المشروع والبدء بتشغيله، وذلك وفق جدول زمني يرسم كامل مراحل التنفيذ لجميع أجزاء المشروع ومكوناته بحرفية عالية وبصورة منطقية تضمن الانتهاء بالوقت المحدد.

الراية

يعد مركز الراية التجاري أحد أبرز مشاريع شركة الصالحيّة العقارية، حيث يمثل وجهة مهمة للعديد من الزوار والشركات المحلية والدولية منذ افتتاحه في 2003. وكما هو الحال مع مجمع الصالحيّة التجاري، يتمتع مركز الراية التجاري بنفس المكونات التي تشكل أهميته وتساعد في جذب الزوّار، والتي تتمثل في المركز التجاري، والراية بلازا، وفندق كورت يارد ماريوت وقاعة الراية.

يتكون المركز من ثلاث طوابق تضم تشكيلة متميزة من المحلات التجارية والمطاعم والمقاهي الفاخرة، يليها سبعة أدوار مخصصة للمكاتب بمساحة 850 م² لكل دور ويرافقه منطقة الراية بلازا الخارجية بمساحة 3,000 م² مغطاة

العقارية تمكن البرج من تحقيق نسبة أشغال كاملة لعدة سنوات متتالية.

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 الصالحيّة يجعل منه وجهة تسوق مثالية وتجربة غنية ومميزة للإقامة.

ورغبة في تحسين إقامة النزلاء في الفندق وتوفير تجربة أكثر رفقا ورفاهية، فقد بدأت شركة الصالحيّة العقارية في تطوير كامل المبنى من الداخل والخارج حيث يعد الفندق أحد أبرز معالم الضيافة التي تعكس هوية مدينة الكويت. يتميز هذا التطوير بقدرته على المنافسة العصرية والمستقبلية، الذي يساهم في دمج الطريقة التي تعمل بها تجارة البيع بالتجزئة والضيافة حالياً وفي المستقبل، حيث ستكون مكونات المشروع مقسمة إلى الجزء التجاري (الدور الأرضي والميزانين) والجزء المكتبي (الدور الثاني إلى الرابع) والجزء الفندقية (الدور الخامس إلى السادس عشر).

كما حرصت شركة الصالحيّة العقارية على إثراء هذه التجربة الفريدة المميزة بالفخامة والرفقي في مجمع الصالحيّة من خلال اضافة جزء جديد للمجمع ووصل الدور الأرضي والميزانين الأول بالطوابق الأرضي والميزانين



شركة الصاحبة العالمية لمراكز الترفيه

لاثراء المزيج الترفيهي في مشروع العاصمة، أسست شركة الصاحبة العقارية شركة كويتية تابعة لها وهي شركة الصاحبة العالمية لمراكز الترفيه. وتمتلك الشركة حصرياً ترخيص من شركة ناشيونال جيوغرافيك لتطوير أول مركز ترفيهي عائلي يحمل العلامة التجارية العالمية National Geographic Ultimate Explorer في دولة الكويت.

يتمتع مركز الترفيه العائلي على مساحة تزيد عن 5,000 م². ويقدم لزواره تجارب تفاعلية مذهلة تحاكي العالم من حولهم. من أعماق المحيط إلى أقصى الفضاء الخارجي. ويهدف مركز الترفيه العائلي إلى إلهام كل طفل ليصبح الجيل القادم من العلماء والمهندسين ورواد الفضاء وعلماء الأحياء وعلماء المحيطات والمفكرين والمستكشفين. كما يستهدف مركز National Geographic Ultimate Explorer الأطفال الذين تتراوح أعمارهم بين 4-12 سنة وعائلاتهم.

وتلتزم ناشيونال جيوغرافيك بالشراكة مع شركة والت ديزني بتقديم أفضل خدمات الترفيه والتعليم معا بطرق مبتكرة وإبداعية وحديثة. ويوفر المشروع جو ترفيهي للعائلات التي تزور مول العاصمة، كما يزيد من نسبة الزوار سواء للتسوق أو لقضاء يوم عائلي ترفيهي متكامل. وما يميز هذا المشروع الفائدة التسويقية والترويجية بجانب العائد المادي. ويقوم فريق مؤهل من ذوي الخبرة في إدارة المراكز الترفيهية بالعمل على إدارة هذا المشروع الفريد من نوعه.

مشروع العاصمة

أتمت شركة الصاحبة العقارية الافتتاح التجريبي لمشروع العاصمة ابتداءً بمول العاصمة ومبنيين متعددي الأوار مخصصين كمواقف للسيارات وذلك في 2021/11/8 والذي تم بصورة ناجحة. ويأتي هذا الافتتاح وفق استراتيجية العمل المخطط لها والمعدة من قبل إدارة الشركة بالتشغيل المرحلي لمشروع العاصمة في الوقت والزمن المحدد له وصولاً إلى الافتتاح الرسمي خلال العام 2022.

وقد بلغ المشروع مراحل متقدمة من التجهيز خلال عام 2021 بعد أن انتهت بالكامل أعمال الجزء التجاري في مول العاصمة وموقف السيارات في السردابين الثاني والثالث في مبنى المول وتم إيصال التيار الكهربائي له أواخر شهر مايو. ثم بدأت أعمال التجهيز للوحدات التجارية تمهيدا للافتتاح من قبل مستثمريها والتشغيل النهائي. وذلك بالتزامن مع جهودية المبنيين المخصصين كمواقف للسيارات والمقامين على أرض الدولة ومتصلين بالمشروع بأنفاق مخصصة للمشاة والمركبات حيث تم إيصال التيار الكهربائي لهما أواخر أكتوبر. كما وصلنا للمراحل النهائية من أعمال التشطيبات المعمارية للجزء الفندقية. كذلك قد تم الانتهاء من نحو (98%) من إجمالي الأعمال الخرسانية من برج المكاتب والبدء بأعمال التشطيبات المعمارية وتركيب الواجهات الزجاجية. ومتوقع الانتهاء والبدء بالتشغيل في الربع الأول من عام 2023. وبذلك نؤكد على أن كافة أعمال المشروع تتم بشكل جيد ووفق الخطة والجدول الزمني المتفق عليه.

ويتميز مشروع العاصمة بموقعه الفريد على ناصية شارع الشهداء أحد أهم الشرايين الرئيسية لمدينة الكويت والذي يحتضن مجمل المباني والأبراج المكتبية والمجمعات

بمظلات عصرية ونوافير وإضاءات مبتكرة تعطي أجواءً رائعة لاستضافة وإقامة العديد من الفعاليات والأنشطة الترفيهية والاجتماعية. كما يخدم مركز الراجري مبنى شاسع يضم 1,400 موقفا للسيارات موصولة بجسور معلقة ومطلّة على الراجري بلازا صممت باحترافية لتسهيل وتيسير عملية دخول وخروج الزائرين للمركز.

ويتصل مركز الراجري عبر ممر مباشر بفندق كورت يارد ماريوت الذي يتميز بخدمات ذات مستوى عال ويحظى بإطلالة بانورامية على المدينة وإطلالات جانبية على أبراج الكويت الشهيرة. ويقع الفندق على بُعد دقائق معدودة من وسط المدينة بمسافة 18 كم فقط من مطار الكويت الدولي. ويجوار الواجهات السياحية الرئيسية والمراكز التجارية المرموقة في المدينة. الأمر الذي جعل منه وجهة مهمة للمسافرين والزوار المحليين.

يوفر الفندق مساحات مختلفة تخدم جميع الفعاليات للشركات من اجتماعات وإقامة المؤتمرات. وذلك من خلال 6 قاعات مجهزة بإضاءة طبيعية قوية وإنترنت عالي السرعة ومعدات صوتية ومرئية ومركز لخدمات جميع احتياجات المكاتب. ويضم الفندق مرافق وخدمات رائعة لمختلف الأذواق تشمل منطقة حمام السباحة ونادي صحي وأحدث أجهزة الجيم والساونا وغرف البخار وغرف المساج. لمسايرة تطلعات واحتياجات الزائرين.

وبجوار الفندق والمركز التجاري تقع قاعة الراجري، 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 الصافية والبالغة 1,482 م² خدمات رفيعة المستوى. يقوم عليها فريق خبير بإدارة مختلف الفعاليات. كما تخضع القاعة على الدوام للعديد من التجديدات وتطوير التكنولوجيا المستخدمة لتقديم أفضل الخدمات الراقية والمتطورة مثل حلول الإضاءة المبتكرة والدعم الإلكتروني. لضمان تنظيم كل فعالية بدقة شديدة وخبرة عالية وتفصيل مبهرة.

ثم يأتي برج الراجري الذي يمثل جزء مهم من مشروع الراجري المتكامل بتصميم عصري وتشطيبات عمرانية عالية الجودة 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 بمساحات مفتوحة وخالية من الأعمدة تتراوح ما بين 250 م² إلى 740 م² تشغيلها كبرى الشركات المحلية والعالمية. يتوفر بالبرج 16 مصعداً موزعة على ثلاث مداخل يخدم كل منهم عدداً من الأدوار لتسهيل الوصول بسرعة مريحة. كما تتوافر أفضل التسهيلات للمستأجرين من نظم تكنولوجيا المعلومات ونظام أمن وصيانة على مدار 24 ساعة وخدمة المواقف الذكية لتسهيل عملية الدخول والخروج وخدمة الشحن الكهربائي للسيارات الإلكترونية وخيار للدفع عن طريق البطاقة المصرفية.

وقد استمر النشاط التأجيرى بارتفاع للمكاتب في برج الراجري رغم تحديات توابع أزمة كورونا من خروج عدد من المستأجرين أو تقليص مساحتهم التأجيرية. إلا أن شركة الصاحبة العقارية استطاعت رغم تلك الظروف من تأجير المكاتب المتبقية لتصل إلى نسبة اشغال 82% مما يعكس رغبة المستثمرين في البرج لما يقدمه من خدمات عالية المستوى.





وتقدر مساحة البناء الإجمالية لمشروع العاصمة بـ 380 ألف م². مكونة من ثلاث أجزاء رئيسية وهي الجزء التجاري عبارة عن مول العاصمة مقام على مساحة 20,000م² تقريباً يتكون من أربعة سراديب وطابق أرضي وعدد 6 أدوار يتم استغلالها كمحال للتجزئة ومطاعم ومقاهي وأنشطة ترفيهية وسينما ونادي صحي. وتبلغ المساحة التأجيرية للمجمع 71,500م².

ثم يأتي الجزء الفندقية عبارة عن فندق يلي الأدوار المخصصة للجزء التجاري ويتكون من (11) دور تشمل على (164) جناح مع خدماتهم من مطاعم وقاعات متعددة الأغراض ونادي صحي. والجزء المكتبي يتكون من مبنى برج للمكاتب التجارية مقام على مساحة 1,746م² مكون من طابق أرضي و(54) دوراً وبمساحة تأجيريه تقدر بـ 59,700م². بالإضافة إلى عدة مباني مخصصة كمواقف للسيارات متعددة الأدوار منها ما هو مقام على أرض الشركة ومنها على أرض الدولة.

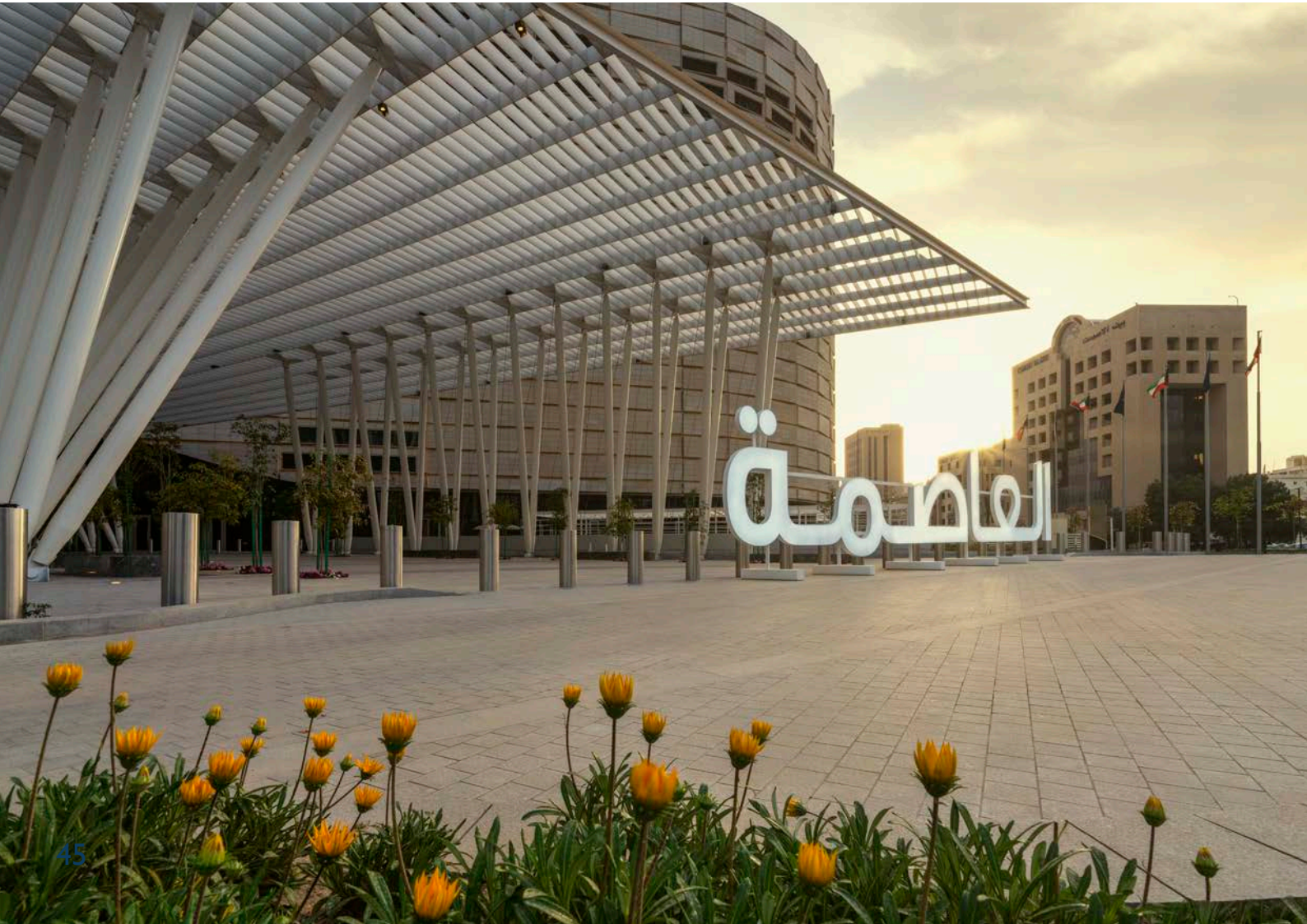
وقد تم التنفيذ من قبل كبرى الشركات المتخصصة. ووضع خطط وتصورات استراتيجية لإنهاء المشروع والبدء بتشغيله على مراحل. وذلك وفق جدول زمني يرسم مراحل التنفيذ لجميع أجزاء المشروع ومكوناته بحرفية عالية وبصورة منطقية تضمن الانتهاء بالوقت المحدد أو الحد الأدنى من التأخير الذي قد يتسبب بصورة خارجية عن الإرادة. وقد كان للخطة التسويقية المبكرة الموقع الإيجابي يرسم خارطة المشروع وتوجهاته على المساحات التأجيرية المتوسطة والصغيرة والنجاح في تخطي تداعيات أزمة جائحة كوفيد - 19. وقد تجلى ذلك بوصول نسبة التأجير عند قيامنا بالافتتاح التجريبي إلى (97%).

التجارية داخل المدينة والتي تعد مقار لكثير من الشركات المحلية والعالمية. كما يقع المشروع بالقرب من 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 أفق وتطور مدينة الكويت لتحاكي المدن والعواصم العالمية الحديثة. وتم إعداد هذا التصميم وفق أحدث التقنيات المستخدمة لتقليل استهلاك الطاقة. وبما يسمح بالتهوية الطبيعية مع العناصر الخضراء المستخدمة لتكتملة الميزات الصديقة للبيئة في المشروع.

ويعد مشروع العاصمة هو الأكبر من نوعه كاستثمار عقاري متنوع يتم تنفيذه من قبل القطاع الخاص داخل مدينة الكويت بمساحة أرض متميزة تقارب (240,000م²) تشكلت من عدد من العقارات التجارية والاستثمارية المتجاورة في منطقة شرق إضافة إلى مساحات أملاك للدولة. شكلت في مجموعها جزيرة تحيط بها الشوارع من أربعة جهات منها شارعين رئيسيين الشهداء وخالد بن الوليد. والمشروع هو نتاج قسائم تجارية بمساحة 7,358م². واستثماري/مكاتب تجارية بمساحة 10,611م². واستثماري (فندق) بمساحة 3,445م². بالإضافة إلى أملاك الدولة المحاطة بالمشروع والمستغلة كمواقف للسيارات متعددة الأدوار وجسور وانفاق ساحات بمساحة 18,738م².









تقرير مجلس الإدارة الاستثمارات الخارجية



المملكة المتحدة ملكيات شركة كيه بي آي Key Property Investments

تميز سوق العقارات التجارية في المملكة المتحدة بالمرونة طوال عام 2021 بالرغم من آثار جائحة فيروس كورونا والآثار المستمرة لخروج بريطانيا من الاتحاد الأوروبي (بريكست). وعملت حكومة المملكة المتحدة جاهدة على السيطرة على انتشار الفيروس من خلال إجراءات الإغلاق مع استمرار دعم كل الأنشطة التجارية من خلال تقديم إعانات التوظيف طبقاً لنظام الأجازات المفتوحة والإجراءات الأخرى. وقد انتهت هذه الإجراءات حالياً وتعمل الأسواق على تعديل أوضاعها بناءً على ذلك. ولكن الدين العام المترتب على ذلك ضخّم بالرغم من استمرار انخفاض أسعار الفائدة مما يقلل من الآثار المالية.

وقد أدت المخاوف بشأن كوفيد-19 إلى تباطؤ النمو الاقتصادي، وخلق ضغوط تضخمية قد تجبر بنك إنجلترا على زيادة سعر الفائدة الأساسي في المملكة المتحدة. بالرغم من ذلك، استمر تحسن إجمالي الناتج المحلي الحقيقي الشهري في المملكة المتحدة ومن المتوقع أن يكون قد حقق نمو بمعدل 7% في عام 2021. وما زال معدل التوظيف مرتفعاً مع انخفاض البطالة.

تميل القيم إلى الاتجاه التصاعدي حيث تشمل أقوى قطاعات الأسواق الصناعية (اللوجستية) والسكنية، ويعكس سوق اللوجستيات الارتفاع السريع في المبيعات عبر الإنترنت التي أدت إلى نمو غير مسبوق. وهذا بدوره أدى إلى زيادة كبيرة بالمضاربة. وقد استفادت محفظة KPI من قطاعات النمو هذه حيث أدت فرص تطويرات تؤدي إلى تحقيق مبيعات قوية وما زال وضع المحفظة قوياً.

شركة الصاحبة للاستثمارات العالمية (Salhia International Investments Ltd) بيورما كوارتر، مدينة برمنجهام Beorma Quarter, Birmingham

ما زالت برمنجهام تركز طاقاتها على توفير فرص نمو للعقارات التجارية والسكنية على حد سواء. مخطط المدينة الكبير في برمنجهام عبارة عن مخطط هيكلي مدته 20 عاماً بدأ تنفيذه منذ 10 سنوات تقريباً مستمراً في نقل المدينة نقلة كبرى.

في عام 2017 أعلن اتحاد ألعاب دول الكومنولث عن اختيار مدينة برمنجهام لاستضافة دورة ألعاب الكومنولث لعام 2022 التي تعتبر حدث رياضي عالمي للدول الأعضاء في الكومنولث من المقرر أن يتم عقده في الفترة من 28 يوليو إلى 8 أغسطس 2022. وتجري الاستعدادات والتجهيزات على قدم وساق عبر المدينة لهذا الحدث الذي سوف يزيد من الاهتمام العالمي بالمدينة.

الاتصالات الخارجية لمشروع العاصمة. وذلك لمراجعتها والبدء بتركيب الأجزاء الرئيسة منها. والبدء بإعداد المتطلبات الخاصة للتشغيل وتقديم أفضل الخدمات اللازمة للعملاء بالمشروع. كما بدأت إدارة الحاسب الآلي بالبحث عن الموارد البشرية المتاحة لتكوين وبناء فريق العمل الخاص بمشروع العاصمة بالتعاون مع شركات التوظيف. وقامت الإدارة أيضا بتحديث نظام أوراكل لاستيعاب التوسع في مشروع العاصمة وذلك لضمان سير العمل بسلاسة.

الموارد البشرية

واصلت شركة الصاحبة العقارية في تطوير موظفيها في جميع مواقع العمل. وذلك لخدمة الشركة وعملائها من خلال مجموعة الموارد البشرية والشئون الإدارية. حيث يتطلب الاستمرار في خدمة العملاء قاعدة من الموظفين ذوي المهارات العالية. والمتخصصين في مجالات عمل الشركة مدعومين بأحدث الأنظمة الادارية والتقنية.

وتعكس كفاءة اختيار موظفي الشركة جودة إدارتها. وسعيها المستمر في الاستثمار في العنصر البشري. وذلك بتوفير أفضل الكفاءات في جميع مجالات العمل. ومواصلة تحديث هيكله انظمتها الإدارية والمالية والذي ينعكس على تهيئة الموظفين للعمل بفعالية أكبر وبشكل متكامل من دون أية عوائق.

إدارة الخزينة

يرتكز العمل والدور الأساسي لإدارة الخزينة بشركة الصاحبة العقارية بالإشراف والتنفيذ على عملية تحصيل جميع مستحقات الشركة بشكل دقيق وسليم حيث يعمل بإدارة الخزينة مجموعة من الموظفين أصحاب الخبرات والكفاءة العالية الذين تم اختيارهم لهذا الدور.

وتقوم إدارة الخزينة بالإشراف المالي والإداري والفني على خدمة مواقف السيارات. وضمن تجهيز إدارة الخزينة لما يلزم من متطلبات لإدارة مواقف السيارات التابعة لمول العاصمة. حيث قامت الإدارة بالعمل على أكثر من جانب فني وإداري. حيث تم التعاقد مع أفضل الشركات التي تعمل بتوفير معدات مواقف السيارات وأنظمة الاستشعار الذكية وأنظمة التعرف التلقائي على لوحات السيارات والتي قامت بدورها بتوفير وتركيب المعدات المطلوبة منها ضمن الخطة الزمنية المتفق عليها مسبقا للتوافق مع أفضل المعايير التكنولوجية والفنية والتطويرية الحديثة.

كذلك تم الاتفاق مع أحد البنوك المحلية لتوفير خدمة الكي نت بمخارج مواقف سيارات مول العاصمة. ولإضفاء المزيد من التكنولوجيا الحديثة في عملية إدارة مواقف السيارات بالمول. كما تم الاتفاق مع شركة كويتية محلية لتوفير تطبيق في الهواتف الذكية باسم "موقف" لتسهيل عملية الدخول والخروج بمواقف السيارات ومن دون أي تدخل بشري. وكذلك قامت إدارة الخزينة باختيار موظفي تحصيل لمواقف مول العاصمة على مستوى عالي من المعرفة وعلى قدر كبير من المسؤولية للمساعدة بعملية إدارة مواقف السيارات.

إن عملية تحويل المدينة إلى مدينة عصرية مستمرة من خلال استثمارات كبرى في البنية التحتية. ويسير العمل في مشروع HS2 وهو عبارة عن وصلة سكك حديدية عالية السرعة بين لندن وبرمنجهام حيث تقع محطة شارع كورزون ومحطة برمنجهام HS2 فقط على بعد دقائق معدودة مشياً من بيورما كوارتير.

تجري الاستعدادات في مشروع بيورما كوارتير لبدء إنشاء البرج الرئيسي ويتركز الاهتمام على خفض التكلفة. ويؤدي نقص مواد البناء مثل الحديد والأسمنت والزجاج إلى تأثيرات محتومة لا يمكن تجنبها على تكاليف كل المشاريع الإنشائية وقد يؤدي ذلك إلى انخفاض في المعروض من المساكن من الفئة أ. وقد ارتفعت الإيجارات الممتازة خلال عام 2021 نتيجة لذلك.

وقد تعززت قوة سوق العقارات السكنية في برمنجهام على مدار الاثنا عشر شهراً الأخيرة ومن المتوقع أن ينمو أكثر بنسبة 15 % بحلول عام 2023. وما زال الطلب على العقارات السكنية في برمنجهام مستمراً في الارتفاع.

موقع بيورما كوارتير المركزي بجوار مركز تسوق بولرينق وقربه من محطة نيو ستريت في برمنجهام ومحطة مور ستريت ومحطة اتش اس 2 كورزون ستريت يجعلها الوجهة الأكثر جاذبية مع الوصول المباشر إلى مدينة لندن وما نشسترو ومطار برمنجهام الدولي.

شركة ويلفورد لين ديفولبمنتس ليمتد

Wilford Lane Developments Ltd

في عام 2018 اشترت شركة ويلفورد لين ديفولبمنتس ليمتد موقع مساحته 45,000 م² في منطقة سكنية كبيرة إلى الجنوب من نوتنجهام.

حصلت ويلفورد لين ديفولبمنتس ليمتد على ترخيص تخطيط لتطوير 4,000 م² من الاستخدامات التجارية في 6 وحدات على مساحة 25,000 م² من الموقع (المسائم 1 و2). تم أيضاً منح إذن تخطيط لعدد 267 شقة سكنية في مساحة 20,000 م² المتبقية (المسائم 3 و4).

نظم المعلومات

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

تقوم إدارة الحاسب الآلي بالعمل عن قرب مع مزودي الخدمات (الهواتف النقالة ونقل البيانات والشبكة العنكبوتية العالمية) للبنية الأساسية لشبكة

البيانات المالية

تعهد مجلس إدارة الشركة

52

البيانات المالية المجمعة

54

20

تعهد مجلس إدارة الشركة



التاريخ : 14 فبراير 2022

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 2021.

التوقيع	
	غازي فهد النفيسي رئيس مجلس الإدارة

البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2021

56	تقرير مراقبي الحسابات إلى السادة المساهمين
60	بيان الأرباح أو الخسائر المجمع
61	بيان الدخل الشامل المجمع
62	بيان المركز المالي المجمع
63	بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
64	بيان التدفقات النقدية المجمع
65	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 (يشار إليها معاً بـ«المجموعة»)، والتي تتكون من بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2021 وبيانات الأرباح أو 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 2021 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 الدولي 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 معالجتنا لكل أمر من هذه الأمور في إطار تدقيقنا له.

لقد قمنا بالوفاء بمسؤوليات المبينة في تقريرنا في قسم مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك ما يتعلق بهذه الأمور. وبالتالي، تضمنت أعمال التدقيق التي قمنا بها تنفيذ الإجراءات المصممة لكي تتوافق مع تقييمنا لمخاطر الأخطاء الجوهرية في البيانات المالية المجمعة. إن نتائج إجراءات التدقيق التي قمنا بها، بما في ذلك الإجراءات التي تم اتخاذها لمعالجة الأمور المبينة أدناه، توفر 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 والبناني المصنفة ضمن الممتلكات والمعدات، باستثناء الأراضي التي يتم قياسها بالتكلفة. يتم قياس هذه العقارات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم والانخفاض

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

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

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. ونظراً لحجم وتعقيد إجراء تقييم العقارات، فإننا نعتبر هذا الأمر من أمور التدقيق الرئيسية.

تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بنا. 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 2021

إن الإدارة هي المسؤولة عن هذه المعلومات الأخرى. يتكون قسم «المعلومات الأخرى» من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2021، بخلاف البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات حولها. لقد حصلنا على تقرير مجلس إدارة الشركة الأم، قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، وتوقع الحصول على باقي أقسام التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2021 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 المبينة 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 ناتجة عن الغش أو الخطأ.

عند إعداد البيانات المالية المجمعة، تتحمل الإدارة مسؤولية تقييم قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية مع الإفصاح. متى كان ذلك مناسباً، عن الأمور المتعلقة بأساس مبدأ الاستمرارية وتطبيق مبدأ الاستمرارية المحاسبي ما لم نعتزم 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 الصاحية العقارية ش.م.ك.ع.

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تنمة)

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة

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

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

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

**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)**

نزود أيضاً المسؤولين عن الحوكمة ببيان يفيد بالتزامنا بالمتطلبات 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.

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. وأنا 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 المجرى 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 وللنظام الأساسي للشركة الأم. خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 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 2021 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

وليد عبدالله العصيمي
سجل مراقبي الحسابات رقم 68 فئة أ
إرنست ويونغ
العيان والعصيمي وشركاهم
14 فبراير 2022
الكويت



بيان الأرباح أو الخسائر المجمع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

2020 دينار كويتي	2021 دينار كويتي	إيضاحات	
19,345,384	21,067,432		إيرادات
(8,725,889)	(4,869,428)		تكاليف تشغيل
10,619,495	16,198,004		مجمل الربح
(569,070)	2,154	9	حصة في نتائج شركة محاصة. بالصافي بعد الضريبة
(3,946,151)	(3,823,464)		مصروفات عمومية وإدارية
(5,040,861)	(3,499,036)		استهلاك وإطفاء
(318,304)	(261,340)		مصروفات مبيعات وتسويق
396,490	11,542		إيرادات توزيعات أرباح
3,600	28,721		ربح تحويل عملات أجنبية
74,041	17,555		إيرادات فوائد
399,894	582,421	4	إيرادات أخرى ومصروفات
(617,797)	-	10	خسارة انخفاض قيمة عقارات استثمارية
-	1,355,103	10	ربح من بيع عقارات استثمارية
21,880,568	-	27	ربح من بيع شركة تابعة
(501,001)	(514,651)		تكاليف تمويل
22,380,904	10,097,009		الربح قبل الضرائب
(19,787)	(178,338)		ضرائب على شركات تابعة خارجية
22,361,117	9,918,671		الربح قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(224,426)	(99,147)		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(561,064)	(247,867)		ضريبة دعم العمالة الوطنية
(224,426)	(99,147)		الزكاة
(120,000)	(120,000)	18	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
21,231,201	9,352,510		ربح السنة
21,312,661	9,348,524		الخاص بـ:
(81,460)	3,986		مساهمي الشركة الأم
21,231,201	9,352,510		الحصص غير المسيطرة
43.05 فلس	18.87 فلس	5	ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم



بيان الدخل الشامل المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

2020 دينار كويتي	2021 دينار كويتي	
21,231,201	9,352,510	ربح السنة
		إيرادات (خسائر) شاملة أخرى:
		إيرادات (خسائر) شاملة أخرى يتم أو قد يتم إعادة تصنيفها إلى بيان الأرباح أو الخسائر
		المجمع مع في فترات لاحقة:
(8,261,147)	1,799,504	فروق تحويل عملات أجنبية ناجمة من تحويل عمليات أجنبية
		خسائر شاملة أخرى لن يتم إعادة تصنيفها إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع في فترات لاحقة:
		التغيرات في القيمة العادلة لموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
(243,644)	(150,370)	
(8,504,791)	1,649,134	إيرادات (خسائر) شاملة أخرى
12,726,410	11,001,644	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
		الخاصة بـ:
15,373,115	10,961,145	مساهمي الشركة الأم
(2,646,705)	40,499	الحصص غير المسيطرة
12,726,410	11,001,644	



بيان المركز المالي المجموع
كما في 31 ديسمبر 2021

2020 دينار كويتي	2021 دينار كويتي	إيضاحات	
			الموجودات
3,904,513	4,002,697	6	النقد والنقد المعادل
2,060,000	-		ودائع ثابتة
198,803	308,978		مخزون
8,160,252	9,710,703	7	مدينون وموجودات أخرى
7,279,729	7,129,357	8	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
9,888,381	9,280,068	9	حصة في شركة محاصة
299,261,578	329,242,172	10	عقارات استثمارية
32,791,233	32,030,647	11	متلكات ومعدات
543,032	238,343		موجودات حق الاستخدام
364,087,521	391,942,965		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات
3,950,779	1,096,651	6	مستحق إلى بنوك ومؤسسات مالية
33,837,314	34,942,750	12	دائنون ومطلوبات أخرى
7,302,278	9,038,400	13	تمويل تجاري
149,215,986	183,909,312	14	تمويل إسلامي
2,584,563	1,280,837		مطلوبات تأجير
196,890,920	230,267,950		إجمالي المطلوبات
			حقوق الملكية
51,272,341	51,272,341	15	رأس المال
35,055,163	35,055,163		علاوة إصدار أسهم
(5,000,616)	(7,467,050)	16	أسهم خزينة
3,560,844	4,396,977		احتياطي أسهم الخزينة
30,280,511	30,280,511	17	احتياطي إجباري
20,489,290	20,489,290	17	احتياطي اختياري
46,869,513	41,325,108		أرباح مرحلة
450,596	300,226		احتياطي القيمة العادلة
(15,803,021)	(14,040,030)		احتياطي تحويل عملات أجنبية
167,174,621	161,612,536		حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
21,980	62,479		الحصص غير المسيطرة
167,196,601	161,675,015		إجمالي حقوق الملكية
364,087,521	391,942,965		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية


غازي فهد النفيسي
رئيس مجلس الإدارة

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

الخاصة بمساهمي الشركة الأم												
مجموع حقوق الملكية	الحصص غير المسيطرة	الإجمالي الفرعي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	احتياطي تحويل عملاء أجنبية	احتياطي خويل	احتياطي خويل	احتياطي خويل	احتياطي خويل	احتياطي خويل	احتياطي خويل
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
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 1 يناير 2021
9,352,510	3,986	9,348,524	-	-	9,348,524	-	-	-	-	-	-	ربح السنة
1,649,134	36,513	1,612,621	1,762,991	(150,370)	-	-	-	-	-	-	-	(خسائر) إيرادات شاملة أخرى
11,001,644	40,499	10,961,145	1,762,991	(150,370)	9,348,524	-	-	-	-	-	-	إجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة -
(4,104,237)	-	(4,104,237)	-	-	-	-	-	-	(4,104,237)	-	-	شراء أسهم خزينة
2,473,936	-	2,473,936	-	-	-	-	-	886,133	1,637,803	-	-	بيع أسهم خزينة
(14,892,929)	-	(14,892,929)	-	-	(14,892,929)	-	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح (إيضاح 15)
161,675,015	62,479	161,612,536	(14,040,030)	300,226	41,325,108	20,489,290	30,280,511	4,396,977	(7,467,050)	35,055,163	51,272,341	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2021
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
21,231,201	(81,460)	21,312,661	-	-	21,312,661	-	-	-	-	-	-	ربح (خسارة) السنة
(8,504,791)	(2,565,245)	(5,939,546)	(5,695,902)	(243,644)	-	-	-	-	-	-	-	خسائر شاملة أخرى
12,726,410	(2,646,705)	15,373,115	(5,695,902)	(243,644)	21,312,661	-	-	-	-	-	-	إجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة -
(1,599,255)	-	(1,599,255)	-	-	-	-	-	-	(1,599,255)	-	-	شراء أسهم خزينة
2,481,167	-	2,481,167	-	-	-	-	-	688,142	1,793,025	-	-	بيع أسهم خزينة
(12,382,345)	-	(12,382,345)	-	-	(12,382,345)	-	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح (إيضاح 15)
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

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 28 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان التدفقات النقدية المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

2020 دينار كويتي	2021 دينار كويتي	إيضاحات	أنشطة التشغيل
22,361,117	9,918,671		الربح قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة تعديلات لـ:
569,070	(2,154)	9	حصة في نتائج شركة الخاصة، بالصافي بعد الضريبة
680,272	478,546		مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
5,040,861	3,499,036		استهلاك وإطفاء
(396,490)	(11,542)		إيرادات توزيعات أرباح
(3,600)	(28,721)		أرباح تحويل عملات أجنبية
(74,041)	(17,555)		إيرادات فوائده
50,000	79,938	4,7	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
617,797	-	10	خسائر انخفاض قيمة عقارات استثمارية
-	(1,355,103)	10	ربح من بيع عقارات استثمارية
-	(2,398)		ربح من بيع منملكات ومعدات
(21,880,568)	-	27	ربح من بيع شركة تابعة
501,001	514,651		تكاليف تمويل
7,465,419	13,073,369		
87,013	(110,175)		التغيرات في موجودات ومطلوبات التشغيل:
1,586,315	(3,639,662)		مخزون
10,645,316	2,845,567		مدينون وموجودات أخرى
			دائنون ومطلوبات أخرى
19,784,063	12,169,099		النقد الناتج من العمليات
(1,047,089)	(574,253)		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة
(226,540)	(224,426)		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي مدفوعة
(561,467)	(561,064)		ضريبة دعم العمالة الوطنية مدفوعة
(224,123)	(224,426)		الزكاة مدفوعة
(120,000)	(120,000)		مكافأة أعضاء مجلس الإدارة مدفوعة
17,604,844	10,464,930		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
			أنشطة الاستثمار
(40,471,908)	(33,781,009)	10	إضافات إلى عقارات استثمارية
-	3,529,309	10	منحصلات من بيع عقارات استثمارية
(538,755)	(1,167,275)	11	إضافات إلى منملكات ومعدات
1,141,716	2,009,273		صافي الحركة في مدفوعات مقدماً إلى مقاولين
-	61,773		منحصلات من بيع منملكات ومعدات
28,398,230	-	27	الحصل من بيع شركة تابعة
396,490	11,542		إيرادات توزيعات أرباح مستلمة
74,041	17,555		إيرادات فوائده مستلمة
4,684,193	2,060,000		صافي الحركة في ودائع ثابتة
(6,315,993)	(27,258,832)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة الاستثمار
			أنشطة التمويل
26,724,758	45,507,865		منحصلات من تحويلات جارية وإسلامية مستلمة
(38,791,814)	(9,014,539)		سداد تحويلات جارية وإسلامية
(501,001)	(514,651)		تكاليف تمويل مدفوعة
(12,382,345)	(14,892,929)	15	توزيعات أرباح مدفوعة
(1,599,255)	(4,104,237)		شراء أسهم خزينة
2,481,167	2,473,936		بيع أسهم خزينة
(652,532)	(1,508,735)		سداد مطلوبات التأجير
(24,721,022)	17,946,710		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة التمويل
(13,432,171)	1,152,808		صافي الزيادة (النقص) في النقد والنقد المعادل
6,768,051	1,799,504		تعديل تحويل عملات أجنبية
6,617,854	(46,266)		النقد والنقد المعادل كما في 1 يناير
(46,266)	2,906,046	6	النقد والنقد المعادل كما في 31 ديسمبر



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2021

1 معلومات حول الشركة

تم التصريح بإصدار البيانات المالية المجمعة لشركة الصاحبة العقارية ش.م.ك.ع. («الشركة الأم») وشركاتها التابعة (بشار إليهما معاً بـ «المجموعة») للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 وفقاً لقرار مجلس إدارة الشركة الأم المنعقد بتاريخ 14 فبراير 2022. إن الجمعية العمومية لمساهمي الشركة الأم لها صلاحية تعديل هذه البيانات المالية المجمعة بعد إصدارها.

تتكون المجموعة من شركة الصاحبة 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 بورصة الكويت.

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

تتمثل أنشطة المجموعة الرئيسية في تأجير وتطوير العقارات التجارية وعمليات الفندقية 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 المجموع 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.

تم إعادة تصنيف بعض مبالغ الفترة السابقة لكي تتوافق مع عرض الفترة الحالية. ليس لعمليات التصنيف هذه أي تأثير على الموجودات والمطلوبات وحقوق الملكية ورياح السنة المدرجة مسبقاً.

2.2 التغييرات 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 2021. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل آخر تم إصداره ولكنه لم يسر بعد.

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 والممنوح من المؤجر يمثل تعديلاً لعقد التأجير أم لا. يقوم المستأجر الذي يقوم بهذا الاختيار باحتساب أي تغيير في مدفوعات التأجير الناجمة 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.

كان من المقرر تطبيق هذا التعديل حتى 30 يونيو 2021. ولكن نظراً لاستمرار تأثير جائحة كوفيد-19. قام المجلس الدولي لمعايير المحاسبة الدولية في 31 مارس 2021 بمد فترة تطبيق البرر العملي حتى 30 يونيو 2022. يسري التعديل على فترات البيانات المالية المجمعة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 أبريل 2021. لم ينتج عن هذا التعديل تأثير جوهري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9. ومعياري المحاسبة الدولي 39. والمعيار الدولي للتقارير المالية 7. والمعيار الدولي للتقارير المالية 4. والمعيار الدولي للتقارير المالية 16 - الإصلاح المعياري لمعدلات الفائدة - المرحلة 2

تقدم التعديلات إعفاءات مؤقتة تتعامل مع التأثيرات على البيانات المالية المجمعة عندما يتم استبدال معدل الفائدة المعروض بين البنوك بالمعدل البديل الخالي تقريبا من المخاطر.

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.2 التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات (تتمة)

تتضمن تلك التعديلات المبررات العملية الآتية:

- المبرر العملي الذي يتطلب التغييرات التعاقدية أو التغييرات في التدفقات النقدية المطلوبة مباشرة خلال عملية الإصلاح بحيث يتم التعامل معها كتغييرات في سعر الفائدة المتغير بما يعادل الحركة في سعر الفائدة بالسوق.
 - السماح بالتغييرات المطلوبة في إطار إصلاح إيور لتغطية التصنيفات والتوثيق دون وقف علاقة التحوط.
 - تقديم إعفاء مؤقت للشركات من ضرورة استيفاء المتطلبات المحددة بصورة منفصلة عندما يتم تصنيف الأداة الخالية تقريباً من المخاطر كبند تغطية المخاطر.
- إن هذه التعديلات لم يكن لها تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة. وتعتزم المجموعة استخدام المبررات العملية في فترات مستقبلية عندما تصبح سارية المفعول.

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.

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

صدر 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 حق التأجيل؛
 - يتحقق ذلك فقط إذا تمثلت الأداة المشتقة المضمنة 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 2024 ويجب تطبيقها بأثر رجعي. تعمل المجموعة حالياً على تقييم تأثير التعديلات على الممارسات الحالية.

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» والناجئة عن الالتزامات والمطلوبات المحتملة التي تندرج ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي 37 أو تفسير لجنة تفسيرات 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 وتنطبق بأثر مستقبلي.

ليس من المتوقع أن يكون للتعديلات تأثير مادي على المجموعة.

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

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في مايو 2021 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 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.

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.3 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد (تتمة)

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.

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 مباشرة 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. ليس من المتوقع أن يكون لهذه التعديلات أي تأثير مادي على المجموعة.

المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية - الرسوم ضمن اختبار «نسبة 10%» في حالة إلغاء الاعتراف بالملوبات 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 تجرّه 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 المقرض والمقرض مشتملة على الرسوم المسددة أو المستلمة إما من قبل المقرض أو المقرض نيابة عن الطرف الآخر. تطبق المنشأة هذا التعديل على الملوبات 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 الملوبات 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.

تعريف التقديرات المحاسبية - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 8

صدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في فبراير 2021 تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 8 والتي قدم فيها تعريف «التقديرات المحاسبية». توضح التعديلات التمييز بين التغييرات في التقديرات والتغيرات المحاسبية في السياسات المحاسبية وتصحيح الأخطاء. كما توضح التعديلات كيف تستخدم المنشآت أساليب القياس والمدخلات لتطوير التقديرات المحاسبية.

تسري التعديلات على فترات البيانات المالية السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023 وتطبق على التغييرات في السياسات والتغيرات المحاسبية في التقديرات المحاسبية التي تحدث في أو بعد بداية الفترة. ويسمح بالتطبيق المبكر طالما تم الإفصاح عن تلك الحقيقة.

ليس من المتوقع أن يكون للتعديلات تأثير مادي على المجموعة.

الإفصاح عن السياسات المحاسبية - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 وبيان الممارسة 2 ضمن المعايير الدولية للتقارير المالية

صدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في فبراير 2021 تعديلات على معيار المحاسبة الدولية 1 وبيان الممارسة 2 ضمن المعايير الدولية للتقارير المالية وضع أحكام المعلومات الجوهرية والتي يقدم فيها إرشادات وأمثلة لمساعدة المنشآت على تطبيق أحكام المعلومات الجوهرية على إفصاحات السياسات المحاسبية. تهدف تلك التعديلات إلى مساعدة المنشآت على تقديم إفصاحات السياسات المحاسبية التي تكون أكثر نفعاً عن طريق استبدال متطلبات المنشآت في الإفصاح عن سياساتها المحاسبية «الجوهرية» بالإضافة إلى متطلبات الإفصاح عن سياساتهم المحاسبية «المادية» وإضافة الإرشادات حول كيفية تطبيق المنشآت لمفهوم المعلومات الجوهرية في صنع القرارات بشأن إفصاحات السياسات المحاسبية.

تسري التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023 مع السماح بالتطبيق المبكر. نظراً لأن التعديلات على بيان الممارسة 2 يقدم إرشادات غير إلزامية بشأن تطبيق تعريف المعلومات الجوهرية على معلومات السياسات المحاسبية، فإن تاريخ سريان مفعول تلك التعديلات ليس إلزامياً.

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.3 معايير صادرة ولكن لم تسربعد (تتمة)

إن المجموعة بصدد تقييم تأثير التعديلات لتحديد تأثيرها على إفصاحات السياسات المحاسبية للمجموعة.

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 2021. 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 الناتجة 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 تغييرات في عامل واحد أو أكثر من العوامل الثلاثة للسيطرة. يبدأ تجميع الشركة التابعة عندما تحصل المجموعة على السيطرة على الشركة التابعة ويتوقف التجميع عندما تفقد المجموعة سيطرتها على الشركة التابعة، ويتم إدراج الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات المتعلقة بالشركة التابعة التي تم حيازتها أو بيعها خلال السنة في بيان الدخل الشامل المجمع اعتباراً من تاريخ حصول المجموعة على السيطرة حتى تاريخ توقف سيطرة المجموعة على الشركة التابعة.

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

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 التغيير 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 الأرباح أو الخسائر المجمع. يُسجل أي استثمار محتفظ به بالقيمة العادلة.

دمج الأعمال وحيازة الخصص غير المسيطرة

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

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

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

يتم تقدير المقابل المحتمل الناتج من عمليات دمج الأعمال بالقيمة العادلة في تاريخ الحيازة. 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 المجمع 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 الأرباح أو الخسائر المجمع.

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 لصافي 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 الحيازة. إذا كانت إعادة التقييم لا يزال ينتج عنها زيادة القيمة العادلة لصافي الموجودات التي تمت حيازتها عن مجمل المقابل المحول. يتم إدراج الربح في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

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 الناتجة 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 للإطفاء المتراكم (متى كان ذلك مناسباً) المدرج وفقاً لمتطلبات الاعتراف بالإيرادات أيهما 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

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

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.

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.

- 2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)
2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)
منح حكومية (تتمة)

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

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 الأرباح أو الخسائر المجمع 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 الأرباح أو الخسائر المجمع.

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 ناتجة عن حيازة عملية أجنبية وأي تعديلات قيمة عادلة على القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات ناتجة عن الحيازة يتم معاملتها 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 بيان الدخل لتلك الشركات بمتوسط أسعار الصرف المرجح للسنة. تُدرج فروق تحويل العملات الأجنبية الناتجة عن التحويل مباشرة في بيان الإيرادات الشاملة الأخرى المجمع. عند بيع شركة أجنبية، يدرج المبلغ المؤجل المتراكم المسجل في حقوق الملكية المتعلقة بعملية أجنبية محددة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

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 الإجمالي، وبعد خصم حصتها في الإيرادات من الشركات المساهمة التابعة والزميلة والتحويل إلى الاحتياطي الإجمالي.

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.

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمه)

2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمه)

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 تتكبدتها المجموعة فيما يتعلق بدائني المراجعة.

تحتسب تكلفة التمويل المرسملة باستخدام المتوسط المرجح لتكلفة الاقتراض بعد التعديل مقابل الاقتراض المرتبط بتطوير محدد. عند ارتباط الاقتراض بتطورات محددة، فإن المبلغ المرسمل يتمثل في إجمالي تكلفة التمويل المتكبدة على تلك القروض 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 لفترات 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.

الأدوات المالية

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

(1) الموجودات المالية

الاعتراف المبدئي والقياس

يتم تصنيف الموجودات المالية عند الاعتراف المبدئي وتقاس لاحقاً بالتكلفة المطفأة والقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى والقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

يستند تصنيف الموجودات المالية عند الاعتراف المبدئي إلى خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي ونموذج الأعمال الذي تستخدمه المجموعة لإدارة الموجودات المالية. باستثناء أرصدة الدينين التي لا تتضمن بند تمويل جوهري أو التي طبقت المجموعة من أجلها المبررات العملية. تقيس المجموعة مبدئياً الأصل المالي بقيمته العادلة بالإضافة إلى تكاليف المعاملات في حالة الأصل المالي غير المدرج بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. يتم قياس أرصدة الدينين التي لا تتضمن بند التمويل الجوهري أو التي طبقت الشركة من أجلها المبررات العملية وفقاً لسعر المعاملة الذي يتم تحديده طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 15.

لغرض تصنيف الأصل المالي وقياسه بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى. يجب أن يؤدي ذلك إلى تدفقات نقدية تمثل «مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط» على أصل المبلغ والقائم. يشار إلى هذا التقييم باختبار مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط ويتم إجراؤه على مستوى الأداة. يتم تصنيف وقياس الموجودات المالية ذات التدفقات النقدية التي لا تمثل «مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط» بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بغض النظر عن نموذج الأعمال.

يشير نموذج أعمال المجموعة المتعلق بإدارة الموجودات المالية إلى كيفية إدارة المجموعة لموجوداتها المالية من أجل إنتاج تدفقات نقدية. ويحدد نموذج الأعمال ما إذا كانت التدفقات النقدية سوف تنتج من تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية أو بيع الموجودات المالية أو كليهما. يتم الاحتفاظ بالموجودات المالية المصنفة والمقاسة بالتكلفة المطفأة ضمن نموذج أعمال يهدف على الاحتفاظ بالموجودات المالية لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية.

القياس اللاحق

الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة

لأغراض القياس اللاحق. تقوم المجموعة بقياس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة في حالة استيفائها كلا الشرطين الآتيين:

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

إن الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة يتم قياسها لاحقاً بواسطة طريقة معدل الفائدة الفعلي وتتعرض للانخفاض في القيمة. يتم الاعتراف بالأرباح والخسائر في الأرباح أو الخسائر عند إلغاء الاعتراف بالأصل أو تعديله أو تعرضه للانخفاض في القيمة. نظراً لأن الموجودات المالية لدى المجموعة (النقد والنقد العادل والودائع الثابتة والدينين) تستوفي هذه الشروط. فإنه يتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة.

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)
2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

النقد والنقد المعادل

يتكون النقد والنقد المعادل في بيان المركز المالي المجموع من النقد في الصندوق ولدى البنوك والنقد في حساب الأمانة.

لغرض بيان التدفقات النقدية المجموع. يتكون النقد والنقد المعادل من النقد في الصندوق ولدى البنوك والنقد في حساب الأمانة. بعد خصم الأرصدة القائمة المستحقة للبنوك والمؤسسات المالية لأنها تعتبر جزءاً لا يتجزأ من إدارة النقد لدى المجموعة.

ودائع ثابتة

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

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى (أدوات حقوق الملكية)

عند الاعتراف المبدئي، يجوز للمجموعة أن تختار على نحو غير قابل للإلغاء تصنيف استثماراتها في أسهم كأدوات حقوق ملكية مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى عندما تستوفي تعريف حقوق الملكية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 32 الأدوات المالية: العرض. وتكون غير محتفظ بها لغرض المتاجرة. يتم تحديد التصنيف على أساس كل أداة على حدة.

لا يتم أبداً إعادة إدراج الأرباح والخسائر لهذه الموجودات المالية إلى الأرباح أو الخسائر. وتسجل توزيعات الأرباح كإيرادات أخرى في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع عندما يثبت الحق في المدفوعات باستثناء عندما تستفيد المجموعة من هذه المتحصلات كاسترداد لجزء من تكلفة الأصل المالي. وفي هذه الحالة، تسجل هذه الأرباح في الإيرادات الشاملة الأخرى. إن أدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى لا تتعرض لتقييم انخفاض القيمة.

اخترت المجموعة تصنيف الاستثمارات في الأسهم غير المدرجة على نحو غير قابل للإلغاء ضمن هذه الفئة.

إلغاء الاعتراف

لا يتم الاعتراف بأصل مالي (أو جزء من الأصل المالي أو جزء من مجموعة موجودات مالية ماثلة حسبها ينطبق عليه ذلك) بشكل أساسي عندما:

- تنتهي الحقوق في استلام التدفقات النقدية من الأصل.
- تقوم المجموعة بتحويل حقوقها في استلام التدفقات النقدية من الأصل أو تتحمل التزاماً بسداد التدفقات النقدية المستلمة بالكامل دون تأخير مادي إلى طرف آخر بموجب ترتيب «القبض والدفع» وإما

(أ) أن تقوم المجموعة بتحويل كافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل. أو

(ب) لم تقم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل ولكنها فقدت السيطرة على الأصل.

عندما تقوم المجموعة بتحويل حقوقها في استلام التدفقات النقدية من الأصل أو تقوم بالدخول في ترتيب «القبض والدفع»، تقوم بإجراء تقييم لما إذا ما زالت تحتفظ بمخاطر ومزايا الملكية وإلى أي مدى ذلك الاحتفاظ. وإذا لم تقم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمزايا للأصل ولم تفقد السيطرة على الأصل، تستمر المجموعة في تسجيل الأصل المحول بمقدار استثمارها في السيطرة على الأصل. في هذه الحالة، تسجل المجموعة أيضاً الالتزام ذي الصلة. ويتم قياس الأصل المحول والالتزام المرتبط به على أساس يعكس الحقوق والالتزامات التي تحتفظ بها المجموعة.

يتم قياس السيطرة المستمرة التي تأخذ شكل ضمان على الأصل المحول بالقيمة الدفترية الأصلية لذلك الأصل أو الحد الأقصى للمقابل المستلم الذي قد ينبغي على المجموعة سداه أيهما أقل.

انخفاض قيمة الموجودات المالية

تسجل المجموعة مخصصاً خسائر الائتمان المتوقعة لجميع أدوات الدين غير المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. تستند خسائر الائتمان المتوقعة إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وفقاً للعقد وجميع التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها، مخصومة بنسبة تقريبية لسعر الفائدة الفعلي الأصلي. سوف تشمل التدفقات النقدية المتوقعة التدفقات النقدية الناتجة من بيع الضمانات المحتفظ بها أو التحسينات الائتمانية الأخرى التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من الشروط التعاقدية.

بالنسبة لديني الإجراءات، تقوم المجموعة بتطبيق طريقة مبسطة في احتساب خسائر الائتمان المتوقعة. وبالتالي، لا تقوم المجموعة بتتبع التغييرات في مخاطر الائتمان وبدلاً من ذلك تعمل على تسجيل مخصص خسائر استناداً إلى خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأداة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة (أي، مخصص خسائر لخسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر المتبقي للكشف للمخاطر بغض النظر عن توقيت التعثر). قامت المجموعة بإنشاء مصفوفة مخصصات تستند إلى خبرتها السابقة بخسائر الائتمان. وتعديلها مقابل العوامل المستقبلية الخاصة بالمدينين والبيئة الاقتصادية.

تعامل المجموعة الأصل المالي كأصل متعثر 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 مراعاة أي تعزيزات ائتمانية محتفظ بها من قبل المجموعة. ويتم شطب الأصل المالي عندما لا يوجد أي توقع معقول باسترداد التدفقات النقدية التعاقدية.

(2) المطلوبات المالية

الاعتراف المبدئي والقياس

تتضمن المطلوبات المالية للمجموعة المستحق للبنوك والمؤسسات المالية والدائنين والتمويل الإسلامي والتجاري ومطلوبات التأجير.

يتم تصنيف المطلوبات المالية، عند الاعتراف المبدئي، كمطلوبات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أو قروض وسلف أو دائنين أو كمشترقات مصنفة كأدوات خوط في خوط فعال. متى كان ذلك ملائماً.

يتم تسجيل كافة المطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة وبالصافي بعد تكاليف المعاملة المتعلقة بها مباشرة باستثناء مشتقات الأدوات المالية.

القياس اللاحق

لأغراض القياس اللاحق، يتم لاحقاً قياس جميع المطلوبات المالية، باستثناء الأدوات المالية المشتقة، بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم الاعتراف بالأرباح والخسائر في الأرباح أو الخسائر عند إلغاء الاعتراف بالمطلوبات، وكذلك من خلال عملية إطفاء معدل الفائدة الفعلي.

يتم احتساب التكلفة المطفأة من خلال الأخذ في الاعتبار أي خصم أو علاوة عند الاستحواذ والأنعاب أو التكاليف التي تشكل جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي. يتم تضمين إطفاء سعر الفائدة الفعلي كتكاليف تمويل في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

تصنف الأدوات المالية المشتقة كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وتدرج في بيان المركز المالي بالقيمة العادلة مع الاعتراف بصافي التغيرات في القيمة العادلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

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.

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 الأرباح أو الخسائر المجموع عند إلغاء الاعتراف بالمطلوبات وباستخدام عملية إطفاء معدل الفائدة الفعلي. تحتسب التكلفة المطفأة من خلال احتساب أي خصم أو علاوة عند الخيار أو الأنعاب 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.

إلغاء الاعتراف

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

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

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.

مقاصة الأدوات المالية

يتم المقاصة بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويسجل صافي المبلغ في بيان المركز المالي المجموع عندما يكون لدى المجموعة حق قانوني يلزم بمقاصة المبالغ وتعتزم المجموعة تسوية هذه المبالغ على أساس الصافي أو لتحقيق الموجودات وتسوية المطلوبات في آن واحد.

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»).

المجموعة كمستأجر

تطبق المجموعة طريقة فريدة 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 المقدرة 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 مارسته 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 كمصرفات (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 تغيير في مدة التأجير أو في مدفوعات التأجير (مثل التغيرات في المدفوعات المستقبلية الناتجة من حدوث التغيير 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



2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

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 المجموع 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.

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 طريقة المتوسط الموزون.

يستند صافي القيمة الممكن تحقيقها إلى سعر البيع المقدر ناقصاً أي تكاليف أخرى متوقعة 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 تعاقدي 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 الأرباح أو الخسائر 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 التغيرات في حصة المجموعة في شركة المحاصة الناجمة عن التغيرات 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 الأرباح أو الخسائر المجموع.

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

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)
2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

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 الأرباح أو الخسائر المجموع في سنة إلغاء الاعتراف.

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

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، تحمل كافة الاضطرابات والصيانة الأخرى على بيان الأرباح أو الخسائر المجموع خلال السنة المالية التي تكبدت فيها.

لا تستهلك الأرض ملك الحر، يحتسب الاستهلاك على الموجودات الأخرى على أساس القسط الثابت وفقاً للمعدلات المحتسبة 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 استرداده.

يتم مراجعة الأعمار الإنتاجية الاقتصادية للممتلكات والمعدات في كل سنة مالية وتعديلها لتحديد التغير 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 ناجمة من إلغاء الاعتراف بالموجودات في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع عند إلغاء الاعتراف بالأصل.

أعمال رأسمالية قيد التنفيذ

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

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

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. حمل 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

سُجل المخصصات عندما يكون لدى المجموعة التزام حالي (قانوني أو استدلالي) نتيجة لحدث سابق ويكون من المحتمل (أي أنه مرجح أكثر من عدمه) أن يتطلب ذلك تدفقاً صادراً للموارد المتضمنة لمزايا اقتصادية لتسوية الالتزام. مع إمكانية إجراء تقدير موثوق لمبلغ الالتزام.

يتم مراجعة المخصصات في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة وتعديلها لتعكس أفضل تقدير حالي. عندما يكون تأثير القيمة الزمنية للأموال جوهرياً، فإن قيمة المخصص هي القيمة الحالية للمصروفات المتوقعة تكبدها لتسوية الالتزام.

المطلوبات والموجودات المحتملة

لا يتم الاعتراف بالمطلوبات المحتملة في بيان المركز المالي المجموع. يتم الإفصاح عنها في البيانات المالية المجمعة ما لم يكن احتمال التدفق الصادر للموارد المتضمنة لمزايا اقتصادية أمراً مستبعداً.

لا يتم الاعتراف بالموجودات المحتملة ضمن بيان المركز المالي المجموع بل يتم الإفصاح عنها في بيان المركز المالي المجموع عندما يكون التدفق الوارد لمزايا اقتصادية أمراً محتملاً.

انخفاض قيمة الموجودات 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 للأصل 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 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

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

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 خديدها بالصادفي 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 المعتاد 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 احتمالية انخفاض القيمة الدفترية.

قياس القيمة العادلة

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3 الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة

إن إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة يتطلب من الإدارة وضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المسجلة للإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات والإفصاحات 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 التي لها التأثير الأكثر جوهرياً على المبالغ المدرجة في البيانات المالية المجمعة:

تصنيف العقارات

تقوم إدارة المجموعة باتخاذ قرار عند حيازة عقار مطور أو قيد التطوير سواء كان يجب تصنيفه كعقار للمتاجرة أو عقار استثماري أو متلكات 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 المتلكات 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.

رسملة تكاليف العقارات قيد الإنشاء

إن المجموعة لديها إنفاق رأسمالي جوهري فيما يتعلق بإنشاء مجمعات التسوق والفنادق الجديدة. إن تحديد عناصر التكاليف المؤهلة لرسملتها وتحديد وشطب التكاليف المتعلقة بالمشروعات قيد التنفيذ لا تستوفي معايير الرسملة ذات الصلة وتتطلب من الإدارة وضع أحكام جوهرياً.

التقديرات والافتراضات

إن الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بالمصادر المستقبلية والرئيسية الأخرى لعدم التأكد من التقديرات بتاريخ البيانات المالية المجمعة والتي ترتبط بمخاطر جوهرياً تتسبب 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 الناتجة 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 تسجل مخصص خسائر استناداً إلى خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة. قامت المجموعة بإنشاء مصفوفة مخصصات تستند إلى خبرتها السابقة بخسائر الائتمان ويتم تعديلها مقابل العوامل المستقبلية المتعلقة بالمدينين والبيئة الاقتصادية. قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات.

الأعمار الإنتاجية للموجودات القابلة للاستهلاك

تقوم الإدارة بمراجعة تقديرها للأعمار الإنتاجية للموجودات القابلة للاستهلاك بتاريخ كل بيانات مالية مجمعة استناداً إلى الاستخدام المتوقع للموجودات. إن عوامل عدم اليقين بشأن هذه التقديرات يتعلق بالتقدم التكنولوجي الذي قد يغير استخدام بعض البرامج ومعدات تكنولوجيا المعلومات.

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 المقدرة عن الأسعار الفعلية التي سيتم تسجيلها في معاملة بشروط تجارية متكافئة في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

انخفاض قيمة العقارات الاستثمارية

تقوم المجموعة بمراجعة القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن هذه الموجودات قد تعرضت لخسائر الانخفاض في القيمة. يتم تحديد المبلغ الممكن استرداده للأصل استناداً إلى القيمة العادلة أو القيمة أثناء الاستخدام. أيهما أعلى. تستند القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية إلى التقييمات الخارجية التي تعتمد بصورة كبيرة على التقديرات والافتراضات مثل القيمة الإيجارية ومعدلات الإشغال ومعدلات الخصم والمعرفة بالسوق والمعاملات التاريخية.



4 إيرادات ومصروفات أخرى

2020 دينار كويتي	2021 دينار كويتي	
-	181,653	استرداد ضرائب محتجزة
-	212,990	ربح من شراء بسعر مخفض (إيضاح 19)
(50,000)	(79,938)	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة (إيضاح 7)
176,168	67,216	امتياز إيجار
64,000	-	منحة حكومية
209,726	200,500	أخرى
399,894	582,421	

5 ربحية السهم الأساسية والخففة الخاصة بمساهمي الشركة الأم الأساسية:

تحتسب 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).

الخففة:

تحتسب ربحية السهم الخففة 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 2021 و 31 ديسمبر 2020.

2020 دينار كويتي	2021 دينار كويتي	
21,312,661	9,348,524	ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم (دينار كويتي)
495,102,066	495,331,860	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة (باستثناء أسهم الخزينة)
43.05 فلس	18.87 فلس	ربحية السهم الأساسية والخففة الخاصة بمساهمي الشركة الأم

6 النقد والنقد المعادل

يتكون النقد والأرصدة لدى البنوك ما يلي:

2020 دينار كويتي	2021 دينار كويتي	
6,933	16,827	نقد في الصندوق
3,304,681	3,473,271	أرصدة لدى البنوك
592,899	512,599	نقد في حساب بصفة الأمانة
3,904,513	4,002,697	النقد والنقد المعادل
(3,950,779)	(1,096,651)	ناقصاً: المستحق إلى بنوك ومؤسسات مالية
(46,266)	2,906,046	النقد والنقد المعادل لغرض بيان التدفقات النقدية المجمع



7 مدينون وموجودات أخرى

2020 دينار كويتي	2021 دينار كويتي	
273,818	256,666	مدينون نزلاء الفندق ونزلاء دور الرعاية. بالصافي
1,161,965	1,303,127	إيجار مستحق. بالصافي
25,522	7,434	مدينون موظفين (إيضاح 20)
665,586	1,143,653	ودائع ومصروفات مدفوعة مقدماً
4,938,495	2,929,222	دفعات مقدماً إلى مقاولين
19,311	114,670	المستحق من أطراف ذات علاقة (إيضاح 20)
1,075,555	3,955,931	مدينون آخرون
8,160,252	9,710,703	

إن مدينون نزلاء الفندق ونزلاء دور الرعاية والإيجار المستحق لا تدر فائدة ويتم سددها 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:

2020 دينار كويتي	2021 دينار كويتي	
370,062	420,062	كما في 1 يناير
50,000	79,938	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة (إيضاح 4)
420,062	500,000	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	غير متأخرة السداد أو منخفضة القيمة						
	أقل من 30 يوماً	30 إلى 60 يوماً	60 إلى 90 يوماً	90 إلى 120 يوماً	120 إلى 365 يوماً		
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
2021	180,979	258,969	439,948	261,959	417,938	1,559,793	-
2020	164,582	236,371	400,952	245,150	388,728	1,435,783	-



7 مدينون وموجودات أخرى (تتمة)

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

2020 دينار كويتي	2021 دينار كويتي	
1,355,707	1,406,864	دينار كويتي
80,076	152,929	جنيه إسترليني
1,435,783	1,559,793	

8 موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى

2020 دينار كويتي	2021 دينار كويتي	
163,406	206,463	محافظ مدارة مسعرة
272,764	268,546	محفظة مدارة غير مسعرة
6,843,559	6,654,348	أوراق مالية غير مسعرة
7,279,729	7,129,357	

يتضمن الإيضاح 26 الإفصاح عن قياس القيمة العادلة ومستويات الجدول الهرمي للقيمة العادلة فيما يتعلق بالموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى.

9 حصة في شركة المحاصة

يمثل هذا البند حصة المجموعة بنسبة 50% (2020: 50%) في شركة المحاصة بالملكة المتحدة، شركة كي بروبرتي انفسستمنتس ليمتد. التي تضطلع بتأجير العقارات وتطويرها.

2020 دينار كويتي	2021 دينار كويتي	
10,606,712	9,888,381	كما في 1 يناير
(569,070)	2,154	الحصة في نتائج شركة محاصة، بالاصافي بعد الضريبة
(149,261)	(610,467)	تعديل تحويل عملات أجنبية
9,888,381	9,280,068	كما في 31 ديسمبر



9 حصة في شركة المحاصة (تتمة)

يوضح الجدول التالي ملخص المعلومات المالية لشركة المحاصة. تعكس المعلومات المالية المفصّل عنها المبالغ المعروضة في البيانات المالية لشركة المحاصة المعدلة بحيث تتوافق مع السياسات المحاسبية للمجموعة:

2020 دينار كويتي	2021 دينار كويتي	بيان المركز المالي
4,467,578	1,531,414	موجودات متداولة
22,017,386	21,136,364	موجودات غير متداولة
(5,973,340)	(4,107,642)	مطلوبات متداولة
(734,862)	-	مطلوبات غير متداولة
19,776,762	18,560,136	حقوق الملكية
% 50	% 50	حصة الملكية المحتفظ بها من قبل المجموعة
9,888,381	9,280,068	حصة المجموعة في حقوق الملكية

2020 دينار كويتي	2021 دينار كويتي	بيان الأرباح أو الخسائر
2,903,309	6,444,000	الإيرادات
(1,138,140)	4,308	ربح السنة
% 50	% 50	حصة الملكية المحتفظ بها من قبل المجموعة
(569,070)	2,154	حصة المجموعة في حقوق الملكية



10 عقارات استثمارية

المجموع دينار كويتي	عقارات قيد الإنشاء دينار كويتي	مباني دينار كويتي	أرض ملك حر دينار كويتي	
				التكلفة
336,738,259	172,240,437	65,657,468	98,840,354	الرصيد كما في 1 يناير 2021
33,781,009	33,781,009	-	-	إضافات
(2,174,206)	(2,174,206)	-	-	استبعادات
-	(75,712,226)	75,712,226	-	حويلات
(122,213)	(57,677)	(64,536)	-	تعديل تحويل عملات أجنبية
368,222,849	128,077,337	141,305,158	98,840,354	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2021
				الاستهلاك المتراكم وانخفاض القيمة
37,476,681	-	32,885,210	4,591,471	الرصيد كما في 1 يناير 2021
1,442,741	-	1,442,741	-	المحمل للسنة
61,255	-	(2,560)	63,815	تعديل تحويل عملات أجنبية
38,980,677	-	34,325,391	4,655,286	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2021
329,242,172	128,077,337	106,979,767	94,185,068	صافي القيمة الدفترية كما في 31 ديسمبر 2021



10 عقارات استثمارية (تتمة)

المجموع دينار كويتي	عقارات قيد الإنشاء دينار كويتي	مباني دينار كويتي	أرض ملك حر دينار كويتي	التكلفة
295,642,776	131,310,571	65,631,706	98,700,499	الرصيد كما في 1 يناير 2020
40,471,908	40,471,908	-	-	إضافات
623,575	457,958	25,762	139,855	تعديل تحويل عملات أجنبية
<u>336,738,259</u>	<u>172,240,437</u>	<u>65,657,468</u>	<u>98,840,354</u>	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2020
				الاستهلاك المتراكم وانخفاض القيمة
35,679,087	-	32,241,608	3,437,479	الرصيد كما في 1 يناير 2020
1,179,797	-	1,179,797	-	الحمل للسنة
617,797	-	(536,195)	1,153,992	خسائر انخفاض القيمة
<u>37,476,681</u>	<u>-</u>	<u>32,885,210</u>	<u>4,591,471</u>	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2020
<u>299,261,578</u>	<u>172,240,437</u>	<u>32,772,258</u>	<u>94,248,883</u>	صافي القيمة الدفترية كما في 31 ديسمبر 2020

تم تسجيل عقارات استثمارية بقيمة دفترية قدرها 155,792 دينار كويتي (2020: 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 متراكمة بمبلغ 32,099,607 دينار كويتي (2020: 27,472,537 دينار كويتي).

تم تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في تاريخ بيان المركز المالي المجموع بمبلغ 517,644,844 دينار كويتي (31 ديسمبر 2020: 361,592,668 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 ورسملة الإيرادات ومقارنة السوق. نظراً 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.

إن العقارات الاستثمارية بمبلغ 266,186,751 دينار كويتي (2020: 235,630,285 دينار كويتي) مرهونة مقابل تمويل إسلامي تم الحصول عليه من شركة تابعة محلية بمبلغ 66,000,000 دينار كويتي (2020: 64,000,000 دينار كويتي) (إيضاح 14).

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021، قامت شركة تابعة للمجموعة ببيع أراضي بإجمالي قيمة دفترية تبلغ 5,249,116 جنيه إسترليني (ما يعادل مبلغ 2,174,206 دينار كويتي) لقاء مقابل إجمالي مبلغ 8,502,790 جنيه إسترليني (ما يعادل مبلغ 3,529,309 دينار كويتي) ونتج عن ذلك ربح بمبلغ 3,253,674 جنيه إسترليني (ما يعادل مبلغ 1,355,103 دينار كويتي) وتم تسجيله في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.



11 ممتلكات ومعدات

	أعمال رأسمالية	سيارات	أثاث ومعدات	مباني	أرض ملك حر
الجموع	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
	211,329	413,892	39,040,614	51,696,687	6,256,674
	877,503	19,400	270,372	-	-
	(39,713)	(15,149)	(120,020)	-	-
	(103,598)	-	103,598	-	-
	945,521	418,143	39,294,564	51,696,687	6,256,674
	-	386,792	33,334,003	31,107,168	-
	-	15,297	867,312	981,081	-
	-	(15,147)	(95,564)	-	-
	-	386,942	34,105,751	32,088,249	-
	945,521	31,201	5,188,813	19,608,438	6,256,674
	97,619,196				
	1,167,275				
	(174,882)				
	-				
	98,611,589				
	64,827,963				
	1,863,690				
	(110,711)				
	66,580,942				
	32,030,647				

التكلفة

الرصيد كما في 1 يناير 2021

إضافات

مستبعديات

حويلات

الرصيد كما في 31 ديسمبر 2021

استهلاك متراكم

الرصيد كما في 1 يناير 2021

الحمل للسنة

استهلاك متعلق بمستبعديات

الرصيد كما في 31 ديسمبر 2021

صافي القيمة الدفترية كما في 31 ديسمبر 2021

11 ممتلكات ومعدات (تتمة)

المجموع دينار كويتي	أعمال رأسمالية قيد التنفيذ دينار كويتي	سيارات دينار كويتي	أثاث ومعدات دينار كويتي	مباني دينار كويتي	أرض ملك حر دينار كويتي
148,171,026	544,061	418,242	42,743,857	93,537,452	10,927,414
538,755	84,208	-	454,547	-	-
(51,712,715)	(57,335)	(4,350)	(4,540,521)	(42,346,450)	(4,764,059)
-	(362,473)	-	362,473	-	-
622,130	2,868	-	20,258	505,685	93,319
97,619,196	211,329	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	211,329	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



12 دائنون ومطلوبات أخرى

2020 دينار كويتي	2021 دينار كويتي	
5,006,529	5,999,289	دائنون
11,981,366	14,588,796	محتجزات دائنة
2,357,477	2,939,554	مصروفات مستحقة
5,952,971	5,110,278	إيجارات مستلمة مقدماً
5,298,821	5,203,114	مكافأة نهاية خدمة للموظفين
3,240,150	1,101,719	دائنون آخرون
33,837,314	34,942,750	

13 تمويل تجاري

يستحق سداد التمويل التجاري بموجب عقد كما يلي:

2020 دينار كويتي	2021 دينار كويتي	
7,302,278	9,038,400	أقساط مستحقة خلال سنة واحدة
7,302,278	9,038,400	

يتم إدراج التمويل التجاري بالعملة التالية:

2020 دينار كويتي	2021 دينار كويتي	
2,000,000	3,800,000	دينار كويتي
5,302,278	5,238,400	جنيه إسترليني
7,302,278	9,038,400	

يحمل التمويل التجاري المدرج بالدينار الكويتي معدلات فائدة متغيرة بنسبة تتراوح ما بين 0.75 % إلى 1 % سنوياً (2020: 0.75 % إلى 1 % سنوياً) فوق معدل الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي.

يحمل التمويل التجاري المدرج بالجنيه الإسترليني معدلات فائدة متغيرة بنسبة 2.6 % سنوياً (2020: 2.6 % سنوياً) + معدل الليبور بالجنيه الإسترليني.

تم الحصول على تمويل تجاري بمبلغ 5,238,400 دينار كويتي (2020: 5,302,278 دينار كويتي) من شركات تابعة أجنبية.



13 تمويل تجاري (تتمه)

التغيرات في المطلوبات الناتجة من أنشطة التمويل

31 ديسمبر دينار كويتي	الحركة في أسعار الصرف دينار كويتي	التدفقات النقدية - الواردة/(الصادرة) دينار كويتي	1 يناير دينار كويتي	
9,038,400	(63,878)	1,800,000	7,302,278	2021
9,038,400	(63,878)	1,800,000	7,302,278	تمويل تجاري

31 ديسمبر دينار كويتي	الحركة في أسعار الصرف دينار كويتي	التدفقات النقدية - الواردة/(الصادرة) دينار كويتي	1 يناير دينار كويتي	
7,302,278	196,550	(22,822,234)	29,927,962	2020
7,302,278	196,550	(22,822,234)	29,927,962	تمويل تجاري

14 تمويل إسلامي

2020 دينار كويتي	2021 دينار كويتي
149,215,986	183,909,312

تمويل مرابحة

يستحق سداد التمويل الإسلامي بموجب عقد كما يلي:

2020 دينار كويتي	2021 دينار كويتي
1,800,001	10,050,000
9,883,333	13,483,333
16,815,333	16,815,333
16,815,333	16,815,333
103,901,986	126,745,313
149,215,986	183,909,312

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

إن متوسط معدل الربح الخاص بالتمويل الإسلامي خلال السنة يبلغ بنسبة 1 % سنوياً (2020: 1.25 % سنوياً) فوق معدل الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي.

تم الحصول على تمويل إسلامي بمبلغ 66,000,000 دينار كويتي (2020: 64,000,000 دينار كويتي) من قبل شركة تابعة محلية تمت حيازتها خلال سنة 2011. ومكفول بضمان مقابل عقار استثماري بقيمة دفترية قدرها 266,186,751 دينار كويتي (2020: 235,630,285 دينار كويتي) (إيضاح 10).



14 تمويل إسلامي (تمة)

31 ديسمبر دينار كويتي	التدفقات النقدية - الواردة / (الصادرة) دينار كويتي	1 يناير دينار كويتي	
183,909,312	34,693,326	149,215,986	2021
<u>183,909,312</u>	<u>34,693,326</u>	<u>149,215,986</u>	تمويل مرابحة

31 ديسمبر دينار كويتي	التدفقات النقدية - الواردة / (الصادرة) دينار كويتي	1 يناير دينار كويتي	
149,215,986	10,558,628	138,657,358	2020
<u>149,215,986</u>	<u>10,558,628</u>	<u>138,657,358</u>	تمويل مرابحة

15 رأس المال والجمعية العمومية السنوية

كما في 31 ديسمبر 2021، يتكون رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع من 512,723,413 سهم (31 ديسمبر 2020: 512,723,413 سهم) بقيمة 100 فلس (31 ديسمبر 2020: 100 فلس) للسهم مدفوعة نقداً.

في الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة بتاريخ 3 مارس 2021، وافق المساهمون على توزيع أرباح نقدية بقيمة 30 فلس (2019: 25 فلس) للسهم بمبلغ 14,892,929 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 (31 ديسمبر 2019: 12,382,345 دينار كويتي) للمساهمين المسجلين في ذلك التاريخ والتي تم سدادها لاحقاً.

بالنسبة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021، أوصى مجلس إدارة الشركة الأم بتوزيع أرباح نقدية بقيمة 15 فلس (2020: 30 فلس) للسهم بالإضافة إلى إصدار أسهم منحة بنسبة 5 سهم لكل 100 سهم.. سيستحق سداد توزيعات أرباح نقدية وإصدار أسهم المنحة، في حالة موافقة الجمعية العمومية للمساهمين عليها. إلى المساهمين بعد الحصول على الموافقات الرقابية اللازمة.

16 أسهم خزينة

كما في 31 ديسمبر 2021، احتفظت الشركة الأم بعدد 19,292,201 سهم (2020: 16,292,458 سهم) من أسهمها الخاصة. بما يعادل نسبة 3.76% (2020: 3.18%) من إجمالي رأس المال المصدر بذلك التاريخ. وقد قدرت القيمة السوقية لهذه الأسهم في تاريخ البيانات المالية المجمعة بمبلغ 10,205,574 دينار كويتي (2020: 8,162,521 دينار كويتي). وقد تم تحديد احتياطات الشركة الأم التي تعادل تكلفة أسهم الخزينة على أنها غير قابلة للتوزيع.

17 الاحتياطات

الاحتياطي الإجباري

وفقاً لقانون الشركات وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، يتم تحويل نسبة لا تقل عن 10 % بحد أدنى من ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي 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 مخصومة من الاحتياطي عندما تسمح الأرباح في السنوات التالية بذلك، ما لم يتجاوز الاحتياطي نسبة 50 % من رأس المال المصدر. في سنة 2021، وافق مساهمو الشركة الأم على توصية مجلس الإدارة بوقف التحويل السنوي إلى الاحتياطي الإجباري حيث تجاوز هذا الاحتياطي نسبة 50 % من رأس مال الشركة الأم.

الاحتياطي الاختياري

وفقاً لقانون الشركات وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، يجب تحويل نسبة لا تزيد عن 10 % بحد أقصى من ربح السنة قبل حصة مؤسسة 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

تم اعتماد أتعاب أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 120,000 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 من قبل الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة بتاريخ 3 مارس 2021 (إيضاح 20).

أوصى مجلس إدارة الشركة الأم في اجتماعه المنعقد بتاريخ 14 فبراير 2022 بمكافأة أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 120,000 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021. وتخضع هذه التوصية لموافقة المساهمين في الجمعية العمومية السنوية للشركة الأم.



19 شركات تابعة

فيما يلي تفاصيل الشركات التابعة:

اسم الشركة	نسبة الملكية	بلد التأسيس	الأنشطة الرئيسية	31 ديسمبر	31 ديسمبر
				2021	2020
محتفظ بها بشكل مباشر:					
دروبريدج سيكيوريتيز ليمتد *	50 %	المملكة المتحدة	تطوير العقارات	50 %	
شركة الصاحية الدولية للاستثمار المحدودة	100 %	المملكة المتحدة	تطوير العقارات	100 %	
شركة بنيان الصاحية لإدارة المشاريع ذ.م.م.	99 %	الكويت	إدارة مشاريع	99 %	
شركة العاصمة العقارية ش.م.ك.	99.91 %	الكويت	عقارات	99.91 %	
شركة الصاحية العقارية البحرين ش.ش.و.	100 %	مملكة البحرين	عقارات	100 %	
شركة الصاحية العالمية لمراكز الترفيه ش.م.ك.	90 %	الكويت	ترفيه	90 %	
شركة ويلفورد لين للتطوير العقاري المحدودة**	100 %	المملكة المتحدة	تطوير العقارات	100 %	
شركة لولوورث للتطوير العقاري المحدودة**	100 %	المملكة المتحدة	تطوير العقارات	100 %	
محتفظ بها من خلال شركة الصاحية الدولية للاستثمار المحدودة:					
صاحية جيرسي ليمتد	100 %	المملكة المتحدة	عقارات	100 %	
صاحية انفستمنت (برمنجهام) ليمتد	100 %	المملكة المتحدة	عقارات	100 %	
صاحية انفستمنت ريزدنشال ليمتد	100 %	المملكة المتحدة	عقارات	100 %	
محتفظ بها من خلال شركة بنيان الصاحية لإدارة المشاريع ذ.م.م.:					
الصويحرة العقارية ش.م.م.	99 %	سلطنة عمان	عقارات	99 %	
الصويحرة للتطوير ش.م.م.	99 %	سلطنة عمان	عقارات	99 %	
الصويحرة العالمية ش.م.م.	99 %	سلطنة عمان	عقارات	99 %	
الوقيبة العقارية ش.م.م.	99 %	سلطنة عمان	عقارات	99 %	
الوقيبة للتطوير ش.م.م.	99 %	سلطنة عمان	عقارات	99 %	
الحد للتطوير ش.م.م.	99 %	سلطنة عمان	عقارات	99 %	
عمق العقارية ش.م.م.	99 %	سلطنة عمان	عقارات	99 %	

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

* خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021، استمرت المجموعة في جميع شركة دروبريدج سيكيوريتيز ليمتد حيث تمارس المجموعة السيطرة عليها وتعرض بصورة رئيسية لأغلبية مخاطر الملكية للحصول على المزايا من أنشطتها.

** في 12 مايو 2021، قامت الشركة الأم بحيازة الأسهم المتبقية من شركة سيمونز للتطويرات العقارية المحدودة («الخصص غير المسيطرة») في شركة لولوورث للتطوير العقاري المحدودة وشركة ويلفورد لين للتطوير العقاري المحدودة (الشركة التابعة) لقاء مقابل قدره 1 جنيه إسترليني وتسوية القرض المستحق من الخصص غير المسيطرة بمبلغ قدره 450,000 جنيه إسترليني. نتيجة لذلك، زادت الملكية المباشرة للشركة الأم من نسبة 51 % إلى نسبة 100 % وتم تسجيل مبلغ 212,990 دينار كويتي كأرباح من صفقة الشراء بسعر مجزي بيان الأرباح أو الخسائر المجموع (إيضاح 4).

20 معاملات مع أطراف ذات علاقة

تمثل الأطراف ذات علاقة المساهمين الرئيسيين وشركات الحاصة 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:

2020 دينار كويتي	2021 دينار كويتي
120,000	120,000

أتعاب أعضاء مجلس الإدارة (إيضاح 18)

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

المجموع 2020 دينار كويتي	المجموع 2021 دينار كويتي	أطراف ذات علاقة أخرى دينار كويتي	
25,522	7,434	7,434	- موظفون مدينون (إيضاح 7)
19,311	114,670	114,670	- 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:

2020 دينار كويتي	2021 دينار كويتي
643,434	684,248
260,128	232,669
903,562	916,917

مزايا قصيرة الأجل

مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

21 معلومات القطاعات

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 والمصرفيات المتعلقة مباشرةً بقطاع:

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



21 معلومات القطاعات (تتمه)

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

	31 ديسمبر 2020				31 ديسمبر 2021			
	الجمع دينار كويتي	عمليات دور رعاية دينار كويتي	عمليات فندقية دينار كويتي	عمليات عقارية دينار كويتي	الجمع دينار كويتي	عمليات دور رعاية دينار كويتي	عمليات فندقية دينار كويتي	عمليات عقارية دينار كويتي
إيرادات القطاعات	19,345,384	4,110,308	2,289,802	12,945,274	21,067,432	-	1,472,970	19,594,462
تكاليف تشغيل القطاعات	(8,725,889)	(3,184,631)	(1,505,530)	(4,035,728)	(4,869,428)	-	(1,068,201)	(3,801,227)
إجمالي ربح القطاعات	10,619,495	925,677	784,272	8,909,546	16,189,004	-	404,769	15,793,235
حصة في نتائج شركة الخاصة. بالصادفي بعد الضريبة	(569,070)	-	-	(569,070)	2,154	-	-	2,154
استهلاك وإطفاء	(5,040,861)	(268,975)	(1,757,548)	(3,014,338)	(3,499,036)	-	(687,709)	(2,811,327)
مصروفات إدارة وتسويق	(4,264,455)	(359,870)	(1,088,788)	(2,815,797)	(4,084,804)	-	(724,957)	(3,359,847)
تكاليف تمويل	(501,001)	(138,295)	(17,963)	(344,743)	(514,651)	-	(9,913)	(504,738)
ضرائب على شركات تابعة خارجية	(19,787)	(19,787)	-	-	(178,338)	-	-	(178,338)
نتائج القطاعات	224,321	138,750	(2,080,027)	2,165,598	7,923,329	-	(1,017,810)	8,941,139
إيرادات فوائد	74,041				17,555			
إيرادات توزيعات أرباح	396,490				11,542			
خسائر انخفاض قيمة عقارات استثمارية	(617,797)				-			
ربح من بيع أراضي	21,880,568				1,355,103			
ربح من بيع شركة تابعة	403,494				611,142			
إيرادات غير تشغيلية أخرى								
حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة وأتعاب أعضاء مجلس الإدارة	(1,129,916)				(566,161)			
ربح السنة	21,231,201				9,352,510			
موجودات القطاعات	354,199,140	-	1,352,123	352,847,017	382,662,897	-	1,140,429	381,522,468
استثمار في شركة محاصة	9,888,381	-	-	9,888,381	9,280,068	-	-	9,280,068
مجموع الموجودات	364,087,521	-	1,352,123	362,735,398	391,942,965	-	1,140,429	390,802,536
مطلوبات القطاعات	196,890,920	-	2,656,074	194,234,846	230,267,950	-	846,767	229,421,183
إتفاق رأسمالي	41,010,663	-	237,330	40,773,333	34,948,284	-	942,111	34,006,173



21 معلومات القطاعات (تمة)

المعلومات الجغرافية

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

31 ديسمبر 2020			31 ديسمبر 2021			
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	
19,345,384	4,513,859	14,831,525	21,067,432	374,912	20,692,520	إيرادات
364,087,521	33,650,468	330,437,053	391,942,965	32,602,518	359,340,447	موجودات
41,010,663	1,319,788	39,690,875	34,948,284		34,948,284	نفقات رأسمالية



22 أهداف وسياسات إدارة المخاطر

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

تتكون المطلوبات المالية الرئيسية للمجموعة من أدوات مالية غير مشتقة مثل التمويل التجاري والتمويل الإسلامي والدائنين. إن الغرض الرئيسي من هذه المطلوبات المالية هو تمويل عمليات المجموعة. إن المجموعة لديها عدة موجودات مالية مثل المدينين والأرصدة لدى البنوك والموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى.

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

يتحمل كل من مجلس إدارة الشركة الأم ولجنة المخاطر والتدقيق الداخلي المسؤولية الكاملة عن الإدارة الشاملة للمخاطر بما في ذلك وضع ومراجعة واعتماد سياسات إدارة كل فئة من هذه المخاطر الموضحة بإيجاز أدناه.

مخاطر السوق

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

مخاطر أسعار الفائدة

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

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

يتم مراقبة المراكز بانتظام للتأكد من الحفاظ على المراكز ضمن الحدود الموضوعية.

يوضح الجدول التالي حساسية ربح السنة للتغير المحتمل بصورة معقولة في أسعار الفائدة من حيث النقاط الأساسية اعتباراً من بداية السنة. يستند هذا الاحتساب إلى الأدوات المالية ذات المعدلات المتغيرة للمجموعة المحتفظ بها في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة. مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة.

التأثير على الربح قبل حصّة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة والزكاة وأنتعاب أعضاء مجلس الإدارة دينار كويتي	الزيادة / النقص في النقاط الأساسية		
472,015	25	دينار كويتي	2021
13,096	25	جنيه إسترليني	
387,917	25	دينار كويتي	2020
13,256	25	جنيه إسترليني	

ستكون حساسية الحركة في أسعار الفائدة على أساس متماثل. حيث إن الأدوات المالية التي تؤدي إلى حركات غير ماثلة غير جوهريّة.



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

2020		2021		العملة
التأثير على بيان الدخل المجموع	نسبة التغير في أسعار صرف العملات الأجنبية	التأثير على بيان الدخل المجموع	نسبة التغير في أسعار صرف العملات الأجنبية	
	%	دينار كويتي	%	
	% 1	8,769	% 1	اليورو
	% 1	(50,832)	% 1	الجنيه 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 قطاعات 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 2021) نتيجة التغير المحتمل بصورة معقولة في مؤشرات السوق، مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة:

2020		2021		مؤشرات السوق
التأثير على الإيرادات الشاملة الأخرى	نسبة التغير في أسعار الأسهم	التأثير على الإيرادات الشاملة الأخرى	نسبة التغير في أسعار الأسهم	
	%	دينار كويتي	%	
	+/-5	10,323	+/-5	العالية
		5,603		

مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي مخاطر عدم قدرة أحد أطراف أداة مالية على الوفاء بالتزاماته مما يؤدي إلى تكبد الطرف الآخر 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.



22 أهداف وسياسات إدارة المخاطر (تتمة)

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

2020 دينار كويتي	2021 دينار كويتي	
3,897,580	3,985,870	أرصدة لدى البنوك (باستثناء النقد في الصندوق)
2,060,000	-	ودائع ثابتة
2,556,171	5,637,828	مدينون (باستثناء المدفوعات مقدماً والدفعات مقدماً)
8,513,751	9,623,698	إجمالي التعرض لمخاطر الائتمان

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 الخاضع 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 تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان بالنسبة للمدينين باستخدام مصفوفة مخصصات:

المدينون						31 ديسمبر 2021
المجموع	عدد أيام التأخر في السداد					الإجمالي الكلي للقيمة الدفترية التعثر
	أقل من 30 يوماً	30 إلى 60 يوماً	60 إلى 90 يوماً	90 إلى 120 يوماً	120 إلى 365 يوماً	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
2,059,793	617,938	411,959	514,948	308,969	205,979	الإجمالي الكلي للقيمة الدفترية التعثر
500,000	200,000	150,000	75,000	50,000	25,000	خسائر الائتمان المقدرة
-	32%	36%	15%	16%	12%	معدل خسائر الائتمان المتوقعة



22 أهداف وسياسات إدارة المخاطر (تمة)
المدينون (تمة)

المدينون						31 ديسمبر 2020
عدد أيام التأخر في السداد						
المجموع	120 إلى 365 يوماً	90 إلى 120 يوماً	60 إلى 90 يوماً	30 إلى 60 يوماً	أقل من 30 يوماً	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
1,855,846	556,753	371,169	463,961	278,377	185,585	الإجمالي الكلي للقيمة الدفترية عند التعثر
420,062	168,025	126,019	63,009	42,006	21,003	خسائر الائتمان المقدرة
-	30 %	34 %	14 %	15 %	11 %	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 ما 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 2021 و31 ديسمبر 2020 استناداً إلى المدفوعات التعاقدية غير الخصومة:

المجموع	أكثر من سنة واحدة	6 إلى 12 أشهر	3 إلى 6 أشهر	خلال 3 أشهر	2021
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
1,098,082	-	1,098,082	-	-	المستحق إلى البنوك والمؤسسات المالية
34,942,750	24,902,188	8,071,789	1,008,640	960,133	دائنون ومطلوبات أخرى
9,334,909	-	9,187,873	73,924	73,112	تمويل تجاري
216,952,098	201,526,622	8,452,813	3,485,834	3,486,829	تمويل إسلامي
1,485,845	736,286	249,853	249,853	249,853	مطلوبات تأجير
263,813,684	227,165,096	27,060,410	4,818,251	4,769,927	مجموع المطلوبات
1,260,027	-	1,260,027	-	-	مطلوبات محتملة
48,528,441	18,100,577	15,213,932	7,606,966	7,606,966	التزامات رأسمالية
49,788,468	18,100,577	16,473,959	7,606,966	7,606,966	اجمالي المطلوبات المحتملة والالتزامات



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

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 تأجير
<u>217,753,321</u>	<u>195,500,881</u>	<u>12,028,824</u>	<u>4,253,728</u>	<u>5,969,888</u>	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
<u>45,745,344</u>	<u>11,814,625</u>	<u>10,031,469</u>	<u>13,664,625</u>	<u>10,234,625</u>	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 والمديون 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 شهوراً	6-3 أشهر	خلال 3 أشهر	2021
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	الموجودات
4,002,697	-	-	-	4,002,697	نقد والأرصدة لدى البنوك
308,978	-	-	-	308,978	مخزون
9,710,703	2,999,447	1,378,717	1,109,614	4,222,925	مديون وموجودات أخرى
7,129,357	7,129,357	-	-	-	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
9,280,068	9,280,068	-	-	-	حصة في شركة الخاصة
329,242,172	329,242,172	-	-	-	عقارات استثمارية
32,030,647	32,030,647	-	-	-	ممتلكات ومعدات
238,343	-	-	-	238,343	موجودات حق الاستخدام
<u>391,942,965</u>	<u>380,681,691</u>	<u>1,378,717</u>	<u>1,109,614</u>	<u>8,772,943</u>	إجمالي الموجودات
1,096,651	-	1,096,651	-	-	المطلوبات
34,942,750	24,902,188	8,071,789	1,008,640	960,133	المستحق إلى بنوك ومؤسسات مالية
9,038,400	-	9,038,400	-	-	دائنون ومطلوبات أخرى
183,909,312	173,859,312	5,775,000	2,137,500	2,137,500	تمويل تجاري
1,280,837	634,697	215,380	215,380	215,380	تمويل إسلامي
<u>230,267,950</u>	<u>199,396,197</u>	<u>24,197,220</u>	<u>3,361,520</u>	<u>3,313,013</u>	مطلوبات التأجير
<u>161,675,015</u>	<u>181,285,494</u>	<u>(22,818,503)</u>	<u>(2,251,906)</u>	<u>5,459,930</u>	إجمالي المطلوبات
					صافي الموجودات



23 تحليل استحقاق الموجودات والمطلوبات (تتمة)

المجموع	أكثر من سنة واحدة	12-6 شهوراً	6-3 أشهر	خلال 3 أشهر	2020
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	الموجودات
3,904,513	-	-	-	3,904,513	نقد والأرصدة لدى البنوك
2,060,000	-	-	2,060,000	-	ودائع ثابتة
198,803	-	-	-	198,803	مخزون
8,160,252	2,817,047	1,827,433	1,934,009	1,581,763	مدينون وموجودات أخرى
7,279,729	7,279,729	-	-	-	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
<u>364,087,521</u>	<u>352,225,612</u>	<u>2,005,127</u>	<u>4,082,856</u>	<u>5,773,926</u>	إجمالي الموجودات
					المطلوبات
3,950,779	-	3,950,779	-	-	المستحق إلى بنوك ومؤسسات مالية
33,837,314	22,060,182	4,912,608	2,570,043	4,294,481	دائنون ومطلوبات أخرى
7,302,278	7,302,278	-	-	-	تمويل جاري
149,215,986	147,415,986	900,000	450,000	450,000	تمويل إسلامي
2,584,563	1,938,423	215,380	215,380	215,380	مطلوبات تأجير
<u>196,890,920</u>	<u>178,716,869</u>	<u>9,978,767</u>	<u>3,235,423</u>	<u>4,959,861</u>	إجمالي المطلوبات
<u>167,196,601</u>	<u>173,508,703</u>	<u>(7,973,640)</u>	<u>847,433</u>	<u>814,065</u>	صافي الموجودات

24 مطلوبات محتملة والتزامات رأسمالية

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

2020 دينار كويتي	2021 دينار كويتي	
66,844	1,260,027	خطابات ضمان
45,678,500	48,528,441	مشروعات انشاءات
<u>45,745,344</u>	<u>49,788,468</u>	



25 إدارة رأس المال

ن 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 زائداً صافي الدين. تُدرج المجموعة الدائنين ومطلوبات أخرى والتمويل التجاري والإسلامي ناقصا النقد والنقد المعادل (باستثناء المستحق للبنوك والمؤسسات المالية والذي يُضاف كجزء من صافي الدين) ضمن صافي الدين. يتضمن رأس المال حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم ناقصاً احتياطي القيمة العادلة.

2020 دينار كويتي	2021 دينار كويتي	
22,585,522	24,629,358	دائنون ومطلوبات أخرى (باستثناء الإيجارات المستلمة مقدماً ومكافأة نهاية الخدمة للموظفين)
160,469,043	194,044,363	قروض بنكية
(3,904,513)	(4,002,697)	ناقصاً: النقد والنقد المعادل
179,150,052	214,671,024	صافي الدين
167,174,621	161,612,536	حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
(450,596)	(300,226)	ناقصاً: احتياطي القيمة العادلة
166,724,025	161,312,310	إجمالي رأس المال
345,874,077	375,983,334	رأس المال وصافي الدين
% 51.80	% 57.10	معدل الإقراض



26 قياسات القيمة العادلة

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

المجموع دينار كويتي	المستوى 3 دينار كويتي	المستوى 1 دينار كويتي	2021
			موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى:
206,463	-	206,463	محافظ مسعرة مدارة
268,546	268,546	-	محفظة غير مسعرة مدارة
6,654,348	6,654,348	-	أوراق مالية غير مسعرة
7,129,357	6,922,894	206,463	

المجموع دينار كويتي	المستوى 3 دينار كويتي	المستوى 1 دينار كويتي	2020
			موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى:
163,406	-	163,406	محافظ مسعرة مدارة
272,764	272,764	-	محفظة غير مسعرة مدارة
6,843,559	6,843,559	-	أوراق مالية غير مسعرة
7,279,729	7,116,323	163,406	

خلال السنوات المنتهية في 31 ديسمبر 2021 و2020، 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.

31 ديسمبر	التغير في القيمة العادلة	إضافات خلال الفترة	1 يناير	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
6,922,894	(1,930,429)	-	7,116,323	2021
7,116,323	(243,643)	1,534,463	5,825,503	2020



27 ربح من بيع شركة تابعة

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020، قامت الشركة الأم ببيع نسبة 80.41% من إحدى شركاتها التابعة الرئيسية في ألمانيا ما 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 مبالغ 21,888,568 دينار كويتي مسجل ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. 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 فيروس كوفيد-19 لأول مرة بالقرب من نهاية سنة 2019. في ذلك الوقت، تم تحديد مجموعة من حالات العدوى التي تظهر عليها أعراض «التهاب رئوي مجهول السبب» في ووهان وهي عاصمة مقاطعة هوبي الصينية. في 31 ديسمبر 2019، نبهت الصين منظمة الصحة العالمية بشأن هذا الفيروس الجديد. في 30 يناير 2020، أعلنت لجنة الطوارئ للوائح الصحية الدولية التابعة لمنظمة الصحة العالمية بأن تفشي المرض يشكل «حالة طارئة ذات أهمية عالمية للصحة العامة». ومنذ ذلك الحين، انتشر الفيروس في جميع أنحاء العالم. في 11 مارس 2020، أعلنت منظمة الصحة العالمية أن تفشي كوفيد-19 يعتبر جائحة.

كان لإجراءات إبطاء انتشار فيروس كوفيد-19 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. وبينما بدأت البلاد في تخفيف الإيقاف الكامل للأعمال، كان التخفيف تدريجياً. أدت جائحة كوفيد-19 أيضاً إلى حدوث تقلبات كبيرة في أسواق المال ونتيجة لذلك، أعلنت الحكومة عن اتخاذ تدابير لتقديم المساعدة المالية للقطاع الخاص.

يجب على الشركات مراعاة ما إذا كان عليها الكشف عن التدابير التي اتخذتها. بما يتوافق مع توصيات منظمة الصحة العالمية وهيئات الصحة الوطنية، للحفاظ على صحة موظفيها ودعم الوفاية من العدوى في مجالاتها الإدارية والتشغيلية، مثل العمل من المنزل وتقليل نوبات العمل في مناطق التشغيل للحد من عدد العمال الذين يتنقلون والتنظيف شديد الدقة لأماكن العمل وتوزيع معدات الحماية الشخصية واختبار حالات العدوى المشتبه فيها وقياس درجة حرارة الجسم.

نتيجة لذلك، أخذت المجموعة في اعتبارها تأثير فيروس كوفيد-19 عند إعداد البيانات المجمعة. في حين أن مجالات اتخاذ الأحكام المحددة قد لا تتغير، فإن تأثير فيروس كوفيد-19 أدى إلى تطبيق المزيد من الأحكام ضمن تلك المجالات.

يتمثل التأثير الرئيسي المعروف حالياً من كوفيد-19 على المجموعة فيما يلي:

- تراجع في الإيرادات من عمليات الفنادق والعقارات للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 مقارنة بنفس الفترة خلال سنة 2020 بنسبة 34% (2020: 57%) نتيجة للقيود المشددة على السفر والإجراءات التي اتخذتها الحكومة بغلق الفنادق والمرافق التجارية بشكل جزئي أمام الجميع ما أدى إلى انخفاض معدل الإشغال وخسائر في إيرادات الحفلات والاجتماعات والمأكولات والمشروبات.
- خسارة في إيرادات الإيجار خلال السنة بمبلغ 2.2 مليون دينار كويتي (2020: 4.7 مليون دينار كويتي).

نظراً لطبيعة فيروس كوفيد-19 المتفاقمة والخبرة الحديثة المحدودة بالتأثيرات الاقتصادية والمالية لهذه الجائحة، قد يلزم إجراء تغييرات على التقديرات عند قياس موجودات ومطلوبات المجموعة التي قد تنشأ في المستقبل.



المصالحة

