



SALHIA

التقرير السنوي - ٢٠٢٢

22



صاحب السمو الشيخ
نواف الأحمد الجابر الصباح
أمير دولة الكويت



سمو الشيخ
مشعل الأحمد الجابر الصباح
ولي عهد دولة الكويت

المقدمة

1

المقدمة

1

المقدمة

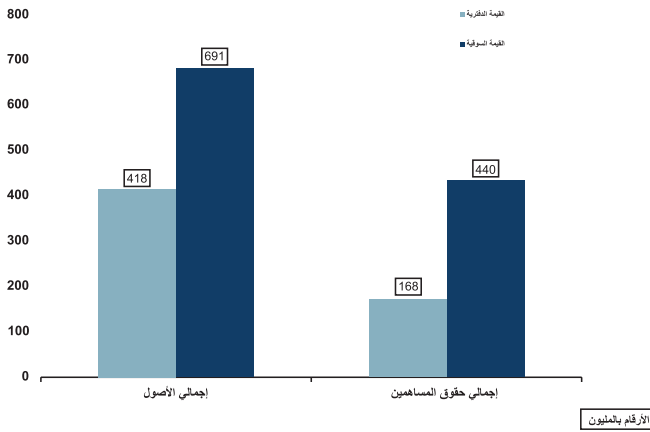
09	أعضاء مجلس الإدارة
11	كلمة رئيس مجلس الإدارة
17	تقرير حوكمة الشركات
37	تقرير أنظمة الرقابة الداخلية
39	تقرير لجنة التدقيق



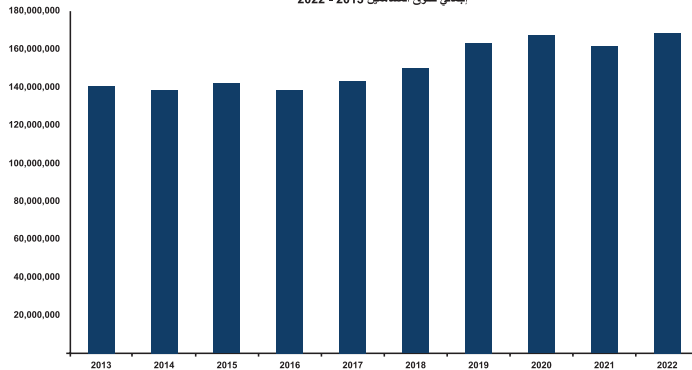
قامت الشركة بتقييم أصولها من قبل مقيمين مهنيين مستقلين بالسوق الخليجي والأوروبي وقد قدرت القيمة السوقية العادلة لإجمالي الأصول بمبلغ 691 مليون دينار كويتي (القيمة الدفترية 418 مليون دينار كويتي)

تقدر القيمة السوقية العادلة لإجمالي حقوق المساهمين بمبلغ 440 مليون دينار كويتي (القيمة الدفترية 168 مليون دينار كويتي).

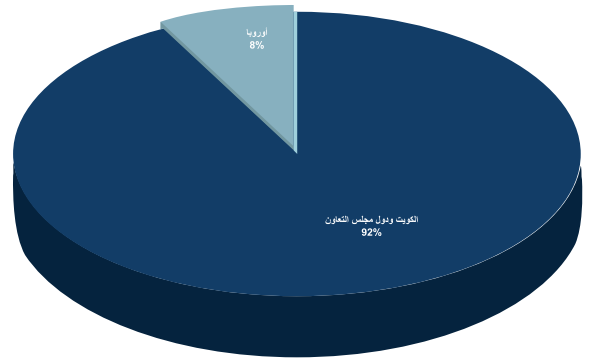
مقارنة القيمة الدفترية مع القيمة السوقية للأصول وحقوق المساهمين 2022



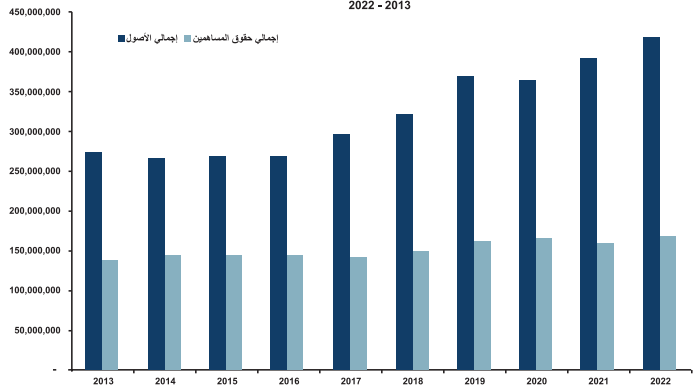
إجمالي حقوق المساهمين 2022 - 2013



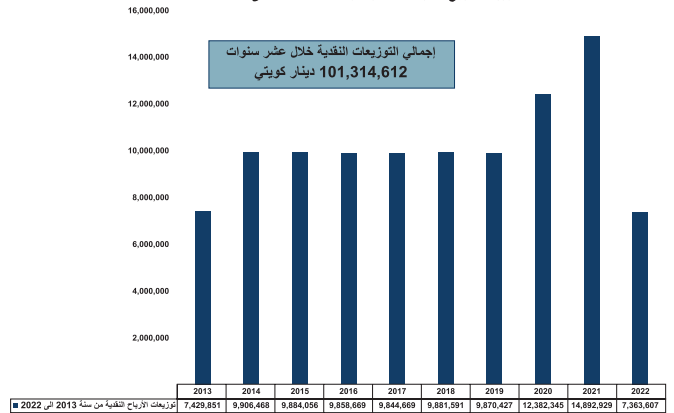
توزيع الأصول جغرافياً



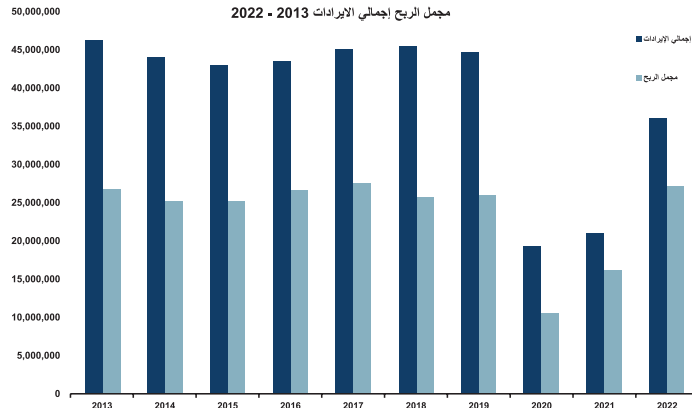
مقارنة إجمالي الأصول مع إجمالي حقوق المساهمين 2022 - 2013



توزيعات الأرباح النقدية خلال عشر سنوات من سنة 2013 إلى 2022



مجموع الربح إجمالي الإيرادات 2022 - 2013





أعضاء مجلس الإدارة

غازي فهد النفيسي

رئيس مجلس الإدارة

فيصل عبدالمحسن الخترش

نائب رئيس مجلس الإدارة

عبدالعزیز غازي النفيسي

عضو مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

أنور عبدالعزیز العصيمي

عضو مجلس الإدارة

يوسف عيسى العثمان

عضو مجلس الإدارة

عبدالرحمن عبدالعزیز البابطين

عضو مجلس الإدارة

مرزوق فجحان المطيري

عضو مجلس الإدارة

سعود أحمد الزبن

عضو مجلس الإدارة

محمد خليل المصبيح

أمين سر مجلس الإدارة

الإدارة التنفيذية

عبدالعزیز غازي النفيسي

الرئيس التنفيذي

بدر خليفة العدساني

رئيس المجموعة العقارية والتطوير

محمد خليل المصبيح

نائب رئيس المجموعة المالية والمحاسبية والموارد البشرية

ناصر بدر الغانم

مساعد رئيس مجموعة الاستثمار

عبدالناصر بدر التركيت

مدير مجموعة الحاسب الآلي

علي جاسم أبل

مدير مجموعة الموارد البشرية والشؤون الادارية

أحمد قريش

مدير تطوير مشاريع العقار

فيصل خالد بن سلامة

مدير المجموعة العقارية

أبوإيزيد العادلي

مدير المجموعة المحاسبية

كلمة السيد
رئيس مجلس الإدارة



السادة الكرام مساهمي شركة الصالحية العقارية

أرحب بكم جميعاً في هذا اللقاء متمنياً للجميع دوام الصحة والعافية ولشركتنا مزيداً من التقدم والإزدهار، ويشرفني بالأصالة عن نفسي وبالنيابة عن زملائي أعضاء مجلس الإدارة أن أقدم لكم التقرير السنوي والنتائج المالية لشركة الصالحية العقارية عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022، ونستعرض سوياً نتائج أعمال العام الماضي، وما تحققت فيها من إنجازات بالتعاون مع الإدارة التنفيذية بالشركة، وما بُذل من جهود من جميع الموظفين والعاملين بالشركة، راجين من المولى عز وجل بأن تظل شركة الصالحية العقارية على الدوام نموذجاً للتميز والريادة في مجال الاستثمار العقاري على كافة الأصعدة.

البيئة التشغيلية

حفلت سنة 2022 بالعديد من الأحداث السياسية والاقتصادية محلياً وإقليمياً وعالمياً والتي انعكست بشكل مباشر على أداء الاقتصاد المحلي، حيث تغيرت الظروف الاقتصادية بشكل ملموس، بعد سلسلة الارتفاعات المتتالية لأسعار الفائدة عالمياً ومحلياً مسجلة معدل 3.5% من قبل البنك المركزي الكويتي بنهاية العام الماضي، إضافة إلى التطورات الجيوسياسية واختلال سلاسل التوريد عالمياً مع استمرار الحرب الروسية الأوكرانية وهما من أكبر مصدري الكثير من السلع الأولية الغذائية في العالم، ما أثر على معدلات التضخم العالمية وبالتالي انعكاسه على الرقم القياسي لأسعار المستهلك في الكويت.

كما شهدت أسواق النفط وهي السلعة الاستراتيجية لدولة الكويت تأرجحاً خلال العام 2022، مع تراجع الأسعار مرة أخرى إلى دون حاجز الـ 100 دولار في النصف الثاني من العام، غير ذلك فإنه في المجمل تظل المؤشرات إيجابية محلياً بتحقيق فائض للموازنة يعزز النشاط الاقتصادي ويسهم في تحفيز الانفاق على المشاريع التنموية.

مشروع العاصمة

احتفلت الشركة في نوفمبر الماضي بمرور عام على انطلاق مشروع العاصمة في مراحلها الأولى بافتتاح مول العاصمة والمباني الملحقة به كمواقف متعددة الأدوار لخدمة زوار المشروع، كما نؤكد على أننا والحمد لله قد حصلنا على ردة فعل ممتازة من قبل مرتادي المول منذ الافتتاح، حيث كان النجاح حليف المشروع خلال تلك الفترة، ونجح في تحقيق تطلعات الكل برؤية كيان بهذا الحجم متعدد المكونات ومتنوع الأنشطة داخل مدينة الكويت، كما استطاع مول العاصمة تلبية الرغبات المختلفة والأذواق المتباينة لأنشطة التسوق والترفيه، والرياضة، المطاعم، وغيرها.

وقد وصلنا بنهاية العام 2022 للمراحل النهائية من أعمال التشطيبات المعمارية للجزء الفندقية، والانتهاء من نحو (98 %) من إجمالي الأعمال الخرسانية من برج المكاتب والبدء بأعمال التشطيبات المعمارية وتركيب الواجهات الزجاجية، ومن المتوقع الانتهاء والبدء بالتشغيل في النصف الأول من عام 2023، وبذلك نؤكد على أن كافة أعمال المشروع تتم بشكل جيد ووفق الخطة والجدول الزمني المتفق عليه.

ثريا لآلئ العاصمة

وفي خطوة استثنائية تمكنت الشركة من تحقيق إنجاز كبير بتسجيل ثريا لآلئ العاصمة ضمن موسوعة غينيس للأرقام القياسية كأكبر ثريا معلقة في العالم، وذلك بعد أن استوفت جميع معايير الموسوعة وحقت الرقم القياسي لتكون الأكبر من نوعها عالمياً في الحجم والأبعاد، وفي هذا السياق نتوجه بالشكر لفريق العمل والثناء على جميع من ساهم في أن تكون الثريا معلماً بارزاً في قلب الكويت تمثل للعالم تاريخنا كدولة وشعب.

وتقوم فكرة صناعة ثريا لآلئ العاصمة على أساس تخليد ذكرى تضحيات أهل الكويت السابقين في رحلاتهم البحرية للتجارة والبحث عن اللؤلؤ والرحلات البحرية، ومن منطلق الشعور بالفخر والانتماء لهذا الوطن الحبيب، أرادت شركة الصالحيّة العقارية بأن تسجل هذا التاريخ وتبرزه في أيقونة تراثية وتحفة مضيئة تتدلى أغصانها من سقف مول العاصمة تدفع الزوار من خلالها إلى إعادة اكتشاف ذلك التاريخ الجميل.

انطلاق التطوير في مجمع الصالحيّة وفندق JW Marriott

وخلال العام الماضي انطلقت أعمال التطوير في مجمع الصالحيّة التجاري وفندق جي دبليو ماريوت، والتي تشمل على تجديد الواجهات الخارجية وإضافة جزء جديد للمجمع من مبنى فندق جي دبليو ماريوت، مع مدخل جديد لمجمع الصالحيّة من جهة شارع عبدالعزيز الصقر، كذلك فقد بدأ العمل في تحديث فندق جي دبليو ماريوت بهدف تحسين إقامة النزلاء وتوفير تجربة أكثر رفاهية، ويتم العمل بالتعاون مع أفضل بيوت الاستشارات الهندسية المحلية والعالمية لتحقيق تطوير يليق باسم الصالحيّة ويعكس الفخامة والرقي اللذين تتمتع بهما منشآت الشركة، وذلك يتم وفق إطار متفق عليه لضمان التنفيذ بحرفية عالية وبصورة منطقية تضمن الانتهاء بالوقت المحدد.



تعزيز حقوق المساهمين

قامت إدارة شركة الصالحيّة العقارية بتبني نهجاً واضحاً للاستفادة من النتائج الإيجابية والمموسة لأعمالها الناجحة واستثماراتها القوية محلياً وعالمياً لبلوغ مستويات القيمة العادلة لأسهم الشركة، وذلك بتحسين مستويات الشفافية وتعزيز حقوق المساهمين وزيادة حجم التداول على أسهم الشركة في البورصة ليعكس ما تشهده الصالحيّة من تطور مستمر، حيث تعاقدت الإدارة مع شركتين لتقديم خدمات صانع السوق لتحقيق هذا الهدف ولجذب أكبر عدد من المستثمرين المحليين والأجانب، كذلك الاستفادة من الترقّيات التي حازت عليها بورصة الكويت ضمن مؤشرات الأسهم العالمية للأسواق الناشئة.

ترقية سهم الصالحيّة والانضمام لمؤشر MSCI

ومع نهاية العام 2022 أصبح سهم شركة الصالحيّة العقارية هدفاً للمحافظ الاستثمارية العالمية والمنضوية تحت أهم المؤشرات العالمية الكبرى، حيث انضم السهم إلى مؤشر مورغان ستانلي ضمن مراجعة المؤشر الأخيرة لمكوناته في ديسمبر الماضي، فيما يتوقع أن يكون لمؤشر فوتسي خططاً واضحة لضم سهم الصالحيّة العقارية ضمن مكوناته في مراجعته المقبلة، كما كشفت النتائج الأخيرة لمراجعة بورصة الكويت لأوزان مؤشرات عن ترقية سهم شركة الصالحيّة العقارية إلى قائمة الأسهم القابلة للتأهل إلى سوق النخبة من الشركات المدرجة في مؤشر السوق الأول.

وهكذا تكون شركتكم بفضل استراتيجيتها القوية والمرنة، وبفضل التناغم ما بين مجلس الإدارة والإدارة العليا للشركة ثابتة ومستقرة 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 2022، فقد حققت الشركة ربحاً بمقدار 14.56 مليون دينار كويتي وبربحية سهم بلغت 28.2 فلس للسهم الواحد، بالمقارنة مع العام السابق حيث بلغت الربحية 9.34 مليون دينار كويتي وبربحية سهم 17.94 فلس للسهم الواحد.

وقد ارتفع إجمالي موجودات الشركة إلى 419 مليون دينار كويتي للعام 2022 بالمقارنة مع 392 مليون دينار كويتي، وبلغت حقوق الملكية 168 مليون دينار كويتي بالمقارنة مع 161 مليون دينار كويتي، وذلك عن العام السابق، وفي المقابل فقد زاد إجمالي المطلوبات إلى مبلغ 250 مليون دينار كويتي في العام 2022 بالمقارنة مع 230 مليون دينار كويتي للعام السابق وذلك لتغطية تكلفة مشروع العاصمة.

وقد شهدت الإيرادات التشغيلية للشركة خلال عام 2022 نموا ملحوظا إلى مبلغ 36 مليون دينار كويتي بالمقارنة مع 21 مليون دينار كويتي، كما بلغ صافي الربح التشغيلي مبلغ 27 مليون دينار كويتي بالمقارنة مع 16 مليون دينار كويتي عن العام السابق.

مع الأخذ بعين الاعتبار أن جميع البيانات المالية السابقة تم تسجيلها حسب التكلفة التاريخية والمبينة على البيانات المالية لسنة 2022.

وفيما يتعلق بالقيمة السوقية لإجمالي الأصول والتي تتضمن أصولاً تم تقييمها من قبل مقيمين مهنيين محايدين في نهاية سنة 2022 فقد بلغت 691 مليون دينار كويتي، وبذلك أصبحت حقوق الملكية والمضاف إليها فائض إعادة تقييم الأصول مبلغ 440 مليون دينار كويتي تقريبا لترتفع بذلك القيمة الدفترية حسب القيمة العادلة للسهم إلى 854 فلس للسهم الواحد.



توصيات مجلس الإدارة

اقترح مجلس الإدارة تخصيص مكافأة لأعضاء المجلس لسنة 2022 بمبلغ وقدره -/120,000 دينار كويتي (-/120,000 دينار كويتي لسنة 2021)، حيث تخضع لموافقة الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة.

كما اعتمد مجلس إدارة الشركة التوصية بتوزيع أرباح نقدية بقيمة 15 فلس للسهم الواحد عن عام 2022 (15 فلس لسنة 2021)، 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.

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 أحمد نواف الأحمد 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



تقرير حوكمة الشركات



تقرير حوكمة الشركات 2022

شركة الصالحيه العقارية (ش.م.ك.ع)

تشكيل مجلس الإدارة

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

الاسم	تصنيف العضو (تنفيذي / غير تنفيذي / مستقل) ، أمين السر	تاريخ الانتخاب / تعيين أمين السر
غازي فهد النفيسي رئيس مجلس الإدارة	غير تنفيذي	2022/3/17
فيصل عبدالمحسن الخترش نائب رئيس مجلس الإدارة	غير تنفيذي	2022/3/17
عبدالعزیز غازي النفيسي عضو مجلس الإدارة الرئيس التنفيذي	تنفيذي	2022/3/17
أنور عبدالعزیز العيصي* عضو مجلس الإدارة	غير تنفيذي	2022/3/17
يوسف عيسى العثمان عضو مجلس الإدارة	غير تنفيذي	2022/3/17
عبدالرحمن عبدالعزیز الباطين عضو مجلس الإدارة	مستقل	2022/3/17
مرزوق فجحان المطيري عضو مجلس الإدارة	مستقل	2022/3/17
سعود أحمد الزبن عضو مجلس الإدارة	غير تنفيذي	2022/3/17
محمد خليل المصبيح	أمين السر	2014/5/12

* السيد / أنور عبدالعزیز العيصي عضو تنفيذي حتى تاريخ 31 مارس 2022.

مؤهلات وخبرات أعضاء مجلس إدارة شركة الصالحيه العقارية

السيد / غازي فهد النفيسي - رئيس مجلس الإدارة

السيد / غازي النفيسي عضو مؤسس في شركة الصالحيه 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 الصالحيه العقارية بتاريخ 2022/3/17، ويشغل حالياً رئاسة اللجنة التنفيذية بالشركة.

يترأس 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 عبد المحسن الخترش - نائب رئيس مجلس الإدارة

يتولى السيد / فيصل الخترش منصب نائب رئيس مجلس إدارة شركة الصالحية العقارية منذ عام 1981. وقد تم التجديد له في منصبه في الانتخابات الأخيرة لمجلس الإدارة بتاريخ 2022/3/17.

حصل السيد / فيصل الخترش على بكالوريوس العلوم العسكرية عام 1967، حيث عمل ضابطاً في الجيش الكويتي حتى العام 1974، ويتولى حالياً منصب نائب رئيس مجلس إدارة شركة المستثمر الدولي منذ عام 2003، شملت خبراته تولى 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 / عبدالعزيز غازي النفيسي - عضو مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

انضم السيد / عبدالعزيز النفيسي إلى مجلس إدارة شركة الصالحية العقارية منذ العام 2006، ويتولى حالياً منصب الرئيس التنفيذي للشركة وقد تم إعادة انتخابه في عضوية المجلس بتاريخ 2022/3/17، ويشغل حالياً عضوية اللجنة التنفيذية بالشركة.

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

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

السيد / أنور عبدالعزيز العصيمي - عضو مجلس الإدارة

انضم السيد أنور العصيمي إلى مجلس إدارة شركة الصالحية العقارية منذ العام 1981، وتولى منصب الرئيس التنفيذي للشركة منذ عام 1997 إلى 2022، وقد تم إعادة انتخابه في عضوية المجلس بتاريخ 2022/3/17، كما يشغل حالياً عضوية لجنة الترشيحات والمكافآت وعضوية اللجنة التنفيذية إضافة إلى عضوية لجنة إدارة المخاطر والتدقيق الداخلي بالشركة.

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



السيد / يوسف عيسى العثمان - عضو مجلس الإدارة

انضم السيد / يوسف العثمان إلى مجلس إدارة شركة الصالحية العقارية في العام 1992، وقد تم إعادة انتخابه في عضوية المجلس بتاريخ 2022/3/17، ويشغل حالياً رئاسة لجنة إدارة المخاطر والتدقيق الداخلي ولجنة الترشيحات والمكافآت بالشركة.

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

السيد / عبدالرحمن عبدالعزيز الباطين - عضو مجلس الإدارة

انضم السيد / عبدالرحمن الباطين إلى مجلس إدارة شركة الصالحية العقارية في العام 2010، وقد تم إعادة انتخابه في عضوية المجلس بتاريخ 2022/3/17، كما يشغل حالياً عضوية لجنة إدارة المخاطر والتدقيق الداخلي بالشركة.

السيد / عبدالرحمن الباطين حاصل على بكالوريوس إدارة الأعمال من جامعة الكويت في العام 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، كما شغل سابقاً عضوية مجلس الإدارة في شركة الامتيازات الخليجية وشركة الصفاة للألبان.

السيد / مرزوق فجحان المطيري - عضو مجلس الإدارة

انضم السيد / مرزوق المطيري إلى مجلس إدارة شركة الصالحية العقارية منذ العام 2002، وقد تم إعادة انتخابه لعضوية المجلس بتاريخ 2022/3/17، 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 العام 2013، كما كان عضواً في مجلس إدارة الشركة الأولى للاستثمار ما بين عامي 2004 و 2014 وعضواً في مجلس إدارة شركة نقل وتجارة المواشي ما بين عامي 2004 و 2013، ويحمل السيد / مرزوق المطيري خبرة مالية واستثمارية كبيرة في تكوين المحافظ الاستثمارية وتولي إدارتها، كما كان مساهماً في تأسيس صندوق المركز العقاري.

السيد / سعود أحمد الزين - عضو مجلس الإدارة

انضم السيد / سعود الزين إلى مجلس إدارة شركة الصالحية العقارية في العام 2013، وقد تم إعادة انتخابه لعضوية المجلس بتاريخ 2022/3/17.

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 العام 2013، وشركة (DDR Performance) المختصة 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 الصالحيّة العقارية في العام 1998، وقد تم تعيينه في منصب أمين سر مجلس الإدارة بتاريخ 2014/5/12، وكان من قبل يشغل منصب سكرتير المجلس.

السيد/ محمد المصبيح حاصل على بكالوريوس المحاسبة من (جامعة القاهرة - مصر) في العام 1998، بالإضافة إلى حصوله على الشهادات المهنية (ABA – CIDA – CTA – CST)، ويعمل حالياً في منصب نائب رئيس المجموعة المالية والمحاسبية والموارد البشرية في شركة الصالحيّة العقارية، كما أنه عضو مجلس إدارة في شركة العاصمة العقارية، وعضو مجلس الإدارة في شركة الصالحيّة 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 بين عامي 2011 و 2014، وكان عضواً في اللجنة الفنية الدائمة لوضع القواعد المحاسبية وأدلة التدقيق في وزارة التجارة والصناعة ممثلاً عن جمعية المحاسبين والمراجعين الكويتية.

حضور الأعضاء لاجتماعات مجلس الإدارة

عقد مجلس إدارة شركة الصالحيّة العقارية عدد (7) اجتماعات خلال العام 2022، منها عدد (1) إجتماع بالتمرير، ويوضح الجدول التالي تفاصيل تلك الاجتماعات وعدد الاجتماعات التي حضرها كل عضو في المجلس :

اسم العضو	اجتماع رقم (2022/1) بتاريخ 2022/02/14	اجتماع رقم (2022/2) بتاريخ 2022/03/17	اجتماع رقم (2022/3) بتاريخ 2022/05/11	قرار بالتمرير بتاريخ 2022/06/28	اجتماع رقم (2022/4) بتاريخ 2022/08/11	اجتماع رقم (2022/5) بتاريخ 2022/11/08	اجتماع رقم (2022/6) بتاريخ 2022/12/04	عدد الاجتماعات
غازي النفيسي رئيس مجلس الإدارة	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	7
فيصل الخترش نائب الرئيس	X	✓	✓	✓	✓	X	✓	5
عبد العزيز النفيسي عضو	✓	X	X	✓	✓	✓	✓	5
أنور العصيمي عضو	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	7
يوسف العثمان عضو	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	7
عبد الرحمن الباطين عضو - مستقل	✓	X	✓	✓	✓	X	✓	5
مرزوق المطيري عضو - مستقل	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	7
سعود الزين عضو	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	7

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

تسجيل وتنسيق وحفظ محاضر اجتماعات مجلس الإدارة

قام أمين سر مجلس الإدارة بإعداد سجل خاص لمحاضر اجتماعات مجلس إدارة شركة الصالحيّة 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 كافٍ 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 المصلحة الآخرين.

ميثاق عمل مجلس إدارة الشركة

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

- يتولى مجلس إدارة شركة الصالحيّة العقارية جميع السلطات والصلاحيات اللازمة لإدارة الشركة دون تجاوز لاختصاصات الجمعية العامة، وتبقى مسؤولية المجلس قائمة عن جميع اللجان المنبثقة منه، ويتبع ذلك مسؤولية المجلس في إعداد التقرير السنوي الذي يتلى على الجمعية العامة السنوية للشركة يتضمن فيه المعلومات والبيانات الخاصة بنشاط الشركة ومركزها المالي ونتائج أعمالها ومدى الالتزام بقواعد الحوكمة.
- يؤدي مجلس الإدارة مهامه بمسؤولية وحسن نية وجدية واهتمام، وتكون قراراته مبنية على معلومات وافية من الإدارة التنفيذية أو أي مصدر موثوق آخر، ويحق للمجلس إصدار تفويضات ببعض اختصاصاته دون أن تكون هذه التفويضات عامة أو غير محددة المدة، وتظل مسؤولية المجلس قائمة تجاه أي تفويض صادر منه.
- التأكد من أن الإدارة التنفيذية توفر للمساهمين الحاليين والمحتملين وللمجتمع 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 2022

حرص مجلس إدارة شركة الصالحيّة 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 :

أ - اعتماد التقارير السنوية لـ (حوكمة الشركات، المكافآت، لجنة التدقيق، المسؤوليات الاجتماعية) لشركة الصالحيّة العقارية.

- 2 - المراجعة الدورية للنتائج المالية المقدرة للشركة والمقارنة مع البيانات المالية الصادرة.
- 3 - اعتماد البيانات المالية المرحلية والسنوية لشركة الصالحيّة العقارية.
- 4 - التوصية إلى الجمعية العامة للشركة بإقرار توزيعات نقدية وأسهم منحة للمساهمين.
- 5 - التوصية إلى الجمعية العامة للشركة بإقرار مبلغ 100 ألف د.ك. للتبرعات خلال العام المقبل.
- 6 - متابعة جميع القضايا القانونية للشركة، والاجتماع مع المستشارين القانونيين للشركة للوقوف على حالة جميع القضايا.
- 7 - الإشراف على عملية تقييم أداء مكاتب المحاماة والمستشارين القانونيين الخارجيين لشركة الصالحيّة العقارية، واعتماد نتائج التقييم، وإقرار التوصيات اللازمة.
- 8 - الموافقة على إعادة تعيين مراقب الحسابات الخارجي للشركة من مكتب السادة العيبان والعصيمي «إرنست ويونغ».
- 9 - الإطلاع 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.
- 10 - اعتماد التسهيلات البنكية والكفالات التضامنية اللازمة لإقامة مشروع العاصمة.
- 11 - استمرار دعم استراتيجية إدارة الشركة في تحقيق حجم السيولة المطلوب على تداولات أسهم الشركة المدرجة في البورصة.
- 12 - انتخاب رئيس مجلس الإدارة، ونائب رئيس مجلس الإدارة في شركة الصالحيّة العقارية لفترة الثلاث سنوات القادمة.
- 13 - إعادة تشكيل اللجان التابعة لمجلس إدارة الشركة.
- 14 - الموافقة على تعيين الرئيس التنفيذي الجديد للشركة واعتماد الصلاحيات والمسؤوليات المحددة للمنصب.
- 15 - اعتماد التعديلات على بعض السياسات والإجراءات المعتمدة سابقاً من مجلس إدارة شركة الصالحيّة العقارية.
- 16 - تخويل وتفويض السادة رئيس ونائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي للشركة باستدراج العروض والتفاوض وتوقيع العقود الخاصة بشراء عقارات سكنية لإقامة موظفي الشركة.
- 17 - تخويل وتفويض السادة رئيس ونائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي للشركة بالدخول في أي مفاوضات بشأن بيع أراضي الشركة في مملكة البحرين وسلطنة عمان.
- 18 - اعتماد التقرير المتكامل عن نشاط شركة الصالحيّة العقارية.
- 19 - الإطلاع على تقرير مكتب «بيكر تيلي» بشأن مراجعة تقييم أداء المدقق الداخلي لشركة الصالحيّة العقارية عن الثلاث سنوات الماضية.
- 20 - عقد الاجتماعات الدورية مع مسؤولي إدارة المخاطر والمكتب الاستشاري، لمناقشة نتائج مراحل تقييم إدارة المخاطر.
- 21 - اعتماد سجل إجراءات متابعة إدارة المخاطر المقبولة لشركة الصالحيّة العقارية.
- 22 - الإشراف العام على تطبيق قواعد حوكمة الشركات وإجراءات الرقابة الداخلية بشكل فعال داخل الشركة.
- 23 - مراجعة التوصيات الصادرة عن لجنة التدقيق، ونتائج مناقشة تقارير التدقيق الداخلي، والإطلاع على ملخص نتائج أعمال اللجنة.



- 24 - مراجعة التقارير والتوصيات الصادرة عن لجنة الترشيحات والمكافآت، والإشراف على أعمال اللجنة بشأن عملية التقييم السنوي لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية.
- 25 - اعتماد محاضر الاجتماعات والقرارات الصادرة عن اللجنة التنفيذية، والمتعلقة بأنشطة إدارات الشركة.
- 26 - المشاركة في برنامج تدريبي لآخر التطورات الصادرة عن الجهات الرقابية.
- 27 - مناقشة ومتابعة آخر تطورات مشروع العاصمة، وتطور أعمال التأجير.

اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة

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

أولاً : لجنة إدارة المخاطر والتدقيق الداخلي

مهام اللجنة :

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

تشكيل اللجنة :

يُشكل مجلس الإدارة لجنة إدارة المخاطر والتدقيق الداخلي بحيث لا يقل عدد أعضائها عن ثلاثة، ويكون أحد أعضائها على الأقل من الأعضاء المستقلين، ولا يشغل عضوية اللجنة رئيس مجلس الإدارة أو أحد أعضاء مجلس الإدارة التنفيذيين. ويجب أن يمتلك عضو اللجنة التأهيل العلمي والخبرة العملية الملائمة لعمل اللجنة، وأن يكون على إلمام بالجوانب المالية والمحاسبية والإدارية اللازمة.

ويحدد مجلس الإدارة مدة عضوية أعضاء اللجنة وأسلوب عملها، حيث تنتهي مدة عضوية أعضاء اللجنة مع انتهاء عضويتهم في مجلس الإدارة، وقد اعتمد مجلس إدارة شركة الصالحية العقارية تشكيل لجنة إدارة المخاطر والتدقيق الداخلي كما يلي :-

تاريخ التشكيل	أعضاء لجنة إدارة المخاطر والتدقيق الداخلي	
2022/3/17	السيد / يوسف عيسى العثمان	عضو مجلس الإدارة غير تنفيذي
2022/3/17	السيد / أنور عبدالعزيز العصيمي	عضو مجلس الإدارة غير تنفيذي
2022/3/17	السيد / مرزوق فجحان المطيري	عضو مجلس الإدارة مستقل
2022/3/17	السيد / عبدالرحمن عبدالعزيز البابطين	عضو مجلس الإدارة مستقل

وقد عقدت اللجنة عدد (7) اجتماعات خلال العام 2022، 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 «إرنست 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 - الإطلاع على التقرير المستقل عن مراجعة وتقييم أداء إدارة التدقيق الداخلي عن الثلاث سنوات (2019: 2021).
- 8 - المناقشة الدورية لسجل مراجعة إجراءات إدارة المخاطر بالشركة.
- 9 - الإطلاع على ملخص الدعاوي والقضايا القانونية لشركة الصالحية العقارية.
- 10 - التقييم الدوري عقب كل اجتماع مخصص لمناقشة أيًا 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 تسهم في تحقيق رؤية الشركة وأهدافها وتحمي مصالح المساهمين والمستثمرين وذلك بما يتماشى مع السياسات والمعايير المعتمدة. كما تقوم اللجنة بإعداد 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 مؤهل علمي ملائم، وإلمام بكافة الجوانب 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	
2022/3/17	عضو مجلس الإدارة / غير تنفيذي	السيد / يوسف عيسى العثمان
2022/3/17	عضو مجلس الإدارة / غير تنفيذي	السيد / أنور عبدالعزيز العصيمي
2022/3/17	عضو مجلس الإدارة / مستقل	السيد / مرزوق فجحان المطيري



وقد عقدت اللجنة عدد (3) اجتماع خلال العام 2022، 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 - اعتماد التقرير السنوي لحوكمة الشركات.
- 7 - التوصية بترشيح الأعضاء الحاليين في مجلس إدارة شركة الصالحيّة العقارية، في انتخابات المجلس خلال انعقاد الجمعية العامة للمساهمين.
- 8 - مناقشة شغور منصب الرئيس التنفيذي للشركة والتوصية بترشيح السيد/ عبدالعزيز النفيسي لتولي المنصب.
- 9 - التوصية بترقية السيد/ محمد خليل المصبيح لتولي منصب نائب رئيس المجموعة المالية والمحاسبية والموارد البشرية، وترقية السيد/ ناصر بدر الغانم لتولي منصب مساعد رئيس المجموعة الاستثمارية.
- 10 - اعتماد نتائج تطبيق مؤشرات الأداء الموضوعية (KPIs) المعد من قبل المكتب الاستشاري «راسل بدفورد» لتقييم أداء الإدارة التنفيذية في الشركة بشكل سنوي، والتوصية بشأنها إلى مجلس الإدارة.

ثالثاً : اللجنة التنفيذية لمجلس الإدارة

مهام اللجنة :

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

أعضاء اللجنة التنفيذية	تاريخ التشكيل
رئيس اللجنة السيد / غازي فهد النفيسي	2022/3/17 رئيس مجلس الإدارة غير تنفيذي
عضو اللجنة السيد / عبدالعزيز غازي النفيسي	2022/3/17 عضو مجلس الإدارة الرئيس التنفيذي
عضو اللجنة السيد / أنور عبدالعزيز العصيمي	2022/3/17 عضو مجلس الإدارة غير تنفيذي



وقد عقدت اللجنة عدد (4) اجتماع خلال العام 2022، ونورد فيما يلي أبرز إنجازاتها:

- 1 - الموافقة على عروض الإستئجار والتجديد والتسوية والإنهاء واتخاذ الإجراءات اللازمة لعقود الإيجار القائمة في عقارات الشركة، خلال العام 2022.
- 2 - اعتماد الإجراءات الخاصة بإعفاء عدد من المستأجرين من سداد بعض الإيجارات الشهرية.
- 3 - الموافقة على الإجراءات الخاصة بالفنادق التابعة للشركة، خلال العام 2022.
- 4 - اعتماد نتائج تقييم الأداء السنوي للموظفين غير التنفيذيين في شركة الصالحية العقارية.
- 5 - الموافقة على عقد تسهيلات ائتمانية لشركة الصالحية العقارية مع أحد البنوك الإسلامية المحلية.
- 6 - تجديد اتفاقيات صانع السوق مع ثروة للاستثمار وشركة بيتك كابييتال للاستثمار، واعتماد التعديلات المقترحة على تلك الاتفاقيات.

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

وفرت شركة الصالحية العقارية الآليات والأدوات التي تمكن أعضاء مجلس الإدارة من الحصول على المعلومات والبيانات المطلوبة في الوقت المناسب، وذلك عبر تطوير بيئة تكنولوجيا المعلومات داخل الشركة، وخلق قنوات اتصال مباشرة بين أمانة سر مجلس الإدارة وأعضاء المجلس، وتوفير التقارير وموضوعات النقاش الخاصة بالإجتماعات 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 الصالحيّة 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 والعلوات والمكافآت.
- يقوم مجلس الإدارة من خلال لجنة الترشيحات والمكافآت بالقيام بعملية المراجعة الدورية على تلك السياسة ومتابعة مدى فعاليتها أو الحاجة إلى إجراء أي تعديل عليها.
- لم يكن هناك أي انحرافات أو تغييرات جوهرية لتطبيق نظام وآلية المكافآت للعام 2022 عن السياسة المعتمدة من قبل مجلس الإدارة.

الإفصاح 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، رئيس المجموعة العقارية والتطوير، نائب رئيس المجموعة المالية والمحاسبية والموارد البشرية، ومساعد رئيس مجموعة الاستثمار ومدير مجموعة الموارد البشرية والشؤون الإدارية.

وقد تمت تلاوة تقرير المكافآت في الجمعية العامة السنوية الحادية والخمسون للشركة والمنعقدة بتاريخ 2023/03/21، حيث أقرت بنود التقرير ووافقت عليه.

دولة الكويت

التاريخ

2023/02/08

لجنة الترشيحات والمكافآت
شركة الصالحيّة العقارية

التعهد بسلامة ونزاهة التقارير المالية المُعدة

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

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

توصيات لجنة التدقيق إلى مجلس إدارة الشركة

يحق للجنة التدقيق بناءً على الصلاحيات المحددة لها في ميثاق عمل اللجنة، ووفق الصلاحيات والمسؤوليات الواردة في قواعد حوكمة الشركات، بالإشراف والمراجعة والمتابعة على كافة أعمال مراقبي حسابات الشركة وأنشطة التدقيق الداخلي، وغيرها من المهام التي تكفل ترسيخ ثقافة الإلتزام وضمان 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 الصالحيّة سياسة اختيار واستقلالية مراقب الحسابات الخارجي، والمُعدة 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 الصالحيّة العقارية والمنعقدة بتاريخ 2022/03/17 على إعادة تعيين مراقب الحسابات السيد/ وليد عبدالله العيصمي، مكتب العيبان والعيصمي «إرنست ويونغ» كمدقق خارجي على البيانات المالية للشركة، حيث يحظى السيد/ وليد العيصمي 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 الإلتزام وإدارة المخاطر ولجنة إدارة المخاطر في شركة الصالحيّة العقارية بدورهما في متابعة وتقييم القرارات المتعلقة بتحمل المخاطر في الشركة، وذلك بالتنسيق مع المكتب الإستشاري 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 الصالحيّة العقارية على مجموعة من أنظمة الضبط والقواعد الرقابية التي تغطي جميع أنشطة الشركة وإداراتها، وتعمل



هذه النظم والقواعد على الحفاظ على سلامة المركز المالي للشركة ودقة بياناتها وكفاءة عملياتها من مختلف الجوانب، ويعكس الهيكل التنظيمي في الشركة ضوابط الرقابة المزدوجة (Four Eyes Principles) وتشمل التحديد السليم للسلطات والمسؤوليات، الفصل التام في المهام وعدم تعارض المصالح، الفحص والرقابة المزدوجة والتوقيع المزدوج.

وقد كلف مجلس إدارة الشركة مكتب استشاري مستقل للقيام بأعمال الرقابة الداخلية والتدقيق على مجموعات وإدارات شركة الصالحية العقارية، ويعمل المكتب كجهة إستشارية تتبع لجنة التدقيق وبالتبعية لمجلس إدارة الشركة مباشرة، ويقوم المكتب بتقديم التقارير الدورية لمراجعة وتقييم أنظمة الرقابة الداخلية المطبقة في الشركة، وعليه تتولى لجنة التدقيق بالشركة مراجعة أعمال مكتب التدقيق وتناقش تقاريره تمهيداً لرفعها إلى مجلس الإدارة.

كما يتولى مكتب تدقيق مستقل آخر مسؤولية إعداد تقرير الرقابة الداخلية (Internal Control Report) ICR وذلك على أساس سنوي وفقاً لمتطلبات هيئة أسواق المال.

دليل السلوك المهني والقيم الأخلاقية

وضع مجلس الإدارة دليل خاص بتشجيع الممارسات السليمة والسلوكيات الأخلاقية وحماية المصالح الطويلة الأجل لأصحاب المصلحة، ومن أهم بنوده ما يلي :

- تأتي النزاهة في المرتبة الأولى من حيث الأولوية في قيم الشركة وهي بمثابة الهدف الذي يُرشد 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 ما يصب في منفعة أصحاب المصلحة.
- 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 الإلتزام 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، وتطبيق هذه السياسات والإجراءات على كل موظفي الشركة ومورديها ومسؤوليها وأعضاء مجلس إدارتها.

الإفصاح والشفافية

التزمت الشركة بتعليمات منظمة لإجراء الإفصاح عن المعلومات الجوهرية وآلية الإعلان عنها والتي تلي أيضاً المتطلبات القانونية والأخلاقية للشركة، كما حرصت الشركة على ضمان أن يتم الكشف، وفي التوقيت الملائم، عن المعلومة الجوهرية المتعلقة بنشاط

المقدمة

تقرير حوكمة الشركات

الشركة، بما في ذلك الوضع المالي وأداء إدارة الشركة إلى الجهات المعنية والتي من شأنها فهم استراتيجيتها 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 لخمس 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.

شؤون المستثمرين

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

البنية الأساسية لتكنولوجيا المعلومات في الشركة

قامت الشركة بتحديث موقعها الإلكتروني على شبكة الإنترنت، وأنشأت فيه قسم خاص عن حوكمة الشركات، وتوفر شركة الصالحيّة 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 وتحويل ملكية الأسهم، واستلام توزيعات الأرباح، واستلام جزء من أصول الشركة في حال تصفيتها، واستلام المعلومات والبيانات المتعلقة بأنشطة الشركة واستراتيجياتها التشغيلية والاستثمارية في الوقت المناسب، والمشاركة في اجتماعات الجمعية العامة للمساهمين والتصويت على قراراتها، وانتخاب أعضاء مجلس الإدارة، مراقبة أداء الشركة بصفة عامة ومجلس الإدارة بصفة خاصة، ومسائلة مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية ورفع قضايا مسائلة في حال عدم أداء المهام الوظيفية المكلفين بها.



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 تتلقاه 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

تحرص شركة الصالحية العقارية على تنظيم اجتماعات الجمعية العامة للمساهمين وفق ما ورد في قواعد حوكمة الشركات والقوانين واللوائح المنظمة لذلك، حيث يتم تضمين بنود جدول الأعمال الحد الأدنى من البنود المطلوبة وفقاً للقواعد، ويتم توفير بيانات ومعلومات الجدول للمساهمين قبل وقت 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 الصالحية العقارية السياسات والإجراءات التي تكفل حماية حقوق أصحاب المصالح وتتيح لهم الحصول على التعويضات القانونية في حال انتهاك أي من حقوقهم وفق ما ورد في قواعد حوكمة الشركات، كما تحدد تلك السياسات حاجة الشركة إلى الحفاظ على علاقات العمل الإيجابية وتوضيح 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 الصالحية العقارية، حيث اعتمد المجلس قراراً بضرورة توفير برامج تدريبية خاصة بالأعضاء ومسؤولياتهم، وتم طرح بعض الأمثلة التي تتوافق مع آخر التطورات الإدارية والمالية والمستجدات الصادرة عن الجهات الرقابية وغيرها من الجوانب ذات الصلة، والتي تسهم في رفع مستوى أداء الأعضاء تجاه المسؤوليات المناطة بهم، وقد شارك أعضاء مجلس الإدارة وأعضاء الإدارة التنفيذية خلال العام الماضي في برامج وورش تدريبية.

كما اعتمد مجلس الإدارة البرنامج التعريفي للأعضاء الجدد والمعينين حديثاً في مجلس الإدارة، كذلك تم اعتماد البرنامج التعريفي للأعضاء الجدد أو المنضمين حديثاً إلى الإدارة التنفيذية، وتحتوي تلك البرامج على أهم المعلومات عن استراتيجية الشركة، والجوانب المالية والتشغيلية لأنشطة الشركة المختلفة، فضلاً عن الإلتزامات القانونية والرقابية الملقاة على عاتق أعضاء مجلس الإدارة وأعضاء الإدارة التنفيذية، والإطار العام لمسؤولياتهم 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 الترشيدات 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 مُعدة 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 مسؤولية وضع معايير ومواصفات القيم الأخلاقية للشركة، ويتعين على كل عضو من أعضاء الإدارة العليا والموظفين المساعدة على تنفيذ هذا الدليل كجزء من وظيفته ومسؤوليته الأخلاقية، وإبلاغ مجلس الإدارة عن أي مخالفة.

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

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

المسؤولية الاجتماعية

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

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

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



تقرير المسؤولية الاجتماعية عن عام 2022

حملة سرطان الثدي

استضافت شركة الصالحية العقارية في مول العاصمة فريق عمل مستشفى جابر الذي قام بتقديم كافة النصائح المتعلقة بالوقاية ورفع الوعي بمرض سرطان الثدي، ولنفس المناسبة احتضن مول العاصمة فريق من مستشفى عالية الدولي والذي قام بتوعية الجمهور عن هذا المرض وتقديم تدريب عملي عن طرق الفحص الذاتي والكشف المبكر عن سرطان الثدي.

فعاليات اليوم العالمي للإيدز

قام مول العاصمة بتخصيص بوث توعوي تحت اشراف وزارة الصحة، يهدف إلى زيادة الوعي في المجتمع حول فيروس نقص المناعة المكتسب وطرق الوقاية منه، من خلال توضيح أهمية الفحص وأعراض المرض والفئات الأكثر عرضة للإصابة.

حملة جمعية السلام «شاحنات الكويت»

من منطلق حرصها على العمل الخيري والانساني وفي مبادرة من جمعية السلام التعاونية، احتضن مول العاصمة بوث دعم إخواننا المهجرين والأيتام والأرامل والمحتاجين في حملة «شاحنات الكويت» إلى سوريا واليمن.

لآلئ الصالحية

بعد سلسلة النجاحات التي حققتها في السنوات السابقة، يأتي «معرض لآلئ الصالحية» بجلته الجديدة هذا العام، حرصاً من الشركة على دعم وتشجيع المشاريع الصغيرة، حيث قامت شركة الصالحية العقارية بدعم واستضافة مصممي المجوهرات الكويتيين لعرض منتجاتهم والاستفادة من القدرة الشرائية لزوار مجمع الصالحية التجاري.

الحملة الوطنية للتوعية من مرض السرطان (كان)

أطلقت (CAN) حملتها السنوية بالتعاون مع شركة الصالحية العقارية من خلال البوथ الذي أقيم في مول العاصمة لنشر الوعي والكشف المبكر عن مرض السرطان تحت إشراف مختصين من قبلهم.

حملة توعويه عن تطور الطب

استقبل مول العاصمة مجموعة من الأكاديميين من كلية الطب، والذين قاموا بإنشاء معرض تحت عنوان كبسولة الزمن "ميني مي كلينك"، يهدف لعرض تطور الطب عبر العصور، من خلال أسلوب مفيد ومبسط لكل الأعمار، حيث استعرض الفريق المشارك رحلة تطور الطب منذ العصر القديم، مروراً بالطب في عصر الإسلام، والطب الحديث، ثم نظرة عن الطب في المستقبل.



فود بز Food Buzz

ضمن أهداف شركة الصالحية العقارية لخدمة المجتمع وذلك من خلال دعم الاقتصاد المحلي بتقديم كامل التسهيلات للمشاريع الصغيرة، وجرياً على عاداتها السنوية استضافت الشركة معرض فود بز في الراية بلازا و مول العاصمة، وذلك لتشجيع المشاريع الكويتية ومساعدتها على توسيع قاعدة عملائها.

زيارات ميدانية لطلبة جامعة الكويت

إيماناً بأهمية التجربة الميدانية والاحتكاك ببيئة العمل الحقيقية، قام فريق العمل في شركة الصالحية العقارية باستضافة طلاب جامعة الكويت - كلية الهندسة المعمارية، للإطلاع على أعمال التطوير والتجديد لفندق جي ديليو ماريوت، بهدف مقارنة الواقع وعمل مقارنة شخصية لكل طالب للتعرف على المزايا المعمارية والمواصفات التقنية المتطورة للمبنى.

كما استضافت الشركة في مشروع العاصمة - مبنى برج المكاتب (قيد الإنشاء) طلبة من جامعة الكويت قسم الهندسة، وذلك للتعرف على إدارة العمليات في موقع البناء، حيث تم استعراض الاعمال الانشائية والجدول الزمني الموضوع للبناء، وذلك بهدف دعم الكوادر الطلابية للجامعة وتوسيع آفاق مكتسباتهم التعليمية.

ساعة الأرض

تحرص شركة الصالحية العقارية على المشاركة في فعالية ساعة الأرض السنوية، والتي يتم خلالها إطفاء جميع الأضواء في عقارات الشركة لمدة ساعة كاملة، وذلك في إطار تظاهرة عالمية تنظم من قبل الصندوق العالمي للطبيعة.

اليوم العالمي للقلب

بهدف رفع مستوى الوعي عند شرائح المجتمع، والتعرف على عوامل الخطر المؤدية لأمراض القلب والشرابين، وأهمية إجراء الفحوصات الدورية، استضافت شركة الصالحية العقارية بوث اليوم العالمي للقلب وذلك بالتعاون مع جمعية القلب الكويتية ومركز صباح الأحمد للقلب.

التدريب الميداني للطلبة

بهدف تأهيل الكوادر الشابة في مختلف الجامعات، استضافت شركة الصالحية العقارية برنامج التدريب الميداني لطلبة من جامعة الكويت و جامعة الخليج للعلوم والتكنولوجيا، وذلك ضمن خطة تدريبية مكثفة في أقسام الشركة المختلفة، لإعداد الطلبة لسوق العمل قبل التخرج.



تقرير أنظمة الرقابة الداخلية



راسل بدفورد الكويت
سعد البلوشي وشركاه
محاسبون قانونيون ومستشارون
برج بانامونيك - الدور 18
شارع فهد السالم - القبلة
ص.ب. 5613 - الصفاة: 13057
الكويت
هاتف: (+965) 222-48717
فاكس: (+965) 222-48715
www.russellbedford.com.kw



السادة/ أعضاء مجلس الإدارة
شركة الصالحية العقارية ش.م.ع. (عامة)
دولة الكويت

تحية طيبة وبعد،،،

تقرير عن أنظمة الرقابة الداخلية لشركة الصالحية العقارية ش.م.ع. (عامة)

بناءً على تكليفكم لنا بتاريخ 12 أكتوبر 2022، لقد قمنا بفحص أنظمة الرقابة الداخلية لشركة الصالحية العقارية ش.م.ع. ("الشركة") التي كانت موجودة خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022. وقد تم فحص الأمور التالية:

- الحوكمة
- إدارة العقارات والمرافق
- 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

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 الصالحية العقارية ش.م.ع. (عامة)، فإنكم مسؤولون عن وضع أنظمة رقابة داخلية مناسبة لشركتكم والمحافظة 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 ناتجة 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.

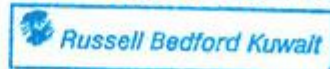
نظراً للقيود الكامنة في أي نظام رقابة داخلي إلا أن الأخطاء والممارسات الخاطئة قد تحدث ولا يتم اكتشافها أو تتبعها. إضافة إلى ذلك، فإن إعداد أي تقييم للأنظمة للفترة المستقبلية معرض لخطر عدم كفاية معلومات الإدارة وإجراءات الرقابة بسبب التغييرات في الظروف أو ضعف درجة الالتزام بتلك الإجراءات.

برأينا، وبالنظر إلى طبيعة وحجم عمليات الشركة خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022، فإن أنظمة الرقابة الداخلية التي قمنا بفحصها تم وضعها والمحافظة عليها وفقاً لنطاق الفحص الوارد أعلاه، باستثناء الأمور المبينة في الأجزاء المعنية من هذا التقرير.

وتفضلوا بقبول فائق التقدير والاحترام،

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

سعد البلوشي وشركاه
محاسبون قانونيون ومستشارون



Saad S. Al-Bloushi & Partners
Chartered Accountants & Business Advisers

دولة الكويت
15 يناير 2023



تقرير لجنة التدقيق



تقرير لجنة التدقيق عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

مقدمة :

يتولى مجلس إدارة شركة الصالحية 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 والمسؤوليات 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 اجتماعات دورية مع المدقق الداخلي حيث ناقشت فيها التقارير المتعلقة بمجموعات الشركة المختلفة، كما تم 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 الاستعراض 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.



المقدمة

تقرير لجنة التدقيق

كما أتمت الشركة خلال العام 2022 الالتزام الصادر عن هيئة أسواق المال على الشركات المدرجة بإجراء تقييم مستقل لأداء التدقيق الداخلي، حيث وافق مجلس الإدارة ولجنة التدقيق على تكليف مكتب تدقيق مستقل للقيام بمراجعة وتقييم أداء المدقق الداخلي لشركة الصالحية العقارية عن السنوات الثلاث الماضية (2019 : 2021). وقد اطّلع السادة أعضاء مجلس الإدارة وأعضاء لجنة التدقيق على هذا التقرير ومناقشة النتائج الواردة فيه، والتي خلصت إلى أن أداء إدارة التدقيق الداخلي لدى الشركة متوافق مع الممارسات المهنية الدولية للتدقيق الداخلي وكذا المتطلبات الواردة في لوائح هيئة أسواق المال.

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

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

دولة الكويت

لجنة التدقيق وإدارة المخاطر

التاريخ: 2023/02/08

شركة الصالحية العقارية



تقرير مجلس الإدارة

2

تقرير
مجلس
الإدارة

2

تقرير
مجلس
الإدارة

47

الاستثمارات المحلية

53

الاستثمارات الخارجية







الصالحيّة

مجمع الصالحيّة التجاري:

يعد مجمع الصالحيّة التجاري معلماً عقارياً بارزاً لما له من قيمة كبيرة، فهو باكورة أعمال شركة الصالحيّة العقارية منذ تأسيسها، وهو أول مجمع متعدد ومتخصص في مجال تجارة التجزئة في منطقة الخليج العربي، حيث تم تصميمه على أعلى طراز من الحرفيّة ليحافظ على مكانته إلى يومنا هذا، محتلاً بذلك مركزاً مرموقاً بين المجمعات التجاريّة من حيث الفخامة والرقي في الكويت والمنطقة.

يتكون المجمع من ثلاثة أدوار (الدور الأرضي - الميزانين الأول - الميزانين الثاني) والتي تضم مجموعة مميزة من المحلات التجاريّة لعدد من الماركات العالميّة الشهيرة، بالإضافة إلى عدد من المقاهي والمطاعم الفاخرة، ويلي ذلك خمسة أدوار علوية مخصصة للمكاتب التجاريّة موزعة على مساحة 25,500 م² وتشغلها مجموعة من كبرى الشركات الخاصّة ومكاتب المحاماة والمؤسسات الحكوميّة.

استطاع المجمع الحفاظ على صدارته وريادته، منذ افتتاحه في العام 1978، من خلال التجديد والتطوير المستمر لجميع مرافقه، والذي تمكن من خلاله تحقيق نسبة إشغال كاملة لعدة سنوات متتالية، إلى جانب المحافظة على جودة المستأجرين، وينظر إلى مجمع الصالحيّة اليوم على أنه واحداً من أفخم المجمعات التجاريّة في الكويت، كما يجاور مجمع الصالحيّة ثلاثة مرافق للشركة وهي الصالحيّة بلازا، برج السحاب وفندق جي دبليو ماريوت.

وقد حرصت الشركة على إثراء هذه التجربة الفريدة المميّزة بالفخامة والرقي في مجمع الصالحيّة من خلال إضافة جزء جديد للمجمع ووصل الدور الأرضي والميزانين الأول بالطابقين الأرضي والميزانين من مبنى فندق جي دبليو ماريوت المجاور للمجمع مع إضافة مدخل جديد للمجمع من شارع عبد العزيز الصقر لضمان سهولة الوصول من الدائري الأول وتوفير امتداد ممتع للرفاهية من خلال عدد جديد من محلات التجزئة والمطاعم الفاخرة.

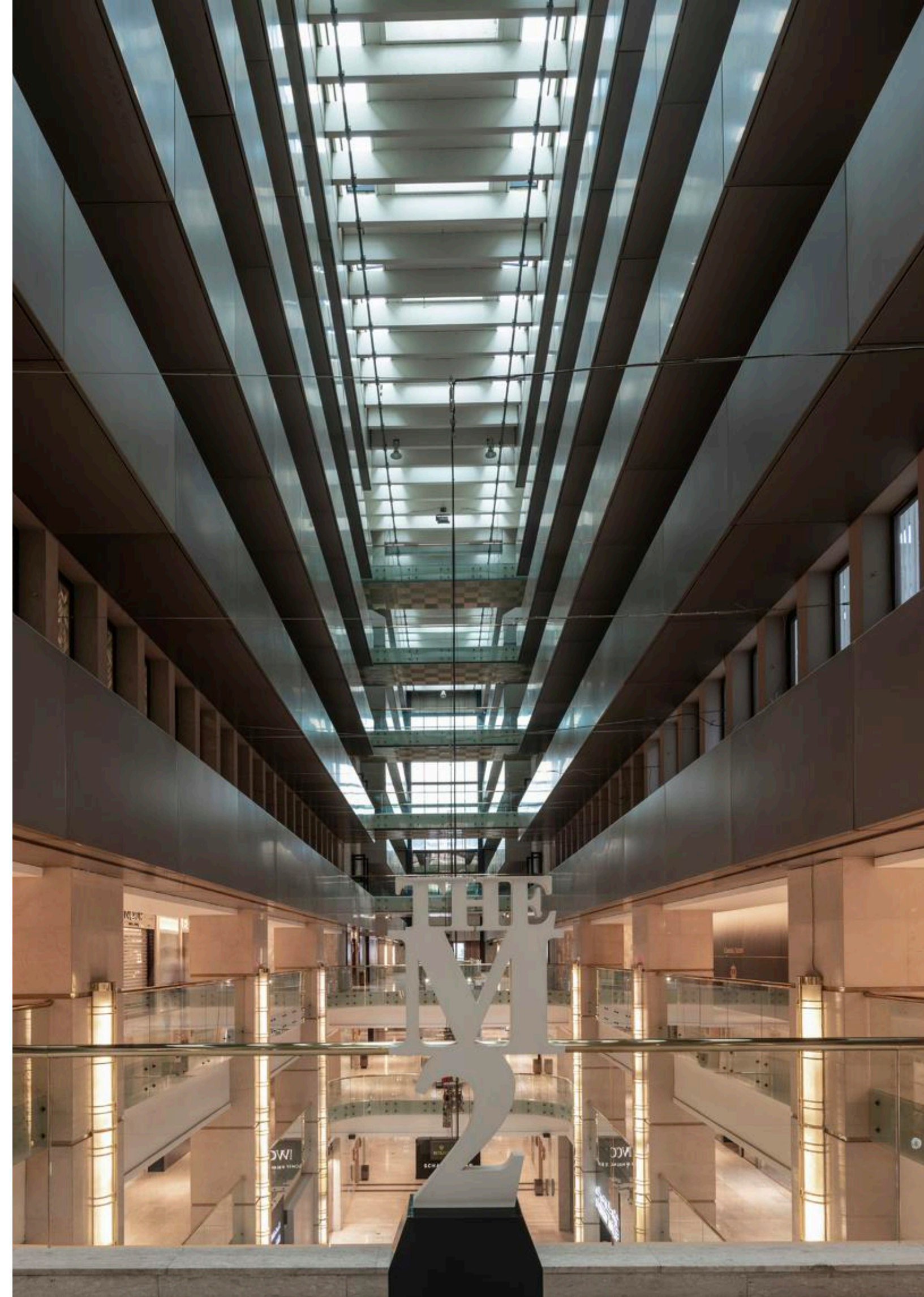
الصالحيّة بلازا:

يحتل الصالحيّة بلازا موقعاً مميّزاً يعلو مبنى مواقف السيارات مقابل مجمع الصالحيّة التجاري من المدخل الرئيسي، ويحتوي على عدد من المقاهي والمطاعم الراقيّة ذات البصمة العالميّة، كما يتوسط البلازا نافورة مائية تضاء ليلاً محاطة بمساحة منسقة بالزهور.

تم تطوير مرافق البلازا مؤخراً بنظام المواقف الذكيّة لتسهيل عملية الدخول والخروج، مع توفير خدمة الشحن للسيارات الكهربائيّة، وخيار الدفع باستخدام البطاقة المصرفيّة والأتمانيّة وتطبيقات الهواتف الذكيّة وساعات اليد الإلكترونيّة، وكذلك تتوافر خدمة صف السيارات للزوار، وبذلك أصبحت الصالحيّة بلازا منذ نشأتها في عام 2005 الخيار المفضل للكثير من الزائرين.

برج السحاب:

تم افتتاح برج السحاب في عام 1997، ويتكون من عشرين طابقاً مخصصاً للمكاتب التجاريّة المميّزة بمساحة 10,738 م²، ويضم العديد من الشركات العالميّة والمحليّة، ويتميز البرج بإطلالته الفريدة على مدينة الكويت من خلال موقعه المميّز، واتصاله بمجمع الصالحيّة التجاري من خلال جسر في طابق الميزانين، والذي جعله واحداً من أهم وأبرز الأبراج في مدينة الكويت، كما يضم البرج مساحات تجاريّة في الأدوار (السرداب والأرضي والميزانين) تشغلها أفخر الماركات العالميّة. وبفضل الخدمات التي تقدمها شركة الصالحيّة العقاريّة تمكن البرج من تحقيق نسبة إشغال كاملة لعدة سنوات متتالية.





فندق جي دبليو ماريوت:

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

ويجري العمل حالياً على تطوير مبنى الفندق بشكل كامل، فقد بلغت الأعمال مرحلة التشطيبات النهائية من الداخل والخارج، رغبةً من شركة الصالحية العقارية في تحسين إقامة النزلاء وتوفير تجربة أكثر رقياً ورفاهية، ومن المتوقع الانتهاء من الأعمال في شهر سبتمبر 2023. ويتميز هذا التطوير بقدرته على المنافسة العصرية والمستقبلية، الذي يجسد مفهوم الدمج بين تجارة البيع بالتجزئة والضيافة في صورتها العصرية، حيث ستكون مكونات المشروع بعد التطوير مقسمة إلى الجزء التجاري (الدور الأرضي والميزانين) والجزء المكتبي (الدور الثاني إلى الرابع) والجزء الفندقية (الدور الخامس إلى السادس عشر).

وقد قامت الشركة بإسناد أعمال دراسة المشروع وتطويره وتنفيذه لكبرى المكاتب الاستشارية والشركات المتخصصة كلاً وفق نشاطه والمهام التطويرية الموكلة إليه بالمشروع، وفق تصور استراتيجي وخطة زمنية لإنهاء المشروع والبدء بتشغيله بالوقت المحدد.

الراية

مركز الراية التجاري:

يعد الراية أحد أبرز مشاريع شركة الصالحية العقارية، وقد أصبح وجهة للعديد من الزوار والشركات المحلية والدولية منذ افتتاحه في عام 2003، ومن أبرز مكوناته «مركز الراية التجاري» وهو عبارة عن ثلاث طوابق تضم تشكيلة متنوعة من المحلات التجارية والمطاعم والمقاهي الفاخرة، يليها سبعة أدوار مخصصة للمكاتب بمساحة 850 م² لكل دور.

الراية بلازا:

يرافق مركز الراية منطقة الراية بلازا الخارجية بمساحة 3,000 م² مغطاة بمظلات عصرية ونوافير وإضاءات مبتكرة تعطي أجواءً رائعة لاستضافة وإقامة العديد من الفعاليات والأنشطة الترفيهية والاجتماعية.

كما يخدم مركز الراية التجاري مبنى يضم 1,400 موقفاً للسيارات متصلاً بالمركز بجسور معلقة ومطلّة على الراية بلازا صممت باحترافية لتسهيل وتيسير عملية دخول وخروج الزائرين من وإلى المركز، كما يتصل مركز الراية عبر ممر مباشر بفندق كورت يارد ماريوت.





برج الراجية:

ثم يأتي برج الراجية الذي يمثل جزء مهم من مشروع الراجية 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 300م يتضمن 57 طابقاً مخصصاً للأعمال المكتبية بمساحات مفتوحة وخالية من الأعمدة تتراوح ما بين 250 م² الى 740 م² تشغلها كبرى الشركات المحلية والعالمية، يتوفر بالبرج 16 مصعداً موزعة على ثلاث مداخل يخدم كل منهم عدداً محدداً من الأدوار لسرعة الوصول، 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 للسيارات الكهربائية وخيار للدفع عن طريق البطاقة المصرفية وتطبيقات الهواتف والساعات الإلكترونية.

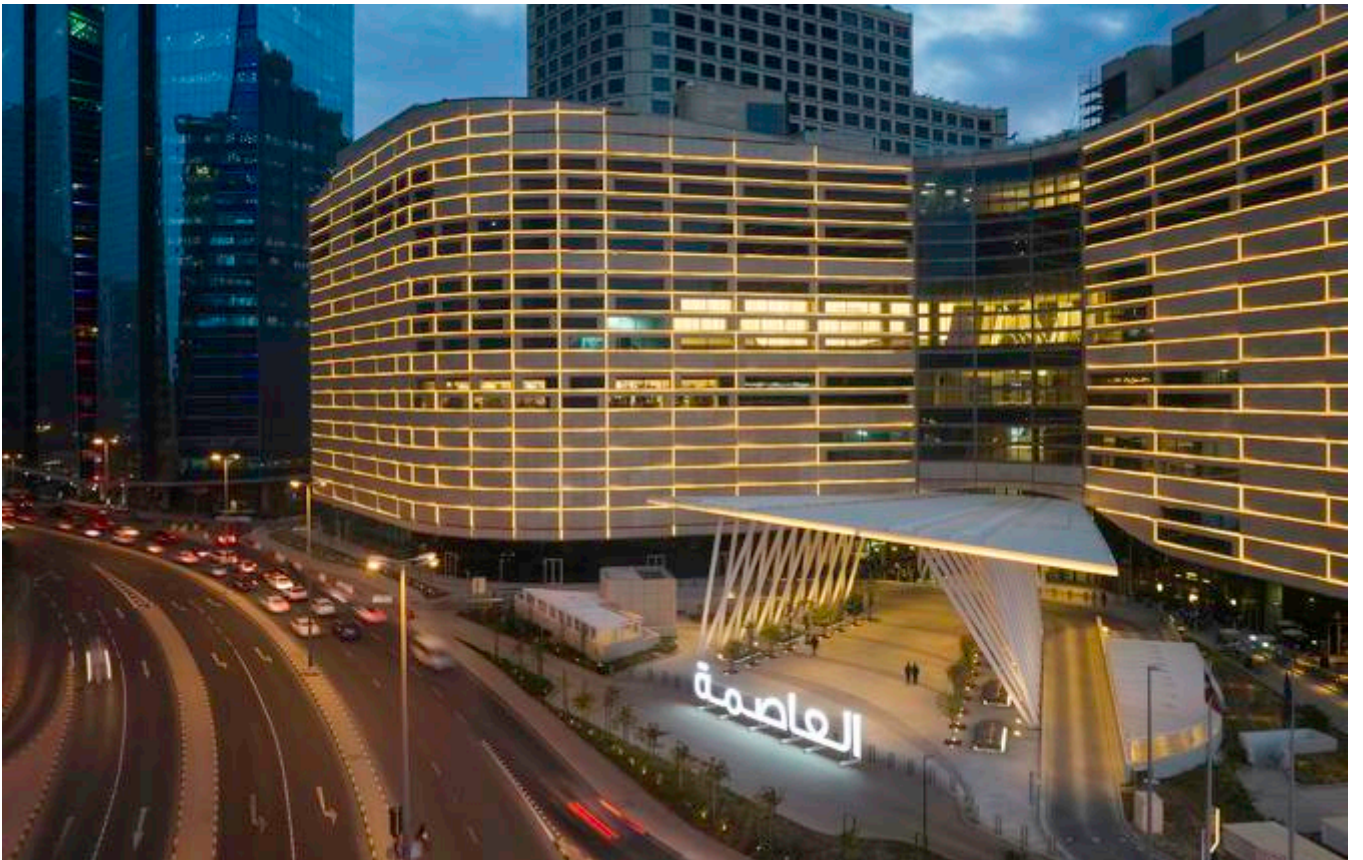
وقد حافظ النشاط التأجيري للمكاتب في برج الراجية على مستوياته خلال العام 2022 مستفيداً من إنتعاش السوق بعد تجاوز توابع أزمة كورونا، علماً أن شركة الصالحيية العقارية حريصة على استقرار الإيرادات التشغيلية في جميع عقاراتها وتسعى دائماً إلى تحقيق أعلى النتائج المالية ومستويات الأداء.

فندق كورت يارد - ماريوت:

يتميز كورت يارد ماريوت بخدمات ذات مستوى عال ويحظى بإطلالة بانورامية على المدينة وإطلالات جانبية على أبراج الكويت الشهيرة، ويقع الفندق على بُعد 18 كم فقط من مطار الكويت الدولي ودقائق معدودة من وسط المدينة، وبجوار الوجهات 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 بكافة الخدمات، بالإضافة إلى مركز لخدمات جميع احتياجات المكاتب. ويضم الفندق مرافق وخدمات رائعة لمختلف الأذواق تشمل منطقة حمام السباحة ونادي صحي وأحدث أجهزة الجيم والساونا، لتتماشى مع تطلعات واحتياجات الزائرين.

تقع قاعة الراجية بجوار فندق كورت يارد ماريوت ومركز الراجية، وتعتبر عنواناً للفخامة والرفاهية وهي المكان المفضل للكثيرين لإقامة حفلات الزفاف والفعاليات الاجتماعية في الكويت، ومن الأماكن المثالية لعقد المؤتمرات وإقامة المعارض والاجتماعات، إذ تقدم خدمات بمستوى رفيع على مساحة تمتد على 1,482 م²، تحت إشراف فريق عمل ذو خبرة في إدارة وتنظيم الفعاليات، وباستخدام أحدث التكنولوجيا المتطورة لتقديم أفضل الخدمات الراقية والمتطورة.





يتميز مشروع العاصمة بموقعه الإستراتيجي المتفرد على تقاطع رئيسي يعتبر الشريان الحيوي لقلب مدينة الكويت، وينفرد بتصميم مميز وحديث يبرز وجه الكويت الحضاري، تم تنفيذه وفق أحدث التقنيات المستخدمة لتقليل استهلاك الطاقة مع العناصر الخضراء المستخدمة لتكتملة الميزات الصديقة للبيئة في المشروع ودعم الاستدامة، والمشروع هو الأكبر من نوعه كاستثمار عقاري متنوع يتم تنفيذه من قبل القطاع الخاص داخل مدينة الكويت بمساحة أرض تقارب 40,000 م²، يشكل جزيرة تحيط بها الشوارع من أربعة جهات منها شارعين رئيسيين الشهداء وخالد بن الوليد، فيما تقدر مساحة البناء الإجمالية لمشروع العاصمة بـ 380,000 م².

مول العاصمة :

أدارت شركة الصالحيّة العقارية عجلة التشغيل لمكونات مشروع العاصمة ابتداءً بالمول الذي يمثل الجزء التجاري من المشروع، و المقام على مساحة 20,000 م² تقريباً، يتكون من أربعة سراديب وطابق أرضي وعدد 6 أدوار يتم استغلالها كمحال للتجزئة ومطاعم ومقاهي وأنشطة ترفيهية وسينما ونادي صحي، فيما تقدر المساحة التأجيرية للمول 71,500 م²، يقدم من خلالها مول العاصمة تجربة تسويقية وترفيهية فريدة ومميزة لجميع زواره.

ويضم مول العاصمة العديد من الماركات والعلامات التجارية العالمية والمشهورة، ومحلات الإكسسوارات والمجوهرات وغيرها من الكماليات، فضلاً عن احتوائه على الكثير من المراكز الترفيهية والمطاعم التي تلبي حاجات الجميع، بالإضافة إلى افتتاح أحدث فروع سلسلة متاجر مونوبري الفرنسية الأولى من نوعها في دولة الكويت، والسينما بأحدث تقنياتها، ناهيك عن محلات الإلكترونيات ومستلزمات الهواتف، وقد كان للخطة التسويقية المبكرة الوقع الإيجابي برسم خارطة المشروع وتوجهاته على المساحات التأجيرية حيث وصلت نسبة التأجير في المول ما يقارب 99 % من إجمالي الوحدات المتاحة.

ثريا لآلئ العاصمة

ولابد لزائري المول التوقف أمام رونق وإبداع صنع «لآلئ العاصمة» وهي الثريا الضخمة المعلقة وسط المول، والتي دخلت مؤخراً موسوعة غينيس للأرقام القياسية كأكبر ثريا في العالم من حيث الحجم، وهي تعتبر العلامة المميزة بحد ذاتها التي أبدعت فيها أيدي الصناع لتبهر المرتادين بضخامتها وحسن تنسيقها وجمال إضاءتها.





برج العاصمة للمكاتب

يتكون الجزء المكتبي من برج للمكاتب التجارية مكون من طابق أرضي و54 دور مقام على مساحة 1,746 م² وبمساحة تأجيره تقدر بـ 59,700 م²، بالإضافة إلى عدة مباني مخصصة كمواقف للسيارات متعددة الأدوار. وقد بلغ المشروع المراحل النهائية من التجهيز خلال عام 2022. كذلك قد تم الانتهاء من الأعمال الخرسانية بالكامل من برج المكاتب وما نسبته 98 % من أعمال التشطيبات المعمارية وتركيب الواجهات الزجاجية، ومن المتوقع الانتهاء والبدء بالتشغيل في الربع الثالث من عام 2023. الجدير بالذكر أن تنفيذ المشروع يتم من قبل كبرى الشركات المتخصصة، وذلك ضمن استراتيجية إدارة الشركة بوضع تصورات واضحة للانتهاء من أعمال المشروع والبدء بتشغيله على مراحل، وفق خطة زمنية واضحة لافتتاح جميع مكوناته في الوقت المحدد.

فندق ماريوت للشقق الفندقية

فندق ماريوت للشقق الفندقية (MEA) Marriott Executive Apartments والمخصصة للإقامة الطويلة بخدمات مميزة لرجال الأعمال، بارتفاع 11 دور يلي الأدوار المخصصة للجزء التجاري، كما تشمل على 164 جناح مع خدماتهم من مطاعم وقاعة اجتماعات ونادي صحي، حيث تم الانتهاء من الأعمال الانشائية والتشغيلية من الجزء الفندقية وكما هو مقرر سيتم افتتاحه في الربع الأول من عام 2023.

شركة الصالحيية العالمية لمراكز الترفيه

تعد شركة الصالحيية العالمية لمراكز الترفيه كأحدى الشركات التابعة لشركة الصالحيية العقارية والتي تمتلك ترخيصاً حصرياً من شركة ناشونال جيوغرافيك لتطوير أول مركز ترفيهي عائلي في دولة الكويت يحمل العلامة التجارية العالمية National Geographic Ultimate Explorer. على مساحة تزيد عن 5,000 م² تم افتتاح مركز الترفيه العائلي Ultimate National Geographic Explorer في صيف عام 2022. حيث يقدم المركز لزواره تجارب تفاعلية مذهلة تحاكي العالم من حولهم، من أعماق المحيط إلى أقصى الفضاء الخارجي. ويهدف المركز إلى إلهام الأطفال من عمر 4 - 14 عاماً وعائلاتهم للإستكشاف من خلال أنشطة ترفيهية وتعليمية تتضمن ألعاب مبتكرة وحديثة مثل الواقع الافتراضي وتقنيات ثلاثية الأبعاد تحفز إلى إستكشاف العالم والغابات والصحاري والمناطق القطبية المتجمدة والمحيطات العميقة والفضاء الخارجي والتفاعل مع الكائنات الحية. كل هذا لاكتشاف المزيد من المعرفة أثناء اللعب.

تمكّن مركز ناشونال جيوغرافيك عالم الاستكشاف منذ افتتاحه من تحقيق نتائج إيجابية من خلال الإنطباع العام عن الخدمات المقدمة للأطفال وعائلاتهم والرحلات المدرسية والحفلات المقامة. كما قام المركز بالتعاون مع شركات ومؤسسات عالمية ومحلية لتقديم خدمات حصريّة لعملائهم كجزء من المسؤولية المجتمعية وبهدف توطيد الشراكة الاستراتيجية مع هذه الشركات.



المملكة المتحدة

شركة كي بي آي Key Property Investments

بدأ عام 2022 بتوقعات استمرار النمو في سوق العقارات التجارية في المملكة المتحدة، مدفوعة بالطلب القوي والعرض المحدود، وقد ظهرت بالفعل المؤشرات الإيجابية على قطاع المكاتب التجارية، مع نمو جيد في الإيجارات، ثم بدأت المخاوف تسيطر مع نهاية الربع الأول نتيجة اندلاع الصراع الروسي الأوكراني، وزيادة القلق الاقتصادي لارتفاع نسب التضخم وضعف إمدادات الطاقة واختلال سلاسل التوريد، من أن يؤثر ذلك سلباً على قطاع المكاتب.

وعلى الرغم من ذلك استمرت محفظة ملكيات شركة كي بي آي في أداءها الجيد خلال العام الماضي، حيث تم التخرج بنجاح من بيع أرض قد تم تطويرها في ستافورد في شهر يوليو 2022، وحقت منها الشركة ربحاً جيداً، في حين تأجل تنفيذ أي صفقات بيع مقررة إلى العام المقبل، وذلك بانتظار تحسن في مجمل الأداء الاقتصادي بشكل يساعد على تنفيذ صفقات أخرى بعوائد مجزية.

شركة الصالحية للاستثمارات العالمية Salhia International Investments Ltd

بيورما كوارتر، مدينة برمنجهام Beorma Quarter, Birmingham

استمر سوق العقارات في برمنجهام في الحفاظ على النمو في جميع القطاعات خلال النصف الأول من العام الماضي، لاسيما قطاع المكاتب التجارية، حيث بدأت بيورما كوارتر خلال 2022 الاستعدادات لبناء البرج الرئيسي، ومن المتوقع أن يتم الإنتهاء من عمليات الهدم التي يعقبها التقييم الأثري للموقع في الربع الثاني من عام 2023، مع مقترح البدء بأعمال البناء في منتصف عام 2023، ولا يزال هناك نقص في المكاتب المصنفة من الدرجة الأولى والمشاريع السكنية الرئيسية في برمنجهام مما أثر بشكل إيجابي على الإيجارات والأسعار.

إن الموقع المركزي لبيورما كوارتر والمجاور لمركز بولينغ للتسوق وعلى مقربة من محطة برمنجهام نيو ستريت ومحطة مور ستريت ومحطة اتش اس 2 كرزون ستريت، يجعله أكثر المواقع طلباً، مع إمكانية الوصول المباشر إلى المدينة وإلى لندن ومانشستر ومطار برمنجهام الدولي.

لولورث ديفلوبمنتس لميتد Lolworth Developments Ltd

تمتلك لولورث ديفلوبمنتس لميتد أرضاً استراتيجية مميزة تبعد ما يقارب 11 كم إلى الشمال الغربي من مركز مدينة كامبريدج في المملكة المتحدة، وتقدر مساحة الأرض بما يزيد عن مليون متر مربع، وتقع في مكان مميز يسهل الوصول إليها، وتوفر فرصة ممتازة لتطوير مركز تكنولوجي رائد مع القدرة الاستيعابية لتسهيل الأعمال والخدمات اللوجستية، كما يمكن أن يشمل المشروع على مجموعة من المباني القادرة على تلبية معايير الطلب واسعة النطاق للمستأجرين والمقيمين.

وتواصل الشركة تقديم الضمانات الاقتصادية والسوقية إلى مجلس كامبريدج، وذلك استجابةً للحاجة المعلنة للمجلس لتطوير المواقع القادرة على تلبية أهداف سياسة المجلس المتمثلة في الاستدامة، التنوع البيولوجي وقرب فرص العمل من مكان الإقامة للأشخاص المقيمين أو الذين سيقومون فيها، بالتوازي مع هذه التعهدات، تعمل الشركة على توفير المتطلبات التقنية للموقع.

البيانات المائية

3

البيانات
المالية

3

البيانات
المالية

البيانات المالية

59

تعهد مجلس إدارة الشركة

61

البيانات المالية المجمعة



تعهد مجلس الإدارة




المالية

التاريخ : 13 فبراير 2023

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 2022.

التوقيع	
	غازي فهد النجيسي رئيس مجلس الإدارة



البيانات المائية

البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2022

62	تقرير مراقبي الحسابات إلى السادة المساهمين
66	بيان الأرباح أو الخسائر المجمع
67	بيان الدخل الشامل المجمع
68	بيان المركز المالي المجمع
69	بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
70	بيان التدفقات النقدية المجمع
71	إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة



هاتف : 2245 2880 / 2295 5000
فاكس : 22456419
kuwait@kw.ey.com
www.ey.com/me

العيان والعصيمي وشركاهم
إرنست ويونغ

محاسبون قانونيون
صندوق رقم ٧٤ الصفاة
الكويت الصفاة ١٣٠٠١
ساحة الصفاة
برج بيتك الطابق ١٨-٢٠
شارع أحمد الجابر

EY

بنيني عالمياً
أفضل للعمل

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

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة لشركة الصالحية العقارية ش.م.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة")، والتي تتكون من بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2022 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 2022 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 معالجتها لكل أمر من هذه الأمور في إطار تدقيقنا له.

لقد قمنا بالوفاء بالمسؤوليات 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 المادية 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 والمباني المصنفة ضمن الممتلكات والمعدات. باستثناء الأراضي التي يتم قياسها بالتكلفة، يتم قياس هذه العقارات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم والانخفاض 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 السابقة. ونظراً لحجم وتعقيد إجراء تقييم العقارات، فإننا نعتبر هذا الأمر من أمور التدقيق الرئيسية.



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

أمور التدقيق الرئيسية (تتمة)

انخفاض قيمة العقارات (تتمة)

تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بنا، من بين أمور أخرى، تقييم الافتراضات والمنهجيات المستخدمة من قبل المجموعة أخذاً في الاعتبار استقلالية وسعة وكفاءات المقيمين الخارجيين لدى المجموعة. وقمنا أيضاً بتقييم مدى دقة مدخلات البيانات التي استخدمها المقيم الخارجي، وأجرينا تقييماً لمدى ملاءمة الإفصاحات المتعلقة بالعقارات الاستثمارية للمجموعة في الإيضاح 10 حول البيانات المالية المجمعة.

معلومات أخرى مدرجة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2022

إن الإدارة هي المسؤولة عن هذه المعلومات الأخرى. يتكون قسم "المعلومات الأخرى" من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2022، بخلاف البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات حولها. لقد حصلنا على تقرير مجلس إدارة الشركة الأم، قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، ونتوقع الحصول على باقي أقسام التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2022 بعد تاريخ تقرير مراقب الحسابات.

إن رأينا حول البيانات المالية المجمعة لا يغطي المعلومات الأخرى ولم ولن نعبر عن أية 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 حسيماً 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 تعترض 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.

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 ناتجة 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 عن الغش أو الخطأ وتعتبر مادية إذا كان من المتوقع بصورة معقولة أن تؤثر بصورة فردية أو مجمعة على القرارات الاقتصادية للمستخدمين والتي يتم اتخاذها على أساس هذه البيانات المالية المجمعة.



تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة الصالحيّة العقارية ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

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

- ◀ تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ ووضع وتنفيذ إجراءات التدقيق الملائمة لتلك المخاطر، وكذلك الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف خطأ مادي ناتج عن الغش تفوق مخاطر عدم اكتشاف ذلك الناتج عن الخطأ؛ حيث إن الغش قد يتضمن التواطؤ أو التزوير أو الإهمال المتعمد أو التضليل أو تجاوز الرقابة الداخلية.
 - ◀ فهم أدوات الرقابة الداخلية ذات الصلة بعملية التدقيق لوضع إجراءات التدقيق الملائمة للظروف ولكن ليس لغرض إبداء الرأي حول فعالية أدوات الرقابة الداخلية لدى المجموعة.
 - ◀ تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة المقدمة من قبل الإدارة.
 - ◀ التوصل إلى مدى ملائمة استخدام الإدارة لأساس مبدأ الاستمرارية المحاسبي والقيام، استناداً إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، بتحديد ما إذا كان هناك عدم تأكيد مادي متعلق بالأحداث أو الظروف والذي يمكن أن يثير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. وفي حالة التوصل إلى وجود عدم تأكيد مادي، يجب علينا أن نأخذ بعين الاعتبار، في تقرير 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 ونتحمل المسؤولية فقط عن رأي التدقيق.
- إننا نتواصل مع المسؤولين عن الحوكمة حول عدة أمور من بينها النطاق المخطط لأعمال التدقيق وتوقيتها ونتائج التدقيق الهامة بما في ذلك أي أوجه قصور جوهريّة في أدوات الرقابة الداخلية التي يتم تحديدها أثناء أعمال التدقيق.
- نزود أيضاً المسؤولين عن الحوكمة ببيان يفيد بالتزامنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة فيما يختص بالاستقلالية، ونبذلهم أيضاً بكافة العلاقات والأمور الأخرى التي نرى بصورة معقولة أنها من المحتمل أن تؤثر على استقلاليتنا بالإضافة إلى 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.



EY

نبني عالماً
أفضل للعمل

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

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 الجرد وفقاً للأصول المرعية. وحسبما 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 2022 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 2022 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
العريان والعصيمي وشركاهم

13 فبراير 2023

الكويت



بيان الأرباح أو الخسائر المجمع

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

2021	2022	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
21,067,432	35,938,447		إيرادات
(4,869,428)	(8,821,045)		تكاليف تشغيل
16,198,004	27,117,402		مجمّل الربح
2,154	2,326,523	9	حصة في نتائج شركة محاصة، بالصادفي بعد الضريبة
(3,823,464)	(4,210,996)		مصروفات عمومية وإدارية
(3,499,036)	(5,446,885)		استهلاك وإطفاء
(261,340)	(333,939)		مصروفات مبيعات وتسويق
11,542	552,904		إيرادات توزيعات أرباح
28,721	167,855		ربح تحويل عملات أجنبية
17,555	32,685		إيرادات فوائد
582,421	51,966	4	إيرادات أخرى، بالصادفي
-	(1,667,656)	10	خسارة انخفاض قيمة عقارات استثمارية
1,355,103	-	10	ربح من بيع عقارات استثمارية
(514,651)	(2,867,168)		تكاليف تمويل
10,097,009	15,722,691		الربح قبل الضرائب
(178,338)	(338,175)		ضرائب على شركات تابعة خارجية
9,918,671	15,384,516		الربح قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية
(99,147)	(153,732)		والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(247,867)	(384,330)		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(99,147)	(153,732)		ضريبة دعم العمالة الوطنية
(120,000)	(120,000)	18	الزكاة
			مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
9,352,510	14,572,722		ربح السنة
9,348,524	14,561,423		الخاص بـ:
3,986	11,299		مساهمي الشركة الأم
9,352,510	14,572,722		الحصص غير المسيطرة
17.94 فلس	28.23 فلس	5	ربحية السهم الأساسية والمخففة الخاصة بمساهمي الشركة الأم

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 26 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.



بيان الدخل الشامل المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

2021 دينار كويتي	2022 دينار كويتي	
9,352,510	14,572,722	ربح السنة
		(خسائر) إيرادات شاملة أخرى: إيرادات (خسائر) شاملة أخرى يتم أو قد يتم إعادة تصنيفها إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع في فترات لاحقة:
1,799,504	683,686	فروق تحويل عملات أجنبية ناتجة من تحويل عمليات أجنبية
		خسائر شاملة أخرى لن يتم إعادة تصنيفها إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع في فترات لاحقة:
(150,370)	(724,143)	التغيرات في القيمة العادلة لموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
1,649,134	(40,457)	(خسائر) إيرادات شاملة أخرى
11,001,644	14,532,265	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
		الخاص بـ: مساهمي الشركة الأم الحصص غير المسيطرة
10,961,145	14,541,336	
40,499	(9,071)	
11,001,644	14,532,265	

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 26 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.



بيان المركز المالي المجمع
كما في 31 ديسمبر 2022

2021 دينار كويتي	2022 دينار كويتي	إيضاحات	
4,002,697	5,391,474	6	الموجودات
308,978	201,414		النقد والنقد المعادل
9,710,703	8,120,301	7	مخزون
7,129,357	6,484,664	8	مدينون وموجودات أخرى
9,280,068	12,933,568	9	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
329,242,172	349,158,841	10	حصة في شركة محاصة
32,030,647	36,500,938	11	عقارات استثمارية
238,343	49,569		ممتلكات ومعدات
			موجودات حق الاستخدام
<u>391,942,965</u>	<u>418,840,769</u>		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات
1,096,651	5,718,292	6	مستحق إلى بنوك ومؤسسات مالية
34,942,750	36,933,052	12	دائنون ومطلوبات أخرى
9,038,400	11,785,104	13	تمويل تجاري
183,909,312	196,133,555	14	تمويل إسلامي
1,280,837	205,127		مطلوبات تأجير
<u>230,267,950</u>	<u>250,775,130</u>		إجمالي المطلوبات
			حقوق الملكية
51,272,341	53,835,958	15	رأس المال
35,055,163	35,055,163		علاوة إصدار أسهم
(7,467,050)	(8,518,594)	16	أسهم خزينة
4,396,977	4,670,487		احتياطي أسهم الخزينة
30,280,511	30,280,511	17	احتياطي إجباري
20,489,290	20,489,290	17	احتياطي اختياري
41,325,108	45,959,307		أرباح مرحلة
300,226	(423,917)		احتياطي القيمة العادلة
(14,040,030)	(13,335,974)		احتياطي تحويل عملات أجنبية
<u>161,612,536</u>	<u>168,012,231</u>		حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
62,479	53,408		الحصص غير المسيطرة
<u>161,675,015</u>	<u>168,065,639</u>		إجمالي حقوق الملكية
<u>391,942,965</u>	<u>418,840,769</u>		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

فيصل عبدالمحسن الخترش
نائب رئيس مجلس الإدارة

غازي فهد النفيسي
رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 26 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.



بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

الخاصة بمساهمي الشركة الأم

	الحصص غير المسيطرة	الإجمالي الفرعي	احتياطي تحويل العملات الأجنبية	احتياطي القيمة العادلة	أرباح مرحلة	احتياطي اختياري	احتياطي اختياري إجباري	أسمه خزينة	إصدار أسهم خزينة	علاوة إصدار أسهم خزينة	رأس المال
دينام كويتي	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
دينام كويتي	11,299	14,561,423	-	-	14,561,423	-	-	-	-	-	-
دينام كويتي	(20,370)	(20,087)	704,056	(724,143)	-	-	-	-	-	-	-
دينام كويتي	(9,071)	14,541,336	704,056	(724,143)	14,561,423	-	-	-	-	-	-
دينام كويتي	-	-	-	-	(2,563,617)	-	-	-	-	-	2,563,617
دينام كويتي	-	(1,936,549)	-	-	-	-	-	(1,936,549)	-	-	-
دينام كويتي	-	1,158,515	-	-	-	-	-	885,005	-	-	-
دينام كويتي	-	(7,363,607)	-	-	(7,363,607)	-	-	-	-	-	-
الرصيد كما في 1 يناير 2022	161,675,015	168,012,231	(13,335,974)	(423,917)	45,959,307	20,489,290	30,280,511	4,670,487	(8,518,594)	35,055,163	53,835,958
الربح السنوي (خسائر)	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
الربح السنوي (خسائر)	3,986	9,348,524	-	-	9,348,524	-	-	-	-	-	-
الربح السنوي (خسائر)	36,513	1,612,621	1,762,991	(150,370)	-	-	-	-	-	-	-
إجمالي الإبرادات (الخسائر) الشاملة	40,499	10,961,145	1,762,991	(150,370)	9,348,524	-	-	-	-	-	-
شراء أسهم خزينة	-	(4,104,237)	-	-	-	-	-	(4,104,237)	-	-	-
بيع أسهم خزينة	-	2,473,936	-	-	-	-	-	836,133	1,637,803	-	-
توزيعات أرباح (إيضاح 15)	-	(14,892,929)	-	-	(14,892,929)	-	-	-	-	-	-
الرصيد كما في 31 ديسمبر 2021	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

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 26 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.



بيان التدفقات النقدية المجمع

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

2021	2022	إيضاحات
دينار كويتي	دينار كويتي	
9,918,671	15,384,516	
(2,154)	(2,326,523)	9
478,546	809,420	
3,499,036	5,446,885	
(11,542)	(552,904)	
(28,721)	(167,855)	
(17,555)	(32,685)	
79,938	100,000	7 و 4
203,851	18,030	
-	1,667,656	10
(1,355,103)	-	10
(2,398)	-	
514,651	2,867,168	
13,277,220	23,213,708	
(110,175)	107,564	
(3,639,662)	3,502,451	
2,641,716	1,872,231	
12,169,099	28,695,954	
(574,253)	(1,237,834)	
(224,426)	(99,147)	
(561,064)	(247,867)	
(224,426)	(99,147)	
(120,000)	(120,000)	
10,464,930	26,891,959	
(33,781,009)	(27,142,690)	10
3,529,309	-	10
(1,167,275)	(5,611,053)	11
2,009,273	(2,012,049)	
61,773	-	
11,542	552,904	
17,555	32,685	
2,060,000	-	
(27,258,832)	(34,180,203)	
45,507,865	36,900,514	
(9,014,539)	(21,426,271)	
(514,651)	(2,867,168)	
(14,892,929)	(7,363,607)	15
(4,104,237)	(1,936,549)	
2,473,936	1,158,515	
(1,508,735)	(1,093,740)	
17,946,710	3,371,694	
1,152,808	(3,916,550)	
1,799,504	683,686	
(46,266)	2,906,046	
2,906,046	(326,818)	6

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 26 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2022

1 معلومات حول الشركة

تم التصريح بإصدار البيانات المالية المجمعة لشركة الصالحية العقارية ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة") للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 وفقاً لقرار مجلس إدارة الشركة الأم المنعقد بتاريخ 13 فبراير 2023. إن الجمعية العمومية لمساهمي الشركة الأم لها صلاحية تعديل هذه البيانات المالية المجمعة بعد إصدارها.

تتكون المجموعة من شركة الصالحية 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 الصالحية، شارع محمد ثنيان الغانم، ص.ب 23413 الصفاة 13095 الكويت.

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

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة

2.1 أساس الإعداد

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

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

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

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

2.2 التغيرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات

إن السياسات المحاسبية المطبقة في إعداد هذه البيانات المالية المجمعة مماثلة لتلك المستخدمة في السنة المالية السابقة، باستثناء تطبيق المعايير الجديدة التي تسري كما في 1 يناير 2022. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل آخر تم إصداره ولكنه لم يسر بعد.

السياسات المحاسبية والمعايير الجديدة والمعدلة والتفسيرات

قامت المجموعة بتطبيق بعض المعايير والتعديلات التي تسري للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022.

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 أضافت التعديلات استثناءً من مبادئ الاعتراف الواردة بالمعيار الدولي للتقارير المالية 3 لتجنب إصدار الأرباح أو الخسائر المحتملة خلال "اليوم الثاني للتطبيق" والناجمة 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. يتطلب الاستثناء من الكيانات تطبيق المعايير الواردة في معيار المحاسبة الدولي 37 أو تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 21، على التوالي، بدلاً من الإطار المفاهيمي، لتحديد ما إذا كان التزام حالي قائم في تاريخ الحيازة.

تضيف التعديلات أيضاً فقرة جديدة إلى المعيار الدولي للتقارير المالية 3 لتوضيح أن الموجودات المحتملة غير مؤهلة للاعتراف بها في تاريخ الحيازة.

وفقاً للأحكام الانتقالية، تطبق المجموعة التعديلات بأثر رجعي؛ أي على عمليات دمج الأعمال التي تتم بعد بداية فترة البيانات المالية المجمعة السنوية التي تقوم فيها المجموعة بتطبيق التعديلات لأول مرة (تاريخ التطبيق المبدئي).

لم يكن لهذه التعديلات أي تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة حيث لم يكن هناك موجودات محتملة أو التزامات أو مطلوبات محتملة ضمن نطاق هذه التعديلات التي نشأت خلال الفترة.

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.2 التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات (تتمة)

السياسات المحاسبية والمعايير الجديدة والمعدلة والتفسيرات (تتمة)

الممتلكات والمنشآت والمعدات: المتحصلات قبل الاستخدام المقصود – تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 16 أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في مايو 2020 معيار المحاسبة الدولي للممتلكات والمنشآت والمعدات: المتحصلات قبل الاستخدام المقصود الذي يحظر على المنشآت أن تخصم من تكلفة أي بند من بنود الممتلكات والمنشآت والمعدات، أي متحصلات من بيع الأصناف المنتجة أثناء الوصول بذلك الأصل إلى الموقع والحالة اللازمة ليكون قادرًا على التشغيل بالطريقة التي تقصدها الإدارة. وبدلاً من ذلك، تعترف المنشأة بالمتحصلات من بيع هذه البنود، وتكاليف إنتاج تلك البنود، في الأرباح أو الخسائر.

وفقاً للأحكام الانتقالية، تطبق المجموعة التعديلات بأثر رجعي فقط على بنود الممتلكات والمنشآت والمعدات المتاحة للاستخدام في أو بعد بداية أقرب فترة معروضة في حالة قيام المنشأة بتطبيق التعديل لأول مرة (تاريخ التطبيق المبدئي).

لم يكن لهذه التعديلات أي تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة حيث لم تكن هناك مبيعات لبنود منتجة من خلال الممتلكات والمنشآت والمعدات المتاحة للاستخدام في أو بعد بداية الفترة الأولى المعروضة.

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

كجزء من التحسينات السنوية للسنوات 2018-2020 على عملية إعداد المعايير الدولية للتقارير المالية، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلاً على المعيار الدولي للتقارير المالية 9. يتضمن التعديل توضيحات حول الرسوم التي تدرجها المنشأة ضمن التقييم الذي تجريبه 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 مشتملةً على الرسوم المسددة أو المستلمة إما من قبل المقرض أو المقرض نيابةً عن الطرف الآخر. تطبق المنشأة هذا التعديل على المطلوبات المالية المعدلة أو المتبادلة في أو بعد فترة البيانات المالية السنوية التي تقوم فيها المنشأة بتطبيق التعديل لأول مرة.

وفقاً للأحكام الانتقالية، تقوم المجموعة بتطبيق التعديل على المطلوبات المالية التي تم تعديلها أو تبادلها في أو بعد بداية فترة البيانات المالية المجمعة السنوية التي تقوم فيها المنشأة بتطبيق التعديل لأول مرة (تاريخ التطبيق المبدئي). لم يكن لهذه التعديلات أي تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

إن التعديلات الأخرى على المعايير الدولية للتقارير المالية التي تسري للفترة السنوية المحاسبية التي تبدأ اعتباراً من 1 يناير 2022 لم يكن لها أي تأثير مادي على السياسات المحاسبية أو المركز أو الأداء المالي للمجموعة.

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

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في يناير 2021 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 المجمعة؛
- ◀ لن يتأثر ذلك التصنيف باحتمالية ممارسة المنشأة لحق 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.

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة) 2.3 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد (تتمة)

تعريف التقديرات المحاسبية – تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 8

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

تسري التعديلات على فترات البيانات المالية المجمعة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023 وتنطبق على التغييرات في السياسات والتغييرات 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

أصدر 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.

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 2022. 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 مماثلة 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

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

أساس التجميع (تتمة)

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 البيانات المالية المجمعة 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 والحصص غير المسيطرة حتى إن أدى ذلك إلى رصيد عجز في الحصص غير المسيطرة. ويتم عند الضرورة إجراء تعديلات على البيانات المالية للشركات التابعة لتتوافق سياساتها المحاسبية مع السياسات المحاسبية للمجموعة.

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 والحصص غير المسيطرة وغيرها من بنود حقوق الملكية، بينما يتم تسجيل أي أرباح أو خسائر ناتجة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. يُسجل أي استثمار محتفظ به بالقيمة العادلة.

دمج الأعمال وحيازة الحصص 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 حصص غير مسيطرة في الشركة المشتراة. بالنسبة لكل عملية دمج أعمال، تختار المجموعة قياس الحصص غير المسيطرة في الشركة المشتراة إما بالقيمة العادلة أو بنسبة الحصة في صافي قيمة الموجودات المحددة للشركة المشتراة. يتم تسجيل تكاليف الحيازة كمصروفات عند تكبدها وتدرج ضمن المصروفات الإدارية.

عندما تقوم المجموعة بحيازة أعمال، فإنها تقوم بتقييم الموجودات والمطلوبات المالية المقدر 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.

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 التغييرات 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 التغييرات 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 المقدر). إذا كانت القيمة العادلة لصافي الموجودات التي تم حيازتها تتجاوز مجمل المقابل المحول، تعيد المجموعة تقييم مدى صحة تحديد الموجودات التي تم حيازتها وكافة المطلوبات المقدر، 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 إحدى 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 المخصصات والمطلوبات المحتملة والموجودات المحتملة أو المبلغ المسجل مبدئياً ناقصاً للإطفاء المتركم (متى كان ذلك مناسباً) المدرج وفقاً لمتطلبات الاعتراف بالإيرادات أيهما أعلى.

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الاعتراف بالإيرادات

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

إيرادات التأجير

إن المجموعة هي المؤجر في عقود التأجير التشغيلي. يتم المحاسبة عن إيرادات التأجير الناتجة من عقود التأجير التشغيلي للعقار الاستثماري على أساس القسط الثابت على مدى فترات التأجير.

إيرادات فوائد

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

إيرادات فندقة ودور رعاية

تمثل إيرادات الفندقة 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.

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

تحويل العملات الأجنبية

تعرض البيانات المالية المجمعة للمجموعة بالدينار الكويتي الذي يمثل أيضاً 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 بالقيمة العادلة على القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات الناتجة عن الحيازة يتم معاملتها كموجودات ومطلوبات العمليات الأجنبية ويتم تحويلها وفقاً لسعر الإقبال.

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

تحويل العملات الأجنبية (تتمة)

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، ويتم تحويل بيان الدخل لتلك الشركات بمتوسط أسعار الصرف المرجح للسنة. تُدرج فروق تحويل العملات الأجنبية الناتجة عن التحويل مباشرة في بيان الإيرادات الشاملة الأخرى المجمعة. عند بيع شركة أجنبية، يدرج المبلغ المؤجل المتراكم المسجل في حقوق الملكية المتعلق بعملية أجنبية محددة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة.

الضرائب

حصة 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 الاقتطاع إلى الاحتياطي الإجمالي، وبعد خصم حصتها في الإيرادات من الشركات المساهمة التابعة والزميلة والاقتطاع 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.

الضرائب على شركات تابعة خارجية

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

تكاليف تمويل

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

يتم رسملة تكلفة التمويل اعتباراً من بداية أعمال التطوير حتى تاريخ الإتمام العملي. يتم وقف رسملة تكاليف التمويل في حالة توقف نشاط التطوير لفرات 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 المبني والقياس

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

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

(1) الموجودات المالية (تتمة)

الاعتراف المبدئي والقياس (تتمة)

يستند تصنيف الموجودات المالية عند الاعتراف المبدئي إلى خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي ونموذج الأعمال الذي تستخدمه المجموعة لإدارة الموجودات المالية. باستثناء أرصدة المدينين 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 المدينين 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 القائم. 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 إلى 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 المعادل والمدينين) تستوفي هذه الشروط، فإنه يتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة.

النقد والنقد المعادل

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

لغرض بيان التدفقات النقدية المجمع، 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.

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.

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

(1) الموجودات المالية (تتمة)

القياس اللاحق (تتمة)

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى (أدوات حقوق الملكية) (تتمة) لا يتم أبداً إعادة إدراج الأرباح والخسائر لهذه الموجودات المالية إلى الأرباح أو الخسائر. وتسجل توزيعات الأرباح في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع 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 تخضع 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 مماثلة حسبما 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 استمرارها 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 لمديني الإيجارات، تقوم المجموعة بتطبيق طريقة مبسطة في احتساب خسائر الائتمان المتوقعة. وبالتالي، لا تقوم المجموعة بتتبع التغيرات في مخاطر الائتمان وبدلاً من ذلك تعمل على تسجيل مخصص خسائر استناداً إلى خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر 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 تعزيرات ائتمانية محتفظ بها من قبل المجموعة. ويتم شطب الأصل المالي عندما لا يوجد أي توقع معقول باسترداد التدفقات النقدية التعاقدية.

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

(2) المطلوبات المالية

الاعتراف المبني والقياس

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

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

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

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 والأتعاب أو التكاليف التي تشكل جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي. يتم تضمين إطفاء سعر الفائدة الفعلي كتكاليف تمويل في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

دائنون ومطلوبات أخرى

يتم تسجيل الدائنين 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 المبني، يتم قياس التمويل التجاري الذي يحمل فائدة لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. تدرج الأرباح والخسائر في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عند إلغاء الاعتراف بالمطلوبات واستخدام عملية إطفاء معدل الفائدة الفعلي. تحتسب التكلفة المطفأة من خلال احتساب أي خصم أو علاوة عند الحيازة والأتعاب أو التكاليف التي تمثل جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي.

تمويل إسلامي

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

إلغاء الاعتراف

لا تعترف المجموعة بالتزام مالي عندما يتم الإغفاء من الالتزامات التعاقدية المرتبطة به أو إلغاءها أو انتهاء صلاحية سرياتها. لا تعترف المجموعة أيضاً بالتزام مالي 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.

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 المجمع 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.

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

عقود التأجير

اختارت المجموعة استخدام المبررات العملية الانتقالية التي تسمح بتطبيق المعيار على العقود فقط والتي تم تحديدها 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 فردية للاعتراف والقياس بالنسبة لكافة عقود التأجير باستثناء عقود التأجير قصيرة الأجل وعقود تأجير الموجودات منخفضة القيمة. قامت المجموعة بتسجيل مطلوبات التأجير عن مدفوعات التأجير وموجودات حق الاستخدام التي تمثل حق استخدام الموجودات الأساسية.

1) موجودات حق الاستخدام

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

تتعرض موجودات حق الاستخدام أيضاً للانخفاض في القيمة. راجع السياسات المحاسبية في قسم انخفاض قيمة الموجودات غير المالية.

2) مطلوبات التأجير

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

يتم تسجيل مدفوعات التأجير المتغيرة التي لا تستند إلى مؤشر أو سعر 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 التغييرات 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 القيمة كمصرفات على أساس القسط الثابت على مدى فترة التأجير.

المجموعة كمؤجر

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

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

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 المرجح.

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

يتم تقييم المخزون من مواد التشغيل بالتكلفة ناقصاً مخصص ملائم لقاء أي بنود متقدمة 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 التغير فيما 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 المجمع 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 الناتجة عن التغيرات في حقوق ملكية شركة المحاصة. عند وجود تغير مسجل مباشرة في حقوق ملكية شركة المحاصة، تسجل المجموعة حصتها في أي تغييرات ضمن بيان الدخل الشامل المجمع.

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 فقد السيطرة المشتركة على شركة المحاصة، تقوم المجموعة بقياس وتسجيل أي استثمار محقق به بقيمته العادلة.

يتم إدراج أي فروق بين القيمة الدفترية لشركة المحاصة عند فقد السيطرة المشتركة والقيمة العادلة للاستثمار المحقق به ومتحصلات البيع في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

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 وتستنثى تكاليف الخدمات اليومية للعقار الاستثماري. لاحقاً للتحقق المبدئي، تدرج العقارات الاستثمارية بالتكلفة المستهلكة ناقصاً مخصص لانخفاض القيمة.

لا تستهلك الأرض ملك حر. يحتسب الاستهلاك على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة كما يلي:

مباني	50 سنة
مبنى ساحات انتظار السيارات	20 سنة
معدات	10 سنوات
سيارات	5 سنوات

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 لها.

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 المجمع في سنة إلغاء الاعتراف.

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

عقارات استثمارية (تتمة)

تتم 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 عقاراً استثمارياً، تقوم المجموعة بالمحاسبة عن هذا العقار وفقاً للسياسة المبينة ضمن بند الممتلكات والمعدات حتى تاريخ التغيير في الاستخدام.

عقارات قيد الإنشاء

تدرج العقارات قيد الإنشاء بالتكلفة ناقصاً أي انخفاض في القيمة. إن التكاليف هي تلك المصروفات التي تتكبدها 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. تُحمل كافة الإصطلاحات والصيانة الأخرى على بيان الأرباح أو الخسائر المجمع خلال السنة المالية التي تكبدت فيها.

لا تستهلك الأرض ملك حر. يحتسب الاستهلاك للموجودات 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	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 ميدنياً لا يتم الاعتراف به عند البيع أو عند عدم توقع الحصول على مزايا اقتصادية من استخدامه أو بيعه.

تسجل أي أرباح أو خسائر ناتجة من إلغاء الاعتراف بالموجودات في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع 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 تتكبدها المجموعة والمتعلقة مباشرةً بإنشاء الأصل. عند الإتمام، يتم تحويل الأصل إلى فئة الموجودات ذات الصلة.

يتم مراجعة القيمة الدفترية للأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ لتحديد الانخفاض في القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات 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.

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

أسهم خزينة

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

مخصصات

تُسجل 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 به 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 غير المالية

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

عند تقييم القيمة أثناء الاستخدام، تخصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدر 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 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 يتجاوز القيمة الدفترية التي كانت سيتم تحديدها بالاصافي بعد الاستهلاك في حالة عدم تسجيل خسائر الانخفاض في قيمة الأصل في سنوات سابقة. يدرج الرد في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع ما لم يدرج الأصل بالمبلغ المعاد تقييمه، وفي هذه الحالة، يتم التعامل مع الرد كزيادة في إعادة التقييم.

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية (تتمة)

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

إن 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 مزايا 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 والحد من 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 والتقديرية والافتراضات المحاسبية الهامة

إن إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة يتطلب من الإدارة وضع أحكام وتقديرية وافتراضات تؤثر على المبالغ المسجلة للإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات والإفصاحات المرفقة والإفصاح عن المطلوبات المحتملة. إن عدم التأكد من هذه الافتراضات والتقديرية 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:

3 الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأحكام الهامة (تتمة)

تصنيف العقارات

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

تصنيف الموجودات المالية

تحدد المجموعة تصنف 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 جوهريّة.

التقديرات والافتراضات

إن الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بالمصادر المستقبلية والرئيسية الأخرى لعدم التأكيد من التقديرات بتاريخ البيانات المالية المجمعة والتي ترتبط بمخاطر جوهريّة تنسب في إجراء تعديل مادي على القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية اللاحقة يتم توضيحها أيضاً في الإيضاحات الفردية حول بنود البيانات المالية المجمعة ذات الصلة أدناه. تستند المجموعة في افتراضاتها وتقديراتها إلى المؤشرات المتاحة عند إعداد البيانات المالية المجمعة. ومع ذلك قد تتغير الظروف والافتراضات الحالية حول التطورات المستقبلية نظراً للتغيرات في السوق أو الظروف 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 لاحتساب 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 بالتقادم 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 المقدرّة 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 السابقة.

4 إيرادات أخرى، بالصافي

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
181,653	-	استرداد ضرائب محتجزة
212,990	-	ربح من شراء بسعر مخفض (إيضاح 19)
(79,938)	(100,000)	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة (إيضاح 7)
67,216	-	امتياز إيجار
200,500	151,966	أخرى
<u>582,421</u>	<u>51,966</u>	

5 ربحية السهم الأساسية والمخففة 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).

المخففة:

تحتسب ربحية السهم المخففة الخاصة بمساهمي الشركة الأم بقسمة ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم، المعدل مقابل تأثير تحويل خيارات أسهم للموظفين، على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة زائداً المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي قد يتم إصدارها عند تحويل كافة خيارات أسهم الموظفين. لا يوجد لدى الشركة الأم خيارات أسهم قائمة بموجب برنامج خيارات أسهم الموظفين كما في 31 ديسمبر 2022 و 31 ديسمبر 2021.

2021	2022	
9,348,524	14,561,423	ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم (دينار كويتي)
520,968,031	515,835,850	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة (باستثناء أسهم الخزينة)
<u>17.94 فلس</u>	<u>28.23 فلس</u>	ربحية السهم الأساسية والمخففة الخاصة بمساهمي الشركة الأم

إن ربحية السهم للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 بلغت 18.87 فلس قبل التعديل بأثر رجعي لعدد الأسهم بعد إصدار أسهم المنحة (إيضاح 15).

6 النقد والنقد المعادل

يتكون النقد والنقد المعادل مما يلي:

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
16,827	20,776	نقد في الصندوق
3,473,271	5,370,698	أرصدة لدى البنوك
512,599	-	نقد في حساب بصفة الأمانة
4,002,697	5,391,474	النقد والنقد المعادل
(1,096,651)	(5,718,292)	ناقصاً: المستحق إلى بنوك ومؤسسات مالية*
<u>2,906,046</u>	<u>(326,818)</u>	النقد والنقد المعادل لغرض بيان التدفقات النقدية المجمع

* تمثل المبالغ المستحقة إلى بنوك ومؤسسات مالية تسهيلات حسابات مكشوفة غير مضمونة لدى البنوك مدرجة بالدينار الكويتي تم الحصول عليها من بنوك محلية وتحمل متوسط معدل ربح يبلغ 1٪ سنوياً فوق معدل خصم بنك الكويت المركزي وتستحق السداد خلال فترة 365 يوماً.



7 مدينون وموجودات أخرى

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
256,666	188,698	مدينون نزلاء الفندق ونزلاء دور الرعاية، بالصافي
1,303,127	1,262,419	إيجار مستحق، بالصافي
7,434	4,225	مدينون موظفين
1,143,653	585,251	تأمينات مستردة ومصروفات مدفوعة مقدماً
2,929,222	4,941,271	دفعات مقدماً إلى مقاولين
114,670	64,445	المستحق من أطراف ذات علاقة (إيضاح 20)
3,955,931	1,073,992	مدينون آخرون
<u>9,710,703</u>	<u>8,120,301</u>	

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

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

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
420,062	500,000	كما في 1 يناير
79,938	100,000	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة (إيضاح 4)
<u>500,000</u>	<u>600,000</u>	كما في 31 ديسمبر

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

متأخرة السداد ولكن غير منخفضة القيمة						غير متأخرة السداد أو منخفضة القيمة	
المجموع	120 إلى 365 يوماً	90 إلى 120 يوماً	60 إلى 90 يوماً	30 إلى 60 يوماً	أقل من 30 يوماً	دينار كويتي	
1,451,117	140,223	465,335	422,779	253,668	169,112	-	2022
1,559,793	417,938	261,959	439,948	258,969	180,979	-	2021

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

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,406,864	1,318,960	دينار كويتي
152,929	132,157	جنيه إسترليني
<u>1,559,793</u>	<u>1,451,117</u>	

8 موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
206,463	232,575	محافظ مدارة مسعرة
268,546	274,170	محفظة مدارة غير مسعرة
6,654,348	5,977,919	أوراق مالية غير مسعرة
<u>7,129,357</u>	<u>6,484,664</u>	

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% (2021: 50%) في شركة المحاصة بالمملكة المتحدة، شركة كي بروبتي انفستمننتس ليمتد، التي تضطلع بتأجير العقارات وتطويرها.

فيما يلي الحركة في القيمة الدفترية للاستثمار في شركة المحاصة:

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
9,888,381	9,280,068	كما في 1 يناير
2,154	2,326,523	الحصة في نتائج شركة محاصة، بالصافي بعد الضريبة
(610,467)	1,326,977	تعديل تحويل عملات أجنبية
<u>9,280,068</u>	<u>12,933,568</u>	كما في 31 ديسمبر

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:

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,531,414	12,940,151	بيان المركز المالي:
21,136,364	18,143,736	موجودات متداولة
(4,107,642)	(4,560,497)	موجودات غير متداولة
-	(656,256)	مطلوبات متداولة
<u>18,560,136</u>	<u>25,867,135</u>	مطلوبات غير متداولة
<u>50%</u>	<u>50%</u>	حقوق الملكية
<u>9,280,068</u>	<u>12,933,568</u>	حصة الملكية المحتفظ بها من قبل المجموعة
		حصة المجموعة في حقوق الملكية

بيان الأرباح أو الخسائر
الإيرادات

6,444,000	9,257,400	ربح السنة
4,308	4,653,046	حصة الملكية المحتفظ بها من قبل المجموعة
50%	50%	حصة المجموعة في الربح
<u>2,154</u>	<u>2,326,523</u>	



10 عقارات استثمارية

	عقارات قيد الإنشاء دينار كويتي	سيارات دينار كويتي	معدات دينار كويتي	مبنى ساحات انتظار سيارات دينار كويتي	مباني دينار كويتي	أراضي ملك حر دينار كويتي	التكلفة
المجموع	368,222,849	-	-	11,915,300	129,389,858	98,840,354	الرصيد كما في 1 يناير 2022
	27,142,690	8,660	2,267,505	20,184	-	1,549,031	إضافات
	(1,667,656)	-	-	-	60,494,620	-	تحويلات
	(1,597,449)	-	-	-	(1,667,656)	-	انخفاض القيمة
		-	-	-	(670,680)	(391,284)	تعديل تحويل عملات أجنبية
	392,100,434	8,660	2,267,505	11,935,484	187,546,142	99,998,101	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2022
	38,980,677	-	-	40,479	34,284,912	4,655,286	الإستهلاك المتراكم
	4,224,642	731	56,557	657,666	3,509,688	-	الرصيد كما في 1 يناير 2022
	(263,726)	-	-	-	(212,788)	(50,938)	المحمل للسنة
	42,941,593	731	56,557	698,145	37,581,812	4,604,348	تعديل تحويل عملات أجنبية
	349,158,841	7,929	2,210,948	11,237,339	149,964,330	95,393,753	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2022
							صافي القيمة الدفترية كما في 31 ديسمبر 2022



10 عقارات استثمارية (تتمه)

	عقارات قيد الإنشاء دينار كويتي	سيارات دينار كويتي	معدات دينار كويتي	مبنى ساحات انتظار سيارات دينار كويتي	مباني دينار كويتي	أراضي ملك حر دينار كويتي	التكلفة
المجموع	336,738,259	-	-	-	65,657,468	98,840,354	الرصيد كما في 1 يناير 2021
	33,781,009	-	-	-	-	-	إضافات
	(2,174,206)	-	-	-	-	-	مستبعدات
	(75,712,226)	-	-	11,915,300	63,796,926	-	تحويلات
	(57,677)	-	-	-	(64,536)	-	تعديل تحويل عملات أجنبية
	128,077,337	-	-	11,915,300	129,389,858	98,840,354	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2021
	37,476,681	-	-	-	32,885,210	4,591,471	الإستهلاك المتراكم
	1,442,741	-	-	40,479	1,402,262	-	الرصيد كما في 1 يناير 2021
	61,255	-	-	-	(2,560)	63,815	المحمل للسنة
	38,980,677	-	-	40,479	34,284,912	4,655,286	تعديل تحويل عملات أجنبية
	329,242,172	-	-	11,874,821	95,104,946	94,185,068	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2021
							صافي القيمة الدفترية كما في 31 ديسمبر 2021



10 عقارات استثمارية (تتمة)

تم تسجيل عقارات استثمارية بقيمة دفترية قدرها 80,287 دينار كويتي (2021: 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 36,037,031 دينار كويتي (2021: 32,099,607 دينار كويتي).

يقع مبنى ساحات انتظار السيارات على قسمتي أرض مستأجرتين (3 و 4) من وزارة المالية لمدة تأجير تبلغ 20 سنة تنتهي في 2042.

تم تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في تاريخ بيان المركز المالي المجموع بمبلغ 549,632,702 دينار كويتي (31 ديسمبر 2021: 517,644,844 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 287,538,443 دينار كويتي (2021: 266,186,751 دينار كويتي) مرهونة مقابل تمويل إسلامي تم الحصول عليه من شركة تابعة محلية بمبلغ 73,200,000 دينار كويتي (2021: 66,000,000 دينار كويتي) (إيضاح 14).

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021، قامت شركة تابعة للمجموعة ببيع أراضٍ 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																	
		التكلفة															
المجموع	دينار كويتي	الرصيد كما في 1 يناير 2022	إضافات	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2022	أعمال رأسمالية قيد التنفيذ	سيارات	أثاث ومعدات	مباني	أرض ملك حر	الرصيد كما في 1 يناير 2022	إضافات	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2022	الاستهلاك المتراكم	الرصيد كما في 1 يناير 2022	المحمل للسنة	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2022	صافي القيمة الدفترية كما في 31 ديسمبر 2022
98,611,589		945,521	418,143	39,294,564	418,143	448,130	51,696,687	6,256,674	6,256,674	51,696,687	-	6,256,674	-	32,088,249	-	32,088,249	6,256,674
5,611,053		5,113,348	49,575	448,130	49,575	448,130	-	-	-	-	-	6,256,674	-	344,862	-	344,862	-
104,222,642		6,058,869	467,718	39,742,694	467,718	39,742,694	51,696,687	6,256,674	6,256,674	51,696,687	6,256,674	6,256,674	6,256,674	32,433,111	32,433,111	32,433,111	6,256,674
66,580,942		-	386,942	34,105,751	386,942	784,959	32,088,249	-	-	32,088,249	-	-	-	344,862	-	344,862	-
1,140,762		-	10,941	784,959	10,941	784,959	344,862	-	-	344,862	-	-	-	344,862	-	344,862	-
67,721,704		-	397,883	34,890,710	397,883	34,890,710	32,433,111	6,256,674	6,256,674	32,433,111	6,256,674	6,256,674	6,256,674	32,433,111	32,433,111	32,433,111	6,256,674
36,500,938		6,058,869	69,835	4,851,984	69,835	4,851,984	19,263,576	6,256,674	6,256,674	19,263,576	6,256,674	6,256,674	6,256,674	19,263,576	19,263,576	19,263,576	6,256,674



11 ممتلكات ومعدات (تتمة)

	أعمال رأسمالية قيد التنفيذ دينار كويتي	سيارات دينار كويتي	أثاث ومعدات دينار كويتي	مباني دينار كويتي	أرض ملك حر دينار كويتي	
المجموع دينار كويتي	97,619,196	413,892	39,040,614	51,696,687	6,256,674	الرصيد كما في 1 يناير 2021
	1,167,275	19,400	270,372	-	-	التكلفة
	(174,882)	(15,149)	(120,020)	-	-	إضافات
	-	-	103,598	-	-	مستبعدات
						تحويلات
98,611,589	945,521	418,143	39,294,564	51,696,687	6,256,674	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2021
64,827,963	-	386,792	33,334,003	31,107,168	-	الإستهلاك المتراكم
1,863,690	-	15,297	867,312	981,081	-	الرصيد كما في 1 يناير 2021
(110,711)	-	(15,147)	(95,564)	-	-	المحمل للسنة
66,580,942	-	386,942	34,105,751	32,088,249	-	الإستهلاك المتعلق بالمستبعدات
						الرصيد كما في 31 ديسمبر 2021
32,030,647	945,521	31,201	5,188,813	19,608,438	6,256,674	صافي القيمة الدفترية كما في 31 ديسمبر 2021

12 دائنون ومطلوبات أخرى

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
5,999,289	3,024,107	دائنون
14,588,796	20,438,776	محتجزات دائنة
2,939,554	3,143,433	مصروفات مستحقة
3,422,101	3,677,604	تأمينات مستردة للمستأجرين
1,688,177	866,956	إيجارات مستلمة مقدماً
5,203,114	4,774,700	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
1,101,719	1,007,476	دائنون آخرون
<u>34,942,750</u>	<u>36,933,052</u>	

13 تمويل تجاري

يستحق سداد التمويل التجاري بموجب عقد كما يلي:

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
9,038,400	11,785,104	أقساط مستحقة خلال سنة واحدة
<u>9,038,400</u>	<u>11,785,104</u>	

يتم إدراج التمويل التجاري بالعملة التالية:

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
3,800,000	7,050,000	دينار كويتي
5,238,400	4,735,104	جنيه إسترليني
<u>9,038,400</u>	<u>11,785,104</u>	

يحمل التمويل التجاري المدرج بالدينار الكويتي معدلات فائدة متغيرة بنسبة تتراوح من 0.75% إلى 1% سنوياً (2021: 0.75% إلى 1% سنوياً) فوق معدل الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي.

تم الحصول على تمويل تجاري بمبلغ 4,735,104 دينار كويتي (2021: 5,238,400 دينار كويتي) من قبل شركة تابعة أجنبية. خلال سنة 2022، استخدمت الشركة التابعة الأجنبية متوسط سعر الإيداع البنكي لليوم الواحد بالجنيه الإسترليني كمعدل ربح مرجعي بديل لمعدل الليبور.

يحمل التمويل التجاري المدرج بالجنيه الإسترليني معدلات فائدة متغيرة بنسبة 5.68% سنوياً + سعر الإيداع البنكي لليوم الواحد بالجنيه الإسترليني (2021: 2.6% سنوياً + معدل الليبور بالجنيه الإسترليني).

التغيرات في المطلوبات الناتجة من أنشطة التمويل

31 ديسمبر	الحركة في أسعار	التدفقات النقدية - الواردة/(الصادرة)	1 يناير	2022
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	تمويل تجاري
11,785,104	(503,296)	3,250,000	9,038,400	
<u>11,785,104</u>	<u>(503,296)</u>	<u>3,250,000</u>	<u>9,038,400</u>	



13 تمويل تجاري (تتمة)

التغيرات في المطلوبات الناتجة من أنشطة التمويل (تتمة)

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

14 تمويل إسلامي

2021 دينار كويتي	2022 دينار كويتي	تمويل مرابحة
183,909,312	196,133,555	

يستحق سداد التمويل الإسلامي بموجب عقد كما يلي:

2021 دينار كويتي	2022 دينار كويتي	أقساط مستحقة خلال سنة واحدة
10,050,000	17,983,333	أقساط مستحقة خلال سنة إلى سنتين
13,483,333	16,815,333	أقساط مستحقة خلال سنتين إلى ثلاث سنوات
16,815,333	16,815,333	أقساط مستحقة خلال ثلاث سنوات إلى أربع سنوات
16,815,333	32,344,501	أقساط مستحقة بعد أربع سنوات
126,745,313	112,175,055	
<u>183,909,312</u>	<u>196,133,555</u>	

إن متوسط معدل الربح الخاص بالتمويل الإسلامي خلال السنة يبلغ بنسبة 1% سنوياً (2021: 1% سنوياً) فوق معدل الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي.

تم الحصول على تمويل إسلامي بمبلغ 73,200,000 دينار كويتي (2021: 66,000,000 دينار كويتي) من قبل شركة تابعة محلية تمت حيازتها خلال سنة 2011، ومكفول بضمان مقابل عقار استثماري بقيمة دفترية قدرها 287,514,770 دينار كويتي (2021: 266,186,751 دينار كويتي) (إيضاح 10).

التغيرات في المطلوبات الناتجة من أنشطة التمويل

31 ديسمبر دينار كويتي	التدفقات النقدية - الواردة/(الصادرة) دينار كويتي	1 يناير دينار كويتي	2022 تمويل مرابحة
196,133,555	12,224,243	183,909,312	
<u>196,133,555</u>	<u>12,224,243</u>	<u>183,909,312</u>	

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

15 رأس المال واجتماع الجمعية العمومية

كما في 31 ديسمبر 2022، يتكون رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع من 538,359,584 سهم (31 ديسمبر 2021: 512,723,413 سهم) بقيمة 100 فلس (31 ديسمبر 2021: 100 فلس) للسهم مدفوعة نقداً.

في الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة بتاريخ 17 مارس 2022، وافق المساهمون على توزيع أرباح نقدية بقيمة 15 فلس (2020: 30 فلس) للسهم بمبلغ 7,363,607 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 (2020: 14,892,929 دينار كويتي) بالإضافة إلى إصدار أسهم منحة بقيمة 25,636,171 دينار كويتي (2020: لا شيء) بنسبة 5 أسهم لكل 100 سهم للمساهمين المسجلين كما في تاريخ الاستحقاق. تم توثيق التغيير في السجل التجاري للشركة الأم بتاريخ 30 مارس 2022.

بالنسبة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022، أوصى مجلس إدارة الشركة الأم بتوزيع أرباح نقدية بقيمة 15 فلس (2021: 15 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 2022، احتفظت الشركة الأم بعدد 21,895,772 سهم (2021: 19,292,201 سهم) من أسهمها الخاصة، بما يعادل نسبة 4.07% (2021: 3.76%) من إجمالي رأس المال المصدر بذلك التاريخ. وقد قدرت القيمة السوقية لهذه الأسهم في تاريخ البيانات المالية المجمعة بمبلغ 11,232,531 دينار كويتي (2021: 10,205,574 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 اقتطاع 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 الاقتطاع 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 الاحتياطات 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 الاقتطاع السنوي إلى الاحتياطي الإجباري حيث تجاوز هذا الاحتياطي نسبة 50% من رأسمال الشركة الأم.

الاحتياطي الاختياري

وفقاً لقانون الشركات وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، يجب اقتطاع 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 الاقتطاعات 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 الاقتطاع 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 2021 من قبل الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة بتاريخ 17 مارس 2022 (إيضاح 20).

أوصى مجلس إدارة الشركة الأم في اجتماعه المنعقد بتاريخ 13 فبراير 2023 بأتعاب لأعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 120,000 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022. وتخضع هذه التوصية لموافقة المساهمين في الجمعية العمومية السنوية للشركة الأم.



19 شركات تابعة

فيما يلي تفاصيل الشركات التابعة:

الأنشطة الرئيسية	بلد التأسيس	نسبة الملكية		اسم الشركة
		31 ديسمبر 2021	31 ديسمبر 2022	
تطوير العقارات	المملكة المتحدة	%50	%50	محتفظ بها بشكل مباشر: دروبريدج سيكيوريتيز ليمتد *
تطوير العقارات	المملكة المتحدة	%100	%100	شركة الصالحيّة الدولية للاستثمار المحدودة
إدارة مشاريع عقارات	الكويت	%99	%99	شركة بنيان الصالحيّة لإدارة المشاريع ذ.م.م.
عقارات	الكويت	%99.91	%99.91	شركة العاصمة العقارية ش.م.ك
عقارات	مملكة البحرين	%100	%100	شركة الصالحيّة العقارية البحرين ش.ش.و
ترفيه	الكويت	%90	%90	شركة الصالحيّة العالمية لمراكز الترفيه ش.م.ك.
تطوير العقارات	المملكة المتحدة	%100	%100	شركة ويلفورد لين للتطوير العقاري المحدودة**
تطوير العقارات	المملكة المتحدة	%100	%100	شركة لولورث للتطوير العقاري المحدودة**
عقارات	المملكة المتحدة	%100	%100	محتفظ بها من خلال شركة الصالحيّة الدولية للاستثمار المحدودة: صالحيّة جيرسي ليمتد
عقارات	المملكة المتحدة	%100	%100	صالحيّة انفستمنت (برمنجهام) ليمتد
عقارات	المملكة المتحدة	%100	%100	صالحيّة انفستمنت ريزدنشال ليمتد
عقارات	سلطنة عمان	%99	%99	محتفظ بها من خلال شركة بنيان الصالحيّة لإدارة المشاريع ذ.م.م.: الصويحرة العقارية ش.م.م.
عقارات	سلطنة عمان	%99	%99	الصويحرة للتطوير ش.م.م.
عقارات	سلطنة عمان	%99	%99	الصويحرة العالمية ش.م.م.
عقارات	سلطنة عمان	%99	%99	الوقيبية العقارية ش.م.م.
عقارات	سلطنة عمان	%99	%99	الوقيبية للتطوير ش.م.م.
عقارات	سلطنة عمان	%99	%99	الحد للتطوير ش.م.م.
عقارات	سلطنة عمان	%99	%99	عمق العقارية ش.م.م.

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

* خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022، استمرت المجموعة في تجميع 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 ("الحصص غير المسيطرة") في شركة لولورث للتطوير العقاري المحدودة وشركة ويلفورد لين للتطوير العقاري المحدودة (الشركة التابعة) لقاء مقابل قدره 1 جنيه إسترليني ونسوية القرض المستحق من الحصص 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 في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع (إيضاح 4).

20 معاملات مع أطراف ذات علاقة

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

إن المعاملات مع أطراف ذات علاقة المدرجة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع هي كما يلي:

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
120,000	120,000	أتعاب أعضاء مجلس الإدارة (إيضاح 18)

إن الأرصدة لدى أطراف ذات علاقة المدرجة ضمن بيان المركز المالي المجمع هي كما يلي:

المجموع 2021	المجموع 2022	أطراف أخرى ذات علاقة	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
114,670	64,445	64,445	المستحق 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:

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
684,248	665,034	مزايا قصيرة الأجل
232,669	254,580	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
<u>916,917</u>	<u>919,614</u>	

21 معلومات القطاعات

تراقب الإدارة نتائج التشغيل لقطاعاتها بصورة منفصلة لغرض اتخاذ القرارات حول توزيع الموارد وتقييم الأداء. يتم تقييم أداء القطاعات استناداً إلى بيان الأرباح أو الخسائر التشغيلي المجمع للقطاعات كما هو مبين أدناه:

تتضمن نتائج القطاعات الإيرادات والمصروفات المتعلقة مباشرةً بقطاع:

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

21 معلومات القطاعات (تتمة)

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

	31 ديسمبر 2021		31 ديسمبر 2022	
	المجموع دينار كويتي	عمليات عقارية دينار كويتي	المجموع دينار كويتي	عمليات عقارية دينار كويتي
إيرادات القطاعات	21,067,432	19,594,462	35,938,447	31,910,762
تكاليف تشغيل القطاعات	(4,869,428)	(3,801,227)	(8,821,045)	(6,884,955)
إجمالي ربح القطاعات	16,198,004	15,793,235	27,117,402	25,025,807
حصة في نتائج شركة المحاصة، بالصافي بعد الضريبة	2,154	2,154	2,326,523	2,326,523
استهلاك وإطفاء	(3,499,036)	(2,811,327)	(5,446,885)	(4,792,305)
مصروفات إدارة وتسويق	(4,084,804)	(3,359,847)	(4,544,935)	(3,445,063)
تكاليف تمويل	(514,651)	(504,738)	(2,867,168)	(2,833,850)
ضرائب على شركات تابعة خارجية	(178,338)	(178,338)	(338,175)	(338,175)
نتائج القطاعات	7,923,329	8,941,139	16,246,762	15,942,937
إيرادات فوائد	17,555		32,685	
إيرادات توزيعات أرباح	11,542		552,904	
خسائر انخفاض قيمة عقارات استثمارية	-		(1,667,656)	
ربح من بيع عقارات استثمارية	1,355,103		-	
إيرادات غير تشغيلية أخرى	611,142		219,821	
حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العملة الوطنية والزكاة وأتعاب أعضاء مجلس الإدارة	(566,161)		(811,794)	
ربح السنة	9,352,510		14,572,722	
موجودات القطاعات	382,662,897	381,522,468	405,907,201	404,223,713
استثمار في شركة محاصة	9,280,068	9,280,068	12,933,568	12,933,568
مجموع الموجودات	391,942,965	390,802,536	418,840,769	417,157,281
مطلوبات القطاعات	230,267,950	229,421,183	250,775,130	249,838,638
إنفاق رأسمالي	34,948,284	34,006,173	32,753,743	31,795,047
			958,696	
			1,683,488	
			-	
			303,825	
			1,683,488	
			936,492	
			31,795,047	



21 معلومات القطاعات (تمة)

المعلومات الجغرافية
تعمل المجموعة في سوقين جغرفيين هما: الكويت ودول مجلس التعاون الخليجي وأوروبا. يبين الجدول التالي توزيع الإيرادات والموجودات والإنفاق الرأسمالي لقطاعات المجموعة.

	31 ديسمبر 2022			31 ديسمبر 2021		
	الكويت ودول مجلس التعاون الخليجي دينار كويتي	أوروبا دينار كويتي	المجموع دينار كويتي	الكويت ودول مجلس التعاون الخليجي دينار كويتي	أوروبا دينار كويتي	المجموع دينار كويتي
إيرادات	35,531,768	406,679	35,938,447	20,692,520	374,912	21,067,432
موجودات	386,137,378	32,703,391	418,840,769	359,340,447	32,602,518	391,942,965
إنفاق رأسمالي	32,753,743	-	32,753,743	34,948,284	-	34,948,284



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 المستحق إلى البنوك والتمويل التجاري والتمويل الإسلامي ومطلوبات التأجير والدائنين والمطلوبات الأخرى. 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 الناتجة 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

إن 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 الموضوعة.

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 وضريبية
دعم العمالة والزكاة
وأتعاب أعضاء مجلس
الإدارة
دينار كويتي

الزيادة
في النقاط الأساسية

(522,255)
(11,838)

25
25

2022

دينار كويتي
جنيه إسترليني

(472,015)
(13,096)

25
25

2021

دينار كويتي
جنيه إسترليني

ستكون حساسية الحركة في أسعار الفائدة على أساس متماثل، حيث إن الأدوات المالية التي تؤدي إلى حركات غير مماثلة غير جوهرية.

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

2021		2022		العملة
التأثير على بيان الأرباح أو الخسائر المجمع دينار كويتي	الزيادة في أسعار صرف العملات الأجنبية %	التأثير على بيان الأرباح أو الخسائر المجمع دينار كويتي	الزيادة في أسعار صرف العملات الأجنبية %	
8,071	1%	5,272	1%	يورو
(19,915)	1%	(18,712)	1%	جنيه إسرائيلي

إن الحساسية للزيادة في أسعار صرف العملات الأجنبية بنسبة 1% لم تؤد إلى تأثير مادي على بيان الدخل الشامل المجمع.

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) نتيجة التغير المحتمل بصورة معقولة في مؤشرات السوق، مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة:

2021		2022		مؤشرات السوق العالمية
التأثير على الإيرادات الشاملة الأخرى دينار كويتي	نسبة التغير في أسعار الأسهم %	التأثير على الإيرادات الشاملة الأخرى دينار كويتي	نسبة التغير في أسعار الأسهم %	
+/-10,323	+/-5	+/-11,629	+/-5	

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.

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

2021 دينار كويتي	2022 دينار كويتي
3,985,870	5,370,698
5,637,828	2,593,779
9,623,698	7,964,477

أرصدة لدى البنوك (باستثناء النقد في الصندوق)
مدينون (باستثناء المدفوعات مقدماً والمدفوعات مقدماً)
إجمالي التعرض لمخاطر الائتمان



22 أهداف وسياسات إدارة المخاطر (تتمة)

مخاطر الائتمان (تتمة)

الأرصدة لدى البنوك

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

المدينون

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

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

يوضح الجدول التالي معلومات حول تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان بالنسبة للمدينين باستخدام مصفوفة مخصصات:

المدينون						2022
عدد أيام التأخر في السداد						
أقل من 30 يوماً	30 إلى 60 يوماً	60 إلى 90 يوماً	90 إلى 120 يوماً	120 إلى 365 يوماً	المجموع	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
205,112	307,668	512,779	615,335	410,223	2,051,117	الإجمالي الكلي للقيمة الدفترية المقدر عند التعثر
36,000	54,000	90,000	150,000	270,000	600,000	خسائر الائتمان المقدر
%18	%18	%18	%24	%66	-	معدل خسائر الائتمان المتوقعة
المدينون						2021
عدد أيام التأخر في السداد						
أقل من 30 يوماً	30 إلى 60 يوماً	60 إلى 90 يوماً	90 إلى 120 يوماً	120 إلى 365 يوماً	المجموع	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
205,979	308,969	514,948	411,959	617,938	2,059,793	الإجمالي الكلي للقيمة الدفترية المقدر عند التعثر
25,000	50,000	75,000	150,000	200,000	500,000	خسائر الائتمان المقدر
%12	%16	%15	%36	%32	-	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.

22 أهداف وسياسات إدارة المخاطر (تتمة)

مخاطر السيولة

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

يلخص الجدول التالي قائمة استحقاق المطلوبات المالية لدى المجموعة في 31 ديسمبر 2022 و 31 ديسمبر 2021 استناداً إلى المدفوعات التعاقدية غير المخصومة:

المجموع	أكثر من سنة واحدة	6 إلى 12 شهراً	3 إلى 6 أشهر	خلال 3 أشهر	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
					2022
					المستحق إلى البنوك والمؤسسات المالية
6,004,207	6,004,207	-	-	-	
36,933,052	33,056,566	2,629,873	331,212	915,401	دائنون ومطلوبات أخرى
12,553,726	-	7,370,236	4,960,536	222,954	تمويل تجاري
242,235,571	213,992,264	16,321,254	5,952,354	5,969,699	تمويل إسلامي
205,127	-	-	-	205,127	مطلوبات التأجير
297,931,683	253,053,037	26,321,363	11,244,102	7,313,181	مجموع المطلوبات
					مطلوبات محتملة
1,250,027	-	1,250,027	-	-	التزامات رأسمالية
38,645,958	12,358,780	8,793,726	8,699,726	8,793,726	
					إجمالي المطلوبات المحتملة والالتزامات
39,895,985	12,358,780	10,043,753	8,699,726	8,793,726	
					2021
					المستحق إلى البنوك والمؤسسات المالية
1,098,082	-	1,098,082	-	-	
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 التأجير
263,813,684	227,165,096	27,060,410	4,818,251	4,769,927	مجموع المطلوبات
					مطلوبات محتملة
1,260,027	-	1,260,027	-	-	التزامات رأسمالية
48,528,441	18,100,577	15,213,932	7,606,966	7,606,966	
					إجمالي المطلوبات المحتملة والالتزامات
49,788,468	18,100,577	16,473,959	7,606,966	7,606,966	



23 تحليل استحقاق الموجودات والمطلوبات

يلخص الجدول التالي قائمة استحقاق موجودات ومطلوبات المجموعة. تستند قائمة استحقاق النقد والنقد المعادل والودائع الثابتة والمدينون 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 دينار كويتي	أكثر من سنة واحدة دينار كويتي	6 إلى 12 شهوراً دينار كويتي	3 إلى 6 أشهر دينار كويتي	خلال 3 أشهر دينار كويتي	2022
					الموجودات
5,391,474	-	-	-	5,391,474	نقد وأرصدة لدى البنوك
201,414	-	-	-	201,414	مخزون
8,120,301	6,669,184	373,082	380,946	697,089	مدينون وموجودات أخرى
6,484,664	6,252,089	232,575	-	-	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
12,933,568	12,933,568	-	-	-	حصة في شركة المحاصة
349,158,841	349,158,841	-	-	-	عقارات استثمارية
36,500,938	36,500,938	-	-	-	ممتلكات ومعدات
49,569	-	-	-	49,569	موجودات حق الاستخدام
418,840,769	411,514,620	605,657	380,946	6,339,546	إجمالي الموجودات
					المطلوبات
5,718,292	-	5,718,292	-	-	المستحق إلى بنوك ومؤسسات مالية
36,933,052	33,056,566	2,629,873	331,212	915,401	دائنون ومطلوبات أخرى
11,785,104	-	11,785,104	-	-	تمويل تجاري
196,133,555	178,150,222	11,241,667	3,370,833	3,370,833	تمويل إسلامي
205,127	-	-	-	205,127	مطلوبات التأجير
250,775,130	211,206,788	31,374,936	3,702,045	4,491,361	إجمالي المطلوبات
168,065,639	200,307,832	(30,769,279)	(3,321,099)	1,848,185	صافي الموجودات

23 تحليل استحقاق الموجودات والمطلوبات (تتمة)

المجموع	أكثر من سنة واحدة	6 إلى 12 شهراً	3 إلى 6 أشهر	خلال 3 أشهر	2021
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
					الموجودات
4,002,697	-	-	-	4,002,697	نقد وأرصدة لدى البنوك
308,978	-	-	-	308,978	مخزون
9,710,703	2,999,447	1,378,717	1,109,614	4,222,925	مدينون وموجودات أخرى
7,129,357	7,129,357	-	-	-	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة
9,280,068	9,280,068	-	-	-	من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
329,242,172	329,242,172	-	-	-	حصة في شركة المحاصة
32,030,647	32,030,647	-	-	-	عقارات استثمارية
238,343	-	-	-	238,343	ممتلكات ومعدات
					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
					المطلوبات
1,096,651	-	1,096,651	-	-	المستحق إلى بنوك ومؤسسات مالية
34,942,750	24,902,188	8,071,789	1,008,640	960,133	دائنون ومطلوبات أخرى
9,038,400	-	9,038,400	-	-	تمويل تجاري
183,909,312	173,859,312	5,775,000	2,137,500	2,137,500	تمويل إسلامي
1,280,837	634,697	215,380	215,380	215,380	مطلوبات التأجير
<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>	إجمالي المطلوبات
<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>	صافي الموجودات

24 مطلوبات محتملة والتزامات رأسمالية

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

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,260,027	1,250,027	خطابات ضمان
48,528,441	38,645,958	مشروعات انشاءات
<u>49,788,468</u>	<u>39,895,985</u>	

25 إدارة رأس المال

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

تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء تعديلات عليه في ضوء التغييرات 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 الاقتراض الذي يمثل صافي الدين مقسوماً على إجمالي رأس المال زائداً صافي الدين. تُدرج المجموعة الدائنين والمطلوبات الأخرى 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.



25 إدارة رأس المال (تتمة)

2021 دينار الكويتي	2022 دينار الكويتي	
28,051,459	31,291,396	دائنون ومطلوبات أخرى (باستثناء الإيجارات المستلمة مقدماً ومكافأة نهاية الخدمة للموظفين)
194,044,363	213,636,951	قروض بنكية
(4,002,697)	(5,391,474)	ناقصاً: النقد والنقد المعادل
218,093,125	239,536,873	صافي الدين
161,612,536	168,012,231	حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
(300,226)	423,917	ناقصاً: احتياطي القيمة العادلة
161,312,310	168,436,148	إجمالي رأس المال
379,405,435	407,973,021	رأس المال وصافي الدين
%57.48	%58.71	معدل الاقتراض

26 قياسات القيمة العادلة

يوضح الجدول التالي تحليل الأدوات المالية المسجلة بالقيمة العادلة وفقاً لمستوى الجدول الهرمي للقيمة العادلة:

2022			
المجموع دينار كويتي	المستوى 3 دينار كويتي	المستوى 1 دينار كويتي	
			موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى:
232,575	-	232,575	محافظ مدارة مسعرة
274,170	274,170	-	محفظ مدارة غير مسعرة
5,977,919	5,977,919	-	أوراق مالية غير مسعرة
6,484,664	6,252,089	232,575	
2021			
المجموع دينار كويتي	المستوى 3 دينار كويتي	المستوى 1 دينار كويتي	
			موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى:
206,463	-	206,463	محافظ مدارة مسعرة
268,546	268,546	-	محفظ مدارة غير مسعرة
6,654,348	6,654,348	-	أوراق مالية غير مسعرة
7,129,357	6,922,894	206,463	

خلال السنتين المنتهيتين في 31 ديسمبر 2022 و 2021، 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.

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى			
في 1 يناير دينار كويتي	التغير في القيمة العادلة دينار كويتي	في 31 ديسمبر دينار كويتي	
6,922,894	(670,805)	6,252,089	2022
7,116,323	(193,429)	6,922,894	2021

قامت المجموعة أيضاً بإجراء تحليل حساسية عن طريق تنويع المدخلات الأساسية المستخدمة في أساليب التقييم بنسبة 5% وهو لم يؤد إلى تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة.

