

A'AYAN REAL ESTATE



التقرير السنوي

2022

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

وَقُلْ اعْمَلُوا

فَسَيَرَى اللَّهُ عَمَلَكُمْ وَرَسُولَهُ وَالْمُؤْمِنُونَ

صَلَّى اللَّهُ الْعَظِيمِ

سورة التوبة {آية 105}



حضرة صاحب السمو أمير البلاد المفدى

الشيخ نواف الأحمد الجابر الصباح

حفظه الله ورعاه



سمو ولي العهد

الشيخ مشعل الأحمد الجابر الصباح
حفظه الله



رؤيتنا

شركة للتطوير العقاري المتكامل لها مشاريع وخدمات
مميزة تحكمها جملة من المبادئ والقيم

رسالتنا

الريادة في التطوير العقاري

أعضاء مجلس الإدارة

انضم السيد/ عبدالله خلف أبوحمديده إلى عضوية مجلس الإدارة في عام 2022، ويمتلك خبرة مهنية تزيد عن سبعة عشر عاماً في مجال الإستثمار، حيث بدأها من خلال إنضمامه إلى البرنامج التدريبي لحدِيثي التخرج لدى الهيئة العامة للإستثمار في مايو 2003 وتدرّب خلالها في مكتب الإستثمار الكويتي (KIO) في لندن ومصرف يو بي أس (UBS) الإستثماري، ومن ثم انضم إلى شركة بيت الإستثمار العالمي (جلوبل) في عام 2004 كمساعد محلل مالي وعمل مع فريق الإستثمارات المصرفية وإدارة الأصول حتى عام 2012، وبعدها إنتحق بشركة يوسف أحمد الغانم وأولادة (صناعات الغانم) بمنصب مدير في إدارة تطوير الأعمال وعمليات الدمج والإستحواذ، وتركز عمله على إيجاد وتحليل الفرص الإستثمارية للمجموعة، وفي عام 2016 إنتقل إلى شركة بيت الطاقة القابضة بمنصب مدير إدارة الأصول حيث قاد عملية إعادة هيكلة أصول الشركة المتعثّرة، وفي عام 2017 إنتقل إلى العمل في شركة بيتك كإبتال للإستثمار في إدارة الملكية الخاصة تحت مسمى مساعد نائب رئيس وعمل على إعادة هيكلة محفظة الإستثمار الخاصة بقطاعي العقار والنفط والغاز، إلى أن تعين في شركة أعيان للإجارة والإستثمار في يونيو 2021 بوظيفة «مساعد الرئيس التنفيذي للإستثمار وتمويل الشركات»، كما يشغل عضوية مجلس الإدارة للعديد من الشركات داخل وخارج دولة الكويت.

السيد / عبدالله أبوحمديده حاصل على شهادة بكالوريوس – التمويل والمنشآت المالية – من جامعة الكويت، بالإضافة إلى شهادة المحلل المالي المعتمد (CFA).



عبدالله خلف أبوحمديده
رئيس مجلس الإدارة

انضم السيد/ عبدالله الشطي إلى عضوية مجلس الإدارة في عام 2013، ويمتلك خبرة مهنية تزيد عن سبعة عشر عاماً في مجال الاستثمار حيث بدأها في برنامج التدريب الهندسي لدى الصندوق الكويتي للتنمية الاقتصادية العربية وانتقل بعدها إلى إدارة الملكيات الخاصة بشركة المركز المالي الكويتي، وفي عام 2006 إنتقل إلى شركة أعيان للإجارة والاستثمار وتدرج بالسلم الوظيفي حتى بات يشغل منصب "الرئيس التنفيذي" في عام 2020. كما يشغل عضوية مجلس الإدارة للعديد من الشركات الاستثمارية والعقارية داخل وخارج دولة الكويت ومنها رئاسة مجلس إدارة شركة مبرد للنقل (شركة مدرجة في بورصة الكويت) وشركة عنان للإستثمار العقاري.

السيد/ عبدالله الشطي حاصل على شهادة بكالوريوس – هندسة كمبيوتر – من جامعة الكويت، وماجستير في إدارة الأعمال من جامعة هونغ كونغ للعلوم والتكنولوجيا، وشهادة المحلل المالي المعتمد (CFA).



عبدالله محمد الشطي
نائب رئيس مجلس الإدارة

انضم السيد/ منصور المبارك إلى عضوية مجلس الإدارة في عام 2005. وشغل منصب رئيس المجلس خلال الفترة من عام 2012 حتى يونيو 2022. حيث تمتد مسيرته المهنية لما يزيد عن الثلاثين عاماً في مجال الاستثمارات والاستشارات المالية والمحافظ الاستثمارية بدأها في عام 1987 مع الشركة الكويتية للاستثمارات الخارجية بوظيفة "ضابط استثمار" وتدرج بالوظائف حتى شغل منصب نائب رئيس دائرة الاستثمارات المحلية حيث كان يشرف خلال فترة عمله على متابعة الأسهم المحلية والمحافظ الاستثمارية، وانتقل بعدها في عام 1995 إلى شركة مشاريع الكويت الاستثمارية بوظيفة "مساعد مدير عام" حيث شارك في إعداد عمليات الخصخصة والإستحواذ لمشاريع المجموعة آنذاك، إلى أن إنتقل إلى شركة المستثمر الدولي في عام 1997 كشريك في قسم التمويل المركب حيث أشرف على ترتيب العديد من عمليات التمويل والاستشارات المالية ورسم التوجهات الإستراتيجية للشركة، ثم إنتقل إلى شركة أعيان للإجارة والاستثمار في عام 2001 بوظيفة "نائب المدير العام لقطاع الاستثمار" وعمل على بناء قطاع الاستثمار ورسم وتطبيق الإستراتيجية العامة للشركة وتأسيس الشركات التابعة والصناديق الاستثمارية ومنها شركة أعيان العقارية وصندوق عوائد، وفي عام 2010 تولى منصب "الرئيس التنفيذي" للشركة حتى عام 2020 حيث نجح في المساهمة في إعادة هيكلة الشركة بعد تعرّضها المالي إثر الأزمة المالية العالمية في العام 2008، كما يتولى رئاسة مجلس إدارة شركة أعيان للإجار والإستثمار بالإضافة إلى عضوية مجلس الإدارة للعديد من الشركات الاستثمارية والعقارية.



منصور حمد المبارك
عضو مجلس الإدارة

السيد/ منصور المبارك حاصل على شهادة بكالوريوس إدارة أعمال – تمويل – من جامعة وستيرن ميشيغان في الولايات المتحدة الأمريكية في عام 1986.



إنضم السيد/ إبراهيم العوضي إلى عضوية مجلس الإدارة في عام 2018، ويمتلك خبرة مهنية تزيد عن عشرين عاماً في مجال الاستثمار المباشر والعقاري، حيث بدأها في معهد الكويت للأبحاث العلمية في عام 2002، وفي عام 2003 إنتقل إلى شركة المخازن العمومية - أجيليتي - حتى العام 2005، ثم إنتقل بعدها إلى شركة المدار للتمويل والاستثمار بوظيفة "مدير إدارة الاستثمار المباشر" حيث كان يشرف خلال فترة عمله على استثمارات الشركة المباشرة والاستثمارات العقارية وكذلك الشركات التابعة وترأس خلالها مجلس إدارة "شركة Pack N Move القابضة"، حتى عام 2012، حيث تولى منصب الرئيس التنفيذي لشركة أبيار قطر وذلك قبل أن يلتحق بشركة أعيان العقارية كرئيس تنفيذي للشركة في يونيو 2013، كما يشغل عضوية مجلس الإدارة للعديد من الشركات الاستثمارية والعقارية داخل وخارج دولة الكويت ومنها (شركة برج هاجر العقارية، شركة عنان للإستثمار العقاري، شركة جرين ويفز للاستثمار العقاري في جمهورية مصر العربية)، وكذلك رئيس مجلس إدارة اتحاد العقاريين الكويتي.

السيد/ إبراهيم العوضي حاصل على شهادة بكالوريوس - هندسة مدنية - من جامعة الكويت عام 2002، وماجستير في إدارة الأعمال.



إبراهيم أديب العوضي
عضو مجلس الإدارة

إنضم السيد/ عادل الدعيج إلى عضوية مجلس الإدارة في عام 2005، ويمتلك خبرة مهنية تزيد عن الثلاثون عاماً في مجال الاستثمار العقاري والمقاولات والديكورات والتشطيبات الداخلية، حيث بدأها في العام 1987 بشركة البترول الوطنية بوظيفة "مهندس تصاميم للآلات الدقيقة وأنظمة التحكم" وفي عام 1992 إنتقل كمدرّب آلات دقيقة في الهيئة العامة للتعليم التطبيقي والتدريب، إلى أن أسس شركة عادل الدعيج للتجارة العامة والمقاولات في عام 1993 والمتخصصة بأعمال مقاولات الديكورات والتشطيبات الداخلية، كما ساهم في بيع جزء من شركة سوق الدعيج وتحولها من شركة عائلية إلى شركة مدرجة في بورصة الكويت.

السيد/ عادل الدعيج حاصل على شهادة بكالوريوس هندسة إلكترونيات - من جامعة مونتوث - نيو جيرسي - في الولايات المتحدة الأمريكية في عام 1987.



عادل سعد الدعيج
عضو مجلس الإدارة

إنضم السيد/ صلاح الخميس إلى عضوية مجلس الإدارة في عام 2005، ويمتلك خبرة مهنية تزيد عن الثلاثون عاماً في المجال العقاري حيث بدأها في العام 1987 عندما تعين في بيت التمويل الكويتي بوظيفة "مساعد ضابط تسويق" وتدرج بالوظائف هناك حتى شغل منصب مدير إدارة العقار المحلي في عام 2004، كما شارك في عضوية مجلس الإدارة للعديد من الشركات الاستثمارية والعقارية واللجان التنفيذية داخل وخارج دولة الكويت ومنها شركة الفوز للاستثمار وشركة أعيان للإجارة والاستثمار خلال الفترة من عام 2005 إلى عام 2012، كما شارك في عضوية اللجنة التنفيذية للمحافظة الوطنية العقارية التابعة للهيئة العامة للاستثمار خلال الفترة من عام 2010 إلى عام 2012.

السيد/ صلاح الخميس حاصل على شهادة بكالوريوس تجارة - إدارة أعمال - من جامعة SHAW في الولايات المتحدة الأمريكية في عام 1984.



صلاح عبد العزيز الخميس
عضو مجلس الإدارة

إنضم السيد/ خالد الطواري إلى عضوية مجلس الإدارة في عام 2010، وتمتد مسيرته المهنية لما يزيد عن سبعة وعشرون عاماً في مجالات الإئتمان وإدارة الأصول، حيث بدأها في العمل في شركة المجموعة العربية للتأمين - أريج - في البحرين خلال الفترة من عام 1995 إلى عام 1996، وإنتقل بعدها إلى بنك الكويت الصناعي بوظيفة "مشرف إئتمان" في قسم تمويل الشركات حتى عام 2001 حيث أصبح مساعد مدير محافظة تمويل المشاريع والحرف الصغيرة، ثم إنتقل بعدها في عام 2004 إلى شركة أعيان للإجارة والاستثمار وتدرج بالمناصب حتى شغل منصب "نائب الرئيس التنفيذي للخزينة وتمويل الشركات" وقام بترتيب العديد من عمليات التمويل وإصدار الصكوك، والمشاركة في إعادة هيكلة المديونية للشركة والتنسيق مع لجنة الدائنين خلال فترة عمله، وذلك قبل أن يلتحق ببنك وربة في بداية عام 2021، حيث يشغل حالياً منصب مدير أول قطاع دعم الشركات، كما يشارك في عضوية مجلس الإدارة للعديد من الشركات الاستثمارية والعقارية.

السيد/ خالد الطواري حاصل على شهادة بكالوريوس إقتصاد - تأمين - من جامعة دولة الكويت في عام 1994.



خالد زيد الطواري
عضو مجلس الإدارة

تفخر شركة أعيان العقارية بفريق إدارتها
الطموح والمكون من خبرات وكفاءات مميزة،

كما تسعى الشركة دائماً لتطوير هذا الفريق
المميز ليصبح أكثر إبداعاً وكفاءة.

الإدارة التنفيذية

إنضم السيد/ إبراهيم العوضي إلى أسرة أعيان العقارية كرئيس تنفيذي للشركة في يونيو 2013، ولديه خبرة مهنية تزيد عن عشرون عاماً في مجال الاستثمار المباشر والعقاري، حيث بدأها في معهد الكويت للأبحاث العلمية في عام 2002، وفي عام 2003 إنتقل إلى شركة المخازن العمومية - أجيليتي - حتى العام 2005، ثم إنتقل بعدها إلى شركة المدار للتمويل والاستثمار بوظيفة "مدير إدارة الاستثمار المباشر" حيث كان يشرف خلال فترة عمله على استثمارات الشركة المباشرة والاستثمارات العقارية وكذلك الشركات التابعة وترأس خلالها مجلس إدارة "شركة Pack N Move القابضة"، حتى عام 2012، حيث تولى منصب الرئيس التنفيذي لشركة أبيار قطر وذلك قبل أن يلتحق بشركة أعيان العقارية، كما يشغل عضوية مجلس الإدارة للعديد من الشركات الاستثمارية والعقارية داخل وخارج دولة الكويت ومنها (شركة برج هاجر العقارية، شركة عنان للإستثمار العقاري، شركة جرين ويفز للاستثمار العقاري في جمهورية مصر العربية)، وكذلك رئيس مجلس إدارة إتحاد العقاريين الكويتي. السيد/ إبراهيم العوضي حاصل على شهادة بكالوريوس - هندسة مدنية - من جامعة الكويت عام 2002، وماجستير في إدارة الأعمال.



إبراهيم أديب العوضي
الرئيس التنفيذي

إنضم السيد/ عبدالعزيز الحميدان إلى أسرة أعيان العقارية في ديسمبر 2013، ولديه خبرة مهنية تزيد عن سبعة عشر عاماً في مجال الاستثمار، حيث بدأها في برنامج التدريب الهندسي لدى الصندوق الكويتي للتنمية الاقتصادية العربية وإنتقل بعدها في عام 2006 إلى شركة بيت الاستثمار الخليجي وتدرج فيها بقطاع الاستثمار حتى شغل منصب "مدير في إدارة الاستثمار المباشر" وقام خلال فترة عمله بتمثيلها في مجلس الإدارة للعديد من شركاتها داخل وخارج دولة الكويت، قبل أن يلتحق بشركة أعيان العقارية، حيث يقوم بالإشراف على استثمارات الشركة وأنشطة الشركات التابعة والزميلة. كما يشغل رئاسة مجلس إدارة شركة عنان للإستثمار العقاري وعضوية مجلس الإدارة لبعض الشركات وهي (شركة برج هاجر العقارية، شركة الجذاف العقارية). السيد/ عبدالعزيز الحميدان حاصل على شهادة بكالوريوس - هندسة صناعية ونظم إدارية - من جامعة الكويت عام 2004، وماجستير في إدارة الأعمال من كلية ماسترخت للأعمال عام 2010.



عبد العزيز سلمان الحميدان
نائب الرئيس التنفيذي

إنضم السيد/ عبدالله الصانع إلى أسرة أعيان العقارية في مايو 2015، ولديه خبرة مهنية تزيد عن سبعة عشر عاماً في مجال الاستثمار المباشر وإدارة الصناديق الاستثمارية، حيث بدأها في عام 2005 بوظيفة "محلل مالي" في شركة أعيان للتجارة والاستثمار، وفي عام 2008 إنتقل إلى شركة كاب كورب للاستثمار بوظيفة "مساعد مدير الاستثمار" حتى العام 2011، ثم إنتقل بعدها إلى شركة كامكو للاستثمار وتدرج بالوظائف حتى شغل منصب "نائب رئيس إدارة الاستثمار" وكان يشرف خلال فترة عمله على الاستثمارات المباشرة للشركة وإدارة الصناديق الاستثمارية والعقارية، قبل أن يلتحق بشركة أعيان العقارية، حيث إنه يقوم بالبحث عن فرص استثمارية مدرة وأيضاً دراسة الفرص والمشاريع المعروضة على الشركة.

السيد/ عبدالله الصانع حاصل على شهادة بكالوريوس - تمويل ومنشآت مالية - بتقدير امتياز مع مرتبة الشرف من جامعة الكويت عام 2004، وشهادة المحلل المالي المعتمد (CFA).



عبدالله فرقد الصانع
مساعد الرئيس التنفيذي



إنضم السيد/ جمال رشدي السيد إلى أسرة أعيان العقارية في يناير 2007، ولديه خبرة مهنية تزيد عن الثلاثون عاماً في مجال المقاولات وتنفيذ وإدارة المشاريع، حيث بدأها في عام 1984 في عدة شركات ومكاتب هندسية حتى عام 1999، حيث إنتقل إلى شركة بروجكس لإدارة المشاريع وقام بالإشراف على عدة مشاريع حتى عام 2006، قبل أن يلتحق بشركة أعيان العقارية حيث يقوم بإدارة المشاريع التي يتم تطويرها من قبل شركة أعيان العقارية والشركات الزميلة حيث سبق وأشرف على عدة مشاريع نفذتها الشركة ومنها (ديار الشعب، ديار الفنتاس، برج هاجر، المقر الرئيسي لشركة أعيان للتجارة والاستثمار، مجمع وبرج يال، مول الجهراء التجاري، مشروع الأحمدية). السيد/ جمال السيد حاصل على شهادة بكالوريوس علوم - هندسة مدنية - من جامعة لويزيانا في الولايات المتحدة الأمريكية في عام 1984.



جمال رشدي السيد
مدير تنفيذي لإدارة المشاريع

إنضم السيد/ أحمد العلي إلى أسرة شركة أعيان العقارية في يونيو 2006، ولديه خبرة تزيد عن تسعة وعشرون عاماً في المجال العقاري وإدارة أملاك الغير، والتي كانت بدايتها في عام 1992 بإدارة العقار في وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية والأمانة العامة للأوقاف، وفي عام 1993 إنتقل إلى شركة DTZ - البريطانية - فرع الكويت لتطوير وإدارة العقارات حتى عام 1995، ثم شركة إدارة الأملاك العقارية - ريم - حتى عام 2006 حيث تدرج بالسلم الوظيفي حتى شغل منصب "مدير إدارة العقارات التجارية والمجمعات"، قبل أن يلتحق بشركة أعيان العقارية، حيث يشرف حالياً على إدارة العقار وأملاك الغير التي تديرها الشركة. كما يشغل عضوية مجلس إدارة شركة عنان للإستثمار العقاري بالإضافة إلى مشاركته بعضوية مجلس الإدارة لعدد من الشركات المساهمة داخل دولة الكويت.



أحمد يوسف العلي
مدير تنفيذي لإدارة
العقار وأملاك الغير

إنضم السيد/ حازم صفوت صالح إلى أسرة أعيان العقارية في مارس 2021، ولديه خبرة مهنية تزيد عن العشرين عاماً في مجال المحاسبة والإدارة المالية والتدقيق الخارجي والداخلي، حيث بدأها في عام 2001 في مجال التدقيق من خلال العمل في مكتب ديلويت (Deloitte) بجمهورية مصر العربية حتى 2004. ثم إنتقل إلى العمل بدولة الكويت في شركة مركز سلطان لمدة تزيد عن السنتين ونصف حيث تدرج فيها حتى شغل منصب "مدير الحسابات - قطاع التجزئة". ثم إنتقل للعمل بشركة عنان للتمويل العقاري (تابعة لشركة أعيان العقارية) في عام 2007، وتدرج فيها حتى شغل منصب "المدير المالي" وذلك قبل أن يلتحق بشركة أعيان العقارية في مارس 2021 ليشتغل منصب "مدير تنفيذي الإدارة المالية" حيث يقوم بالإشراف على جميع أنشطة الإدارة المالية للشركة وشركاتها التابعة داخل الكويت وخارجها.



حازم صفوت صالح
مدير تنفيذي الإدارة المالية

السيد/ حازم حاصل على شهادة بكالوريوس التجارة وإدارة الأعمال من جامعة حلوان بجمهورية مصر العربية عام 1999، وشهادة المحاسب القانوني المعتمد (CPA) من ولاية كاليفورنيا بالولايات المتحدة الأمريكية عام 2002.

إنضم السيد/ فواز العيبان إلى أسرة أعيان العقارية في أبريل 2006، ولديه خبرة مهنية تزيد عن العشرين عاماً في مجال الموارد البشرية والشؤون الإدارية، حيث بدأها في عام 1999 في شركة أعيان للتجارة والاستثمار، قبل أن يلتحق بشركة أعيان العقارية، وتدرج بالسلم الوظيفي حتى بات يشغل منصب "مدير إدارة الموارد البشرية" حيث إنه يقوم بالإشراف على إدارة الموارد البشرية والخدمات وتقنية المعلومات.



فواز صالح العيبان
مدير إدارة الموارد البشرية

المستشار الشرعي



المشورة والرأية
للاستشارات المالية الإسلامية
Al Mashora and Al Raya
For Islamic Financial Consulting

المحتويات

- 01 ————— كلمة رئيس مجلس الإدارة
- 03 ————— تقرير بأنشطة الشركة
- 05 ————— أبرز استثمارات الشركة ومشاريعها
- 16 ————— تقرير هيئة الرقابة الشرعية
- 19 ————— تقرير حوكمة الشركات
- 34 ————— تقرير لجنة التدقيق
- 38 ————— البيانات المالية المجمعة
- 40 ————— تقرير مراقب الحسابات المستقل
- 45 ————— بيان الأرباح أو الخسائر المجمع
- 46 ————— بيان الدخل الشامل المجمع
- 47 ————— بيان المركز المالي المجمع
- 48 ————— بيان التدفقات النقدية المجمع
- 49 ————— بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
- 50 ————— إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة



كلمة رئيس مجلس الإدارة

بسم الله الرحمن الرحيم، الحمد لله رب العالمين،
والصلاة والسلام على الحبيب المصطفى سيد المرسلين،
وعلى آله وصحبه والتابعين له بإحسان إلى يوم الدين،

حضرات السادة المساهمين الكرام،
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

يسرني بالأصالة عن نفسي وبالنيابة عن أعضاء مجلس الإدارة أن أضع بين أيديكم التقرير السنوي لشركتكم، شركة أعيان العقارية، عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022، والذي يسلط الضوء على أبرز أنشطة الشركة، بالإضافة إلى تقرير الحكومة وتقرير لجنة التدقيق، علاوة على البيانات المالية وتقرير مراقب الحسابات وتقرير هيئة الرقابة الشرعية.

على الرغم من بدء تعافي الأسواق من آثار الجائحة التي ألمت بالعالم خلال السنتين الماضيتين، إلا أن عام 2022 شهد تحديات وأحداث متسارعة أثرت على الإقتصاد العالمي ولعل أبرزها إرتفاع نسب التضخم مما دعى العديد من البنوك المركزية حول العالم للجوء إلى رفع معدلات ونسب الفائدة للسيطرة على ذلك، كما أن الحرب الروسية الأوكرانية أثرت بشكل ملحوظ على سلاسل التوريد والإمداد وكان لها إنعكاسات سلبية على إقتصاديات الدول الأوروبية بشكل خاص والعالم بشكل عام.

مؤشرات أداء الشركة

تمكنت الشركة خلال عام 2022 بفضل وتوفيق من الله تعالى ومن ثم بجهود كوادرها في مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وفريق العمل من تنفيذ خططها وترجمتها على أرض الواقع وتحقيق نتائج إيجابية ملحوظة على صعيد الأداء المالي وخاصة النتائج التشغيلية للشركة، مؤكدة حرصها على تحقيق تطلعات مساهمي الشركة وتعظيم حقوقهم، فقد إرتفعت إيرادات الشركة في عام 2022 بنسبة 164% مقارنة بعام 2021 لتبلغ 6.6 مليون دينار كويتي، كما حققت الشركة صافي ربح بلغ 2.6 مليون دينار كويتي وبربحية تبلغ 6.4 فلس للسهم الواحد، وقد بلغ إجمالي قيمة الموجودات حوالي 93.1 مليون دينار كويتي في نهاية عام 2022، فيما إنخفضت قيمة المطلوبات لتصل إلى 12.4 مليون دينار كويتي. كما إرتفعت حقوق مساهمي الشركة في نهاية عام 2022 لتصل إلى ما يقارب 60.5 مليون دينار كويتي، وقد أوصى مجلس الإدارة بتوزيع أرباح نقدية بواقع 5 فلس للسهم عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022، علماً بأن هذه التوصية تخضع لموافقة الجمعية العمومية للشركة والجهات الرقابية المختصة.



إخواني الكرام،

على صعيد أنشطة الشركة، فقد إستمرت شركة أعيان العقارية خلال عام 2022 في متابعة إستثمارتها في الشركات التابعة والزميلة عن كثب وتقديم الدعم الذي يسهم في تطوير أدائها وتحقيق النتائج المرجوة منها، كما حافظت على نسب إشغال كاملة تقريباً لمشروعها الرئيسي "مجمع وبرج يال" الكائن بمنطقة الفحيحيل بدولة الكويت وتحقيق نتائج إيجابية، أما فيما يخص أعمال مشاريع التطوير العقاري في دولة الكويت، فقد إستكملت الشركة كافة الأعمال المرتبطة بمشروعها في منطقة شرق الأحمدية ومن ثم بيع المشروع محققة بذلك أرباحاً إنعكست على نتائج الشركة لعام 2022.

شكر وتقدير

ولا يفوتني في الختام إلا أن أتقدم بالشكر والتقدير إلى السادة المساهمين الكرام على ثقتهم الغالية ودعمهم المتواصل، كما أتقدم بالشكر لكل من أصحاب الفضيلة أعضاء هيئة الرقابة الشرعية والسادة مراقبي الحسابات والأخوة أعضاء مجلس الإدارة وكذلك إلى طاقم العمل في الشركة بكافة إداراتها ومستوياتها الإدارية المختلفة على ما بذلوه من جهد خلال السنة المالية 2022، سائلاً الله تعالى أن يسدد خطانا ويوفقنا لما فيه مصلحة الشركة ومستقبلها.

عبدالله خلف أبوحديده

رئيس مجلس الإدارة



تقرير بأنشطة الشركة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022

بسم الله الرحمن الرحيم، الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على خاتم المرسلين وعلى آله وصحبه والتابعين له بإحسان إلى يوم الدين،

السادة المساهمين الكرام، السلام عليكم ورحمة الله وبركاته، يسرني نيابة عن الإدارة التنفيذية بشركة أعيان العقارية أن أستعرض معكم تقريراً موجزاً بأنشطة الشركة وإنجازاتها، وسأتناول في بداية التقرير مؤشرات الأداء المالي للشركة، وأتبعها بأبرز الإنجازات والأنشطة التي مارستها الشركة خلال عام 2022.

مؤشرات الأداء المالي

نجحت الشركة خلال عام 2022 في تحقيق نتائج إيجابية على صعيد الأداء المالي، حيث ارتفعت إيرادات الشركة في عام 2022 لتصل إلى 6.6 مليون دينار كويتي مقارنة بما يقارب 2.5 مليون دينار كويتي في عام 2021 وبتزايد قدرها 164%، كما بلغ صافي ربح الشركة 2.6 مليون دينار كويتي وبربحية تبلغ 6.4 فلس للسهم الواحد في نهاية عام 2022، ويرجع السبب الرئيسي لذلك إلى زيادة إيرادات التأجير وإيرادات إدارة أملاك الغير وأرباح بيع عقارات استثمارية، كما يعود كذلك إلى تحسن أداء الشركات الزميلة، بلغ إجمالي موجودات الشركة 93.1 مليون دينار كويتي، بينما ارتفعت قيمة حقوق المساهمين إلى 60.5 مليون دينار كويتي، في حين إنخفضت قيمة المطلوبات لتصل إلى حوالي 12.4 مليون دينار كويتي في نهاية عام 2022. وقد تحققت هذه النتائج في ضوء التزام الإدارة التنفيذية في الشركة بخطة العمل والإستراتيجية العامة المقررة من قبل مجلس الإدارة التي تستهدف تعظيم حقوق المساهمين وتحقيق أفضل العوائد، وذلك من خلال تكوين محفظة استثمارية متوازنة تسهم في نمو العوائد وتأمين مستويات جيدة من السيولة بما يتماشى مع تطلعات الشركة للسنوات القادمة.

التطوير العقاري

تمكنت الشركة خلال عام 2022 من الإنتهاء من كافة الأعمال المرتبطة بتطوير القسيمة الصناعية الواقعة في منطقة شرق الأحمدية بدولة الكويت والبالغ مساحتها 3,750 متر مربع، كما نجحت في التخارج من المشروع وتحقيق أرباح مجزية إنعكست في نتائجها المالية لعام 2022.

الاستثمارات المباشرة

لم تألو شركة أعيان العقارية جهداً في متابعة أداء شركاتها التابعة والزميلة والحرص على تحقيقها للنتائج المرجوة حيث يعتبر الإيراد الناتج عن حصتها في نتائج تلك الشركات جزء رئيسي من أداء الشركة ونتائجها المالية، وفي هذا السياق حققت شركة عنان للإستثمار العقاري البالغ رأسمالها 30 مليون دينار كويتي، والمملوكة بنسبة 99.9% لأعيان العقارية، صافي ربح بلغ 1.4 مليون دينار كويتي في نهاية عام 2022.

كما تحسن أداء شركة برج هاجر العقارية – والتي تمتلك شركة أعيان العقارية ما نسبته 31.5% من رأسمالها – خلال عام 2022 مقارنة بعامي 2020 و 2021 حيث شهدت أوضاع عصبية نتيجة لجائحة كورونا وما صاحبها من إجراءات وتداعيات أثرت على عملياتها التشغيلية، حيث حققت نتائج إيجابية على صعيد الأداء المالي ونطمح أن يشهد عام 2023 إنطلاقة جديدة للشركة نحو تحقيق أداء متميز.

على صعيد آخر، أطلقت شركة الحدائق العقارية (ذ.م.م) البالغ رأسمالها 17.5 مليون دينار، والمملوكة بنسبة 25% لشركة أعيان العقارية، المرحلة الأولى من مشروع "حصّة جاردنز" الواقع في قلب ضاحية حصّة المبارك، والذي يضم برجين ويحتوي على تشكيلة فريدة من الوحدات السكنية الفاخرة التي تناسب جميع الإحتياجات.

من ناحية أخرى، تتابع الشركة إستثمارها في كل من "مول الجهراء" الكائن في منطقة الجهراء بدولة الكويت و"ذا سبوت مول" الواقع في منطقة التجمع الخامس بجمهورية مصر العربية وتحرص على تحقيقهما للنتائج المستهدفة.



إدارة الأصول العقارية وأملاك الغير

سعت شركة أعيان العقارية نحو ضمان تحقيق أعلى نسب إشغال ممكنة للعقارات المملوكة لها، حيث حافظت على مستويات إشغال جيدة لعقارتها في دولة الكويت ومملكة البحرين ودولة الإمارات العربية المتحدة، كما بدأت الشركة في عام 2022 في جني ثمار خططها في إعادة هيكلة تركيبة المستأجرين في أصلها الرئيسي " مجمع وبرج يال " الكائن بمنطقة الفحيحيل، محققة نمواً في العوائد التشغيلية وإستقراراً في عمليات التشغيل ومحافظةً على نسبة إشغال كاملة تقريباً في المجمع والبرج التجاري، الأمر الذي إنعكس إيجاباً على أداء الشركة.

ورغبة من الشركة في إعادة هيكلة محفظتها الإستثمارية بما يتماشى مع توجهاتها المستقبلية، فقد قامت بالتخارج وبيع أرضين إحداها بدولة الكويت والأخرى بالمملكة العربية السعودية محققة ربحاً وسيولة من ذلك.

أما فيما يتعلق بإدارة أملاك الغير، فقد واصلت الشركة خلال عام 2022 مساعيها في إستقطاب محافظ عقارية جديدة، كما نجحت الشركة في تمديد عقد إدارة جزء من عقارات الأمانة العامة للأوقاف (العقارات الإستثمارية) للسنة الثانية على التوالي. وإنعكاساً للخدمات العقارية المتكاملة والمتميزة التي تقدمها الشركة لعملائها فقد فاق عدد العقارات التي تديرها الشركة حالياً 365 عقاراً بمختلف أنواعها الحرفية والصناعية والإستثمارية والتجارية والسكنية وبقيمة تقارب 1.65 مليار دولار.

وسعيّاً من الشركة في توسيع قاعدة الخدمات المقدمة لعملائها وإستجابة لمتطلبات السوق، فقد إستمرت من خلال إدارة الإستشارات العقارية في تسويق العديد من المشاريع لمطوريين عقاريين مرموقين وذوي سجل مميز وتقديم خدمات عقارية متكاملة للراغبين بشراء وحدات سكنية في السوق البريطاني. من جانب آخر، ورغبة من الشركة في توظيف التكنولوجيا والاستفادة منها في تعزيز خدماتها، فقد إنتهت الشركة خلال عام 2022 من معظم الخطوات المرتبطة بتطوير تطبيق إلكتروني تحت إسم "عناية" وتعكف على تجربته قبل إطلاقه في السوق، علماً بأن التطبيق سيكون متخصص بتقديم خدمات عقارية متكاملة تخدم القطاع العقاري بجميع شرائحه سواء كانوا ملاكاً للعقار أو مستأجرين، وتشمل خدمات الصيانة وتحصيل الإيجارات إلكترونياً بالإضافة إلى خدمات أخرى متنوعة تلبي الإحتياجات الأساسية للمستأجرين والملاك، كما سيمكن التطبيق ملاك العقارات من متابعة وإدارة عقاراتهم.

إلتزامات الشركة

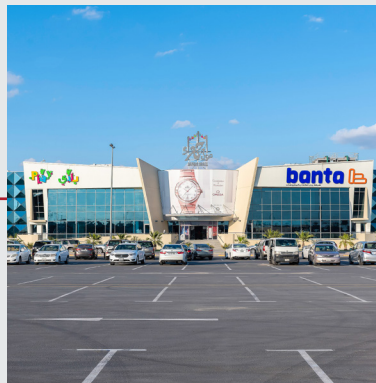
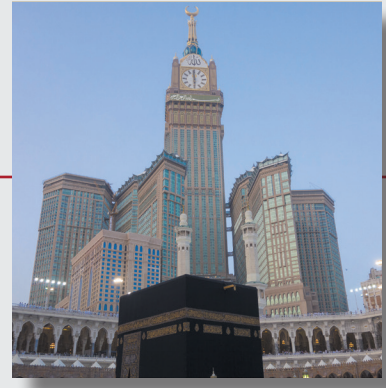
أما فيما يتعلق بالإلتزامات الشركة فقد قامت أعيان العقارية خلال عام 2022 بسداد مبلغ يقارب 6.98 مليون دينار كويتي للبنوك حرصاً منها على سداد الإلتزاماتها في المواعيد المتفق عليها وهو ما يؤكد صلابته ومثانة مركزها المالي وتدفقاتها النقدية.

شكر وتقدير

وفي الختام أتقدم بخالص الشكر والتقدير إلى السادة المساهمين الكرام وإلى السادة أعضاء هيئة الرقابة الشرعية وإلى أعضاء مجلس الإدارة على ثقتهم الغالية، كما لا يفوتني إلا أن أشكر أعضاء الإدارة التنفيذية وكافة العاملين بالشركة على إخلاصهم وحسن أدائهم للعمل، داعياً المولى عز وجل أن يبارك خطانا ويوفقنا لما فيه خير ومصحة الشركة ومستقبلها.

إبراهيم أديب العوضي
الرئيس التنفيذي

أبرز استثمارات
الشركة
ومشاريعها





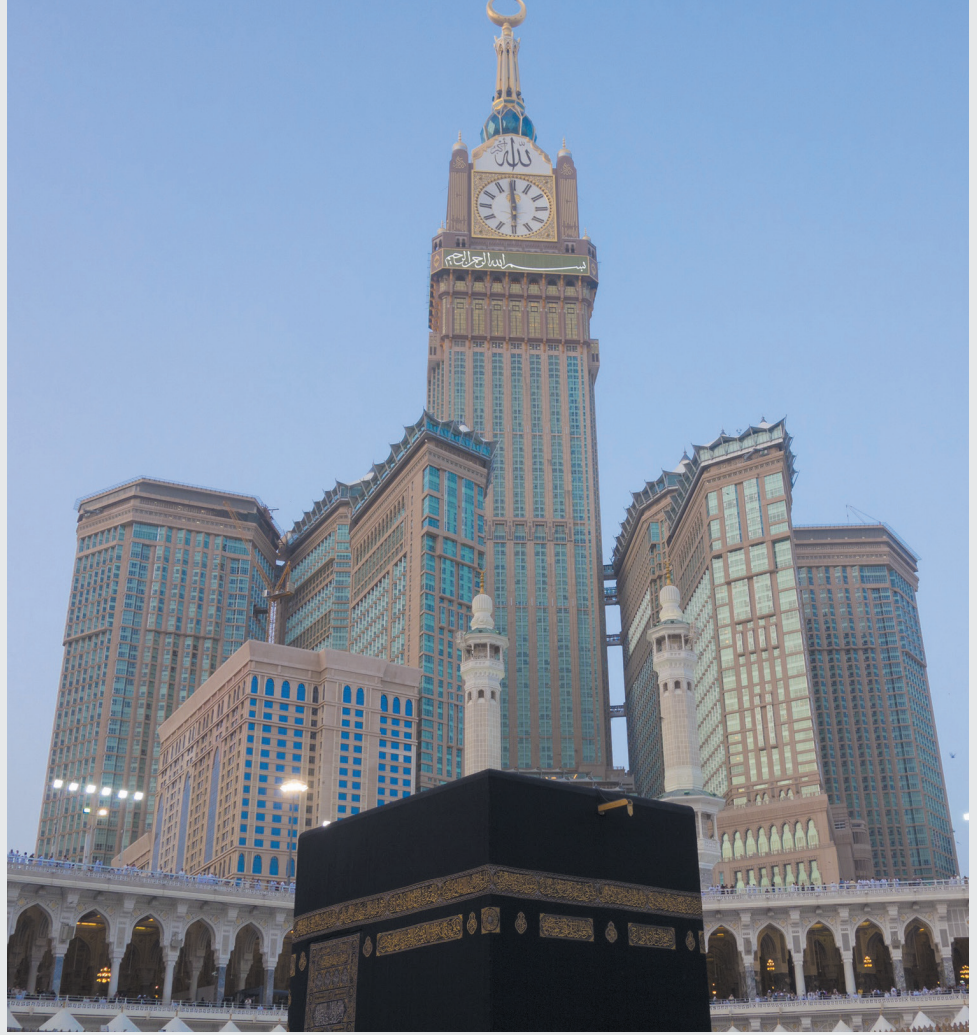
شركة عنان للإستثمار العقاري

تأسست شركة عنان للإستثمار العقاري (شركة عنان للتمويل العقاري سابقاً) والمملوكة بالكامل تقريباً لشركة أعيان العقارية في عام 2008، يبلغ رأس مال الشركة الحالي 30 مليون دينار كويتي، وقد أنشأت آنذاك لإتاحة الفرصة لمزيد من التنوع في الأنشطة والخدمات والمنتجات التمويلية العقارية المتوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية. نجحت الشركة منذ تأسيسها في المحافظة على رأسمالها وتحقيق نتائج جيدة ومزاولة نشاطها بما يتفق مع الأغراض التي أسست من أجلها على الرغم من ظروف الأزمة المالية العالمية. وقد غطت خدمات شركة عنان في سوق التمويل العقاري قطاعات عقارية مختلفة شملت العقار الإستثماري والتجاري والصناعي والعقارات قيد الإنشاء.

وتماشياً مع توجه الشركة الأم – شركة أعيان العقارية – المهدف إلى زيادة وتطوير حجم محفظة الأصول العقارية المدرة والحد من المخاطر المرتبطة بنشاط التمويل العقاري، فقد قامت شركة عنان في عام 2020 بتعديل إسمها وتحويل نشاطها إلى شركة إستثمار عقاري. تجدر الإشارة إلى أن الشركة تمتلك محفظة مميزة من الأصول العقارية موزعة جغرافياً على عدة دول وقطاعات مختلفة.

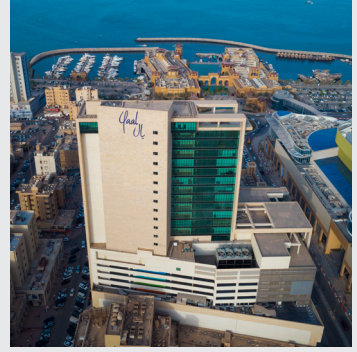


HAJAR TOWER

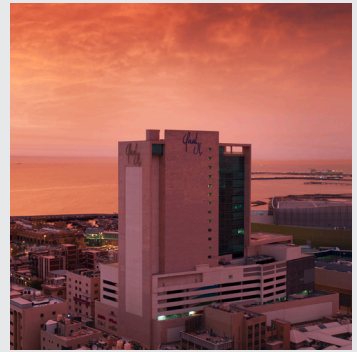


شركة برج هاجر العقارية

تبلغ حصة شركة أعيان العقارية ما نسبته 31.5% من رأس مال شركة برج هاجر العقارية البالغ 13.2 مليون دينار كويتي إلى جانب شركاء إستراتيجيين آخرين ذوي ثقل إقتصادي في المنطقة، ونواة هذا التحالف هو الاستثمار في مشروع عقاري متميز في مكة المكرمة بجوار البيت العتيق ضمن مشروع تطوير وقف الملك عبدالعزيز "أبراج البيت" وهو برج هاجر. ويتميز البرج البالغ قيمته 120 مليون دينار كويتي والذي أشرفت على إنجازه الشركة بإطلالة على الحرم الشريف مما يجعله الوجهة المفضلة والمريحة للزوار من حجاج ومعتمرين، كما يوفر برج هاجر خيارات متنوعة تضم شقق سكنية وغرف فندقية بخدمات عالية الجودة وهو تحت إدارة فنادق موفينبيك العالمية. وتحقق الشركة عوائد جيدة من البرج ومناسبة لطبيعة الاستثمار العقاري في مكة المكرمة والذي يعد استثمار طويل الأجل ويتميز بالأمان وإستمرار الطلب بفضل موقعه الإستراتيجي.



Yaaly
مجمع وبرج
Mall & Tower



مجمع وبرج يال - الكويت

يتميز المشروع بموقعه الإستراتيجي في الوسط التجاري لمنطقة الفحيحيل، جنوب دولة الكويت، ويطل على شارعين أحدهما شارع الدبوس الرئيسي. وتعد منطقة الفحيحيل من المناطق الإستراتيجية الواعدة في دولة الكويت وخصوصاً مع قيام الدولة بتطوير العديد من المناطق السكنية الجديدة في جنوب دولة الكويت.

يتمتع مجمع وبرج يال بهندسة معاصرة تجمع بين الفن والتفاصيل المستوحاة من موقعه البحري، حيث تشير كلمة "يال" وهي كلمة كويتية أصيلة إلى المساحة التي تلتقي فيها مياه البحر واليابسة. تشكل أجزاء المشروع تحفة معمارية تتسم بالحدائث والراقي في التصميم الخارجي خاصة البرج التجاري ذو الإطلالة البحرية المميزة، ممزوجة بأرقى التشطيبات الخارجية التي تجعل من المشروع منارة تضيء سماء منطقة الفحيحيل.

يتألف المشروع من مكونين أساسيين وهما المجمع التجاري وبرج المكاتب في مساحة بنائية إجمالية تعادل 74,000 متر مربع، وكلاهما متصل ويتوافر بهما مواقف للمركبات تتسع لأكثر من 440 مركبة بالإضافة إلى خدمات مساندة عديدة. وهو يعتبر أول مجمع متنوع الاستخدام يتم تصميمه وإنشائه من الفئة (أ) في منطقة الوسط التجاري لمنطقة الفحيحيل.



مجمع يال: يحتوي هذا المجمع التجاري الفخم على مساحة تأجيرية تبلغ 13.5 ألف متر مربع تقريباً، موزعة على أربعة طوابق مختلفة تتضمن وحدات تجارية ومواقع مخصصة للمطاعم والمقاهي.

برج يال: يضم مبنى البرج المميز الذي تطل كل المكاتب فيه على الواجهة البحرية لشاطئ الفحيحيل مساحات مكتبية قابلة للتأجير تبلغ 9500 متر مربع تقريباً موزعة على 14 طابقاً تلبى أفضل المواصفات العالمية (فئة أ) إلى جانب مدخل خاص منفصل وباقية متكاملة من الخدمات والمرافق.

كما حرصت شركة أعيان العقارية على إستحداث عدد من المرافق المختلفة والمتنوعة ليضمها مجمع وبرج يال لتقديم تجربة فريدة من نوعها لزواره وقاطنيه، ومن تلك المرافق غرف للصلاة وما يتصل بها من أماكن مخصصة للوضوء، كما تتوفر للعائلة غرف تم إعدادها للعناية بالأطفال، وخدمات المباني الذكية للمشروع وما يشملها من خدمات الأمن، والحراسة، والدوائر التلفزيونية المغلقة، وأنظمة التحكم في الدخول للمركز والمحلات والبرج، ومرافق الإتصالات ونقل المعلومات، وأنظمة السلامة والحريق، وخدمات النظافة والصيانة، كما يضم المجمع مواقع لخدمة العملاء وأخرى لإستقبال الزوار، بالإضافة إلى توفير مواقف خاصة لكبار القاطنين والزوار بما يعزز من القيمة المضافة للمشروع في خدمة المتسوقين والمستثمرين.



HESSAH
GARDENS



شركة الحدائق العقارية

يعد مشروع "ضاحية حصة المبارك" الأول من نوعه في دولة الكويت الذي يجسد روح الحياة العصرية التي تنبض بأرقى مستويات الراحة والرحابة بإطلالة خلابة على الخليج العربي وإحتوائه لأنشطة متنوعة سكنية وتجارية وعيادات طبية ومراكز للأعمال وخدمات ترفيهية وحدائق عامة بالإضافة للنادي الصحية والمحلات والمطاعم والمقاهي.

ورغبة من شركة أعيان العقارية بالإستثمار في فرص مميزة ذات قيمة مضافة، فقد ساهمت في تأسيس شركة الحدائق العقارية (ذ.م.م) بنسبة 25% من رأس المال البالغ قدره 17.5 مليون دينار كويتي وذلك بالتحالف مع شركاء آخرين، حيث تستهدف شركة الحدائق تملك جزء من أراضي مشروع "ضاحية حصة المبارك" بغرض تطويرها وتسويقها وبيعها كوحدات سكنية للتمليك.

تتميز المباني التي ستقوم الشركة بتطويرها بتصاميم عصرية سيتم تنفيذها وفق أرقى المواصفات وأفضل المعايير، حيث ستشتمل على وحدات سكنية ذات تشطيبات مميزة وبمساحات مختلفة تتناسب مع متطلبات السوق، كما روعي في التصميم أن تتمتع الوحدات السكنية بإطلالة على البحر، وقد تم الحرص على إستحداث عدد من المرافق تضيفي الراحة لقاطني المباني ومن ضمنها النادي الصحي ونادي للأطفال وصالة بولينج وصالة تسلية ومواقف للسيارات والحدائق والمساحات الخضراء، إلى جانب توفير باقة متكاملة من الخدمات تشمل الأمن والحراسة والنظافة والصيانة وغيرها بما يعزز من مكانة المشروع.



مول الجھراء
JAHRA MALL



مول الجھراء - الكويت

تساهم شركة أعيان العقارية في مول الجھراء مع شركة أعيان للإجارة والاستثمار، في إطار شراكة إستراتيجية، بنسبة تقارب 9%. علماً بأنه تم تطوير المجمع التجاري والإشراف عليه من قبل شركة أعيان للإجارة والاستثمار.

ويأتي التوجه نحو المشاركة في مشاريع عقارية مميزة في محافظة الجھراء في ظل النمو السكاني الكبير والمتزايد الذي تشهده المحافظة، مما يجعلها في حاجة إلى مثل هذا النوع من المشاريع التجارية الحديثة، وخصوصاً في ظل الكثافة السكانية العالية وإستحداث مناطق سكنية جديدة والنقص الملحوظ لهذا النوع من المشاريع.

مول الجھراء هو عبارة عن مجمع تجاري تم تشييده على مساحة أرض مستأجرة من الدولة. تقع الأرض في موقع متميز بالجھراء وتطل مباشرة على طريق الدائري السادس السريع. يتكون المجمع من دور أرضي وأول وسرداب مخصص كمساحات تجارية بالإضافة إلى سرداب ثاني مخصص كمواقف للسيارات. ويضم مجموعة مميزة من المحلات التجارية وكذلك المطاعم والمقاهي المتنوعة والمختلفة مما يجعله وجهة رئيسية للعائلات في المحافظة.



The
Spot



ذا سبوت - مملكة البحرين

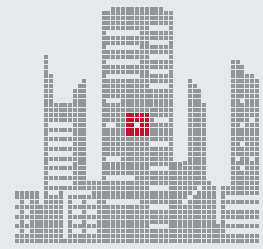
قامت الشركة بتطوير مبنى تجاري على الأرض المملوكة لها بمنطقة السيف بمملكة البحرين، حيث يتألف المبنى من 12 وحدة تجارية بحيث تتكون كل وحدة من دور أرضي وميزانين. كما يوفر المبنى عدد 20 موقف سيارة بالإضافة إلى الخدمات الأخرى التي يحتاجها المبنى من دورات مياه وغرف للكهرباء والأمن وغيرها. علماً بأن الشركة إستهدفت تأجير الوحدات على بعض المطاعم والمقاهي والأنشطة التي تخدم الأبراج السكنية والمكتبية المحيطة بالأرض وذلك في ظل تنامي الطلب على هذا النوع من المشاريع.



مشروع الحد - مملكة البحرين

تقوم الشركة بتنفيذ مشروع تطوير أراضي سكنية استثمارية في منطقة الحد في مملكة البحرين. تتميز منطقة الحد بكونها من المناطق الحديثة المرغوبة للسكن حالياً والتي تشهد نشاطاً واسعاً في التطوير والبناء نظراً لقربها من مرافق رئيسية مثل مطار البحرين الدولي ومدينة سلمان الصناعية وميناء خليفة بن سلمان ومنتزه خليفة السياحي، كما إنها تشهد إقبالاً ملحوظاً بسبب إكمال خدماتها وهدوتها.

يحتوي المشروع على 10 قطع أراضي بمساحة إجمالية تبلغ 65 ألف قدم مربع وينفذ على مراحل. تم العمل على إنجاز المرحلة الأولى منه في عام 2014 وشملت مبنين سكنيين يحويان 40 وحدة سكنية مكونة من غرفتين وصالة ومطبخ بمساحات تقارب 100 متر مربع لكل وحدة وبتصميم عصري وتشطيبات مميزة. كما تم إنجاز المرحلة الثانية في عام 2018 والمتضمنة تطوير مبنين سكنيين آخرين يحويان 24 وحدة سكنية مكونة من ثلاث غرف وصالة ومطبخ بمساحات تقارب 160 متر مربع لكل وحدة وبتصميم يتناسب مع متطلبات السوق. علاوة على ذلك تتطلع الشركة إلى دراسة إستكمال إنجاز تطوير باقي الأراضي المحفظة البالغ عددها ست أراضي.



محفظة الأصول العقارية



محفظة الأصول العقارية

وفق النظرة الإستراتيجية لأعيان العقارية، تسعى الشركة لتنمية وزيادة محفظتها العقارية وتدعيمها بأصول عقارية مدرة لتكون رافداً من روافد السيولة وتسهم في تأمين دخل ثابت للشركة منها. وتضم محفظة الأصول العقارية عقارات متنوعة ومتعددة على شكل مباني وأراضي موزعة جغرافياً على عدة دول وقطاعات مختلفة، بما يضمن التنوع ويقلل من المخاطر.

ومن أبرز أصول المحفظة العقارية، العقار السكني في إمارة الشارقة بدولة الإمارات العربية المتحدة بالإضافة إلى العديد من العقارات المدرة والأراضي التي تنتشر في مناطق مختلفة داخل دولة الكويت.

تقرير هيئة الرقابة الشرعية



التاريخ: 1444/08/05

الموافق: 2023/03/07

تقرير هيئة الرقابة الشرعية
عن الفترة المالية 2022/01/01 - 2022/12/31

المحترمين

السادة / شركة أعيان العقارية

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته، وبعد:

وفقاً للسلطات المخولة لنا من قبل أعضاء الجمعية العمومية لشركة أعيان العقارية وبموجب النظام الأساسي للشركة وتعليمات الجهات الرقابية ذات الصلة فإن هيئة الرقابة الشرعية تقدم تقريرها النهائي عن الفترة 2022/01/01 - 2022/12/31 وهو يتضمن أربعة بنود على النحو الآتي: -

أولاً: أعمال هيئة الرقابة الشرعية:

قامت هيئة الرقابة الشرعية بأعمالها والتي اشتملت على فحص الهياكل الإستثمارية وصيغ العقود والمنتجات والسياسات والإجراءات، سواء بشكل مباشر أو بالتنسيق مع إدارة التدقيق الشرعي الداخلي من أجل الحصول على جميع المعلومات والتفسيرات التي اعتبرتها ضرورية لتزويدها بأدلة تكفي لإعطاء تأكيدات معقولة بأن الشركة لم تخالف أحكام الشريعة الإسلامية في ضوء قرارات هيئة الرقابة الشرعية والمعايير الشرعية المعتمدة للشركة وقرارات الجهات الرقابية ذات الصلة.

ثانياً: قرارات هيئة الرقابة الشرعية :

قامت هيئة الرقابة الشرعية بإصدار 15 قراراً خلال عام 2022.

ثالثاً: السياسات والإجراءات المعتمدة من قبل هيئة الرقابة الشرعية:

لم تقم هيئة الرقابة الشرعية للشركة باعتماد أية سياسات وإجراءات لمنتجات وأنشطة للشركة خلال الفترة.



رابعاً: الرأي النهائي:

في رأينا وبعد دراسة جميع الإيضاحات والتأكدات التي حصلنا عليها فإننا نعتقد:

أن العقود والعمليات والمعاملات التي أبرمتها الشركة خلال الفترة من 2022/01/01 إلى 2022/12/31 تمت وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية.

والحمد لله رب العالمين،،،

عضو هيئة الرقابة الشرعية

د. محمد علي الهدية

عضو هيئة الرقابة الشرعية

أ.د. محمد خالد منصور

رئيس هيئة الرقابة الشرعية

د. عبداللطيف جاجي العوضي

تقرير حوكمة الشركات 2022



القاعدة الأولى بناء هيكل متوازن لمجلس الإدارة

1.1: تشكيل مجلس الإدارة

قامت الشركة ببناء هيكل متوازن لمجلس الإدارة بحيث يكون غالبية أعضاء المجلس هم أعضاء غير تنفيذيين ويضم مجلس الإدارة أعضاء مستقلين، كما راعت الشركة في تشكيلها لمجلس الإدارة أن يضم مجلس الإدارة أعضاء ذوي خبرات متنوعة وطويلة في مجال عمل الشركة وكذلك في المجالات المحاسبية المالية بما يساهم في إضافة الخبرات التي تحتاجها الشركة عند مناقشة الموضوعات المعروضة على مجلس الإدارة.

ونظراً لإنتخاب مجلس إدارة لدورة جديدة في إجتماع الجمعية العمومية المنعقد بتاريخ 9 مايو 2022، فقد تم تشكيل مجلس الإدارة بتاريخ 10 مايو 2022 بما يتوافق مع أحكام قانون الشركات وتعليمات هيئة أسواق المال، وحيث أن السيد/ منصور حمد المبارك إعتذر عن الإستمرار في رئاسة مجلس الإدارة فقد تم إعادة تشكيل مجلس الإدارة بناءً على محضر إجتماع مجلس الإدارة بتاريخ 5 يونيو 2022 وتم إنتخاب السيد/ عبدالله خلف أبو حديده رئيساً للمجلس. ويتكون مجلس إدارة الشركة من سبعة أعضاء، وفيما يلي بيان بتصنيف ومؤهلات وخبرات أعضاء مجلس الإدارة:

الإسم	تصنيف العضو	المؤهل العلمي والخبرة العلمية	تاريخ الإنتخاب/التعيين
السيد / عبدالله خلف أبو حديده	رئيس مجلس الإدارة (غير تنفيذي)	بكالوريوس وخبرة 17 سنة	2022/5/10
السيد/ عبدالله محمد الشطي	نائب رئيس مجلس الإدارة (غير تنفيذي)	ماجستير وخبرة 18 سنة	2022/5/10
السيد/ منصور حمد المبارك	عضو مجلس الإدارة (غير تنفيذي)	بكالوريوس وخبرة 36 سنة	2022/5/10
السيد/ عادل سعد الدعيج *	عضو مجلس الإدارة (مستقل)	بكالوريوس وخبرة 37 سنة	2022/5/10
السيد/ صلاح عبدالعزيز الخميس *	عضو مجلس الإدارة (مستقل)	بكالوريوس وخبرة 37 سنة	2022/5/10
السيد/ خالد زيد الطواري	عضو مجلس الإدارة (غير تنفيذي)	بكالوريوس وخبرة 28 سنة	2022/5/10
السيد/ إبراهيم أديب العوضي	عضو مجلس الإدارة (تنفيذي)	ماجستير وخبرة 20 سنة	2022/5/10

* مرفق نسخة إقرار العضو المستقل.

وقد قام مجلس الإدارة في إجتماعه المنعقد بتاريخ 10 مايو 2022 بتعيين السيد / عبدالعزيز سلمان الحميدان كأمين سر لمجلس الإدارة وفق الوصف الوظيفي السليم لأمين السر والمعتمد من قبل أعضاء المجلس. و يشغل أمين السر منصب نائب الرئيس التنفيذي بالشركة.

2.1: إجتماعات مجلس الإدارة

يجتمع مجلس الإدارة بصورة منتظمة، وقد عقد مجلس الإدارة سبعة عشر إجتماعاً خلال عام 2022، وفيما يلي بيان إجتماعات مجلس الإدارة وحضور الأعضاء:

إجتماع (4) منعقد بتاريخ 2022/2/24	إجتماع (3) منعقد بتاريخ 2022/2/24	إجتماع (2) منعقد بتاريخ 2022/2/21	إجتماع (1) منعقد بتاريخ 2022/1/23	إسم عضو مجلس الإدارة
✓	✓	✓	✓	السيد/ منصور حمد المبارك رئيس مجلس الإدارة
✓	✓	✓	✓	السيد/ عبدالله محمد الشطي نائب رئيس مجلس الإدارة
×	✓	✓	✓	السيد/ عدنان مساعد الخرافي* عضو مجلس الإدارة
✓	✓	✓	✓	السيد/ عادل سعد الدعيج عضو مجلس الإدارة (مستقل)
✓	✓	✓	✓	السيد/ صلاح عبدالعزيز الخميس عضو مجلس الإدارة (مستقل)
✓	✓	✓	✓	السيد/ خالد زيد الطواري عضو مجلس الإدارة
✓	✓	✓	✓	السيد/ إبراهيم أديب العوضي عضو مجلس الإدارة
إجتماع (8) منعقد بتاريخ 2022/4/18	إجتماع (7) منعقد بتاريخ 2022/3/28	إجتماع (6) منعقد بتاريخ 2022/3/23	إجتماع (5) منعقد بتاريخ 2022/3/20	إسم عضو مجلس الإدارة
✓	✓	✓	✓	السيد/ منصور حمد المبارك رئيس مجلس الإدارة
✓	✓	✓	✓	السيد/ عبدالله محمد الشطي نائب رئيس مجلس الإدارة
×	✓	×	×	السيد/ عدنان مساعد الخرافي* عضو مجلس الإدارة
✓	✓	✓	✓	السيد/ عادل سعد الدعيج عضو مجلس الإدارة (مستقل)
✓	✓	✓	✓	السيد/ صلاح عبدالعزيز الخميس عضو مجلس الإدارة (مستقل)
✓	✓	✓	✓	السيد/ خالد زيد الطواري عضو مجلس الإدارة
✓	✓	✓	✓	السيد/ إبراهيم أديب العوضي عضو مجلس الإدارة



إسم عضو مجلس الإدارة	إجتماع (9) منعقد بتاريخ 2022/5/10	إجتماع (10) منعقد بتاريخ 2022/5/15	إجتماع (11) منعقد بتاريخ 2022/5/18
السيد/ منصور حمد المبارك رئيس مجلس الإدارة	✓	✓	✓
السيد/ عبدالله محمد الشطي نائب رئيس مجلس الإدارة	✓	✓	✓
السيد/ عبدالله خلف أبوحديده عضو مجلس الإدارة	✓	✓	✓
السيد/ عادل سعد الدعيج عضو مجلس الإدارة (مستقل)	✓	✓	✓
السيد/ صلاح عبدالعزيز الخميس عضو مجلس الإدارة (مستقل)	✓	✓	✓
السيد/ خالد زيد الطواري عضو مجلس الإدارة	✓	✓	✓
السيد/ إبراهيم أديب العوضي عضو مجلس الإدارة	✓	✓	✓

إسم عضو مجلس الإدارة	إجتماع (12) منعقد بتاريخ 2022/6/5	إجتماع (13) منعقد بتاريخ 2022/6/29	إجتماع (14) منعقد بتاريخ 2022/8/4	إجتماع (15) منعقد بتاريخ 2022/9/18	إجتماع (16) منعقد بتاريخ 2022/10/30	إجتماع (17) منعقد بتاريخ 2022/12/21	عدد الاجتماعات
السيد/ عبدالله خلف أبوحديده رئيس مجلس الإدارة	✓	×	✓	✓	✓	✓	9/8
السيد/ عبدالله محمد الشطي نائب رئيس مجلس الإدارة	✓	✓	✓	✓	✓	✓	17/17
السيد/ منصور حمد المبارك عضو مجلس الإدارة	✓	✓	✓	✓	✓	✓	17/17
السيد/ عادل سعد الدعيج عضو مجلس الإدارة (مستقل)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	17/17
السيد/ صلاح عبدالعزيز الخميس عضو مجلس الإدارة (مستقل)	✓	×	✓	✓	✓	✓	17/16
السيد/ خالد زيد الطواري عضو مجلس الإدارة	✓	✓	✓	✓	✓	✓	17/17
السيد/ إبراهيم أديب العوضي عضو مجلس الإدارة	✓	✓	✓	✓	✓	✓	17/17

* حضر السيد/ عدنان مساعد الخرافي عدد (4) إجتماعات من أصل (8) إجتماعات وذلك خلال عام 2022 وقبل إنتهاء دورة المجلس.

يقوم أمين السر بمساعدة رئيس مجلس الإدارة في كافة الأمور التي تتعلق بإعداد أجندة إجتماعات المجلس وإصدار الدعوة لإجتماعات مجلس الإدارة إلى كافة أعضاء المجلس. كما يقوم أمين سر مجلس الإدارة بتسجيل كافة قرارات ومناقشات أعضاء مجلس الإدارة وتسجيل نتائج عمليات التصويت على قرارات مجلس الإدارة والعمل على حفظ الوثائق الخاصة بها. وتحتفظ الشركة بسجل لجميع إجتماعات ومحاضر مجلس الإدارة، وتوقع محاضر مجلس الإدارة من قبل كافة أعضاء المجلس وأمين سر مجلس الإدارة.

القاعدة الثانية التحديد السليم للمسؤوليات والمهام

1.2 : المهام والصلاحيات

قام مجلس الإدارة باعتماد لائحة مجلس الإدارة والتي توضح بشكل تفصيلي كافة مهام وصلاحيات وإختصاصات مجلس الإدارة. كما قام مجلس الإدارة باعتماد الأوصاف الوظيفية لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والتي توضح الفصل في المهام والصلاحيات بين مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وبما يضمن الإستقلالية والفعالية التامة لكافة الأطراف. ويتوفر لدى الشركة جدول لتحديد صلاحيات اعتماد المعاملات. وتتضمن المهام الرئيسية لمجلس الإدارة ما يلي:

- وضع أهداف الشركة وإستراتيجيتها وخطتها وسياساتها وخطط الأعمال الرئيسية الخاصة بها والهيكل المالي للشركة والهيكل التنظيمية والوظيفية للشركة مع المراجعة الدورية لها.
- إقرار الميزانيات التقديرية السنوية والبيانات المالية المرحلية والسنوية.
- الإشراف على النفقات الرأسمالية الرئيسية للشركة إضافة إلى ملكية الأسهم والأصول والتصرف فيهما.
- الموافقة على الدخول في الأعمال والأنشطة والمشاركة في خطوط الخدمات والخروج منها.
- التأكد من مدى إلتزام الشركة بالسياسات والإجراءات التي تضمن إحترام الشركة للأنظمة واللوائح الداخلية المعمول بها.
- إرساء قنوات فعالة للتواصل تسمح بإبقاء مساهمي الشركة على علم مستمر ودوري بمختلف أنشطة الشركة وأية تطورات جوهرية تحدث بها.
- تطبيق نظام حوكمة الشركات ومراقبة فعالية تطبيقه.

وحرصاً من الشركة على إتاحة الفرصة لأعضاء مجلس الإدارة في الحصول على المعلومات والبيانات بشكل دقيق وفي الوقت المناسب، فقد قامت بإعداد آلية لطلب وحصول أعضاء مجلس الإدارة على أي معلومة متعلقة بأداء ونشاط الشركة.

2.2: أهم إنجازات مجلس الإدارة خلال عام 2022:

قام مجلس الإدارة بالعديد من المهام خلال عام 2022، وفيما يلي بيان بأهم إنجازات مجلس الإدارة:

- متابعة أداء الشركة وما تم تحقيقه من الخطة الإستراتيجية.
- مراجعة البيانات المالية المرحلية والبيانات المالية السنوية للشركة.
- تعيين مسؤول التدقيق الداخلي ومسؤول المخاطر.
- التأكد من إلتزام الشركة بالقوانين والتشريعات ذات الصلة بعمل الشركة.
- متابعة تطبيق تعليمات حوكمة الشركات.
- مناقشة وإعتماد إستثمارات جديدة والتخارج من بعض الإستثمارات.
- متابعة عمليات شراء وبيع أسهم الخزينة.
- الإطلاع ومناقشة الحدود الإئتمانية الممنوحة للشركة.

3.2: لجان مجلس الإدارة

قام مجلس الإدارة بتشكيل عدد من اللجان المتخصصة المنبثقة عنه وقام المجلس بإقرار لوائح عملها، وقد تم مراعاة تعليمات وقواعد الحوكمة الصادرة عن هيئة أسواق المال عند تشكيل لجان مجلس الإدارة وتتضمن لجان مجلس الإدارة اللجان التالية:

1. لجنة التدقيق:

تم إعادة تشكيل اللجنة بموجب قرار مجلس الإدارة في إجتماعه رقم 2022/12 المؤرخ في 2022/6/5 وتنتهي مدة اللجنة بانتهاء دورة المجلس، علماً بأن لائحة عملها معتمدة وفقاً لقواعد الحوكمة، وتعمل لجنة التدقيق على ترسيخ ثقافة الإلتزام داخل الشركة من خلال ضمان سلامة ونزاهة التقارير المالية للشركة فضلاً عن التأكد من كفاية وفعالية أنظمة الرقابة الداخلية المطبقة في الشركة.

وقد تم تشكيل اللجنة من ثلاثة من أعضاء مجلس الإدارة الغير تنفيذيين، وتضم اللجنة من بين أعضائها عضواً مستقلاً، وقد عقدت اللجنة تسعة إجتماعات خلال عام 2022، وفيما يلي بيان بتشكيل اللجنة وإجتماعاتها وأبرز إنجازاتها.

أعضاء اللجنة	المنصب	تصنيف العضو
السيد/ خالد زيد الطواري	رئيس اللجنة	عضو غير تنفيذي
السيد/ عبدالله محمد الشطي	عضو اللجنة	عضو غير تنفيذي
السيد/ صلاح عبدالعزيز الخميس	عضو اللجنة	عضو مستقل
<p>عقدت اللجنة تسعة إجتماعات وذلك في التواريخ التالية :</p> <p>2022/2/21 - 2022/8/4 2022/3/28 - 2022/9/18 2022/5/12 - 2022/10/30 2022/6/12 - 2022/11/13 2022/6/16 -</p>		



- مراجعة البيانات والتقارير المالية المرحلية والسنوية قبل عرضها على مجلس الإدارة وإبداء الرأي والتوصية بشأنها.
- الإشراف على أعمال التدقيق الداخلي ومتابعة إنجازات التدقيق الداخلي.
- تقديم التوصيات الخاصة بتعيين مراقب الحسابات الخارجي، وكذلك المكتب المستقل لفحص وتقييم نظم الرقابة الداخلية
- متابعة التزام الشركة بالقوانين والتشريعات ذات الصلة بعملها ومناقشة مسؤولي الشركة عن مدى التزام الشركة بتعليمات الجهات الرقابية.

قامت اللجنة بعدد من الإنجازات خلال عام 2022 ومنها:

ويتضمن تقرير لجنة التدقيق بيانا تفصيلياً بمهام اللجنة وإنجازاتها خلال عام 2022.

لجنة إدارة المخاطر:

تم إعادة تشكيل اللجنة بموجب قرار مجلس الإدارة في إجتماعه رقم 2022/12 المؤرخ في 2022/6/5 وتنتهي مدة اللجنة بانتهاء دورة المجلس، علماً بأن لأئحة عملها معتمدة وفقاً لقواعد الحوكمة، وتعمل لجنة إدارة المخاطر على مراجعة إستراتيجيات وسياسات إدارة المخاطر ونزعة المخاطر ومدى تناسبها مع طبيعة وحجم أنشطة الشركة بالإضافة إلى تقييم نظم وآليات تحديد وقياس ومتابعة أنواع المخاطر التي قد تتعرض لها الشركة ومراقبة التغييرات الخارجية في بيئة العمل وتأثيرها على أعمال الشركة.

تم تشكيل اللجنة من ثلاثة من أعضاء مجلس الإدارة، وقد عقدت اللجنة أحد عشر إجتماعاً خلال عام 2022، وفيما يلي بيان بتشكيل اللجنة وإجتماعاتها وأبرز إنجازاتها.

أعضاء اللجنة	المنصب	تصنيف العضو
السيد/ منصور حمد المبارك	رئيس اللجنة	عضو غير تنفيذي
السيد/ عبدالله محمد الشطي	عضو اللجنة	عضو غير تنفيذي
السيد/ إبراهيم أديب العوضي	عضو اللجنة	عضو تنفيذي
عقدت اللجنة أحد عشر إجتماعاً وذلك في التواريخ التالية :		
2022/9/18 - 2022/1/16 - 2022/10/13 - 2022/3/28 - 2022/10/27 - 2022/5/12 - 2022/12/11 - 2022/6/9 - 2022/12/21 - 2022/6/16 - 2022/6/22 -		

- الإشراف على أعمال إدارة المخاطر ومراجعة التقارير المرحلية وإبداء الرأي والتوصية بشأنها.
- دراسة الفرص الإستثمارية من ناحية المخاطر المرتبطة بها وإبداء التوصيات بشأنها لمجلس الإدارة.
- دراسة أثر الحدود الإئتمانية الجديدة الممنوحة للشركة وإنعكاساتها وإبداء التوصية بشأنها لمجلس الإدارة.

قامت اللجنة بعدد من الإنجازات خلال عام 2022 ومنها:

3. لجنة المكافآت والترشيحات:

تم إعادة تشكيل اللجنة بموجب قرار مجلس الإدارة في إجتماعه رقم 2022/9 المؤرخ في 2022/5/10 وتنتهي مدة اللجنة بانتهاء دورة المجلس، علماً بأن لأئحة عملها معتمدة وفقاً لقواعد الحوكمة. وتختص اللجنة بتقديم التوصيات لمجلس الإدارة بشأن الترشيحات لمنصب أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وتقييم أدائهم وكذلك مراجعة المكافآت والمزايا الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية. وتشكل اللجنة من ثلاثة من أعضاء مجلس الإدارة وتضم في عضويتها عضواً مستقلاً. وفيما يلي بيانا تفصيلياً بتشكيل اللجنة وعدد إجتماعاتها وأهم إنجازاتها خلال عام 2022 :

أعضاء اللجنة	المنصب	تصنيف العضو
السيد/ منصور حمد المبارك	رئيس اللجنة	عضو غير تنفيذي
السيد/ عادل سعد الدعيج	عضو اللجنة	عضو مستقل
السيد/ إبراهيم أديب العوضي	عضو اللجنة	عضو تنفيذي
عقدت اللجنة أربعة إجتماعات وذلك في التواريخ التالية:		
2022/5/9 - 2022/2/21 - 2022/5/12 - 2022/4/25 -		

- متابعة سياسة مكافآت أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية.
- الإشراف على عملية تقييم مجلس الإدارة والتقييم الذاتي للأعضاء وتقييم أداء الرئيس التنفيذي.
- تحديد الإحتياجات المطلوبة من المهارات المناسبة لعضوية مجلس الإدارة ومراجعة تلك الإحتياجات بصورة سنوية.
- التأكد من عدم إنتفاء صفة الإستقلالية عن عضو مجلس الإدارة المستقل.

قامت اللجنة بعدد من الإنجازات خلال عام 2022 ومنها:

4. اللجنة التنفيذية:

تم إعادة تشكيل اللجنة بموجب قرار مجلس الإدارة في إجتماعه رقم 2022/12 المؤرخ في 2022/6/5 وتنتهي مدة اللجنة بانتهاء دورة المجلس. وقد تم تشكيل اللجنة من أربعة أعضاء من أعضاء مجلس الإدارة. وتقوم اللجنة التنفيذية بمساعدة مجلس الإدارة في متابعة أداء الشركة ومتابعة تنفيذ الخطة الإستراتيجية وتقييم الفرص الاستثمارية وكل ذلك بموجب لأئحة العمل المنظمة للجنة والصلاحيات الممنوحة لها من قبل مجلس الإدارة.

وفيما يلي بياناً بتشكيل اللجنة وتواريخ إجتماعاتها وأبرز مهامها.

أعضاء اللجنة	المنصب	تصنيف العضو
السيد/ منصور حمد المبارك	رئيس اللجنة	عضو غير تنفيذي
السيد/ عبدالله محمد الشطي	عضو اللجنة	عضو غير تنفيذي
السيد/ صلاح عبدالعزيز الخميس	عضو اللجنة	عضو مستقل
السيد/ عادل سعد الدعيج	عضو اللجنة	عضو مستقل
عقدت اللجنة أحد عشر إجتماعاً في التواريخ التالية :		
2022/10/27 - 2022/6/9 - 2022/1/16 - 2022/12/11 - 2022/6/22 - 2022/3/28 - 2022/12/21 - 2022/9/18 - 2022/5/12 - 2022/10/13 - 2022/5/17 -		

- مناقشة الإستراتيجية وخطة العمل والموازنة التقديرية للشركة قبل عرضها على مجلس الإدارة.
- متابعة تنفيذ الخطة الإستراتيجية ومؤشرات الأداء بصورة دورية.
- مراجعة أداء الشركة بصورة عامة وأداء كافة قطاعات الشركة تفصيلياً ومناقشة الانحرافات عن خطة العمل والموازنة التقديرية.
- مناقشة استثمارات الشركة الحالية والجديدة وتقديم التوصيات بشأنها.
- مراجعة معدلات إنجاز مشاريع الشركة ومناقشة أية معوقات في تنفيذ المشاريع.

وتقوم اللجنة بعدد من المهام أهمها:

4.2: الإدارة التنفيذية

تتشكل الإدارة التنفيذية للشركة من كلا من:

المسمى الوظيفي	الإسم
الرئيس التنفيذي	إبراهيم اديب العوضي
نائب الرئيس التنفيذي	عبدالعزیز سلمان الحميدان
مساعد الرئيس التنفيذي	عبدالله فرقد الصانع
المدير التنفيذي لإدارة العقار وأملاك الغير	أحمد يوسف العلي
المدير التنفيذي لإدارة المشاريع	جمال رشدي السيد
المدير التنفيذي للإدارة المالية	حازم صفوت صالح
مدير إدارة الموارد البشرية	فواز صالح العيبان

يتوفر لدى الشركة أوصاف وظيفية تحدد مهام ومسؤوليات كل عضو من أعضاء الإدارة التنفيذية والمهام الموكلة لهم. وتتضمن المهام الرئيسية للإدارة التنفيذية (على سبيل المثال)، ما يلي:

- العمل على تنفيذ كافة السياسات واللوائح والأنظمة الداخلية للشركة المعتمدة من قبل مجلس الإدارة.
- تنفيذ الإستراتيجية والخطة السنوية المعتمدة من قبل مجلس الإدارة.



- إعداد التقارير الدورية (مالية وغير مالية) بشأن التقدم المحرز في نشاط الشركة في ضوء خطط وأهداف الشركة الإستراتيجية، وعرض تلك التقارير على مجلس الإدارة.
- إدارة العمل اليومي وتسيير النشاط فضلاً عن إدارة موارد الشركة بالشكل الأمثل والعمل على تعظيم الأرباح وتقليل النفقات وذلك بما يتفق مع أهداف وإستراتيجية الشركة.
- المشاركة الفعالة في بناء وتنمية ثقافة القيم الأخلاقية داخل الشركة.
- وضع نظم الرقابة الداخلية وإدارة المخاطر، والتأكد من فاعلية وكفاية تلك النظم، والحرص على الإلتزام بنزعة المخاطر المعتمدة من قبل مجلس الإدارة.

تطبيق المتطلبات التي تتيح لأعضاء مجلس الإدارة الحصول على المعلومات والبيانات بشكل دقيق وفي الوقت المناسب: قامت الشركة بوضع آليه تتيح لأعضاء مجلس الإدارة طلب والحصول على المعلومات والبيانات بشكل دقيق وفي الوقت المناسب ويتم تقديم المعلومات والبيانات بشتى الوسائل الممكنة ويتم إستخدام وسائل التكنولوجيا في إرسال البيانات للأعضاء بما يضمن حصولهم على المعلومات اللازمة وفي الوقت المحدد من جميع الإدارات المعنية والتأكد من تسليمهم للأعضاء، وحرصت الشركة على توثيق جميع القرارات والمناقشات التي تمت وحفظ وتنظيم سجلات محاضر الإجتماع ومحاضر اللجان المنبثقة عن المجلس والوثائق والتقارير ذات الصلة.

القاعدة الثالثة إختيار أشخاص من ذوي الكفاءة لعضوية مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

1.3: الترشيحات لعضوية مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

قام مجلس الإدارة بتشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت والتي تختص بتلقي طلبات الترشيح لعضوية مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية ورفع التوصيات بشأنها لمجلس الإدارة. ويتوافر لدى الشركة ميثاق عمل معتمد من مجلس الإدارة ويتضمن مسؤوليات ومهام اللجنة على النحو الوارد ذكره مسبقاً. وقد راعت الشركة في تشكيلها للجنة متطلبات وقواعد الحوكمة، حيث تتشكل اللجنة من ثلاثة من أعضاء مجلس الإدارة وتضم في عضويتها عضواً مستقلاً، كما تم تعيين أمين سر للجنة من بين موظفي الشركة.

2.3: مكافآت مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

يتوافر لدى الشركة سياسة للمكافآت ومعتمدة من مجلس الإدارة وتتضمن السياسة نظام الحوافز والمزايا الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، وفيما يلي نبذة عن سياسة مكافآت كلاً من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية.

1.2.3 مكافآت مجلس الإدارة

يتضمن نظام مكافآت أعضاء مجلس الإدارة على مايلي:

• **مكافأة أعضاء مجلس الإدارة** - ويتم احتسابها وفقاً لاحكام المادة 198 من قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتي تنص على أنه لا يجوز تقدير مجموع مكافآت أعضاء مجلس الإدارة بأكثر من عشرة بالمائة من الربح الصافي بعد إستنزال الإستهلاك والإحتياطيات وتوزيع ربح لا يقل عن خمسة بالمائة من رأس المال على المساهمين أو أي نسبة أعلى ينص عليها عقد الشركة. يجوز إعفاء أعضاء مجلس الإدارة من الحد الأعلى للمكافآت سالفة البيان وذلك بناء على موافقة الجمعية العمومية، يجب أن تتم الموافقة على مكافآت أعضاء مجلس الإدارة من قبل الجمعية العمومية العادية للشركة.

• **بدلات اللجان** - وتمثل تلك البدلات مقابل العمل المبذول من أعضاء مجلس الإدارة نظير المشاركة في أعمال اللجان وتأدية المهام التي قام مجلس الإدارة بتفويضها للجان وفقاً للوائح عمل اللجان المعتمدة من قبل مجلس الإدارة. ويتم منح عضو مجلس الإدارة بدل نقدي سنوي عن مشاركته في عمل كل لجنة.

• **بدل حضور إجتماعات مجلس الإدارة** - تمثل البدل النقدي الذي يتم منحه مقابل حضور كل إجتماع من إجتماعات مجلس الإدارة، ويشترط لصرف البدل حضور إجتماعات مجلس الإدارة.

• **بدلات أخرى** - ويمثل هذا المبلغ البدل النقدي مقابل قيام مجلس الإدارة بتفويض أيأ من أعضائه في ممارسة بعض السلطات أو المسؤوليات المناطة بالمجلس وفقاً لنص المادة 185 من قانون الشركات رقم 1 لعام 2016.

2.2.3: مكافآت الإدارة التنفيذية

تنقسم مكافآت الإدارة التنفيذية إلى قسمين:

• **المكافآت الثابتة والبدلات** - وتشمل تلك المجموعة الرواتب والبدلات والمزايا الثابتة التي يتم منحها لأعضاء الإدارة التنفيذية وفقاً لعقود التوظيف المعتمدة والسياسات الداخلية المطبقة في الشركة.

• **المكافآت المتغيرة** - وتشمل تلك المجموعة قيم المكافآت المتغيرة المرتبطة بالأداء وتحقيق أهداف الشركة. تقوم لجنة الترشيحات والمكافآت بتقديم توصية لمجلس الإدارة بشأن قيم المكافآت المقترحة لأعضاء الإدارة التنفيذية.

3.3: تقرير المكافآت

تقوم الشركة بتحديد مكافآت مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وفقاً لسياسة المكافآت التي إعتدها مجلس الإدارة. وتتضمن المكافآت تحليلاً للمكافآت الممنوحة لمجلس الإدارة والإدارة التنفيذية كما هو موضح أدناه:

1.3.3: مكافآت مجلس الإدارة

المكافآت والمزايا لأعضاء مجلس الإدارة							
المكافآت والمزايا من خلال الشركات التابعة				المكافآت والمزايا من خلال الشركة الأم			
المكافآت والمزايا المتغيرة (دينار كويتي)		المكافآت والمزايا الثابتة (دينار كويتي)		المكافآت والمزايا المتغيرة (دينار كويتي)		المكافآت والمزايا الثابتة (دينار كويتي)	
مكافأة لجان	مكافأة سنوية	الرواتب الشهرية (الإجمالي خلال العام)	تأمين صحي	مكافأة لجان	مكافأة سنوية	تأمين صحي	إجمالي عدد الأعضاء
-	-	-	-	-	35,000	-	7

إن مكافآت مجلس الإدارة البالغة خمسة وثلاثون ألف دينار كويتي خاضعة لموافقة الجمعية العمومية العادية للشركة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022.

2.3.3: مكافآت الإدارة التنفيذية

إجمالي المكافآت والمزايا الممنوحة لخمسة من كبار التنفيذيين ممن تلقوا أعلى مكافآت، يضاف إليهم الرئيس التنفيذي والمدير المالي أو من يقوم مقامهما إن لم يكونا من ضمنهم														
المكافآت والمزايا من خلال الشركات التابعة							المكافآت والمزايا من خلال الشركة الأم							
المكافآت والمزايا المتغيرة (دينار كويتي)		المكافآت والمزايا الثابتة (دينار كويتي)					المكافآت والمزايا المتغيرة (دينار كويتي)		المكافآت والمزايا الثابتة (دينار كويتي)					
مكافأة سنوية	بدل تعليم الأبناء	بدل موصلات	بدل سكن	تذاكر سنوية	تأمين صحي	الرواتب الشهرية (الإجمالية خلال العام)	مكافأة سنوية	بدل تعليم الأبناء	بدل موصلات	بدل سكن	تذاكر سنوية	تأمين صحي	الرواتب الشهرية (الإجمالية خلال العام)	
-	-	-	-	-	-	-	100,500	-	-	-	6,800	4,650	259,350	5

القاعدة الرابعة ضمان نزاهة التقارير المالية

تؤمن شركة أعيان العقارية بأن سلامة البيانات المالية هي أهم المؤشرات على نزاهة ومصداقية الشركة في عرض مركزها المالي وبما يزيد من ثقة المستثمرين في البيانات والمعلومات التي توفرها الشركة، وعليه فقد وضعت شركة أعيان العقارية آليات وإجراءات للتأكد من سلامة البيانات المالية للشركة على النحو الآتي بيانه:

1.4: دور لجنة التدقيق في مراجعة البيانات المالية

قام مجلس الإدارة بتشكيل لجنة التدقيق ويتوافر لدى الشركة ميثاق عمل معتمد من مجلس الإدارة ويتضمن مسؤوليات ومهام اللجنة على النحو الوارد ذكره مسبقاً. وقد راعت الشركة في تشكيلها للجنة متطلبات وقواعد الحوكمة، حيث تم تشكيل اللجنة من ثلاثة من أعضاء مجلس الإدارة الغير تنفيذيين، وتضم اللجنة من بين أعضائها عضواً مستقلاً ولا يشغل رئيس مجلس



الإدارة أو أعضاء مجلس الإدارة التنفيذيين عضوية اللجنة، كما تضم اللجنة أعضاء من ذوي الخبرة العملية والمؤهلات العلمية في المجالات المالية. وتتضمن مهام لجنة التدقيق التأكد من سلامة ونزاهة التقارير المالية للشركة وذلك من خلال التالي:

- تقوم لجنة التدقيق بمراجعة البيانات المالية المرحلية والسنوية ومناقشتها مع الإدارة التنفيذية قبل عرضها على مجلس الإدارة.
- تجتمع لجنة التدقيق بصورة دورية مع مراقبي الحسابات الخارجيين لمناقشة السياسات المحاسبية والبيانات المالية السنوية.

2.4: التعهدات بسلامة ونزاهة التقارير المالية

تقدم الإدارة التنفيذية للشركة تعهدات كتابية لمجلس الإدارة بسلامة ونزاهة التقارير المالية. وقد تم عرض البيانات المالية السنوية للشركة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022 في إجتماع مجلس الإدارة رقم 2023/1 المؤرخ 2023/2/28. وبناء على ذلك يتعهد ويؤكد مجلس الإدارة للسادة المساهمين على سلامة ونزاهة البيانات المالية للشركة وأنه قد تم إعدادها وفق معايير المحاسبة الدولية المعتمدة من قبل هيئة أسواق المال (مرفق نسخة من التعهد).

3.4: مراقب الحسابات الخارجي

- يتم عرض أية خدمات يقدمها مراقب الحسابات الخارجي على لجنة التدقيق، للتحقق من إستقلالية مراقب الحسابات الخارجي.
- قامت لجنة التدقيق بتقييم أداء مراقب الحسابات الخارجي والتوصية لمجلس الإدارة بشأن تعيين أو إعادة تعيين مراقب الحسابات الخارجي.
- قامت الشركة بتعيين السادة / مكتب إرنست ويونغ كمراقب حسابات للشركة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022.

القاعدة الخامسة

وضع نظم سليمة لإدارة المخاطر والرقابة الداخلية

1.5: لجنة التدقيق ولجنة إدارة المخاطر

قام مجلس الإدارة بإعادة تشكيل لجنة التدقيق بتاريخ 2022/6/5، وقد عقدت اللجنة عدة إجتماعات خلال عام 2022 لمناقشة حدود المخاطر والتحديات التي تواجه الشركة وآلية مواجهتها.

وقد راعت الشركة في تشكيلها للجنة إدارة المخاطر متطلبات وقواعد الحوكمة، حيث تم تشكيل اللجنة من ثلاثة من أعضاء مجلس الإدارة ولا يشغل رئيس مجلس الإدارة عضوية اللجنة، علماً بأنه يتوافر لدى الشركة ميثاق عمل معتمد من مجلس الإدارة ويتضمن مسؤوليات ومهام اللجنة على النحو الوارد ذكره مسبقاً.

2.5: وحدة إدارة المخاطر

قامت الشركة بإنشاء وحدة لإدارة المخاطر تتبع لجنة إدارة المخاطر، وقد تم تعديل الهيكل التنظيمي للشركة بشكل يوضح إنشاء وحدة المخاطر، وقد قام مجلس الإدارة بتكليف إحدى الجهات الإستشارية المتخصصة للقيام بكافة مهام وحدة المخاطر.

3.5: أنظمة الضبط والرقابة الداخلية

يتوافر لدى الشركة أنظمة ضبط ورقابة داخلية تغطي جميع أنشطتها، والتي تعمل على الحفاظ على سلامة الشركة المالية ودقة بياناتها وكفاءة عملياتها من مختلف الجوانب وذلك من خلال وجود هياكل تنظيمية معتمدة تراعي مبدأ الفصل التام في المهام وعدم تعارض المصالح، كما يتوافر لدى الشركة أدلة سياسات وإجراءات عمل تحدد بشكل واضح السلطات والمسؤوليات. وقد قامت الشركة بتكليف أحد مراقبي الحسابات بفحص وتقييم نظم الرقابة الداخلية للشركة، كما تم تسليم تقرير مراجعة وتقييم نظم الرقابة الداخلية إلى هيئة أسواق المال في الموعد المقرر لذلك.

4.5: وحدة التدقيق الداخلي

يتضمن الهيكل التنظيمي المعتمد للشركة وحدة مستقلة للتدقيق الداخلي تتبع لجنة التدقيق مباشرة. وقد قام مجلس الإدارة بتكليف أحد المكاتب الإستشارية للقيام بمهام الوحدة.

القاعدة السادسة

تعزيز السلوك المهني والقيم الأخلاقية

1.6: معايير ومحددات السلوك المهني والأخلاقي

تؤمن الشركة متمثلة بمجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وجميع العاملين فيها بأن السلوك المهني والأخلاقي من أهم روافد نجاح الشركة في تحقيق أهدافها، وإنطلاقاً من هذا الإيمان فإن هناك سياسة معتمدة من مجلس الإدارة تختص بتحديد معايير السلوك المهني والأخلاقي في الشركة مشتملة على معايير السلوك المهني والأخلاقي، وكذلك مسؤوليات كل من الشركة، ومجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والموظفين. كما أن هناك سياسة خاصة بالإبلاغ ومقره من مجلس الإدارة والتي وضعت آلية تتيح للموظفين وأصحاب المصالح الإبلاغ عن أي ممارسات غير سليمة أو أمور تثير الريبة مع وضع الترتيبات المناسبة التي تسمح بإجراء تحقيق مستقل.

2.6: سياسات وآليات الحد من حالات تعارض المصالح

تتوافر لدى الشركة سياسات وآليات خاصة للحد من حالات تعارض المصالح وأساليب معالجتها والتعامل معها وذلك ضمن إطار حوكمة الشركات مع الأخذ بعين الاعتبار ما ورد بقانون الشركات. تهدف سياسة الحد من تعارض المصالح المعتمدة من مجلس الإدارة إلى ضمان تطبيق الإجراءات المناسبة لإكتشاف حالات تعارض المصالح الجوهرية والتعامل معها بشكل فعال، والتأكد من أن مجلس الإدارة يقوم بالتعامل مع حالات تعارض المصالح القائمة والمحتملة والمتوقعة وأن كافة القرارات يتم إتخاذها بما يحقق مصالح الشركة.

القاعدة السابعة الإفصاح والشفافية بشكل دقيق وفي الوقت المناسب

1.7: سياسة الإفصاح والشفافية

تتسم الشركة بالإنفتاح والمصداقية والتعاون، وتحقيقاً لمبادئ الشركة الراسخة وتطبيقاً لأفضل ممارسات الحوكمة الرشيدة وإلتزاماً بالمتطلبات القانونية كافة، فإن هناك سياسة خاصة بالإفصاح والشفافية معتمدة من مجلس الإدارة وتتضمن السياسة بشكل واضح القواعد العامة للإفصاح، وإجراءات وآلية الإفصاح، وبنيت السياسة مسؤولية الشركة عن إدارة عمليات الإفصاح والتحقق من الإلتزام بالبيانات الواجب الإفصاح عنها في الوقت المناسب وبشكل وافي ودقيق وفقاً لتعليمات هيئة أسواق المال والقوانين والنظم المعمول بها، كما أكدت السياسة على نشر المعلومات على الموقع الإلكتروني للشركة. كما إشملت سياسة الإفصاح على آلية تنظيم تداول الأشخاص المطلعين تعزيزاً لمبدأ الإفصاح والشفافية في جميع تعاملاتها، حيث بينت الأشخاص المطلعين في الشركة وتطرقت للمعلومات الواجب الإفصاح عنها وتوقيت الإفصاح وفترات حظر التداول، كما بينت تفصيلاً إجراءات تداول الأشخاص المطلعين في الأوراق المالية.

2.7: سجل الإفصاح

تقوم الشركة بالإحتفاظ بسجل خاص بإفصاحات أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، بحيث يشمل السجل على إفصاحات بنسب الملكية والتداولات على أسهم الشركة إضافة إلى الإقرارات والتعهدات المقدمة من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية بصفتهم أشخاص مطلعين. ويحتفظ بهذا السجل في مقر الشركة ويتاح الإطلاع على السجل من قبل كافة مساهمي الشركة دون رسم أو مقابل ويتم تحديثه بشكل دوري بما يعكس حقيقة أوضاع الأطراف ذات العلاقة.

3.7: وحدة شؤون المستثمرين

قامت الشركة بإنشاء وحدة مستقلة مسؤولة عن إتاحة وتوفير البيانات والمعلومات والتقارير اللازمة للمستثمرين الحاليين والمحتملين في الشركة ويتولي مهام تلك الوحدة السيد / فواز صالح العيبان، ويتم نشر كافة المعلومات والتقارير والأخبار على الموقع الإلكتروني للشركة. ويقوم بالتواصل مع المستثمرين والمساهمين من خلال الإتصال على الأرقام التالية أو من خلال البريد الإلكتروني التالي:

هاتف: 22212122

البريد الإلكتروني: investor@aayanre.com

4.7: الإعتماد على البنية الأساسية لتكنولوجيا المعلومات في عمليات الإفصاح

قامت الشركة بتطوير البنية الأساسية لتكنولوجيا المعلومات، والإعتماد عليها بشكل كبير في عمليات الإفصاح، كما تم إنشاء قسم مخصص لحوكمة الشركات على الموقع الإلكتروني للشركة يتم من خلاله عرض كافة المعلومات والبيانات التي تساعد المساهمين والمستثمرين الحاليين والمحتملين على ممارسة حقوقهم وتقييم أداء الشركة.

القاعدة الثامنة إحترام حقوق المساهمين

1.8: حماية الحقوق العامة للمساهمين وتشجيعهم على التصويت في الجمعيات العامة

تلتزم الشركة بمسؤوليتها تجاه المساهمين بتبني أعلى المعايير المطبقة في حوكمة الشركات، حيث تؤمن الشركة بأن التطبيق السليم لحوكمة الشركات يعزز القيمة لمساهميها، فالشركة تقوم بمعاملة جميع المساهمين بالتساوي ودون تمييز ولا تقوم الشركة في أي حال من الأحوال بحجب أي معلومة أو حق من حقوق المساهمين وتلتزم الشركة بهذا الشأن بكافة أحكام القوانين والتعليمات والضوابط الرقابية.

يتوافر لدى الشركة سياسة خاصة لحماية حقوق المساهمين ومعتمدة من مجلس الإدارة تبين دور كل من مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية في حماية حقوق المساهمين والتأكد من أن يتمتع كافة فئات المساهمين بنفس حقوق التصويت وبذات المعاملة وتوفير كافة المعلومات الخاصة بحقوق التصويت مع منح كافة فئات المساهمين فرصة مساهمة مجلس الإدارة عن المهام الموكلة إليهم.



2.8: مراعاة الدقة والمتابعة المستمرة للبيانات الخاصة بالمساهمين

قامت الشركة بإنشاء سجل خاص يحفظ لدى وكالة المقاصة يقيّد فيه أسماء المساهمين وجنسياتهم ومواطنهم وعدد الأسهم المملوكة لكل منهم ويتم التأشير في سجل المساهمين بأي تغييرات تطرأ على البيانات المسجلة فيه كما يتم التعامل مع البيانات الواردة فيه بأقصى درجات الحماية والسرية.

القاعدة التاسعة إدراك دور أصحاب المصالح

تعمل الشركة على إحترام وحماية حقوق أصحاب المصالح في جميع معاملاتها وتعاملاتها الداخلية والخارجية، حيث إن إسهامات أصحاب المصالح تشكل مورداً بالغ الأهمية لبناء القدرة التنافسية للشركة وتدعيم مستويات ربحيتها، وفي سبيل حماية معاملات أصحاب المصالح مع الشركة سواء كانت عقود أو صفقات، قامت الشركة بإعتماد سياسات ولوائح داخلية منها على سبيل المثال لا الحصر ما يلي:

- سياسة حماية حقوق أصحاب المصالح.
- سياسة تعارض المصالح.
- سياسة الإبلاغ عن المخالفات.
- سياسة المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة.

تقوم الشركة بتوفير معلومات عن الشركة ونشرها على الموقع الإلكتروني مما يتيح لأصحاب المصالح الحصول على المعلومات اللازمة عن الشركة. كما تمكن الشركة أصحاب المصالح في الحصول على المعلومات والبيانات المالية ذات الصلة بأنشطتهم وتعاملاتهم مع الشركة من خلال الإدارة المالية بالشركة.

وقد قام مجلس إدارة الشركة بإعتماد سياسة للإبلاغ عن المخالفات، تلتزم الشركة بموجبها بمراعاة النزاهة والسلوك المهني والأخلاقي في كافة التعاملات وتتيح الفرصة لأصحاب المصالح للإبلاغ عن أية مخالفات أو أي أنشطة غير قانونية أو غير أخلاقية أو غير مشروعة، مع إلتزام الشركة بالسرية في إجراءات التحقيق في المخالفة مع توفير حماية للمبلغ وعدم الإضرار به.

القاعدة العاشرة تعزيز وتحسين الأداء

1.10: تدريب أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

قامت الشركة خلال عام 2022 بالتعاقد مع إحدى الشركات الإستشارية لعقد دورة تدريبية لأعضاء مجلس إدارة الشركة وأعضاء الإدارة التنفيذية بشأن التغييرات في القوانين والتشريعات خلال العام 2022 وتأثيرها على أعمال الشركة.

2.10: تقييم أداء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

قامت الشركة بإعداد نظم وآليات لتقييم أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية من خلال وضع مجموعة من مؤشرات قياس الأداء الموضوعية التي ترتبط بمدى تحقيق الأهداف الإستراتيجية للشركة.

3.10: جهود مجلس الإدارة نحو خلق القيم المؤسسية لدى العاملين في الشركة

يقوم مجلس الإدارة بإعتماد إستراتيجية الشركة وخطة عملها، كما يضع في الإعتبار وجود الآليات والإجراءات التي تسهم في تحقيق الأهداف المنشودة وتحسين معدلات الأداء وتحفيز العاملين للمحافظة على السلامة المالية للشركة. ويتابع مجلس الإدارة أداء وعمليات الشركة من خلال تقارير منتظمة وشاملة تمكنهم من إتخاذ القرارات بشكل مهني وسليم ويحافظ على مصالح المساهمين.

القاعدة الحادية عشر التركيز على أهمية المسؤولية الإجتماعية

يتوافر لدى الشركة سياسة خاصة بالمسؤولية الإجتماعية ومعتمدة من مجلس الإدارة والتي تهدف إلى تحقيق التوازن بين أهداف الشركة والأهداف التي يسعى المجتمع لتحقيقها وتكفل توجيه الشركة بشأن إدارة مسؤوليتها الإجتماعية بما يحقق التنمية المستدامة للمجتمع والعاملين من خلال المساهمة في توفير فرص عمل وتخفيض مستويات البطالة في المجتمع وتحقيق الإستغلال الأمثل للموارد المتاحة.

وفي هذا الإتجاه، فقد قامت الشركة خلال عام 2022 بعدة أنشطة ومنها على سبيل المثال مساهمتها بالعديد من الحملات الإجتماعية التوعوية من خلال وسائل التواصل الإجتماعي.

إقرار عضو مجلس الإدارة المستقل

أقر أنا الموقع أدناه / صلاح عبدالعزيز الخميس

بصفتي عضو مجلس إدارة بشركة أعيان العقارية (ش.م.ك.ع) بمعرفتي شروط الإستقلالية الواردة في تعليمات هيئة أسواق المال ، وأقر بما يلي :

1. أنني لا أملك 5 % أو أكثر من أسهم الشركة، كما أنني لا أمثل أيًا من المساهمين الذين يملكون 5% أو أكثر من أسهم الشركة.
2. أن ليس لي أي صلة قرابة من الدرجة الأولى مع أيًا من أعضاء مجلس الإدارة أو الإدارة التنفيذية بالشركة أو في أي من مجموعتها أو الأطراف الرئيسية ذات العلاقة مع الشركة.
3. أنني لست عضواً في مجلس إدارة أي شركة من المجموعة الخاصة بالشركة.
4. أنني لست موظفاً بالشركة أو بأي شركة من مجموعتها ، أو لدى أيًا من أصحاب المصالح للشركة.
5. أنني لست موظفاً لدى الأشخاص الاعتباريين الذين يملكون حصص سيطرة في الشركة.
6. أن ليست لي مصلحة أو علاقة مع الشركة قد تؤثر على إستقلاليتي، وأقر بأنني على علم بالمهام والمسؤوليات الخاصة بعضو مجلس الإدارة المستقل، وأنني أتعهد بإبلاغ مجلس الإدارة فوراً في حال حدوث أي تغيير قد يؤثر على إستقلاليتي وفقاً للبنود الواردة أعلاه وأتحمل مسؤولية أي إلتزام أو مخالفة قد تفرض على الشركة نظراً لعدم إخطاري الشركة بأي تغيير قد يؤثر على إستقلاليتي.

المقر بما فيه

الإسم : صلاح عبدالعزيز الخميس

التوقيع :



التاريخ : 2022/05/10

إقرار عضو مجلس الإدارة المستقل

أقر أنا الموقع أدناه / عادل سعد الدعيح

بصفتي عضو مجلس إدارة بشركة أعيان العقارية (ش.م.ك.ع) بمعرفتي شروط الإستقلالية الواردة في تعليمات هيئة أسواق المال ، وأقر بما يلي :

1. أنني لا أملك 5 % أو أكثر من أسهم الشركة، كما أنني لا أمثل أياً من المساهمين الذين يملكون 5 % أو أكثر من أسهم الشركة.
2. أن ليس لي أي صلة قرابة من الدرجة الأولى مع أيّاً من أعضاء مجلس الإدارة أو الإدارة التنفيذية بالشركة أو في أي من مجموعتها أو الأطراف الرئيسية ذات العلاقة مع الشركة.
3. أنني لست عضواً في مجلس إدارة أي شركة من المجموعة الخاصة بالشركة.
4. أنني لست موظفاً بالشركة أو بأي شركة من مجموعتها ، أو لدى أيّاً من أصحاب المصالح للشركة.
5. أنني لست موظفاً لدى الأشخاص الاعتباريين الذين يملكون حصص سيطرة في الشركة.
6. أن ليست لي مصلحة أو علاقة مع الشركة قد تؤثر على إستقلاليتي، وأقر بأنني على علم بالمهام والمسؤوليات الخاصة بعضو مجلس الإدارة المستقل، وأنني أتعهد بإبلاغ مجلس الإدارة فوراً في حال حدوث أي تغيير قد يؤثر على إستقلاليتي وفقاً للبنود الواردة أعلاه وأتحمل مسؤولية أي إلتزام أو مخالفة قد تفرض على الشركة نظراً لعدم إخطاري الشركة بأي تغيير قد يؤثر على إستقلاليتي.

المقر بما فيه

الإسم : عادل سعد الدعيح

التوقيع : 

التاريخ : 2022/05/10

إقرار مجلس الإدارة بنزاهة وعدالة البيانات المالية

نقر ونتعهد نحن رئيس وأعضاء مجلس إدارة شركة أعيان العقارية (ش.م.ك.ع) بدقة وسلامة البيانات المالية التي تم تزويد المدقق الخارجي بها وبأن التقارير المالية للشركة قد تم عرضها بصورة سليمة وعادلة ووفقاً لمعايير المحاسبة الدولية المطبقة في دولة الكويت والمعتمدة من قبل الهيئة وأنها معبرة عن المركز المالي للشركة كما في 31 ديسمبر 2022 وذلك بناء على ما ورد إلينا من معلومات وتقارير من قبل الإدارة التنفيذية ومراقب الحسابات الخارجي وقد قمنا ببذل العناية الواجبة للتحقق من سلامة ودقة هذه التقارير.

الاسم والمنصب	التوقيع
السيد / عبدالله خلف أبوحديده رئيس مجلس الإدارة	
السيد / عبدالله محمد الشطي نائب رئيس مجلس الإدارة	
السيد / منصور حمد المبارك عضو مجلس الإدارة	
السيد / صلاح عبدالعزيز الخميس عضو مجلس الإدارة - مستقل	
السيد / عادل سعد الدعيج عضو مجلس الإدارة - مستقل	
السيد / خالد زيد الطواري عضو مجلس الإدارة	
السيد / إبراهيم أديب العوضي عضو مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي	

**تقرير لجنة التدقيق
السنة المالية
المنتهية في
31 ديسمبر 2022**



كلمة رئيس اللجنة

السادة المساهمين الكرام،
تحية طيبة وبعد،

حرصاً من الشركة على التأكد من سلامة ونزاهة التقارير المالية وأنظمة الرقابة الداخلية المطبقة في شركة أعيان العقارية، والالتزاماً منا بتطبيق قواعد حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة أسواق المال، لذا فقد قام مجلس الإدارة بتشكيل لجنة التدقيق، ويتضمن التقرير المرفق أهداف اللجنة وتشكيلها وإنجازاتها عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022.

خالد زيد الطواري
رئيس اللجنة



أهداف اللجنة

مساعدة المجلس في أداء إلتزاماته فيما يتعلق بالتأكد من سلامة التقارير المالية وأنظمة الرقابة الداخلية تطبيقاً لقواعد حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة أسواق المال بالإضافة إلى متطلبات الجهات الرقابية الأخرى.

تشكيل اللجنة

تم إعادة تشكيل اللجنة بموجب قرار مجلس الإدارة في إجتماعه رقم 2022/12 المنعقد بتاريخ 2022/6/5، وقد شغل عضوية اللجنة السادة التالية أسماؤهم:

م	الإسم	صفة العضوية في المجلس	صفة العضوية في اللجنة
1	خالد زيد الطواري	عضو غير تنفيذي	رئيس اللجنة
2	عبدالله محمد الشطي	عضو غير تنفيذي	عضو اللجنة
3	صلاح عبدالعزيز الخميس	عضو مستقل	عضو اللجنة

مهام اللجنة

قام مجلس الإدارة بتاريخ 2016/5/2 باعتماد لائحة لجنة التدقيق والتي تتضمن بياناً تفصيلياً لمهام ومسؤوليات وصلاحيات اللجنة. وفيما يلي ملخص لأهم مهام ومسؤوليات اللجنة:

- مراجعة البيانات المالية الدورية قبل عرضها على مجلس الإدارة وإبداء الرأي والتوصية بشأنها.
- رفع توصية لمجلس الإدارة بتعيين أو إعادة تعيين مراقبي الحسابات الخارجيين وتحديد أتعابهم والتحقق من إستقلاليتهم ومراجعة خطابات تعيينهم.
- تقييم مدى كفاية نظم الرقابة الداخلية المطبقة داخل الشركة وإعداد تقرير يتضمن توصيات اللجنة في هذا الشأن.
- الإشراف على أعمال التدقيق الداخلي والتوصية بتعيين مسؤول التدقيق الداخلي وعزله وتقييم أداءه.
- مراجعة نتائج تقارير الجهات الرقابية والتأكد من أنه قد تم إتخاذ الإجراءات اللازمة بشأنها.
- التأكد من إلتزام الشركة بالقوانين والسياسات والنظم والتعليمات ذات العلاقة.

إجتماعات اللجنة:

عقدت اللجنة خلال عام 2022 تسعة إجتماعات وبيانها كما يلي:

تاريخ الإجتماع	رقم الإجتماع
2022/2/21	إجتماع رقم (1) المنعقد في تاريخ
2022/3/28	إجتماع رقم (2) المنعقد في تاريخ
2022/5/12	إجتماع رقم (3) المنعقد في تاريخ
2022/16/12	إجتماع رقم (4) المنعقد في تاريخ
2022/6/16	إجتماع رقم (5) المنعقد في تاريخ
2022/8/4	إجتماع رقم (6) المنعقد في تاريخ
2022/9/18	إجتماع رقم (7) المنعقد في تاريخ
2022/10/30	إجتماع رقم (8) المنعقد في تاريخ
2022/11/13	إجتماع رقم (9) المنعقد في تاريخ

وكان حضور إجتماعات اللجنة كما هو موضح أدناه.

تاريخ الإجتماع	اسم الحاضر
9/9	السيد / خالد زيد الطواري
9/9	السيد / صلاح عبدالعزيز الخميس
6/6	السيد / عبدالله محمد الشطي*

* حضر السيد/ عادل الدعيج الإجتماعين رقمي (1 و 2) قبل إنتهاء مدة اللجنة نظراً لإنتهاء دورة مجلس الإدارة، كما حضر السيد/ عبدالله أبوحميد الإجتماع رقم (3) بناء على تشكيل اللجنة الذي تم بتاريخ 10 مايو 2022 قبل أن يشغل منصب رئيس مجلس الإدارة مما استدعى إعادة تشكيل اللجنة بتاريخ 5 يونيو 2022 لتضم السادة المبينة أسماؤهم أعلاه.

إنجازات اللجنة

قامت اللجنة في عام 2022 بالعديد من الإنجازات نوجزها فيما يلي:

البيانات والتقارير المالية

مراجعة البيانات والتقارير المالية قبل عرضها على مجلس الإدارة وإبداء الرأي والتوصية بشأنها. وفيما يلي بيان البيانات المالية التي تم عرضها على لجنة التدقيق حتى تاريخ 2022/12/31.

- البيانات المالية للفترة المنتهية في 2021/12/31.
- البيانات المالية للفترة المنتهية في 2022/3/31.
- البيانات المالية للفترة المنتهية في 2022/6/30.
- البيانات المالية للفترة المنتهية في 2022/9/30.

كما قامت اللجنة بناءً على إجتماعها رقم (2023/2) بتاريخ 2023/2/28، بمراجعة البيانات المالية للفترة المنتهية في 2022/12/31.

التدقيق الداخلي

- مراجعة خطة عمل التدقيق الداخلي والموافقة عليها.
- مناقشة تقارير التدقيق الداخلي والإجراءات التصويبية التي إتخذتها الإدارة بشأن تلك الملاحظات.
- الإشراف على أعمال التدقيق الداخلي ومتابعة إنجازات التدقيق الداخلي.

الإلتزام بالقوانين والتشريعات

متابعة إلتزام الشركة بالقوانين والتشريعات ذات الصلة بعملها ومناقشة مسؤولي الشركة عن مدى إلتزام الشركة بتعليمات الجهات الرقابية.

نظم الرقابة الداخلية

تعيين مراقب حسابات خارجي لفحص وتقييم نظم الرقابة الداخلية، وقد تم تعيين مكتب مراقب حسابات مستقل لفحص وتقييم نظم الرقابة الداخلية للشركة. كما تم تسليم تقرير مراجعة وتقييم نظم الرقابة الداخلية عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021 والمعد من المكتب المستقل إلى هيئة أسواق المال في الموعد المقرر لذلك.

مراقب الحسابات الخارجي

- قامت لجنة التدقيق في عام 2022 برفع توصية لمجلس الإدارة بإعادة تعيين السادة / مكتب إرنست ويونغ كمراقب حسابات للشركة تمهيداً للمصادقة عليه من قبل الجمعية العامة للشركة.
- قامت اللجنة بمراجعة الخدمات التي قام بها مراقب الحسابات الخارجي ومراجعة وتأكيد إستقلالية وموضوعية مراقب الحسابات الخارجي.
- قامت اللجنة بالإجتماع مع مراقب الحسابات الخارجي ومناقشة طبيعة ونطاق عمل التدقيق الذي قام بأدائه وفقاً لمعايير التدقيق الدولية والمعايير الدولية للتقارير المالية والمتطلبات الرقابية الأخرى.
- كما قامت اللجنة بمناقشة السياسات المحاسبية مع مراقب الحسابات الخارجي.

البلاغات والتحقيقات

لا يوجد حتى تاريخه.

البيانات المالية
المجمعة
31 ديسمبر 2022

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

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة لشركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. («الشركة الأم») وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ«المجموعة»)، والتي تتكون من بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2022 وبيانات الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتدفقات النقدية والتغيرات في حقوق الملكية 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 الإستقلالية الدولية) («الميثاق»). وقد قمنا بالوفاء بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لمتطلبات الميثاق. وأنها نعتقد أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأي التدقيق.

أمر التدقيق الرئيسية

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

لقد قمنا بالوفاء بمسؤولياتنا المبينة في تقريرنا في قسم مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك ما يتعلق بهذه الأمور. وبالتالي، تتضمن أعمال التدقيق التي قمنا بها تنفيذ الإجراءات المحددة بما يتوافق مع تقييمنا لمخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة. إن نتائج إجراءات التدقيق التي قمنا بها، بما في ذلك الإجراءات التي تم تنفيذها لمعالجة الأمور الواردة أدناه تطرح أساساً يمكننا من إبداء رأي التدقيق حول البيانات المالية المجمعة المرفقة.

قياس القيمة العادلة للعقارات الإستثمارية

بلغت قيمة العقارات الإستثمارية للمجموعة 72,706,997 دينار كويتي، بما يمثل نسبة 78% من إجمالي موجودات المجموعة كما في 31 ديسمبر 2022. تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الإستثمارية لدى المجموعة من قبل مقيمي عقارات خارجيين. إن تحديد القيمة العادلة للعقارات الإستثمارية يعتمد على مدخلات أساسية مثل القيمة الإيجارية وحالة الصيانة والمعرفة بالسوق والمعاملات التاريخية، والتي على الرغم من كونها غير ملحوظة بصورة مباشرة، إلا أنه يتم تأييدها بالبيانات الملحوظة في السوق. تعتبر الإفصاحات المتعلقة بالمدخلات ذات أهمية نظراً لما يرتبط بها من عدم يقين من التقديرات فيما يتعلق بهذه التقييمات. وتم عرض المنهجية المطبقة في تحديد التقييمات ضمن الإيضاح 6 حول البيانات المالية المجمعة.



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

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

أمور التدقيق الرئيسية (تتمة)

قياس القيمة العادلة للعقارات الإستثمارية (تتمة)

وفي ضوء حجم عملية تقييم العقارات الإستثمارية وتعقيدها، فأنا قد إعتبرنا هذا الأمر أحد أمور التدقيق الرئيسية.

- ◀ لقد قمنا بمراجعة المنهجية المتبعة في نماذج التقييم ومدى ملاءمتها وكذلك المدخلات المستخدمة في تقييم العقارات الإستثمارية.
- ◀ لقد قمنا بإختيار المدخلات والإفتراضات التي تم وضعها من قبل إدارة المجموعة وتحققنا من مدى ملاءمة البيانات المتعلقة بالعقارات والمؤيدة للتقييمات الصادرة عن المقيمين الخارجيين.
- ◀ لقد قمنا بإجراءات فيما يتعلق بجوانب المخاطر والتقديرات والتي إشملت - متى كان ذلك ملائماً - على المقارنة بين الأحكام التي تم وضعها وممارسات السوق الحالية والتحقق من التقييمات على أساس العينات.
- ◀ إضافة إلى ذلك، لقد قمنا بمراجعة مدى موضوعية وإستقلالية وخبرة المقيمين العقاريين الخارجيين.
- ◀ لقد قمنا أيضاً بتقييم مدى ملاءمة الإفصاحات المتعلقة بالعقارات الإستثمارية لدى المجموعة الواردة ضمن الإيضاح 6 حول البيانات المالية المجمعة.

معلومات أخرى مدرجة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2022

إن الإدارة هي المسؤولة عن هذه المعلومات الأخرى. تتكون 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 بعد تاريخ تقرير مراقب الحسابات.

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

فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة، فإن مسؤوليتنا هي الإطلاع على المعلومات الأخرى المبينة أعلاه وتحديد ما إذا كانت غير متوافقة بصورة مادية مع البيانات المالية المجمعة أو حسبما وصل إليه علمنا أثناء التدقيق أو وجود أي أخطاء مادية بشأنها. وإذا ما توصلنا إلى وجود أي أخطاء مادية في هذه المعلومات الأخرى، إستناداً إلى الأعمال التي قمنا بها على المعلومات الأخرى والتي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، فإنه يتعين علينا إدراج تلك الوقائع في تقريرنا. لا يوجد ما يتعين إدراجه في تقريرنا فيما يتعلق بهذا الشأن.

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

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 الإستمرارية مع الإفصاح، متى كان ذلك مناسباً، عن الأمور المتعلقة بأساس مبدأ الإستمرارية وتطبيق مبدأ الإستمرارية المحاسبي ما لم تعتزم الإدارة تصفية المجموعة أو وقف أعمالها أو في حالة عدم توفر أي بديل واقعي سوى إتخاذ 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 الإقتصادية للمستخدمين والتي يتم إتخاذها على أساس هذه البيانات المالية المجمعة.

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

◀ تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ ووضع وتنفيذ إجراءات التدقيق الملائمة لتلك المخاطر، وكذلك الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأينا. إن مخاطر عدم إكتشاف خطأ مادي ناتج عن الغش تفوق مخاطر عدم إكتشاف 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 ملاءمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة المقدمة من قبل الإدارة.

◀ التوصل إلى مدى ملاءمة إستخدام الإدارة لأساس مبدأ الإستمرارية المحاسبي والقيام، إستناداً إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، بتحديد ما إذا كان هناك عدم تأكد مادي متعلق بالأحداث أو الظروف والذي يمكن أن يثير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الإستمرارية. وفي حالة التوصل إلى وجود عدم تأكد مادي، يجب علينا أن نأخذ بعين الإعتبار، في تقرير مراقب الحسابات، الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية المجمعة أو تعديل رأينا في حالة عدم ملاءمة 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 الإستمرارية.



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

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

مسئوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

- ◀ تقييم العرض الشامل للبيانات المالية المجمعة وهيكلها والبيانات المتضمنة فيها بما في ذلك الإفصاحات وتقييم ما إذا كانت البيانات المالية المجمعة تعبر عن المعاملات الأساسية والأحداث ذات الصلة بأسلوب يحقق العرض العادل.
- ◀ الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول المعلومات المالية للشركات أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية المجمعة. ونحن مسؤولون عن إبداء التوجيهات والإشراف على عملية التدقيق وتنفيذها للمجموعة وتحمل المسؤولية فقط عن رأي التدقيق.
- إننا نتواصل مع المسؤولين عن الحوكمة حول عدة أمور من بينها النطاق المخطط لأعمال التدقيق وتوقيتها ونتائج التدقيق الهامة بما في ذلك أي أوجه قصور جوهرية في أدوات الرقابة الداخلية التي يتم تحديدها أثناء أعمال التدقيق.
- نزد أيضاً المسؤولين عن الحوكمة ببيان يفيد بالتزامنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة فيما يختص بالإستقلالية، ونبلغهم أيضاً بكافة العلاقات والأمور الأخرى التي نرى بصورة معقولة أنها من المحتمل أن تؤثر على إستقلاليتنا 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 السنة الحالية، ولذلك تعتبر هي أمور التدقيق الرئيسية. أننا نفصح عن هذه الأمور في تقرير مراقب الحسابات الخاص بنا ما لم يمنع القانون أو اللوائح الإفصاح العلني عن هذه الأمور أو، في أحوال نادرة جداً، عندما نتوصل إلى أن أمراً ما يجب عدم الإفصاح عنه في تقريرنا لأنه من المتوقع بشكل معقول أن النتائج العكسية المترتبة على هذا الإفصاح تتجاوز المكاسب العامة له.

تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

في رأينا أيضاً أن الشركة الأم تحتفظ بدفاتر محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يتعلق بهذه البيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في هذه الدفاتر. وأننا قد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، كما أن البيانات المالية المجمعة تتضمن جميع المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 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 وإعتقادنا، لم تقع مخالفات لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 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
العيان والعصيمي وشركاهم

28 فبراير 2023
الكويت

بيان الأرباح أو الخسائر المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

2021	2022	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
			الإيرادات
3,478,316	4,254,324		إيرادات تأجير
198,611	458,507		أتعاب إدارة
(28,967)	(19,757)	6	خسائر تقييم من عقارات إستثمارية
-	1,349,303	6	ربح بيع عقارات إستثمارية
(1,348,403)	57,139	7	حصة في نتائج شركات زميلة
(8,030)	(4)		خسائر غير محققة من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(17,076)	162,180	4	ربح (خسارة) من بيع عقارات للمتاجرة
41,247	133,213		إيرادات أخرى
185,676	210,907		إيرادات توزيعات أرباح
2,501,374	6,605,812		
			المصروفات
(738,095)	(692,884)		تكاليف تمويل
(885,187)	(1,014,485)		تكاليف موظفين
(373,846)	(568,511)		مصروفات إدارية
(472,452)	(500,249)		مصروفات تشغيل أخرى
16,316	(13,557)	8	(مخصص) رد خسائر الإئتمان المتوقعة لمديني مستأجرين
(3,076)	5,935	4	رد إنخفاض قيمة (تخفيض) عقارات للمتاجرة
(2,456,340)	(2,783,751)		
45,034	3,822,061		الربح قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(8,412)	(24,982)		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(8,877)	(28,560)		زكاة
-	(72,812)		مخصص ضريبة دعم العمالة الوطنية
-	(35,000)	16	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
27,745	3,660,707		ربح السنة
			الخاص بـ:
(771,023)	2,644,516		مساهمي الشركة الأم
798,768	1,016,191		الحصص غير المسيطرة
27,745	3,660,707		ربح السنة
(1.9) فلس	6.4 فلس	3	ربح (خسارة) السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 19 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.



بيان الدخل الشامل المجمع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
27,745	3,660,707	ربح السنة
		خسائر شاملة أخرى
		خسائر شاملة أخرى لن يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في سنوات لاحقة:
		صافي خسائر القيمة العادلة لأدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
(63,843)	(484,538)	
(63,843)	(484,538)	خسائر شاملة أخرى للسنة
(36,098)	3,176,169	إجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة للسنة
		الخاص بـ:
		مساهمي الشركة الأم
(834,866)	2,159,978	
798,768	1,016,191	الحصص غير المسيطرة
(36,098)	3,176,169	

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 19 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان المركز المالي المجموع
كما في 31 ديسمبر 2022

2021 دينار كويتي	2022 دينار كويتي	إيضاحات	
			الموجودات
			موجودات غير متداولة
124,150	130,089		ممتلكات ومعدات
8,964,082	7,893,721	7	إستثمار في شركات زميلة
77,417,798	72,706,997	6	عقارات إستثمارية
1,288,645	804,107	5	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
87,794,675	81,534,914		
			موجودات متداولة
6,302,479	2,164,193	4	عقارات للمتاجرة
778,080	574,198	8	مدينون ومدفوعات مقدماً
15,170	17,274	17	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
43,791	43,787	5	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
2,123,625	8,791,499		النقد والأرصدة لدى البنوك
9,263,145	11,590,951		
97,057,820	93,125,865		مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
41,564,230	41,564,230	11	رأس المال
11,638,037	10,867,014	11	علاوة إصدار أسهم
-	6,728		إحتياطي أسهم خزينة
6,051,082	6,331,669	13	إحتياطي إجباري
-	280,587	13	إحتياطي عام
(146,576)	(631,114)		إحتياطي القيمة العادلة
(771,023)	2,083,342		أرباح مرحلة (خسائر متراكمة)
58,335,750	60,502,456		حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
20,407,167	20,262,610		الحصص غير المسيطرة
78,742,917	80,765,066		إجمالي حقوق الملكية
			مطلوبات غير متداولة
531,122	638,412		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
9,282,973	2,793,035	9	دائنو توريد
9,814,095	3,431,447		
			مطلوبات متداولة
2,306,608	2,634,500	10	دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى
6,194,200	6,294,852	9	دائنو توريد
8,500,808	8,929,352		
18,314,903	12,360,799		إجمالي المطلوبات
97,057,820	93,125,865		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات


إبراهيم أديب العوضي
الرئيس التنفيذي


عبدالله خلف سالم أبو حديده
رئيس مجلس الإدارة



بيان التدفقات النقدية المجمع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

2021	2022	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
45,034	3,822,061		أنشطة التشغيل
			الربح قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
			تعديلات غير نقدية لمطابقة ربح السنة قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة بصافي التدفقات النقدية:
			إستهلاك ممتلكات ومعدات
37,751	58,493		خسائر تقييم عقارات استثمارية
28,967	19,757	6	ربح بيع عقارات استثمارية
-	(1,349,303)	6	حصة في نتائج شركات زميلة
1,348,403	(57,139)	7	خسائر غير محققة من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
8,030	4		تكاليف تمويل
738,095	692,884		مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
125,999	107,451		مخصص (رد) خسائر الائتمان المتوقعة لمديني مستأجرين
(16,316)	13,557	8	(رد) تخفيض عقارات للمتاجرة
3,076	(5,935)	4	(ربح) خسارة من بيع عقارات للمتاجرة
17,076	(162,180)	4	إيرادات توزيعات أرباح
(185,676)	(210,907)		(ربح) خسارة تحويل عملات أجنبية لعقارات استثمارية
7,446	(80,956)	6	خسارة تحويل عملات أجنبية لدائني توريق
-	14,675		
2,157,885	2,862,462		
			التعديلات على رأس المال العامل:
202	(2,104)		مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
(202,686)	230,325		مدينون ومدفوعات مقدماً
(448,770)	100,287		دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى
1,506,631	3,190,970		صافي التدفقات النقدية الناتجة من العمليات
(79,018)	(161)		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة
1,427,613	3,190,809		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
			أنشطة الإستثمار
(139,060)	(64,432)		شراء ممتلكات ومعدات
(774,314)	(378,697)	6	نفقات رأسمالية متكبدة لعقارات استثمارية
-	6,460,000	6	متحصلات من بيع عقارات استثمارية
1,911	-		متحصلات من بيع موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(10,732)	(34,602)		شراء أسهم خزينة
109,778	41,330		متحصلات من بيع أسهم خزينة
178,296	4,306,402	4	متحصلات من بيع عقارات للمتاجرة
185,676	210,907		إيرادات توزيعات أرباح
-	1,260,000	7	توزيعات أرباح مستلمة من استثمار في شركة زميلة
-	(66,250)	7	حيازة حصة في شركة زميلة
(448,445)	11,734,658		صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة الإستثمار
			أنشطة التمويل
(1,874,174)	(7,570,815)		سداد دائني توريق
1,500,000	1,196,146		متحصلات من دائني توريق
(724,731)	(1,160,748)		توزيعات أرباح مدفوعة إلى الحصة غير المسيطرة
(712,244)	(722,176)		تكاليف تمويل مدفوعة
(1,811,149)	(8,257,593)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة التمويل
(831,981)	6,667,874		صافي الزيادة (النقص) في النقد والأرصدة لدى البنوك
2,955,606	2,123,625		النقد والأرصدة لدى البنوك كما في 1 يناير
2,123,625	8,791,499		النقد والأرصدة لدى البنوك كما في 31 ديسمبر

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 19 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

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

التقرير السنوي 2022	الخاصة بمساهمي الشركة الأم											
	مجموع حقوق الملكية	الحصص غير المسيطرة	الإجمالي الفرعي	(خسائر) متراكمة/ أرباح موحدة	إحتياطي القيمة العادلة	إحتياطي عام	إحتياطي إجباري	إحتياطي أسهم خزينة	أسهـم خزينة	علاوة إصدار أسهم	رأس المال	
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
78,742,917	20,407,167	58,335,750	(771,023)	(146,576)	-	6,051,082	-	-	11,638,037	41,564,230	2022	كما في 1 يناير
3,660,707	1,016,191	2,644,516	2,644,516	-	-	-	-	-	-	-	2022	ربح السنة
(484,538)	-	(484,538)	-	(484,538)	-	-	-	-	-	-	2022	خسائر شاملة أخرى للسنة
3,176,169	1,016,191	2,159,978	2,644,516	(484,538)	-	-	-	-	-	-	2022	إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة للسنة
(1,160,748)	(1,160,748)	-	771,023	-	-	-	-	-	(771,023)	-	2022	إطفاء خسائر متراكمة (إيضاح 12)
(34,602)	-	(34,602)	(561,174)	-	280,587	280,587	-	-	-	-	2022	إقتطاع إلى الإحتياطيات
41,330	-	41,330	-	-	-	-	6,728	34,602	-	-	2022	توزيعات أرباح إلى الحصص غير المسيطرة
80,765,066	20,262,610	60,502,456	2,083,342	(631,114)	280,587	6,331,669	6,728	-	10,867,014	41,564,230	2022	ففي 31 ديسمبر
79,404,700	20,333,130	59,071,570	(8,626,524)	(82,733)	4,781,853	5,966,048	66,781	(80,793)	15,482,708	41,564,230	2021	كما في 1 يناير
27,745	798,768	(771,023)	(771,023)	-	-	-	-	-	-	-	2021	خسائر شاملة أخرى للسنة
(63,843)	-	(63,843)	-	(63,843)	-	-	-	-	-	-	2021	خسائر شاملة أخرى للسنة
(36,098)	798,768	(834,866)	(771,023)	(63,843)	-	-	-	-	-	-	2021	إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة للسنة
-	-	-	8,626,524	-	(4,781,853)	-	-	(3,844,671)	-	-	2021	إطفاء خسائر متراكمة (إيضاح 12)
(724,731)	(724,731)	-	-	-	85,034	(85,034)	-	-	-	-	2021	إقتطاع إحتياطي أسهم خزينة
(10,732)	-	(10,732)	-	-	-	-	-	(10,732)	-	-	2021	توزيعات أرباح إلى الحصص غير المسيطرة
109,778	-	109,778	-	-	-	-	18,253	91,525	-	-	2021	شراء أسهم خزينة
78,742,917	20,407,167	58,335,750	(771,023)	(146,576)	-	6,051,082	-	-	11,638,037	41,564,230	2021	ففي 31 ديسمبر

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 19 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 أعيان العقارية ش.م.ك.ع. («الشركة الأم») وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ «المجموعة») للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 وفقاً لقرار مجلس الإدارة بتاريخ 28 فبراير 2023. لدى المساهمين صلاحية تعديل هذه البيانات المالية المجمعة في إجتماع الجمعية العمومية السنوية.

إن الشركة الأم هي شركة مساهمة كويتية تم تأسيسها ومقرها في دولة الكويت. يتم تداول أسهم الشركة علناً ببورصة الكويت. إن عنوان المكتب الرئيسي للشركة الأم هو برج السور، الدور -20 شارع السور، والعنوان البريدي المسجل لمكتبها هو ص.ب. 2973 الصفاة -13030 دولة الكويت.

تم عرض المعلومات عن هيكل المجموعة بالإيضاح 2.4 ويتضمن الإيضاح 16 معلومات عن العلاقات الأخرى مع الأطراف ذات علاقة للمجموعة. فيما يلي الأنشطة الرئيسية:

- التملك والمتاجرة والتأجير والإستئجار للعقارات داخل الكويت وخارجها.
 - أعمال المقاولات المتعلقة بالعقارات.
 - المتاجرة في مواد ومستلزمات البناء.
 - المشاركة في إقامة المصانع والشركات المتعلقة بأنشطة الكويت داخل الكويت وخارجها.
 - خدمات الصيانة للمباني المملوكة للشركة الأم وللغير.
 - تنفيذ كافة الأنشطة العقارية (الشراء والبيع والتملك والتطوير للأراضي وإقامة المشروعات التجارية والسكنية والسياحية من قبل الشركة الأم والغير).
 - إستغلال فوائض الإستثمار في محافظ مدارة من قبل شركات متخصصة داخل أو خارج الكويت.
 - أنشطة التملك والإدارة والتشغيل والإستثمار والإستئجار والتأجير للفنادق والأندية الصحية والمنشآت السياحية والمطاعم والكافيتريات والمجمعات السكنية والمتاجر والمشروعات الرياضية.
 - الحصول على العلامات التجارية المتعلقة بأنشطة الشركة الأم وتأسيس الشركات التابعة داخل وخارج الكويت.
 - المساهمة المباشرة في تطوير مشروعات البنية التحتية والسكنية والتجارية والصناعية وإدارتها من خلال نظام البناء والتشغيل والتحويل (BOT).
 - أنشطة البناء والإستثمار في المعامل الهندسية المرتبطة بالإستثمار العقاري.
- تتم جميع أنشطة المجموعة وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية السمحة، طبقاً لما تعتمده هيئة الفتوى والرقابة الشرعية للشركة الأم.

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 وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء الإستثمارات في الأسهم والعقارات الإستثمارية التي تم قياسها بالقيمة العادلة. تم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي الذي يمثل أيضاً العملة الرئيسية للشركة الأم.

2.2 التغييرات في السياسات المحاسبية للمجموعة والإفصاحات

المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات المطبقة من قبل المجموعة

إن السياسات المحاسبية المطبقة في إعداد البيانات المالية المجمعة مماثلة لتلك المستخدمة في إعداد البيانات المالية المجمعة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 باستثناء تطبيق المعايير الجديدة التي تسري اعتباراً من 1 يناير 2022. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معايير أو تفسيرات أو تعديلات صدرت ولكن لم تسر بعد.

تسري العديد من التعديلات والتفسيرات لأول مرة في سنة 2022 ولكن ليس لها تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2022

2. أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة) 2.2 التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات (تتمة)

المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات المطبقة من قبل المجموعة (تتمة)

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

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في مايو 2020 تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 16 الممتلكات والمنشآت والمعدات: المتحصلات قبل الاستخدام المقصود 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 قادراً على التشغيل بالطريقة التي تقصدها الإدارة. وبدلاً من ذلك، تعترف المنشأة بالمتحصلات من بيع هذه البنود، وتكاليف إنتاج تلك البنود، في الأرباح أو الخسائر. تسري التعديلات على فترات البيانات المالية المجمعة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022 ويجب تطبيقها بأثر رجعي على بنود الممتلكات والمنشآت والمعدات المتاحة للإستخدام في أو بعد بداية أقرب فترة معروضة في حالة قيام المنشأة بتطبيق التعديل لأول مرة. لم يكن للتعديلات تأثير جوهري على المجموعة.

تسري العديد من التعديلات والتفسيرات لأول مرة في سنة 2022 ولكن ليس لها تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

2.3 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد

لم يتم التطبيق المبكر لعدد من المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات التي تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023 عند إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة. ولا يتوقع أن يكون لأي منها تأثير جوهري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

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

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في يناير 2020 تعديلات على الفقرات رقم 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 إلتزام قابل للتحويل في أداة حقوق ملكية وذلك في حالة ألا يؤثر الإلتزام على تصنيفها.
- تسري التعديلات على فترات البيانات المالية المجمعة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023 ويجب تطبيقها بأثر رجعي. تعمل المجموعة حالياً على تقييم تأثير التعديلات على الممارسات الحالية وما إذا كانت إتفاقيات القروض قد تتطلب إعادة تفاوض.

تعريف التقديرات المحاسبية – تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 8

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في فبراير 2021 تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 8، حيث قدم تعريفاً لـ «التقديرات المحاسبية». توضح التعديلات الاختلاف بين التقديرات المحاسبية من جهة والتغيرات في السياسات المحاسبية وتصحيح الأخطاء من جهة أخرى. كما أنها توضح كيفية استخدام المنشآت لأساليب القياس والمدخلات لتطوير التقديرات المحاسبية. إن التعديلات سارية لفترات البيانات المالية السنوية المجمعة التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023 وتطبق على التغيرات في السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات المحاسبية التي تحدث في أو بعد بداية تلك الفترة. يُسمح بالتطبيق المبكر طالما تم الإفصاح عن هذه الحقيقة. من غير المتوقع أن يكون للتعديلات تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

إن المعايير الجديدة أو المعدلة الأخرى الصادرة ولكن لم تسر بعد ليست ذات صلة بالمجموعة وليس لها أي تأثير على السياسات المحاسبية أو المركز أو الأداء المالي للمجموعة.

2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة

2.4.1 أساس التجميع

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة. تنشأ 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:



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2022

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4.1 أساس التجميع (تتمة)

- السيطرة على الشركة المستثمر فيها (أي الحقوق الحالية 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، و
- القدرة على استخدام سيطرتها على الشركة المستثمر فيها في التأثير على عائداتها

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

- الترتيب (الترتيبات) التعاقدية القائم مع حاملي الأصوات الآخرين في الشركة المستثمر فيها
- الحقوق الناتجة من الترتيبات التعاقدية الأخرى
- حقوق التصويت أو حقوق التصويت المحتملة لدى المجموعة

متى أمكن، يتم إجراء التعديلات اللازمة المتعلقة بالسياسات المحاسبية غير المماثلة المستخدمة على البيانات المالية وذلك عند دمجها بالبيانات المالية المجمعة بحيث تتوافق مع السياسات المحاسبية للمجموعة.

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 وتتوقف هذه السيطرة عندما تفقد المجموعة سيطرتها على الشركة التابعة. ويتم إدراج الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات المتعلقة بالشركة التابعة التي تم حيازتها أو بيعها خلال السنة في البيانات المالية المجمعة من تاريخ حصول المجموعة على السيطرة حتى تاريخ توقف سيطرة المجموعة على الشركة التابعة.

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

إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها تستبعد الموجودات (بما في ذلك الشهرة) والمطلوبات ذات الصلة والحصص غير المسيطرة والبنود الأخرى لحقوق الملكية بينما يتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر ناتجة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. يتم الاعتراف بأي استثمار محتفظ به بالقيمة العادلة.

تتضمن البيانات المالية المجمعة للمجموعة ما يلي:

إسم الشركة التابعة	بلد التأسيس	حصة الملكية %		الأنشطة الرئيسية
		2021	2022	
محتفظ بها مباشرة من قبل:				
شركة عنان للإستثمار العقاري ش.م.ك.م. ("عنان")	الكويت	99.9 %	99.9 %	إستثمار عقاري
شركة محاصة يال مول	الكويت	66.06 %	66.06 %	عقارات
شركة هاجر الإقليمية للتجارة العامة ش.ش.و.	الكويت	100 %	100 %	عقارات
شركة عناية لإدارة أملاك الغير ش.ش.و.*	الكويت	-	100 %	عقارات
محتفظ بها بشكل غير مباشر من خلال شركة عنان:				
شركة بوابة أملاك الخليج العقارية ذ.م.م.	الكويت	99.9 %	99.9 %	المتاجرة في عقارات
شركة بوابة أملاك العقارية ذ.م.م.	الكويت	99.9 %	99.9 %	المتاجرة في عقارات
شركة بوابة أملاك الكويت العقارية ذ.م.م.	الكويت	99.9 %	99.9 %	المتاجرة في عقارات
شركة عنان العقارية ذ.م.م.	البحرين	99.9 %	99.9 %	المتاجرة في عقارات
شركة عنان السعودية العقارية ذ.م.م.	السعودية	99.9 %	99.9 %	المتاجرة في عقارات

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2022

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4.1 أساس التجميع (تتمة)

* خلال السنة، بدأت المجموعة أنشطة شركة تابعة جديدة (شركة عناية لإدارة أملاك الغير ش.ش.و.). تتضلع الشركة التابعة بأنشطة العقارات. تمتلك المجموعة 100% من حصة الملكية في الشركة التابعة.

تبلغ الحصة الفعلية للمجموعة في شركاتها التابعة نسبة 100% باستثناء شركة عنان وشركة محاصة مركز يال مول. تحتفظ المجموعة بحصص/وحدات في الشركات التابعة ذات الصلة المذكورة أعلاه. ويتم الاحتفاظ بالحصص/الوحدات المتبقية بشكل غير مباشر باسم أمناء نيابة عن الشركة الأم. أكد الأمناء كتابةً على أن الشركة الأم هي المالك المستفيد من الحصص/الوحدات في الشركات التابعة.

شركة تابعة جوهرية مملوكة جزئياً:

توصلت المجموعة إلى أن شركة محاصة يال مول هي الشركة التابعة الوحيدة ذات حصص غير مسيطرة تعتبر جوهرية بالنسبة للبيانات المالية المجمعة. وفيما يلي المعلومات المالية للشركة التابعة:

نسبة الملكية المحتفظ بها من قبل الحصص غير المسيطرة:

شركة محاصة يال مول		
2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
20,407,167	20,262,610	أرصدة متراكمة للحصص غير المسيطرة الجوهرية أرباح موزعة على الحصص غير المسيطرة الجوهرية
798,768	1,016,191	

فيما يلي ملخص المعلومات المالية للشركة التابعة. تستند هذه المعلومات إلى المبالغ قبل الاستبعادات ما بين شركات المجموعة:

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
2,911,200	3,524,125	ملخص بيان الأرباح أو الخسائر الإيرادات المصروفات
(557,728)	(530,043)	
2,353,472	2,994,082	ربح السنة
2,353,472	2,994,082	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
61,461,639	61,005,743	ملخص بيان المركز المالي إجمالي الموجودات إجمالي المطلوبات
1,293,840	1,262,390	
60,167,799	59,743,353	إجمالي حقوق الملكية
1,308,739	996,163	ملخص معلومات بيان التدفقات النقدية التشغيل الاستثمار
(312,576)	(488,287)	
996,163	507,876	صافي الزيادة في النقد والنقد المعادل

2.4.2 دمج الأعمال والشهرة

يتم المحاسبة عن دمج الأعمال باستخدام طريقة الحيافة. تقاس تكلفة الحيافة وفقاً لمجموع المقابيل المحول، ويقاس بالقيمة العادلة في تاريخ الحيافة وقيمة أية حصص غير مسيطرة في الشركة المشتراة. بالنسبة لكل عملية دمج للأعمال، يقوم المشتري بقياس الحصص غير المسيطرة في الشركة المشتراة إما بالقيمة العادلة أو بنسبة الحصة في صافي قيمة الموجودات المحددة للشركة المشتراة. يتم تحميل تكاليف الحيافة كمصروفات وتدرج ضمن المصروفات الإدارية.

عندما تقوم المجموعة بحيافة أعمال، تقوم بتقييم الموجودات والمطلوبات المالية المقدرة لغرض التحديد والتصنيف المناسب وفقاً للشروط التعاقدية والظروف الإقتصادية والظروف ذات الصلة كما في تاريخ الحيافة.



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2022

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4.2 دمج الاعمال والشهرة (تتمة)

إن أي مقابل محتمل يتم تحويله من قبل المشتري سوف يتم إدراجه بالقيمة العادلة في تاريخ الحيازة. لا يتم إعادة قياس المقابل المحتمل المصنف كحقوق ملكية وتتم المحاسبة عن النسوية اللاحقة ضمن حقوق الملكية. يتمثل المقابل المحتمل المصنف كأصل أو التزام في أداة مالية وتقع ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية، ويتم قياسه بالقيمة العادلة مع إدراج التغيرات في القيمة العادلة المسجلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9. ويتم قياس المقابل المحتمل الآخر الذي لا يندرج ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 وفقاً للقيمة العادلة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة مع إدراج التغيرات في القيمة العادلة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

يتم قياس الشهرة مبدئياً بالتكلفة (التي تمثل زيادة إجمالي المقابل المحول والقيمة المدرجة للحصص غير المسيطرة وأي حصة محتفظ بها سابقاً عن صافي القيمة للموجودات المحددة والمطلوبات المقدرة). إذا كان إجمالي المقابل المحول أقل من القيمة العادلة لصادفي الموجودات التي تم حيازتها، تعيد المجموعة تقييم مدى صحة قياسها بتحديد كافة الموجودات التي تم حيازتها وكافة المطلوبات المقدرة وتقوم بمراجعة الإجراءات المستخدمة في قياس المبالغ التي سيتم تسجيلها في تاريخ الحيازة، إذا كانت نتائج إعادة التقييم لا تزال تشير إلى زيادة القيمة العادلة لصادفي الموجودات التي تم حيازتها عن إجمالي المقابل المحول، يدرج الربح في الأرباح أو الخسائر.

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

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

2.4.3 استثمار في شركات زميلة

الشركة الزميلة هي منشأة يكون لدى المجموعة تأثير ملموس عليها. إن التأثير الملموس هو القدرة على المشاركة في قرارات السياسة المالية والتشغيلية للشركة المستثمر فيها، دون ممارسة السيطرة أو السيطرة المشتركة على هذه السياسات.

يتم المحاسبة عن استثمار المجموعة في شركتها الزميلة باستخدام طريقة حقوق الملكية. وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يسجل الاستثمار في الشركة الزميلة مبدئياً بالتكلفة، ويتم تعديل القيمة الدفترية للإستثمار لكي يتم إدراج التغيرات في حصة المجموعة من صافي موجودات الشركة الزميلة منذ تاريخ الحيازة. يتم إدراج الشهرة المتعلقة بالشركة الزميلة في القيمة الدفترية للإستثمار ولا يتم إطفائها أو اختبارها بصورة فردية لغرض تحديد الإنخفاض في القيمة.

يعكس بيان الأرباح أو الخسائر المجمع حصة المجموعة في نتائج عمليات الشركة الزميلة. يتم عرض أي تغيير في الإيرادات الشاملة الأخرى لتلك الشركات المستثمر فيها كجزء من الإيرادات الشاملة الأخرى للمجموعة. بالإضافة إلى ذلك، عند حدوث تغيير تم إدراجه مباشرة في حقوق ملكية الشركة الزميلة، تقيّد المجموعة حصتها في أي تغيرات، متى كان ذلك مناسباً، ضمن بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع. يتم استبعاد الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة من المعاملات بين المجموعة والشركة الزميلة بمقدار الحصة في الشركة الزميلة.

يدرج إجمالي حصة المجموعة في أرباح أو خسائر الشركة الزميلة في مقدمة بيان الأرباح أو الخسائر المجمع، ويمثل الربح أو الخسارة بعد الضرائب والحصص غير المسيطرة في الشركات التابعة للشركة الزميلة.

بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تقوم المجموعة بتحديد ما إذا كان من الضروري تسجيل أية خسارة انخفاض في القيمة بشأن استثمار المجموعة في شركتها الزميلة. تجري المجموعة تقديراً في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة لغرض تحديد فيما إذا كان هناك أي دليل موضوعي على انخفاض قيمة الإستثمار في الشركة الزميلة. فإذا ما حدث ذلك، تحتسب المجموعة مبلغ انخفاض القيمة بالفرق بين المبلغ الممكن إسترداده للشركة الزميلة وقيمتها الدفترية ويتم تسجيل الربح (الخسارة) ك «حصة في نتائج شركة زميلة» في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

عند فقد التأثير الملموس على الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بقياس وتسجيل أي استثمار متبقي بقيمته العادلة. كما يدرج الفرق بين القيمة الدفترية للشركة الزميلة عند فقد التأثير الملموس والقيمة العادلة للإستثمار المتبقي ومتحصلات البيع في الأرباح أو الخسائر.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2022

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4.4 العملات الأجنبية

تعرض البيانات المالية المجمعة للمجموعة بالدينار الكويتي وهو العملة الرئيسية للشركة الأم. تقوم كل شركة في المجموعة بتحديد العملة الرئيسية لها، كما يتم قياس البنود المدرجة في البيانات المالية لكل شركة باستخدام تلك العملة الرئيسية. تستخدم المجموعة الطريقة المباشرة للتجميع وعند بيع شركة أجنبية تعكس الأرباح أو الخسائر المعاد تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر المبلغ الناتج عن استخدام هذه الطريقة.

المعاملات والأرصدة

يتم مبدئياً قيد المعاملات بعملة أجنبية من قبل شركات المجموعة بالعملة الرئيسية لكل منها وفقاً لسعر الصرف الفوري في تاريخ تأهل المعاملة للإعتراف بها لأول مرة.

ويتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية المدرجة بعملة أجنبية إلى العملة الرئيسية وفقاً لسعر الصرف الفوري في تاريخ البيانات المالية المجمعة. وتسجل الفروق الناتجة من تسوية أو تحويل البنود النقدية ضمن الأرباح أو الخسائر.

يتم تحويل البنود غير النقدية التي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية بعملة أجنبية باستخدام أسعار الصرف كما في تواريخ المعاملات المبدئية. وبالنسبة للبنود غير النقدية التي يتم إعادة قياسها وفقاً للقيمة العادلة بعملة أجنبية فيتم تحويلها باستخدام أسعار الصرف كما في التاريخ الذي تم فيه تحديد القيمة العادلة. تتم معاملة الربح أو الخسارة الناتجة من تحويل البنود غير النقدية المقاسة بالقيمة العادلة بما يتماشى مع تسجيل الربح أو الخسارة الناتجة من التغيير في القيمة العادلة للبيد (أي أن فروق تحويل البنود التي تدرج أرباح أو خسائر قيمتها العادلة في الإيرادات الشاملة الأخرى أو الأرباح أو الخسائر يتم أيضاً تسجيلها في الإيرادات الشاملة الأخرى أو الأرباح أو الخسائر على التوالي).

عند تحديد سعر الصرف الفوري الذي سيستخدم عند الإعتراف المبدئي للأصل أو المصروفات أو الإيرادات (أو جزء منها) المتعلقة باستبعاد أصل أو التزام غير نقدي متعلق بدفعات مقدماً، فإن تاريخ المعاملة هو التاريخ الذي تقوم فيه المجموعة بالإعتراف المبدئي للأصل أو الإلتزام غير النقدي الذي نشأ عن مبلغ تلك الدفعات مقدماً. في حالة وجود عدة مبالغ مدفوعة أو مستلمة مقدماً، فيجب على المجموعة تحديد تاريخ المعاملة لكل مبلغ مدفوع أو مستلم من الدفعات مقدماً.

شركات المجموعة

عند التجميع، يتم تحويل الموجودات والمطلوبات للشركات الأجنبية إلى الدينار الكويتي بأسعار الصرف السائدة في تاريخ البيانات المالية المجمعة، وتحويل بيانات الأرباح أو الخسائر لهذه الشركات بأسعار الصرف السائدة في تواريخ المعاملات. تدرج فروق تحويل العملات الأجنبية الناتجة عن التحويل بغرض التجميع ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى. عند بيع شركة أجنبية، يعاد تصنيف بند الإيرادات الشاملة الأخرى المتعلقة بهذه العملية الأجنبية إلى الأرباح أو الخسائر. يتم التعامل مع أية شهرة ناتجة من حياة عملية أجنبية وأي تعديلات بالقيمة العادلة على القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات الناتجة من الحياة كموجودات ومطلوبات للعملية الأجنبية، ويتم تحويلها وفقاً لسعر الصرف الفوري في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

2.4.5 تكاليف الإقتراض

إن تكاليف الإقتراض المتعلقة مباشرة بحيازة أو إنشاء الأصل، الذي يستغرق بالضرورة فترة زمنية طويلة لكي يصبح جاهزاً للإستعمال المعد له أو بيعه يتم رسملتها كجزء من تكلفة الأصل. يتم وقف رسملة تكاليف الإقتراض عندما يتم الإنتهاء من كافة الأنشطة اللازمة لإعداد الأصل للإستخدام المعد له أو البيع. يتم تسجيل كافة تكاليف الإقتراض الأخرى كمصروفات في الفترة المتكبدة فيها.

2.4.6 تصنيف الموجودات والمطلوبات إلى متداولة وغير متداولة

تقوم المجموعة بعرض الموجودات والمطلوبات في بيان المركز المالي المجمع بعد تصنيفها إلى متداولة/غير متداولة. يكون الأصل متداولاً عندما:

- ◀ يكون من المتوقع تحقيقه أو هناك نية لبيعه أو إستهلاكه خلال دورة التشغيل المعتادة،
 - ◀ يتم الإحتفاظ به لغرض المتاجرة بصورة رئيسية،
 - ◀ من المتوقع تحقيقه خلال إثني عشر شهراً بعد فترة البيانات المالية المجمعة، أو
 - ◀ يكون عبارة عن نقد أو نقد معادل ما لم يتم منع تبادله أو إستخدامه لتسوية الإلتزام لمدة لا تقل عن إثني عشر شهراً بعد فترة البيانات المالية المجمعة.
- تصنف المجموعة كافة الموجودات الأخرى كموجودات غير متداولة.



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2022

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4.6 تصنيف الموجودات والمطلوبات إلى متداولة وغير متداولة (تتمة)

يعتبر الإلتزام متداولاً عندما:

- يكون من المتوقع تسوية الإلتزام خلال دورة التشغيل المعتادة،
 - يتم الاحتفاظ به لغرض المتاجرة بصورة رئيسية،
 - يجب تسويته خلال إثني عشر شهراً بعد فترة البيانات المالية المجمعة، أو
 - ليس هناك حق غير مشروط لتأجيل تسوية الإلتزام لمدة لا تقل عن إثني عشر شهراً بعد فترة البيانات المالية المجمعة.
- تقوم المجموعة بتصنيف كافة المطلوبات الأخرى كمطلوبات غير متداولة.

2.4.7 الضرائب

حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

تحتسب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1% من ربح السنة الخاص بالشركة الأم وفقاً للحساب المعدل إستناداً إلى قرار أعضاء مجلس إدارة المؤسسة الذي ينص على أنه يجب إستبعاد الإيرادات من الشركات الزميلة والتابعة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة والإقتطاع إلى الإحتياطي الإجباري من ربح السنة عند تحديد الحصة.

ضريبة دعم العمالة الوطنية

تحتسب ضريبة دعم العمالة الوطنية بنسبة 2.5% من ربح السنة الخاص بالشركة الأم وفقاً للقانون رقم 19 لسنة 2000 وقرار وزير المالية رقم 24 لسنة 2006.

الزكاة

تحتسب حصة الزكاة بنسبة 1% من ربح السنة الخاص بالشركة الأم وفقاً لقرار وزارة المالية رقم 58/2007 الذي يسري إعتباراً من 1 ديسمبر 2007.

ضرائب على الشركات التابعة الأجنبية

يتم إحتساب الضرائب على الشركات التابعة الأجنبية وفقاً للقواعد المالية السارية في كل دولة تعمل بها تلك الشركات.

2.4.8 أحداث بعد فترة البيانات المالية المجمعة

إذا تلقت المجموعة معلومات بعد فترة البيانات المالية المجمعة وقبل إعتقادها للإصدار حول ظروف وقعت في نهاية فترة البيانات المالية المجمعة، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كانت المعلومات تؤثر على المبالغ المسجلة في البيانات المالية المجمعة. وتقوم المجموعة بتعديل المبالغ المسجلة في البيانات المالية المجمعة بحيث تعكس الأحداث التي أدت إلى التعديل بعد فترة البيانات المالية المجمعة، بالإضافة إلى تحديث الإفصاحات التي تتعلق بتلك الظروف في ضوء المعلومات الجديدة. في حالة وقوع أي أحداث لا تؤدي إلى تعديلات بعد تاريخ البيانات المالية المجمعة، لن تقوم المجموعة بتغيير المبالغ المسجلة في البيانات المالية المجمعة، ولكن سوف تقوم بالإفصاح عن طبيعة الحدث وتقدير تأثيره المالي أو بيان عدم إمكانية إجراء هذا التقييم - إن أمكن.

2.4.9 ممتلكات ومعدات

تسجل الممتلكات والمعدات بالتكلفة، ناقصاً الإستهلاك المتراكم، وأي إنخفاض في القيمة. يتم إحتساب الإستهلاك على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات والتي تم تحديدها بمدة تتراوح من 3 إلى 5 سنوات.

يتم مراجعة القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات لتحديد الإنخفاض في القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا يمكن إستردادها. فإذا توفرت مثل تلك المؤشرات وعندما تكون القيمة الدفترية مسجلة بأكثر من مبالغها المقدرة الممكن إستردادها، تخفض الموجودات إلى قيمها الممكن إستردادها التي تمثل قيمتها العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع أو قيمتها أثناء الإستخدام أيهما أكبر.

إن بند الممتلكات والمعدات وأي جزء جوهري مسجل مبدئياً يتم إلغاء الإعتراف به عند البيع (أي في تاريخ حصول المستلم على السيطرة) أو عند عدم توقع منافع إقتصادية مستقبلية من إستخدامه أو بيعه. تدرج أي أرباح أو خسائر ناتجة عن إلغاء الإعتراف بالأصل (المحتسبة بالفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل) في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عند إلغاء الإعتراف بالأصل.

تتم مراجعة القيم التخريدية والأعمار الإنتاجية وطرق الإستهلاك للموجودات في نهاية كل سنة مالية ويتم تعديلها على أساس مستقبلي متى كان ذلك ملائماً.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2022

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4.10 عقارات إستثمارية

تقاس العقارات الإستثمارية مبدئياً بالتكلفة بما فيها تكاليف المعاملة. لاحقاً للإعتراف المبدئي، تدرج العقارات الإستثمارية بالقيمة العادلة التي تعكس ظروف السوق في تاريخ البيانات المالية المجمعة. يتم إدراج الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة للعقارات الإستثمارية في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع خلال الفترة التي تنشأ فيها. ويتم تحديد القيمة العادلة بناءً على تقييم سنوي يجريه خبير تقييم معتمد خارجي من خلال تطبيق نماذج التقييم المناسبة.

يتم إلغاء الإعتراف بالعقارات الإستثمارية عندما يتم بيعها (أي في تاريخ حصول المستلم على السيطرة) أو عند سحبيها بصفة دائمة من الإستخدام ولا يتوقع أي منافع إقتصادية مستقبلية من بيعها. يدرج الفرق بين صافي محصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل في الأرباح أو الخسائر في فترة إلغاء الإعتراف. ويتم تحديد قيمة المقابل الذي سيتم إدراجه ضمن الأرباح أو الخسائر الناتجة من إلغاء الإعتراف بالعقار الإستثماري وفقاً لمتطلبات تحديد سعر المعاملة الواردة في المعيار الدولي للتقارير المالية 15.

تتم التحويلات إلى (أو من) العقار الإستثماري فقط عندما يكون هناك تغير في الإستخدام. بالنسبة للتحويل من عقار إستثماري إلى عقار يشغله المالك، فإن التكلفة المقدرة للعقار بالنسبة للمحاسبة اللاحقة تمثل قيمة العقار العادلة في تاريخ التغير في الإستخدام. إذا أصبح العقار الذي يشغله المالك عقاراً للإستثمار تقوم المجموعة بالمحاسبة عن هذا العقار وفقاً للسياسة المنصوص عليها للممتلكات والمعدات حتى تاريخ التغير في الإستخدام.

2.4.11 عقارات للمتاجرة

يتم حيازة العقارات للمتاجرة لأغراض قصيرة الأجل، وتدرج بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل ويتم تحديدها على أساس فردي. تتكون التكلفة من تكلفة شراء العقار والمصرفوات الأخرى المتكبدة لإنجاز المعاملة. يستند صافي القيمة الممكن تحقيقها إلى سعر البيع المقدر ناقصاً أي تكاليف إضافية يتم تكبدها عند بيع العقار.

2.4.12 أسهم خزينة

تتكون أسهم الخزينة من أسهم الشركة الأم المصدرة والتي تم إعادة شراؤها لاحقاً من قبل المجموعة دون أن يتم إعادة إصدارها أو إلغائها بعد. ويتم المحاسبة عن أسهم الخزينة باستخدام طريقة التكلفة. طبقاً لطريقة التكلفة، يتم تحميل المتوسط المرجح لتكلفة الأسهم المعاد شراؤها ضمن حقوق الملكية. عند إعادة إصدار أسهم الخزينة، يتم إدراج الأرباح في حساب منفصل غير قابل للتوزيع ضمن حقوق الملكية وهو «إحتياطي أسهم الخزينة»، كما يتم تحميل أية خسائر محققة على نفس الحساب في حدود الرصيد الدائن أما الزيادة في الخسائر فتحمل على حساب الأرباح المرحلة أولاً ثم الإحتياطي الإختياري والإحتياطي الإجباري. وإذا تم تحقيق أرباح لاحقاً من بيع أسهم الخزينة فتستخدم أولاً في مفاضة أي خسائر مسجلة سابقاً في حساب الإحتياطيات أولاً ثم الأرباح المرحلة وحساب إحتياطي أسهم الخزينة. لا يتم دفع توزيعات أرباح نقدية عن هذه الأسهم، كما أن إصدار أسهم منحة يزيد عدد أسهم الخزينة نسبياً ويخفض متوسط التكلفة للسهم الواحد دون أن يؤثر ذلك على إجمالي تكلفة أسهم الخزينة.

2.4.13 مخصصات

تسجل المخصصات عندما يكون لدى المجموعة إلتزام حالي (قانوني أو إستدلالي) ناتج من حدث سابق، ومن المحتمل تدفق موارد تنطوي على منافع إقتصادية إلى خارج المجموعة لتسوية الإلتزام، ويمكن تقدير مبلغ الإلتزام بصورة موثوق منها. إذا كان تأثير القيمة الزمنية للأموال مادياً، يتم خصم المخصصات باستخدام معدل حالي قبل الضرائب بحيث يعكس، وفقاً لما هو ملائم، المخاطر المرتبطة بالإلتزام. عند إستخدام الخصم، تدرج الزيادة في المخصص نتيجة مرور الوقت كتكلفة تمويل.

2.4.14 مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

تقدم المجموعة مكافآت نهاية الخدمة لموظفيها. يستند إستحقاق هذه المكافآت إلى الراتب النهائي وطول مدة الخدمة للموظفين خضوعاً لإتمام حد أدنى من مدة الخدمة وفقاً لقانون العمل ذي الصلة و عقود الموظفين. كما أن التكاليف المتوقعة لهذه المكافآت تستحق على مدى فترة الخدمة. إن هذا الإلتزام غير الممول يمثل المبلغ المستحق الدفع لكل موظف نتيجة لإنهاء الخدمة بتاريخ البيانات المالية المجمعة.

بالإضافة إلى ذلك، وبالنسبة لموظفيها الكويتيين، تقوم المجموعة بتقديم مساهمات للمؤسسة العامة للتأمينات الإجتماعية تحتسب كنسبة من رواتب الموظفين. هذه المساهمات تسجل كمصرفوات عند إستحقاقها.



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2022

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4.15 الإيعتراف بالإيرادات

تسجل الإيرادات في نقطة زمنية معينة أو على مدار الوقت عندما (أو فور أن) تستوفي المجموعة إلتزامات الأداء من خلال نقل البضاعة أو تقديم الخدمات التي تعهدت بها إلى عملائها. إنتهت المجموعة بصورة عامة إلى أنها الملتزم الرئيسي في ترتيبات إيراداتها.

الإيرادات من بيع عقارات

يتم الإيعتراف بالإيرادات من بيع عقارات في الفترة الزمنية التي تنتقل خلالها السيطرة على الأصل إلى العميل ويتم ذلك عادة عند تسليم الأصل. يمثل بيع العقار المكتمل إلتزام أداء فردي، وإنتهت المجموعة إلى أنه يتم إستيفاء هذا الإلتزام في النقطة الزمنية التي يتم خلالها نقل السيطرة. بالنسبة لعقود التحويل غير المشروطة، يتم ذلك بشكل عام عندما يتم نقل الملكية القانونية إلى العميل. أما بالنسبة لنقل الملكية المشروط، فيتم ذلك بشكل عام عندما يتم إستيفاء كافة الشروط الجوهرية. يتم إستلام المدفوعات عندما تنتقل الملكية القانونية وهو ما يحدث عادةً خلال 6 أشهر من توقيع العقود.

إيرادات تأجير

تمثل الشركة المؤجر في عقود التأجير التشغيلي. تتم المحاسبة عن إيرادات التأجير الناتجة من عقود التأجير التشغيلي للعقار الإستثماري على أساس القسط الثابت على مدى فترات عقود التأجير.

إيرادات أتعاب

تكتسب المجموعة إيرادات أتعاب من عدد كبير من الخدمات المالية التي تقدمها إلى عملائها. تسجل إيرادات الأتعاب لقاء مبلغ يعكس المقابل الذي تتوقع المجموعة أحقيتها في الحصول عليه مقابل تقديم الخدمات.

يتم تحديد إلتزامات الأداء وتوقيت إستيفائها في بداية العقد. لا تتضمن عقود الإيرادات للمجموعة بصورة نمطية إلتزامات الأداء المتنوعة. عندما تقدم المجموعة خدمات إلى عملائها، يتم إصدار فاتورة لقاء مقابل الخدمة ويتم ذلك بشكل عام فور الإنتهاء من تقديم الخدمة في نقطة زمنية معينة، أو يتم ذلك في نهاية مدة العقد بالنسبة للخدمات المقدمة على مدار الوقت.

2.4.16 الأدوات المالية – الإيعتراف المبدئي والقياس اللاحق

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

1) الموجودات المالية

الإيعتراف المبدئي والقياس

يتم تصنيف الموجودات المالية عند الإيعتراف المبدئي وتقاس لاحقاً وفقاً للتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى أو القيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

يستند تصنيف الموجودات المالية عند الإيعتراف المبدئي إلى خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي وإلى نموذج الأعمال المستخدم لإدارته. بإستثناء الأرصدة التجارية المدينة التي لا تتضمن بند تمويل جوهري أو تلك التي قامت المجموعة بتطبيق المبرر العملي لها، تقيس المجموعة مبدئياً الأصل المالي وفقاً لقيمتها العادلة زائداً تكاليف المعاملة في حالة الأصل المالي غير المدرج بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. وبالنسبة للأرصدة التجارية المدينة التي لا تتضمن بند تمويل جوهري أو تلك التي قامت المجموعة بتطبيق المبرر العملي لها، فيتم قياسها وفقاً لسعر المعاملة.

لغرض تصنيف الأصل المالي وقياسه بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى، يجب أن يؤدي 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 تدرج ضمن مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط وفقاً للقيمة 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 الإحتفاظ بالموجودات المالية المصنفة والمقاسة بالتكلفة المطفأة ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الإحتفاظ بالموجودات المالية لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية في حين يتم الإحتفاظ بالموجودات المالية المصنفة والمقاسة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى في نموذج أعمال يهدف إلى تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية والبيع.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2022

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4.16 الأدوات المالية - الإعتراض المبدئي والقياس اللاحق (تتمة)

(1) الموجودات المالية (تتمة)

الإعتراض المبدئي والقياس (تتمة)

إن مشتريات أو مبيعات الموجودات المالية التي تتطلب تسليم الموجودات خلال إطار زمني يتم تحديده عموماً وفقاً للنظم أو بالعرف في الأسواق (المتاجرة بالطريقة الإعتيادية) يتم تسجيلها على أساس تاريخ المتاجرة، أي التاريخ الذي تلتزم فيه المجموعة بشراء أو بيع الأصل.

القياس اللاحق

لأغراض القياس اللاحق، يتم تصنيف الموجودات المالية إلى أربع فئات:

- ◀ موجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة (أدوات الدين)
- ◀ موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى مع إعادة إدراج الأرباح والخسائر المتراكمة (أدوات الدين)
- ◀ موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى دون إعادة إدراج الأرباح والخسائر المتراكمة عند إلغاء الإعتراض (أدوات حقوق الملكية)
- ◀ موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

(أ) موجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة (أدوات الدين)

يتم لاحقاً قياس الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي، كما تتعرض هذه الموجودات لإنخفاض القيمة. وتسجل الأرباح والخسائر في الأرباح أو الخسائر عندما يتم إلغاء الإعتراض بالأصل أو تعديله أو إنخفاض قيمته.

تتضمن الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة لدى المجموعة المدينين والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة والنقد والنقد المعادل.

(ب) موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى (أدوات الدين)

بالنسبة لأدوات الدين المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى، تسجل إيرادات الفوائد أو إعادة تقييم تحويل العملات الأجنبية وخسائر إنخفاض القيمة أو الرد في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع ويتم احتسابها بنفس طريقة احتساب الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة. تسجل التغيرات في القيمة العادلة المتبقية في الإيرادات الشاملة الأخرى. عند إلغاء الإعتراض، يعاد إدراج التغير المتراكم في القيمة العادلة من الإيرادات الشاملة الأخرى إلى الأرباح أو الخسائر.

إن المجموعة ليس لديها أدوات دين مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى.

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

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

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

إختارات المجموعة تصنيف بعض الإستثمارات في الأسهم ضمن هذه الفئة على نحو غير قابل للإلغاء.



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2022

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4.16 الأدوات المالية - الإعراف المبدئي والقياس اللاحق (تتمة)

(1) الموجودات المالية (تتمة)

القياس اللاحق (تتمة)

(د) موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

تدرج الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر في بيان المركز المالي المجموع بالقيمة العادلة مع تسجيل صافي التغيرات في القيمة العادلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

تتضمن هذه الفئة بعض الإستثمارات في الأسهم التي إختارت المجموعة على نحو غير قابل للإلغاء تصنيفها بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى. ويسجل صافي الأرباح والخسائر بما في ذلك أي إيرادات فوائد أو إيرادات توزيعات أرباح في الأرباح أو الخسائر.

إلغاء الإعراف

يتم إلغاء الإعراف (أي الإستبعاد من بيان المركز المالي المجموع للمجموعة) بأصل مالي (أو جزء من الأصل المالي أو جزء من مجموعة موجودات مالية مماثلة حسبما ينطبق عليه ذلك) عندما:

◀ تنتهي الحقوق في إستلام التدفقات النقدية من الأصل، أو

◀ تقوم المجموعة بتحويل حقوقها في إستلام التدفقات النقدية من الأصل أو تتحمل إلتزاماً بدفع 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) لا تقوم المجموعة بتحويل أو الإحتفاظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل ولكنها فقدت السيطرة على الأصل.

عندما تقوم المجموعة بتحويل حقوقها في إستلام التدفقات النقدية من أصل ما أو تقوم بالدخول في ترتيب «القبض والدفع»، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كانت تحتفظ بمخاطر ومزايا الملكية وإلى أي مدى ذلك. عندما لا تقوم المجموعة بتحويل أو الإحتفاظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل ولم تفقد السيطرة على الأصل، تستمر المجموعة في تسجيل الأصل المحول بمقدار إستمرارها في السيطرة على الأصل. وفي تلك الحالة، تقوم المجموعة أيضاً بتسجيل الإلتزام ذي الصلة. يتم قياس الأصل المحول والإلتزام المرتبط به على أساس يعكس الحقوق والإلتزامات التي تحتفظ بها المجموعة.

يتم قياس السيطرة المستمرة التي تأخذ شكل ضمان على الأصل المحول بالقيمة الدفترية الأصلية للأصل أو الحد الأقصى للمقابل الذي يجب على المجموعة سداذه أيهما أقل.

إنخفاض قيمة الموجودات المالية

لا تخضع الإستثمارات في الأسهم لخسائر الإنخفاض في القيمة. علاوة على ذلك، ليس لدى المجموعة أي إستثمارات في الدين مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى.

تعترف المجموعة بمخصص لخسائر الإئتمان المتوقعة عن كافة أدوات الدين غير المحتفظ بها وفقاً للقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. تستند خسائر الإئتمان المتوقعة إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة طبقاً للعقد وكافة التدفقات النقدية الذي تتوقع المجموعة إستلامها، مخصومة بنسبة تقريبية لسعر الفائدة الفعلي الأصلي. سوف تتضمن التدفقات النقدية المتوقعة التدفقات النقدية الناتجة من بيع الضمان أو التعزيزات الإئتمانية الأخرى التي تشكل جزءاً لا يتجزأ من الشروط التعاقدية.

يتم تسجيل خسائر الإئتمان المتوقعة على مرحلتين. بالنسبة للإنكشافات الإئتمانية التي لم تحدث فيها زيادة كبيرة في مخاطر الإئتمان منذ الإعراف المبدئي، يتم إحتساب مخصص خسائر الإئتمان الناتجة عن أحداث التعثر المحتملة خلال فترة 12 شهراً القادمة (خسائر الإئتمان المتوقعة لمدة 12 شهراً). بالنسبة للإنكشافات الإئتمانية التي حدثت فيها زيادة كبيرة في مخاطر الإئتمان منذ الإعراف المبدئي، يجب إحتساب مخصص لخسائر الإئتمان المتوقعة على مدى العمر المتبقي للإنكشاف، بصرف النظر عن توقيت التعثر (خسائر الإئتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة).

بالنسبة للمدينين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى، فإن المجموعة تطبق المنهج المبسط في إحتساب خسائر الإئتمان المتوقعة. وبالتالي، لا تتبع المجموعة التغيرات في مخاطر الإئتمان ولكنها بدلاً من ذلك تسجل مخصص خسائر إستناداً إلى خسائر الإئتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة. كما حددت المجموعة مصفوفة مخصصات إستناداً إلى خبرة المجموعة التاريخية بخسائر الإئتمان مع تعديلها بما يتناسب مع العوامل المستقبلية المرتبطة بالمدينين والبيئة الإقتصادية.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2022

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4.16 الأدوات المالية - الإعترا ف المبدئي والقياس اللاحق (تتمة)

(1) الموجودات المالية (تتمة)

إنخفاض قيمة الموجودات المالية (تتمة)

تعامل المجموعة الأصل المالي كأصل متعثر في حالة التأخر في سداد المدفوعات التعاقدية لمدة 365 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 إستلام المجموعة للمبالغ التعاقدية القائمة بالكامل قبل مراعاة أي تعزيزات إئتمانية محتفظ بها من قبل المجموعة. ويتم شطب الأصل المالي عندما لا يوجد أي توقع معقول بإسترداد التدفقات النقدية التعاقدية.

(2) المطلوبات المالية

الإعترا ف المبدئي والقياس

تتضمن المطلوبات المالية للمجموعة دائني التورق والدائنين التجاريين والأرصدة الدائنة الأخرى. تسجل كافة المطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة، وبالصافي بعد التكاليف المتعلقة مباشرة بالمعاملة في حالة دائني التورق والدائنين.

القياس اللاحق

لأغراض القياس اللاحق، يتم تصنيف المطلوبات المالية إلى فئتين:

◀ مطلوبات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر،

◀ مطلوبات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة (بما في ذلك دائني التورق).

لم تقم المجموعة بتصنيف أي إلتزام مالي بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، حيث أن المطلوبات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة هي الأكثر إرتباطاً بالمجموعة.

مطلوبات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة

دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى

تقيد الأرصدة التجارية الدائنة والأرصدة الدائنة الأخرى عن مبالغ ستدفع في المستقبل لقاء خدمات تم تسلمها، سواء صدرت بها فواتير من قبل المورد أو لم تصدر.

دائنو تورق

بعد الإعترا ف المبدئي، يتم لاحقاً قياس القروض والسلف التي تحمل ربحاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. وتسجل الأرباح والخسائر في الأرباح أو الخسائر عندما يتم إلغاء الإعترا ف بالمطلوبات وكذلك من خلال عملية إطفاء معدل الفائدة الفعلي.

تحتسب التكلفة المطفأة أخذاً في الإعترا ف أي خصم أو علاوة على الحيازة والرسوم أو التكاليف التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي. يدرج إطفاء معدل الفائدة الفعلي تحت بند تكاليف التمويل في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

إلغاء الإعترا ف

يتم إلغاء الإعترا ف بأي إلتزام مالي عند الإعفاء من الإلتزام المرتبط بالمطلوبات أو إلغاؤه أو إنتهاء صلاحيته.

عند إستبدال الإلتزام مالي حالي بأخر من نفس المقرض بشروط مختلفة بشكل جوهري، أو تعديل شروط الإلتزام الحالي بشكل كبير، يتم معاملة هذا التبدل أو التعديل كإلغاء إعترا ف بالإلتزام الأصلي وإعترا ف بإلتزام جديد، ويدرج الفرق في القيمة الدفترية ذات الصلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

(3) مقاصة الأدوات المالية

يتم إجراء مقاصة بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويتم إدراج صافي المبلغ في بيان المركز المالي المجمع فقط عند وجود حق قانوني حالي ملزم بمقاصة المبالغ المسجلة وتعترزم المجموعة التسوية على أساس الصافي أو تحقيق الموجودات وتسوية الإلتزامات في آن واحد.



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2022

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4.17 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 إستراده لهذا الأصل. إن القيمة الممكن إسترادها للأصل هي القيمة العادلة للأصل أو وحدة إنتاج النقد ناقصاً تكاليف البيع أو القيمة أثناء الاستخدام، أيهما أكبر، ويتم تحديدها لكل أصل فردي ما لم يكن الأصل منتجاً لتدفقات نقدية واردة مستقلة بشكل كبير عن تلك التي تنتجها الموجودات أو مجموعات الموجودات الأخرى. عندما تزيد القيمة الدفترية لأصل ما أو وحدة إنتاج النقد عن المبلغ الممكن إستراده، يعتبر الأصل قد إنخفضت قيمته ويخفض إلى قيمته الممكن إسترادها.

إن المبلغ الممكن إستراده للأصل أو وحدة إنتاج النقد يمثل القيمة أثناء الاستخدام وقيمتها العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع أيهما أعلى. عند تقدير القيمة أثناء الاستخدام، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى القيمة الحالية باستخدام معدل خصم يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المرتبطة بالأصل. لأغراض اختبار انخفاض القيمة، يتم تجميع الموجودات في أصغر مجموعة للموجودات التي تعمل على توليد تدفقات نقدية من الاستخدام المستمر وهي مستقلة إلى حد كبير عن التدفقات النقدية للموجودات الأخرى أو مجموعات الموجودات الأخرى («وحدة إنتاج النقد»).

تسجل خسائر انخفاض القيمة عندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل أو وحدة إنتاج النقد الخاصة به المبلغ المقدر الممكن إستراده. تدرج خسائر انخفاض القيمة في الأرباح أو الخسائر، ولا يتم رد خسائر انخفاض القيمة في حدود ألا تتجاوز القيمة الدفترية للأصل قيمته الدفترية التي كان سيتم تحديدها بالصافي بعد الإستهلاك في حالة عدم تسجيل خسائر انخفاض القيمة سابقاً.

2.4.18 قياس القيمة العادلة

تعرف القيمة العادلة بأنها المبلغ المستلم من بيع أصل ما أو المدفوع لنقل الالتزام ما في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة على 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 إستخدمها عند تسعير الأصل أو الالتزام، بافتراض أن المشاركين في السوق سيعملون لتحقيق مصالحهم الاقتصادية المثلى.

يراعي قياس القيمة العادلة للأصل غير المالي قدرة المشارك في السوق على إنتاج منافع اقتصادية من خلال إستخدم 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 إستخدم للمدخلات الملحوظة ذات الصلة وتقليل إستخدم 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، إستناداً 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 والذي يمثل أهمية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً بشكل مباشر أو غير مباشر؛ و

◀ المستوى 3: أساليب تقييم لا يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل أهمية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً.

بالنسبة للموجودات والمطلوبات المالية المسجلة في البيانات المالية المجمعة على أساس متكرر، تحدد المجموعة ما إذا كانت هناك تحويلات قد حدثت بين المستويات في الجدول الهرمي عن طريق إعادة تقييم التصنيف (إستناداً إلى أقل مستوى من المدخلات التي تعتبر جوهرية لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة بيانات مالية مجمعة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2022

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4.19 معلومات القطاعات

إن القطاع هو جزء مميز من المجموعة يعمل في أنشطة الأعمال التي ينتج عنها إكتساب إيرادات وتكبد تكاليف. تستخدم إدارة المجموعة قطاعات التشغيل لتوزيع الموارد وتقييم الأداء، ويتم تجميع قطاعات التشغيل التي لها نفس السمات الإقتصادية والمنتجات والخدمات وفئة العملاء وإعداد تقارير حولها كقطاعات يمكن رفع تقارير حولها.

2.4.20 الموجودات والمطلوبات المحتملة

لا يتم إدراج المطلوبات المحتملة في البيانات المالية المجمعة، ولكن يتم الإفصاح عنها ما لم يكن احتمال تدفق موارد متضمنة منافع إقتصادية إلى خارج المجموعة أمراً مستبعداً.

لا يتم إدراج الموجودات المحتملة في البيانات المالية المجمعة بل يتم الإفصاح عنها عندما يكون تدفق منافع إقتصادية إلى المجموعة أمراً محتملاً.

2.4.21 عقود التأجير

إختارت المجموعة الإستفادة من الميرر العملي للإنتقال بما يسمح بتطبيق المعيار فقط على العقود التي سبق تحديدها كعقود تأجير تقوم بتطبيق معيار المحاسبة الدولي 17 وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية ٤ في تاريخ التطبيق المبدئي. إختارت المجموعة أيضاً في تاريخ بدء التطبيق استخدام إعفاءات الإعتراف 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

قامت المجموعة بتطبيق طريقة إعتراف وقياس فردية لكافة عقود التأجير باستثناء عقود التأجير قصيرة الأجل وعقود تأجير الموجودات منخفضة القيمة. وتسجل المجموعة مطلوبات عقود التأجير لأداء مدفوعات عقود التأجير وتمثل موجودات حق الإستخدام حق إستخدام الموجودات ذات الصلة.

(1) موجودات حق الإستخدام

تعترف المجموعة بموجودات حق الإستخدام في تاريخ بداية عقد التأجير (أي التاريخ الذي يصبح فيه الأصل ذي الصلة متاحاً للإستخدام). وتقاس موجودات حق الإستخدام وفقاً للتكلفة ناقصاً أي إستهلاك متراكم وخسائر إنخفاض القيمة، ويتم تعديلها بما يعكس أي إعادة قياس لمطلوبات عقود التأجير. تتضمن تكلفة موجودات حق الإستخدام قيمة مطلوبات عقود التأجير المسجلة والتكاليف المبدئية المباشرة المتكبدة ومدفوعات عقود التأجير المسددة في أو قبل تاريخ البدء ناقصاً أي حوافز عقود تأجير مستلمة. يتم إستهلاك موجودات حق الإستخدام المعترف بها على أساس القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المقدر للأصل أو مدة عقد التأجير أيهما أقصر.

في حالة إنتقال ملكية الأصل المؤجر إلى المجموعة في نهاية فترة التأجير أو تعكس التكاليف ممارسة خيار الشراء، يحتسب الإستهلاك بإستخدام العمر الإنتاجي المقدر للأصل.

كما تتعرض موجودات حق الإستخدام لإنخفاض القيمة. راجع السياسات المحاسبية – إنخفاض قيمة الموجودات غير المالية.

(2) مطلوبات التأجير

تعترف المجموعة في تاريخ بداية عقد التأجير بمطلوبات العقد والتي يتم قياسها وفقاً للقيمة الحالية لمدفوعات عقد التأجير التي سيتم سدادها على مدى فترة عقد التأجير. وتتضمن مدفوعات عقد التأجير المدفوعات الثابتة (بما في ذلك المدفوعات الثابتة بطبيعتها) ناقصاً أي حوافز تأجير مستحقة ومدفوعات عقد التأجير المتغيرة التي تعتمد على أحد المؤشرات أو المعدلات وكذلك المبالغ التي من المتوقع سدادها بموجب ضمانات القيمة التخريدية. كما تشمل مدفوعات عقد التأجير على سعر الممارسة لخيار الشراء والتي من المؤكد بصورة معقولة من أنه يتم ممارسته من قبل المجموعة ومدفوعات الغرامات لإنهاء عقد التأجير في حالة إذا كانت مدة عقد التأجير تعكس ممارسة المجموعة لخيار إنهاء العقد.

في حالة مدفوعات التأجير المتغيرة التي لا تعتمد على مؤشر أو معدل ما، فيتم تسجيلها كمصروفات (ما لم يتم تكبدها لإنتاج مخزون) في الفترة التي يقع فيها الحدث أو الظروف التي تستدعي سداد المدفوعات. عند إحتساب القيمة الحالية لمدفوعات عقد التأجير، تستخدم المجموعة معدل الإقتراض المتزايد في تاريخ بداية عقد التأجير في حالة إذا كان معدل الإقتراض المتضمن في عقد التأجير غير قابل للتحديد بشكل فوري. وبعد تاريخ بداية العقد، يتم زيادة مبلغ مطلوبات عقد التأجير لكي يعكس تراكم تكلفة الفائدة بينما يتم تخفيضه مقابل مدفوعات عقد التأجير المسددة.



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2022

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4.21 عقود التأجير (تتمة)

المجموعة كمستأجر (تتمة)

(2) مطلوبات التأجير (تتمة)

إضافة إلى ذلك يعاد قياس القيمة الدفترية لمطلوبات عقد التأجير في حالة أن يطرأ تعديل أو تغيير في مدة عقد التأجير أو تغيير في مدفوعات عقد التأجير (على سبيل المثال التغييرات في المدفوعات المستقبلية الناتجة من التغيير في المعدل أو المؤشر المستخدم في تحديد مدفوعات التأجير) أو تغيير في التقييم الذي يتم إجراؤه لتحديد ما إذا كان سيتم شراء الأصل ذي الصلة.

3 عقود التأجير قصيرة الأجل وعقود تأجير الموجودات منخفضة القيمة

تطبق المجموعة إعفاء الإعتراف للعقود قصيرة الأجل الخاصة بها (أي تلك العقود التي تقدر مدتها بفترة 12 شهراً أو أقل من تاريخ بداية التأجير والتي لا تتضمن خيار شراء الأصل). كما أنها تطبق إعفاء الإعتراف لعقود الموجودات منخفضة القيمة بالنسبة لعقود تأجير المعدات المكتبية التي تعتبر منخفضة القيمة. ويتم تسجيل مدفوعات عقد التأجير في حالة العقود قصيرة الأجل وعقود الموجودات منخفضة القيمة كمصروفات على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد التأجير.

المجموعة كمؤجر

إن عقود التأجير التي لا تنقل فيها المجموعة بشكل جوهري جميع المخاطر والمزايا الجوهرية المتعلقة بملكية أصل يتم تصنيفها كعقود تأجير تشغيلي. يتم المحاسبة عن إيرادات التأجير الناشئة على أساس القسط الثابت على مدى فترات التأجير ويتم إدراجها في الإيرادات في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع نظراً لطبيعتها التشغيلية. تصاف التكاليف المباشرة الأولية المتكبدة في التفاوض حول عقد التأجير التشغيلي والترتيب له إلى القيمة الدفترية للأصل المؤجر ويتم الإعتراف بها على مدى فترة التأجير على ذات أساس إيرادات التأجير. يتم الإعتراف بالإيجارات المحتملة كإيرادات في الفترة التي يتم فيها إكتسابها.

2.5 الأحكام والتقديرات والإفتراضات المحاسبية الهامة

إن إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة يتطلب من الإدارة وضع أحكام وتقديرات وإفتراضات تؤثر على المبالغ المسجلة للإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات والإفصاحات المرفقة، والإفصاح عن المطلوبات المحتملة. إن عدم التأكد من هذه الإفتراضات والتقديرات يمكن أن يؤدي إلى نتائج تتطلب تعديلاً جوهرياً على القيمة الدفترية للموجودات أو المطلوبات المتأثرة في المستقبل.

2.5.1 الأحكام الهامة

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

مبدأ الإستمرارية

أجرت إدارة المجموعة تقييم لقدرة المجموعة على مواصلة أعمالها على أساس مبدأ الإستمرارية وإنتهت إلى أن المجموعة لديها الموارد اللازمة لمواصلة أعمالها في المستقبل القريب. بالإضافة إلى ذلك، فلم يصل إلى علم الإدارة أي حالات عدم تأكد مادي قد يثير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على مواصلة أعمالها على أساس مبدأ الإستمرارية. وبالتالي، فقد تم إعداد البيانات المالية المجمعة على أساس مبدأ الإستمرارية.

تصنيف الموجودات المالية

تحدد المجموعة تصنيف الموجودات المالية إستناداً إلى تقييم نموذج الأعمال الذي يتم ضمنه الإحتفاظ بالموجودات وتقييم ما إذا كانت الشروط التعاقدية للأصل المالي ترتبط بمدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط على أصل المبلغ القائم أم لا.

تصنيف العقارات

إن تحديد تصنيف العقار يعتمد على ظروف معينة وعلى نية الإدارة. يتم تصنيف العقار المحتفظ به لإعادة البيع في مسار العمل المعتاد أو الذي يتم تطويره لغرض البيع ضمن العقارات للمتاجرة. كما يتم تصنيف العقار المحتفظ به لتحقيق إيرادات تأجير أو لزيادة قيمته الرأسمالية أو للغرضين معاً كعقار إستثماري. ويتم تصنيف العقار المحتفظ به للإستخدام في الإنتاج أو لتقديم البضاعة أو الخدمات أو لأغراض إدارية ضمن فئة الممتلكات والمعدات.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2022

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 الأحكام والتقدير والإفصاحات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5.1 الأحكام الهامة (تتمة)

إجراءات قانونية

وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية، تقوم المجموعة بتسجيل مخصص في حالة وجود إلزام حالي ناتج عن حدث سابق، ويحتمل معه تحويل مزايا إقتصادية ويمكن تقدير تكاليف التحويل بصورة موثوق منها. في حالة عدم إستيفاء هذه المعايير، فقد يتم الإفصاح عن إلزام محتمل في الإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة.

إن الإلتزامات الناتجة من مطلوبات محتملة والتي تم الإفصاح عنها أو تلك التي لم يتم تسجيلها أو الإفصاح عنها حالياً في البيانات المالية المجمعة قد يكون لها تأثير مادي على المركز المالي للمجموعة. كما أن تطبيق هذه السياسات المحاسبية على القضايا القانونية يتطلب من إدارة المجموعة إتخاذ قرارات بشأن مختلف الأمور الواقعية والقانونية الخارجة عن سيطرتها. تقوم المجموعة بمراجعة القضايا القائمة في ضوء التطورات في الإجراءات القانونية بتاريخ كل بيان مالي مجمع وذلك لغرض تقييم مدى الحاجة إلى إحتماب مخصصات وعرض إفصاحات في البيانات المالية المجمعة. يتم إتخاذ القرارات المتعلقة بالمخصصات بناءً على عدة عوامل من بينها طبيعة التقاضي، والمطالبة أو التقييم، والإجراءات القانونية وحجم الضرر المحتمل أن ينتج عن الإختصاص القضائي المسئول عن النظر في القضية، والتقدم في القضية (بما في ذلك التقدم في القضية بعد تاريخ البيانات المالية المجمعة وقبل تلك البيانات المزمع إصدارها) ورأي أو إستشارة المستشارين القانونيين، والخبرة بالقضايا المماثلة وأي قرار تتخذه إدارة المجموعة حول كيفية التعامل مع القضية، أو المطالبة أو التقييم.

2.5.2 التقديرات والإفصاحات

تم عرض الإفصاحات الرئيسية التي تتعلق بالأسباب المستقبلية والمصادر الرئيسية الأخرى لعدم التأكد من التقديرات بتاريخ البيانات المالية المجمعة والتي لها مخاطر كبيرة تؤدي إلى إجراء تعديل مادي على القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية اللاحقة في الإيضاحات الفردية للبنود ذات الصلة في البيانات المالية المجمعة أدناه. تستند المجموعة في إفصاحاتها وتقديراتها إلى المؤشرات المتاحة عند إعداد البيانات المالية المجمعة. على الرغم من ذلك، قد تختلف الظروف والإفصاحات الحالية حول التطورات المستقبلية بسبب التغيرات في السوق أو ظروف خارج نطاق سيطرة المجموعة. تتعكس مثل هذه التغيرات في الإفصاحات وقت حدوثها.

مخصص خسائر الإئتمان المتوقعة للأرصدة التجارية المدينة والأرصدة المدينة الأخرى

تقوم المجموعة على أساس مستقبلي بتقييم خسائر الإئتمان المتوقعة المرتبطة بأدوات الدين المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة. تقوم المجموعة باستخدام أحكام في وضع هذه الإفصاحات وإختيار المدخلات لإحتماب إنخفاض القيمة، إستناداً إلى تاريخ المجموعة السابق وظروف السوق الحالية والتقدير المستقبلي في نهاية فترة كل بيانات مالية مجمعة.

وبالنسبة للأرصدة التجارية المدينة، تطبق المجموعة الطريقة المبسطة لإحتماب خسائر الإئتمان المتوقعة. وبالتالي، لا تقوم المجموعة بتتبع مخاطر الإئتمان، وبدلاً من ذلك تسجل مخصص الخسائر إستناداً إلى خسائر الإئتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة. أنشأت المجموعة مصفوفة مخصصات تستند إلى الخبرة التاريخية بخسائر الإئتمانية مع تعديلها مقابل عوامل مستقبلية تتعلق بالمدينين والبيئة الإقتصادية. وقد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات.

إنخفاض قيمة الموجودات غير المالية بخلاف الشهرة والموجودات غير الملموسة الأخرى ذات العمر غير المحدد

تقوم المجموعة بتقييم إنخفاض قيمة الموجودات غير المالية بخلاف الشهرة والموجودات غير الملموسة الأخرى ذات العمر غير المحدد في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة من خلال تقييم الظروف الخاصة بالشركة والأصل المحدد والتي قد تؤدي إلى إنخفاض القيمة، في حالة وجود إنخفاض في القيمة، يتم تحديد المبلغ الممكن إسترداده للأصل. يتضمن هذا القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع أو حسابات القيمة أثناء الإستخدام، والتي تتضمن عدداً من التقديرات والإفصاحات الرئيسية.

الأعمار الإنتاجية للموجودات القابلة للإستهلاك

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

تقدير صافي القيمة الممكن تحقيقها للعقارات للمتاجرة

تدرج العقارات للمتاجرة بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل. يتم تقدير صافي القيمة الممكن تحقيقها للعقارات للمتاجرة المكتمل بالرجوع إلى ظروف السوق والأسعار القائمة في تاريخ البيانات المالية المجمعة وتقوم المجموعة بتحديد إستناداً إلى المعاملات المماثلة التي يتم تحديدها من قبل المجموعة للعقارات الواقعة في نفس السوق الجغرافي الذي يغطي نفس قطاع العقارات.



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2022

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 الأحكام والتقديرات والإفتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5.2 التقديرات والافتراضات (تتمة)

تقييم الإستثمارات في الأسهم غير المسعرة

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

تقييم العقارات الإستثمارية

يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الإستثمارية من قبل خبراء تقييم عقاري يستعينون بأساليب تقييم معروفة ومبادئ المعيار الدولي للتقارير المالية 13 قياس القيمة العادلة.

يتم قياس العقارات الإستثمارية قيد الإنشاء إستناداً إلى تقديرات يتم إعدادها من قبل خبراء تقييم عقاري مستقلين بإستثناء ألا يمكن تحديد هذه القيم بصورة موثوق منها. تم توضيح الطرق والإفتراضات الجوهرية المستخدمة من قبل المقيمين في تقدير القيمة العادلة للعقارات الإستثمارية ضمن الإيضاح 19.

تحديد إلتزامات الأداء

فيما يتعلق ببيع الممتلكات، توصلت المجموعة إلى أن البضاعة والخدمات التي يتم تحويلها في كل عقد تشكل إلتزام أداء فردي، لا سيما البضاعة والخدمات الواردة في العقود الخاصة ببيع العقار قيد التطوير فإنها تشمل أعمال التصميم وشراء المواد وتطوير العقار. وبصفة عامة، تتحمل المجموعة المسؤولية الكاملة عن كافة البضائع والخدمات وإدارة المشروع بشكل شامل. بالرغم من أن هذه السلع والخدمات يمكن أن تكون متميزة، إلا أن المجموعة تقوم بالمحاسبة عنها كإلتزام أداء فردي نظراً لأنها ليست مميزة في سياق العقد. تقوم المجموعة باستخدام تلك السلع والخدمات كمدخلات وتقدم خدمة جوهرية لدمجها في مخرجات مجمعة، أي العقار المكتمل الذي تعاقد عليه العميل.

فيما يتعلق بالخدمات المقدمة لمستأجري العقار الإستثماري (مثل النظافة، والأمن، والمناظر الطبيعية، وخدمات الإستقبال، والتموين) كجزء من إتفاقيات الإيجار التي تدخل فيها المجموعة كمؤجر، توصلت المجموعة إلى أن الوعد يتمثل في خدمة إدارة العقار بشكل شامل وأن الخدمة المقدمة بشكل يومي مميزة ومتشابهة إلى حد كبير. بالرغم من أن الأنشطة الفردية التي تشكل إلتزام الأداء تختلف بشكل جوهري على مدار اليوم ومن يوم لآخر، فإن طبيعة الوعد بصفة عامة في تقديم خدمة الإدارة هي نفسها من يوم لآخر. وبالتالي، توصلت المجموعة إلى أن الخدمات المقدمة للمستأجرين تمثل سلسلة من الخدمات اليومية التي يتم إستيفاؤها على مستوى فردي على مدار الوقت، باستخدام مقياس التقدم على مدار الوقت المنقضي وذلك لأن المستأجرين يقومون بالحصول على المميزات التي تقدمها المجموعة ويتم إستهلاكها في آن واحد.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2022

3 ربحية السهم

تحتسب ربحية السهم الأساسية بقسمة ربح (خسارة) السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم العاديين على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة. وتحتسب ربحية السهم المخففة بقسمة الربح (الخسارة) الخاص بمساهمي الشركة الأم العاديين على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة زائداً المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي سيتم إصدارها عند تحويل كافة الأسهم العادية المخففة المحتملة إلى أسهم عادية. وحيث إنه ليس هناك أدوات مخففة قائمة، فإن ربحية السهم الأساسية والمخففة متطابقة.

2021	2022	
(771,023)	2,644,516	ربح (خسارة) السنة الخاصة بمساهمي الشركة الأم (دينار كويتي)
413,478,158	415,552,998	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة (سهم) *
(1.9)	6.4	ربحية السهم الأساسية والمخففة (فلس)

* يراعى المتوسط المرجح لعدد الأسهم المتوسط المرجح لتأثير التغيرات في أسهم الخزينة خلال السنة.

ليس هناك أي معاملات أخرى تتضمن أسهم عادية أو أسهم عادية محتملة بين تاريخ البيانات المالية المجمعة وتاريخ التصريح بإصدار هذه البيانات المالية المجمعة.

4 عقارات للمتاجرة

تم تسجيل بعض العقارات التي تقع في عمان ولبنان ذات قيمة دفترية بمبلغ 242,431 دينار كويتي (2021: 340,890 دينار كويتي) باسم أمناء نيابة عن المجموعة وتقدموا بكتاب تنازل لصالح المجموعة للتأكيد على أن المجموعة هي المالك المستفيد لهذه العقارات.

يتم إدراج العقارات للمتاجرة لدى المجموعة بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل. يتم تقييم صافي القيمة الممكن تحقيقها بالرجوع إلى ظروف السوق والأسعار القائمة في تاريخ البيانات المالية المجمعة ويتم تحديدها من قبل مقيمين خارجيين إستناداً إلى المعاملات المماثلة لعقارات بنفس السوق الجغرافية التي تغطي نفس قطاع العقارات. وكما في 31 ديسمبر 2022، بلغ صافي القيمة الممكن تحقيقها للعقارات للمتاجرة لدى المجموعة 2,164,193 دينار كويتي (2021: 6,302,479 دينار كويتي).

تمثل بعض العقارات للمتاجرة ذات إجمالي قيمة دفترية بمبلغ 2,062,881 دينار كويتي (2021: 1,092,563 دينار كويتي) إستثمار للمجموعة في عقارات خاضعة للسيطرة المشتركة والتي تم حيازتها بموجب ترتيب مشترك مع شركاء الإستثمار الإستراتيجيين.

بيع العقارات للمتاجرة

في سنة 2022، قامت المجموعة ببيع بعض العقارات للمتاجرة التي يبلغ صافي قيمتها الدفترية 4,144,222 دينار كويتي (2021: 195,372 دينار كويتي) لقاء مقابل نقدي بمبلغ 4,306,402 دينار كويتي (2021: 178,296 دينار كويتي)، ونتج عن ذلك ربح من البيع بمبلغ 162,180 دينار كويتي (2021: خسارة بمبلغ 17,076 دينار كويتي) تم تسجيلها في بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة.

رد إنخفاض القيمة

تم تسجيل رد لإنخفاض في القيمة بمبلغ 5,935 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 (2021: تخفيض بمبلغ 3,076 دينار كويتي) مقابل بعض العقارات للمتاجرة، إستناداً إلى التقييم الذي تم إجراؤه من قبل المقيمين الخارجيين.



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2022

5 إستثمارات في أسهم

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
		موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:
43,791	43,787	- صناديق مدارة
		موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى:
69,255	65,956	- أسهم مسعرة
1,219,390	738,151	- أسهم غير مسعرة
1,288,645	804,107	-

تم عرض الجدول الهرمي لتحديد القيم العادلة للأدوات المالية والإفصاح عنها حسب أساليب التقييم ضمن الإيضاح 19.

6 عقارات إستثمارية

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
76,679,897	77,417,798	في ايناير
774,314	378,697	إنفاق رأسمالي متكبد لعقارات إستثمارية
-	(5,150,697)	إستيعادات ¹
(28,967)	(19,757)	التغير في القيمة العادلة ²
(7,446)	80,956	ربح (خسارة) تحويل عملات أجنبية
77,417,798	72,706,997	في 31 ديسمبر

¹ قامت المجموعة خلال السنة ببيع عقارات إستثمارية ذات قيمة دفترية إجمالية بمبلغ 5,150,697 دينار كويتي لقاء مقابل إجمالي بمبلغ 6,500,000 دينار كويتي مما أدى إلى ربح بمبلغ 1,349,303 دينار كويتي مسجل في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع. إستلمت المجموعة مبلغ 6,460,000 دينار كويتي من المقابل الإجمالي وسجلت المبلغ المتبقي تحت بند أرضة مدينة.

² تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الإستثمارية إستناداً إلى تقييمات تم إجراؤها من قبل مقيمين مستقلين ومعتمدين ذوي مؤهلات مهنية ذات صلة وخبرة حديثة بمواقع وفتات العقارات الإستثمارية التي يتم تقييمها. تتفق نماذج التقييم المطبقة مع المبادئ الواردة ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 13 وتم تحديد القيمة العادلة عن طريق الجمع ما بين طريقة رسملة الإيرادات وطريقة المقارنة بالسوق آخذاً في الإعتبار طبيعة وإستخدام كل عقار. يتم تقدير القيمة العادلة بواسطة طريقة رسملة الإيرادات إستناداً إلى صافي إيرادات التشغيل العادية الناتجة عن العقار مقسوماً على معدل الرسملة (الخصم). أما طبقاً لطريقة المقارنة بالسوق، يتم تقدير القيمة العادلة إستناداً إلى المعاملات المماثلة. تتمثل وحدة المقارنة المطبقة من قبل المجموعة في السعر لكل متر مربع. وإستناداً إلى هذه التقييمات، تعرضت القيمة العادلة للعقارات الإستثمارية للنقص بمبلغ 19,757 دينار كويتي مقارنة بقيمتها الدفترية كما في 31 ديسمبر 2022 (2021: 28,967 دينار كويتي).

تم تسجيل عقار إستثماري للمجموعة ذي قيمة دفترية بمبلغ 21,216,000 دينار كويتي (2021: 21,216,000 دينار كويتي) بإسم بعض الأطراف ذات علاقة نيابة عن المجموعة ويوجد خطابات تنازل لصالح المجموعة تؤكد بأنها المستفيد النهائي من تلك العقارات. يتم الإحتفاظ بهذا العقار الإستثماري من خلال إتفاقية شركة محاصة مع إثنين من شركاء الإستثمار من الأطراف ذات علاقة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في 31 ديسمبر 2022

6 عقارات إستثمارية (تتمة)

يتم تصنيف العقارات الإستثمارية كما يلي:

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
3,630,000	-	عقارات قيد التطوير
73,787,798	72,706,997	عقارات مطورة
77,417,798	72,706,997	

فيما يلي التركيز الجغرافي للعقارات الإستثمارية ذات الصلة:

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
70,617,000	65,845,000	دولة الكويت
6,800,798	6,861,997	دول مجلس التعاون الخليجي الأخرى
77,417,798	72,706,997	

إن بعض العقارات الإستثمارية بمبلغ 11,987,385 دينار كويتي (2021: 16,684,347 دينار كويتي) مرهونة مقابل دائني تورق (إيضاح ٩). تقوم المجموعة بتصنيف عقاراتها الإستثمارية ضمن المستوى 2 و 3 من الجدول الهرمي للقيمة العادلة.

تفاصيل أساليب التقييم والمدخلات الجوهرية غير الملحوظة:

تدرج المجموعة عقاراتها الإستثمارية وفقا للقيمة العادلة مع إدراج التغيرات في القيمة العادلة في الأرباح أو الخسائر. وإستعانت المجموعة بمتخصص تقييم مستقل لتحديد القيمة العادلة للعقارات الإستثمارية كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة. فيما يلي عرض تفصيلي للإفتراضات الرئيسية المستخدمة في تحديد القيمة العادلة للعقارات الإستثمارية وتحليل الحساسية.

النطاق	المدخلات الجوهرية		القيمة العادلة		أسلوب التقييم
	2021	2022	2021	2022	
			دينار كويتي	دينار كويتي	
طريقة رسملة الإيرادات (المستوى 3)	6.4 دينار كويتي	6.5 دينار كويتي	67,645,735	67,667,969	
	46.2 دينار كويتي	46.6 دينار كويتي			
	6.6% - 8.3%	6.7% - 8.4%			
	100%	100%			
					طريقة المقارنة بالسوق (المستوى 2)
	182 دينار كويتي	184 دينار كويتي	9,772,063	5,039,028	
	523 دينار كويتي	365 دينار كويتي			



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2022

6 عقارات إستثمارية (تتمة)

تحليل الحساسية

إن الزيادة (النقص) الجوهرية في متوسط الإيجار لكل متر مربع ومعدل العائد والسعر لكل متر مربع بصفة منفردة سوف يؤدي إلى زيادة (نقص) جوهري في القيمة العادلة للعقارات.

يوضح الجدول التالي حساسية التقييم للتغيرات في الافتراضات الأكثر جوهرية المرتبطة بتقييم العقارات الإستثمارية.

التأثير على ربح السنة		التغيرات في افتراضات التقييم	
2021	2022		
دينار كويتي	دينار كويتي		
3,382,287	3,383,398	+5%	متوسط الإيجار
(4,659,776)	(4,621,472)	+50 نقطة أساسية	معدل العائد
488,603	251,951	+5%	السعر لكل متر مربع
(3,382,287)	(3,383,398)	-5%	معدل الإشغال

مطابقة القيمة العادلة ضمن المستوى 3:

يوضح الجدول التالي مطابقة كافة الحركات في القيمة العادلة للبنود المصنفة ضمن المستوى 3 بين بداية فترة ونهاية البيانات المالية.

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
67,655,147	67,645,735	الرصيد الإفتتاحي
(9,412)	22,234	إعادة القياس المسجلة في الأرباح أو الخسائر
67,645,735	67,667,969	في 31 ديسمبر

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في 31 ديسمبر 2022

7 استثمار في شركات زميلة

فيما يلي تفاصيل الشركات الزميلة الرئيسية:

الأنشطة الرئيسية	حصة الملكية %		بلد التأسيس	إسم الشركة
	2021	2022		
خدمات المجمعات السكنية	31.5 %	31.5 %	الكويت	شركة برج هاجر العقارية ش.م.ك. (مقفلة) («برج هاجر»)
شراء وبيع وتطوير العقارات	26 %	26 %	الكويت	شركة الجداف العقارية ش.م.ك. (مقفلة) («شركة الجداف»)
أنشطة عقارية	25 %	25 %	الكويت	شركة الحدائق العقارية ذ.م.م.
أنشطة عقارية	-	20 %	الكويت	شركة كايتس كونستركشنز لتشييد المباني ذ.م.م.*

المطابقة بالقيمة الدفترية:

فيما يلي مطابقة المعلومات المالية الموجزة بالقيمة الدفترية للشركات الزميلة:

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
10,312,485	8,964,082	في 1 يناير
(1,348,403)	57,139	حصة في النتائج
-	132,500	إضافات*
-	(1,260,000)	توزيعات أرباح نقدية
<u>8,964,082</u>	<u>7,893,721</u>	في 31 ديسمبر

* في 13 أكتوبر 2022، إستحوذت المجموعة على نسبة 20 % من حصة الملكية في شركة كايتس كونستركشنز لتشييد المباني ذ.م.م وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تم تأسيسها في دولة الكويت في 2 نوفمبر 2022 برأسمال يبلغ 662,500 دينار كويتي. كما في 31 ديسمبر 2022، سددت المجموعة 50 % من الرصيد بمبلغ 66,250 دينار كويتي وباقي المبلغ تم تسجيله تحت بند "دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى".

7 استثمار في شركات زيميلة (تتمة)

ملخص المعلومات المالية لشركات الزيميلة:

يوضح الجدول التالي معلومات مالية موجزة عن الاستثمار في الشركات الزيميلة الجوهرية للمجموعة. تعكس المعلومات المصنح عنها المبالغ المعروضة في البيانات المالية للشركة الزيميلة ذات الصلة وليس حصة المجموعة في تلك المبالغ:

	31 ديسمبر 2021				31 ديسمبر 2022				
	المجموع	شركة الحدائق العقارية	الجداف	برج هاجر	المجموع	شركة كاتيس كونسركشنز	شركة الحدائق العقارية	الجداف	برج هاجر
دينار كويتي	71,819,663 (21,234,352)	17,611,809 (8,484)	5,616,001 (50,996)	48,591,853 (21,174,872)	87,387,072 (53,750,506)	662,500 -	18,671,398 (641,646)	5,294,211 (52,066)	62,758,963 (39,232,534)
دينار كويتي	50,585,311	17,603,325	5,565,005	27,416,981	33,636,566	662,500	18,029,752	5,242,145	23,526,429
		% 25	% 26	% 31.5		% 20	% 25	% 26	% 31.5
14,484,082	4,400,831	1,446,902	8,636,349	9,059,079	132,500	4,507,438	1,362,958	7,410,825	
670,000 (6,190,000)	-	-	670,000 (6,190,000)	670,000 (6,190,000)	-	-	-	670,000 (6,190,000)	
8,964,082	4,400,831	1,446,902	3,116,349	7,893,721	132,500	4,507,438	1,362,958	1,890,825	
4,086,561	145,838	(289,345)	4,230,068	16,499,252	-	751,637	(301,798)	16,049,413	
(4,313,694)	103,325	(311,386)	(4,105,633)	213,013	-	426,427	(322,859)	109,445	
(1,348,403)	25,831	(80,960)	(1,293,274)	57,139	-	106,607	(83,943)	34,475	

(أ) الشركات الزيميلة المذكورة أعلاه هي شركات خاصة غير مدرجة بأي سوق للأوراق المالية وبالتالي، ليس هناك أسعار سوق معلنة متاحة لأسهم هذه الشركات.

(ب) ليس لدى الشركات الزيميلة أي مطلوبات مختلفة أو التزامات رأسمالية كما في 31 ديسمبر 2022 و 2021.



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2022

7 استثمار في شركات زميلة (تتمة)

ج) كما في 31 ديسمبر 2022، أجرت الإدارة تقييماً لإستثمار المجموعة في الشركات الزميلة لتحديد أي مؤشرات على الإنخفاض في القيمة. ووضعت الإدارة في إعتبارها العوامل مثل التغيرات في الوضع المالي للشركة المستثمر فيها وأي تغيرات عكسية جوهرية في الإقتصاد أو السوق أو البيئة القانونية أو قطاع الأعمال أو البيئة السياسية، بما يؤثر على أعمال الشركات المستثمر فيها، وإستناداً إلى تقييم الإدارة، ليس هناك مؤشرات على إنخفاض القيمة.

د) تم الحصول على تسهيلات تورق بمبلغ 4,484,273 دينار كويتي (2021: 7,416,213 دينار كويتي) وهي مكفولة بضمان أسهم في شركة برج هاجر العقارية ش.م.ك. بمبلغ 97,315 دينار كويتي (2021: 94,413 دينار كويتي) (إيضاح ٩).

8 مدينون ومدفوعات مقدماً

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
357,862	414,262	مجمل مديني المستأجرين
(356,990)	(370,547)	ناقصاً: مخصص خسائر الإئتمان المتوقعة
872	43,715	مدينو مستأجرين، بالصادفي
777,208	530,483	مدينون آخرون
778,080	574,198	

إن صافي القيمة الدفترية لمديني المستأجرين تمثل تقريب معقول للقيمة العادلة.

يتضمن الإيضاح 17.2 الإفصاحات المتعلقة بالإنكشاف لمخاطر الإئتمان والتحليل المتعلق بمخصص خسائر الإئتمان المتوقعة لمديني المستأجرين لدى المجموعة. لا تتضمن الفئات الأخرى ضمن الأرصدة المدينة موجودات منخفضة القيمة.

إن الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الإئتمان في تاريخ البيانات المالية المجمعة هو القيمة الدفترية لكل فئة من الأرصدة المدينة المذكورة أعلاه.

يوضح الجدول التالي الحركة في مخصص مديني المستأجرين:

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
373,306	356,990	كما في 1 يناير
(16,316)	13,557	مخصص (رد) خسائر الإئتمان المتوقعة
356,990	370,547	في 31 ديسمبر



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2022

9 دائنو تورق

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
15,951,537	9,253,572	مجمّل المبلّغ
(474,364)	(165,685)	ناقصاً: تكاليف تمويل مؤجلة
15,477,173	9,087,887	
9,282,973	2,793,035	غير متداولة
6,194,200	6,294,852	متداولة
15,477,173	9,087,887	

تحمل أرصدة دائني التورق متوسط تكلفة تمويل بنسبة 5% (2021: 4%) سنوياً.

إن تسهيلات التورق بمبلغ 9,087,887 دينار كويتي (2021: 15,477,173 دينار كويتي) مكفولة بضمان عقارات استثمارية ذات قيمة دفترية بمبلغ 11,987,385 دينار كويتي (2021: 16,684,347 دينار كويتي) (إيضاح 6) ونسبة 80% من استثمار المجموعة في أسهم شركة عنان («شركة تابعة») وأسهم في شركة برج هاجر العقارية ش.م.ك. بقيمة 97,315 دينار كويتي (2021: 94,413 دينار كويتي) (إيضاح 7).
خلال السنة، لم تخالف المجموعة أي من إتفاقيات قروضها كما لم تتخلف عن سداد أي من إتزاماتها الأخرى بموجب إتفاقيات القروض.

10 دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
65,749	222,989	مصرفات مستحقة
603,210	611,019	مبالغ مستحقة إلى مقاولين
597,752	596,496	دائنون
571,168	591,929	تأمينات مستردة
468,729	612,067	دائنون آخرون
2,306,608	2,634,500	

11 رأس المال وعلاوة إصدار الأسهم

11.1 رأس المال

المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل		عدد الأسهم		
2021	2022	2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي			
41,564,230	41,564,230	415,642,299	415,642,299	أسهم بقيمة 100 فلس للسهم (مدفوعة نقداً)

11.2 علاوة إصدار الأسهم

تمثل علاوة إصدار الأسهم الفرق بين القيمة الإسمية للأسهم المصدرة وسعر الإكتتاب أو الإصدار. إن هذا الإحتياطي غير متاح للتوزيع، بإستثناء الحالات التي ينص عليها قانون الشركات.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2022

12 قرار إجتماع الجمعية العمومية السنوية

إعتمد مساهمو الشركة الأم خلال إجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقد بتاريخ 19 أبريل 2022 البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 وتوصية مجلس الإدارة بإطفاء الخسائر المتراكمة للمجموعة بمبلغ 771,023 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2021 عن طريق إستغلال علاوة إصدار أسهم المجموعة بمبلغ 771,023 دينار كويتي. لم يتم الإعلان عن توزيعات أرباح من قبل الشركة الأم.

إعتمد مساهمو الشركة الأم خلال إجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقد بتاريخ 29 أبريل 2021 البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 وتوصية مجلس الإدارة بإطفاء الخسائر المتراكمة للمجموعة بمبلغ 8,626,524 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2021 عن طريق إستغلال رصيد الإحتياطي العام بمبلغ 4,781,853 دينار كويتي وجزء من علاوة إصدار الأسهم لدى المجموعة بمبلغ 3,844,671 دينار كويتي. لم تعلن الشركة الأم عن أي توزيعات أرباح.

13 الإحتياطات

13.1 الإحتياطي الإجباري

وفقاً لقانون الشركات وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، يتم بناءً على توصية مجلس إدارة الشركة الأم إقتطاع نسبة 10% بحد أدنى من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الإحتياطي الإجباري. يجوز للجمعية العمومية السنوية للشركة الأم أن تقرر وقف هذا الإقتطاع عندما يتجاوز الإحتياطي الإجباري نسبة 50% من رأس المال المصدر. يجوز إستخدام هذا الإحتياطي فقط لتغطية الخسائر أو إصدار توزيعات أرباح بحد أقصى بنسبة 5% من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا تكفي فيها الأرباح لدفع هذه التوزيعات نظراً لعدم توفر الإحتياطات القابلة للتوزيع. يتم رد المبالغ المخصصة من الإحتياطي عند تحقيق أرباح كافية في السنوات التالية ما لم يتجاوز هذا الإحتياطي 50% من رأس المال المصدر. خلال السنة الحالية، تم إقتطاع نسبة 10% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الإحتياطي الإجباري.

13.2 الإحتياطي العام

وفقاً لقانون الشركات وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، ينبغي بحد أقصى إقتطاع نسبة 10% من ربح السنة قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الإحتياطي العام. يجوز وقف هذه الإقتطاعات السنوية بقرار من الجمعية العمومية للمساهمين بموجب توصية من أعضاء مجلس الإدارة. لا توجد قيود على توزيع هذا الإحتياطي.

14 معلومات القطاعات

تستند معلومات القطاع إلى معلومات تقارير الإدارة الداخلية والتي يتم مراجعتها بصورة منتظمة من قبل المسؤول عن إتخاذ قرارات التشغيل بهدف توزيع الموارد على القطاعات وتقييم أداء هذه القطاعات؛ ويتم مطابقة هذه التقارير مع أرباح أو خسائر المجموعة.

تنقسم أعمال المجموعة إلى أقسام وظيفية لكي تتمكن من إدارة قطاعات أعمالها المختلفة. ولأغراض إعداد تقارير القطاعات الرئيسية، فقد نظمت إدارة المجموعة أنشطة المجموعة في قطاعات الأعمال التالية:

أ- إدارة المشاريع	ب- الإستثمارات
ج- إدارة العقارات	ج- أخرى

لم يتم تجميع أي قطاعات تشغيل لتشكيل القطاعات التشغيلية المذكورة أعلاه والقابلة لرفع التقارير عنها.

تراقب الإدارة نتائج تشغيل وحدات أعمالها على أساس منفصل لغرض إتخاذ القرارات حول توزيع الموارد وتقييم الأداء. يتم تقييم أداء القطاع إستناداً إلى أرباح أو خسائر التشغيل وتقاس بشكل مماثل مع أرباح أو خسائر التشغيل في البيانات المالية المجمعة.

تتضمن نتائج القطاعات الإيرادات والمصروفات المتعلقة مباشرة بكل قطاع على حدة. لا توجد معاملات هامة فيما بين القطاعات. تتكون موجودات ومطلوبات القطاع من تلك الموجودات والمطلوبات التشغيلية المتعلقة مباشرة بالقطاع. إن معلومات تقارير القطاعات السنة المنتهية في 31 ديسمبر هي كما يلي:

14 معلومات القطاعات (تتمة)

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في 31 ديسمبر 2022

	المجموع		أخرى		إدارة العقارات		استثمارات		إدارة المشاريع	
	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022
ديار كويتي	2,501,374	6,605,812	-	-	281,972	597,537	2,183,402	5,972,275	36,000	36,000
ديار كويتي	37,751	58,493	-	-	-	-	37,751	58,493	-	-
ديار كويتي	27,745	3,660,707	(650,231)	(1,496,769)	162,218	266,014	734,676	4,912,162	(56,700)	(20,700)
	(1,348,403)	57,139	-	-	-	-	(1,348,403)	57,139	-	-
	97,057,819	93,125,865	353,372	143,485	-	-	96,615,529	92,905,170	88,918	77,210
	18,314,903	12,360,799	810,567	1,150,220	-	-	16,860,894	10,563,528	643,442	647,052
	670,000	670,000	-	-	-	-	670,000	670,000	-	-
	213,452	-	-	-	-	-	-	-	213,452	-
	8,964,082	7,893,721	-	-	-	-	8,964,082	7,893,721	-	-

حصه في نتائج
الشركة الرميّة

إجمالي الموجودات
إجمالي المطلوبات

الشهرة (مدرجة ضمن
استثمار في شركات
زميّة)

إفصاحات أخرى:

نفقات رأسمالية
استثمار في شركة
زميّة



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في 31 ديسمبر 2022

15 إلتزامات ومطلوبات محتملة

15.1 إلتزامات

لا يوجد لدى المجموعة إلتزامات تتعلق ببعض العقارات الإستثمارية (2021: 213,452 دينار كويتي).

15.2 مطلوبات محتملة

في 31 ديسمبر 2022، قدمت الجهات المصرفية للمجموعة ضمانات بنكية بمبلغ 256,400 دينار كويتي (2021: 94,500 دينار كويتي) وليس من المتوقع أن ينشأ عنها إلتزامات جوهريّة.

16 إفصاحات الأطراف ذات علاقة

تمثل هذه المعاملات تلك التي تمت مع بعض الأطراف (الشركة الأم الكبرى والشركات الزميلة والمساهمين الرئيسيين وأعضاء مجلس الإدارة والمسؤولين التنفيذيين بالشركة الأم وأفراد عائلاتهم من الدرجة الأولى والشركات التي يمثلون المالكيين الرئيسيين لها أو يمكنهم ممارسة تأثير ملموس عليها) والتي تم إبرامها من قبل المجموعة في سياق الأعمال المعتاد. يتم الموافقة على سياسات تسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة وتخضع لموافقة المساهمين بالجمعية العمومية السنوية.

كانت القيمة الإجمالية للمعاملات والأرصدة القائمة لدى أطراف ذات علاقة كما يلي:

المجموع		أطراف أخرى		الشركة الأم الكبرى	
2021	2022	ذات علاقة	شركات زميلة	دينار كويتي	دينار كويتي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
19,780	21,263	21,263	-	-	-
بيان الأرباح أو الخسائر المجموع					
أتعاب إدارة					
15,170	17,274	1,447	13,727	2,100	-
بيان المركز المالي المجموع					
مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة					

بنود وشروط المعاملات مع الأطراف ذات علاقة

إن المعاملات مع الأطراف ذات علاقة تتم على أساس شروط يتم إعتماؤها من قبل إدارة المجموعة. والأرصدة القائمة في نهاية السنة غير مكفولة بضمان ولا تحمل أية فائدة وتستحق السداد عند الطلب. ليس هناك أي ضمانات مقدمة أو مستلمة عن أي من الأرصدة المدينة أو الدائنة لأطراف ذات علاقة. وبالنسبة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022، لم تسجل المجموعة أي مخصص لخسائر الإئتمان المتوقعة (2021: لا شيء) المتعلقة بالمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة (2021: لا شيء). يتم إجراء هذا التقييم كل سنة مالية من خلال فحص المركز المالي للطرف ذي علاقة والسوق الذي يعمل به.

المعاملات مع موظفي الإدارة العليا

يتكون موظفو الإدارة العليا من مجلس الإدارة وأعضاء الإدارة العليا الذين يتمتعون بالصلاحيات ويتحملون المسؤولية عن التخطيط والتوجيه والمراقبة على أنشطة المجموعة. كانت القيمة الإجمالية للمعاملات والأرصدة القائمة المتعلقة بموظفي الإدارة العليا كما يلي:

الأرصدة القائمة كما في 31 ديسمبر		قيم المعاملات للسنة المنتهية في 31 ديسمبر		رواتب ومزايا أخرى قصيرة الأجل مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
2021	2022	2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
107,977	85,657	339,072	312,989	
383,578	456,868	101,348	73,290	
491,555	542,525	440,420	386,279	

أوصى مجلس إدارة الشركة الأم بمكافأة لأعضاء مجلس الإدارة بقيمة 35,000 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 (2021: لا شيء) دينار كويتي).



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2022

17 أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية

تتكون المطلوبات المالية الرئيسية للمجموعة من دائني التورق والدائنين التجاريين والأرصدة الدائنة الأخرى، والغرض الرئيسي من هذه المطلوبات المالية هو تمويل عمليات المجموعة. تتضمن الموجودات المالية الرئيسية للمجموعة النقد والأرصدة لدى البنوك والموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى والموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والمدينين والأرصدة المدينة الأخرى. كما تحتفظ المجموعة باستثمارات في الأسهم وأدوات الدين المالية.

تتعرض المجموعة لمخاطر السوق (بما في ذلك مخاطر العملات الأجنبية ومخاطر أسعار الفائدة ومخاطر أسعار الأسهم) ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. تحظى الإدارة العليا للمجموعة بدعم لجنة المخاطر التي تقدم لها الإستشارات حول المخاطر المالية وإطار حوكمة المخاطر المالية المناسبة للمجموعة. تقدم لجنة المخاطر التأكيدات إلى الإدارة العليا للمجموعة حول خضوع أنشطة المخاطر المالية لدى المجموعة للسياسات والإجراءات المناسبة وأنه قد تم تحديد المخاطر المالية وقياسها وإدارتها طبقاً لسياسات المجموعة وأهداف المخاطر. يتولى مجلس إدارة الشركة الأم مراجعة وإعتماد سياسات إدارة كل نوع من المخاطر والمبينة بإيجاز فيما يلي.

17.1 مخاطر السوق

تتمثل مخاطر السوق في مخاطر تقلب قيمة أصل نتيجة للتغيرات في أسعار السوق. تدار مخاطر السوق على أساس توزيع الموجودات بصورة محددة مسبقاً بين مختلف فئات الموجودات، والتقييم المستمر لظروف السوق واتجاهاته، وتقدير الإدارة للتغيرات طويلة وقصيرة الأجل في القيمة العادلة.

17.1.1 مخاطر معدلات الربح

مخاطر معدلات الربح هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية نتيجة للتغيرات في معدلات الربح في السوق. تنشأ مخاطر معدلات الربح لدى المجموعة بصورة أساسية من فروضها. تتعرض المجموعة لإكتشاف محدود لمخاطر معدلات الربح نظراً لأنها تشمل أرصدة دائني التمويل الإسلامي والتي تمثل أدوات ذات معدلات ثابتة وقد يتم إعادة تسعيرها على الفور إستناداً إلى حركة السوق في معدلات الربح. علاوة على ذلك، تهدف سياسة المجموعة إلى إدارة تكلفة التمويل عن طريق الإستفادة من التسهيلات الإئتمانية التنافسية من مؤسسات التمويل المحلية والإستمرار في مراقبة تقلبات معدلات الربح.

17.1.2 مخاطر أسعار الأسهم

تتعرض الإستثمارات في الأسهم لدى المجموعة لمخاطر أسعار السوق الناتجة عن عدم التأكد من القيم المستقبلية للإستثمارات في الأسهم. بلغ الإكتشاف لمخاطر الإستثمارات في الأسهم غير المسعرة المدرجة بالقيمة العادلة في تاريخ البيانات المالية المجمعة 738,151 دينار كويتي (2021): 1,219,390 دينار كويتي). تم عرض تحليلات الحساسية المتعلقة بهذه الإستثمارات ضمن الإيضاح 19.

فيما يلي التأثير على الإيرادات الشاملة الأخرى نتيجة التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية المسعرة المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى في 31 ديسمبر نتيجة للتغير بنسبة $\pm 5\%$ في مؤشرات السوق التالية بعد تعديلها مقابل معامل بيتا مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة:

2021	2022	مؤشرات السوق
دينار كويتي	دينار كويتي	
$\pm 3,620$	$\pm 3,844$	بورصة الكويت

17.1.3 مخاطر العملات الأجنبية

تتمثل مخاطر العملات الأجنبية في مخاطر تقلب قيمة أداة مالية نتيجة للتغيرات في أسعار تحويل العملات الأجنبية. يتم إدارة مخاطر العملات الأجنبية من خلال الحدود التي يقرها مجلس إدارة الشركة الأم، وعلى أساس التقييم المستمر للمراكز القائمة للمجموعة والحركات الحالية والمتوقعة في أسعار العملات الأجنبية.

لا تتعرض المجموعة لمخاطر جوهريّة تتعلق بالعملات الأجنبية في 31 ديسمبر 2022 و 31 ديسمبر 2021 حيث أن موجوداتها ومطلوباتها النقدية مدرجة بصورة رئيسية بالدينار الكويتي.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2022

17 أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

17.2 مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي مخاطر إخفاق طرف مقابل في الوفاء بالتزاماته بموجب أداة مالية أو عقد مبرم مع العميل، مما يؤدي إلى تكبد خسائر مالية. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان من أنشطتها التشغيلية (بصورة رئيسية مديني المستأجرين والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة والأرصدة المدينة الأخرى) وأنشطتها التمويلية بما في ذلك الأرصدة لدى البنوك.

يمثل الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ البيانات المجمعة القيمة الدفترية لكل فئة من فئات الموجودات المالية كما يلي:

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
2,123,025	8,784,221	أرصدة لدى البنوك
15,170	17,274	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة (إيضاح 16)
872	43,715	مديني مستأجرين (إيضاح 8)
777,208	530,483	مدينيون آخرون (إيضاح 8)
2,916,275	9,375,693	

الأرصدة لدى البنوك

إن مخاطر الائتمان المرتبطة بالأرصدة لدى البنوك محدودة حيث إن الأطراف المقابلة تتمثل في مؤسسات مالية حسنة السمعة ذات تصنيفات إئتمانية مناسبة محددة من قبل وكالات التصنيف الإئتماني العالمية. إضافة إلى ذلك، فإن المبالغ الأساسية للودائع لدى البنوك المحلية (بما في ذلك حسابات الإيداع والحسابات الجارية) مكفولة بضمان بنك الكويت المركزي طبقاً للقانون رقم 30 لسنة 2008 في شأن ضمان الودائع لدى البنوك المحلية بدولة الكويت والذي أصبح نافذاً اعتباراً من 3 نوفمبر 2008.

تم قياس انخفاض قيمة الأرصدة لدى البنوك على أساس الخسائر المتوقعة على مدى فترة 12 شهراً ويعكس الإستحقاقات القصيرة للإنكشافات للمخاطر. وترى المجموعة أن مخاطر الائتمان المرتبطة بأرصدها البنكية منخفضة استناداً إلى التصنيفات الإئتمانية الخارجية للأطراف المقابلة.

مديني المستأجرين

تستخدم المجموعة مصفوفة مخصصات استناداً إلى معدلات التعثر الملحوظة السابقة للمجموعة في قياس خسائر الائتمان المتوقعة للإيجارات المستحقة من العملاء الأفراد والذين يمثلون عدد كبير جداً من الأرصدة الصغيرة. وتفترض المجموعة الإزداد الملحوظ لمخاطر الائتمان للأصل المالي منذ الاعتراف المبدئي عندما تسجل المدفوعات التعاقدية تأخراً في السداد لمدة تزيد عن 90 يوماً ما لم تتوفر لدى المجموعة معلومات معقولة ومؤيدة توضح خلاف ذلك. كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة، ترتبط أغلبية أشكال تعرض المجموعة للمخاطر إزاء الأطراف المقابلة بمخاطر تعثر منخفضة ولا تتضمن أية مبالغ متأخرة السداد.

يتأثر تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان من مديني المستأجرين بشكل رئيسي بالخصائص الفردية لكل مستأجر. تتم إدارة مخاطر الائتمان المتعلقة بالمستأجرين من خلال ضمان إجراء عمليات التحصيل في الوقت المناسب ومن خلال مطالبة المستأجرين بسداد دفعات الإيجار مقدماً، وبالتالي الحد بشكل كبير من مخاطر الائتمان ذات الصلة لدى المجموعة.

الأرصدة المدينة الأخرى والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة

تعتبر الأرصدة المدينة الأخرى والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة ذات مخاطر تعثر منخفضة وترى الإدارة أن الأطراف المقابلة لديها قدرة كبيرة على الوفاء بالتزامات التدفقات النقدية التعاقدية على المدى القريب. ونتيجة لذلك، لم يكن تأثير تطبيق نموذج خسائر الائتمان المتوقعة في تاريخ البيانات المالية المجمعة جوهرياً.

17.3 مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي مخاطر عدم قدرة المجموعة على الوفاء بالتزاماتها عند إستحقاقها. وللمحد من هذه المخاطر، قامت الإدارة بترتيب موارد متنوعة للتمويل وإدارة الموجودات مع أخذ السيولة في الاعتبار ومراقبة السيولة على أساس منتظم.



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2022

17 أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

17.3 مخاطر السيولة (تتمة)

يلخص الجدول التالي قائمة إستحقاق المطلوبات المالية للمجموعة إستناداً إلى المدفوعات التعاقدية غير المخصصة:

الإجمالي دينار كويتي	1 إلى 5 سنوات دينار كويتي	3 إلى 12 شهراً دينار كويتي	أقل من 3 أشهر دينار كويتي	
				في 31 ديسمبر 2022
9,253,572	2,867,959	6,385,613	-	دائنو تورق
2,634,500	-	1,944,013	690,487	دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى*
11,888,072	2,867,959	8,329,626	690,487	
				في 31 ديسمبر 2021
15,951,537	9,537,517	6,414,020	-	دائنو تورق
2,038,812	-	1,469,565	569,247	دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى*
17,990,349	9,537,517	7,883,585	569,247	

* باستثناء الدفعات مقدماً من عملاء والإيرادات غير المكتسبة.

18 إدارة رأس المال

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

تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء تعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الإقتصادية ومتطلبات الإتفاقيات المالية. للحفاظ على هيكل رأس المال أو تعديله، يجوز للمجموعة تعديل مدفوعات توزيعات الأرباح إلى المساهمين ورد رأس المال للمساهمين أو إصدار أسهم جديدة.

تراقب المجموعة رأس المال باستخدام معدل الإقتراض وهو «صافي الدين» مقسوماً على إجمالي رأس المال زائداً صافي الدين. تهدف سياسة المجموعة إلى الحفاظ على معدل الإقتراض عند مستويات مقبولة. تُدرج المجموعة دائني التورق والدائنين التجاريين والأرصدة الدائنة الأخرى، ناقصاً النقد والودائع قصيرة الأجل ضمن صافي الدين. يمثل رأس المال إجمالي حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم.

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
15,477,173	9,087,888	دائنو تورق
2,306,608	2,634,500	دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى
(2,123,025)	(8,791,499)	ناقصاً: النقد لدى البنوك
15,660,756	2,930,889	صافي الدين
58,335,750	60,502,456	إجمالي رأس المال
73,996,506	63,433,345	رأس المال وصافي الدين
% 21	% 5	معدل الإقتراض

تخضع المجموعة لبعض إتفاقيات ترتيبات التمويل ويتم إعطاء أولوية للوفاء بهذه الترتيبات في كافة القرارات التي يتم إتخاذها بشأن إدارة مخاطر رأس المال. لم تقع أي أحداث تعثر تتعلق بترتيبات التمويل خلال السنة المالية.

لم يتم إجراء أي تغييرات في أهداف أو سياسات أو إجراءات إدارة رأس المال خلال السنتين المنتهيتين في 31 ديسمبر 2022 و2021.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2022

19 قياس القيمة العادلة

الجدول الهرمي للقيمة العادلة

تصنف كافة الموجودات والمطلوبات التي يتم قياس قيمتها العادلة أو الإفصاح عنها في البيانات المالية المجمعة ضمن الجدول الهرمي للقيمة العادلة، والمبين كما يلي، إستناداً إلى أقل مستوى من المدخلات الجوهرية بالنسبة لقياس القيمة العادلة بشكل مباشر أو غير مباشر؛ و

- ◀ المستوى 1: الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة لموجودات أو مطلوبات مماثلة؛
- ◀ المستوى 2: أساليب تقييم يكون فيها أقل مستوى من المدخلات الجوهرية بالنسبة لقياس القيمة العادلة ملحوظاً بشكل مباشر أو غير مباشر؛ و
- ◀ المستوى 3: أساليب تقييم لا يكون فيها أقل مستوى من المدخلات الجوهرية بالنسبة لقياس القيمة العادلة ملحوظاً.

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

تحدد الإدارة العليا بالشركة السياسات والإجراءات المتعلقة بقياس القيمة العادلة المتكررة مثل العقارات الإستثمارية والإستثمارات في الأسهم غير المسعرة.

تقوم المجموعة بقياس الأدوات المالية مثل الإستثمار في الأسهم والصناديق المشتركة والموجودات غير المالية مثل العقارات الإستثمارية وفقاً للقيمة العادلة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة. إن الإفصاحات المتعلقة بالقيمة العادلة للأدوات المالية والموجودات غير المالية المقاسة وفقاً للقيمة العادلة بما في ذلك طرق التقييم والتقديرات الجوهرية والإفتراضات مبينة أدناه.

تشير تقديرات الإدارة إلى أن القيمة العادلة للأدوات المالية الأخرى تعادل قيمتها الدفترية تقريباً حيث أن معظم هذه الأدوات ذات إستحقاق قصير الأجل أو يعاد تسعيرها على الفور إستناداً إلى معدلات الربح في السوق.

فيما يلي ملخص الأدوات المالية والموجودات غير المالية المقاسة وفقاً للقيمة العادلة على أساس متكرر بخلاف تلك ذات القيمة الدفترية التي تمثل تقديراً تقريبياً معقولاً للقيمة العادلة:



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في 31 ديسمبر 2022

19 قياس القيمة العادلة (تتمة)

الجدول الهرمي للقيمة العادلة (تتمة)

الإجمالي	قياس القيمة العادلة بواسطة		
	المدخلات الجوهريّة الملحوظة (المستوى 3)	المدخلات الجوهريّة الملحوظة (المستوى 2)	الأسعار المعلنة في أسواق نشطة (المستوى 1)

دينار كويتي

كما في 31 ديسمبر 2022

43,787	-	43,787	-
804,107	738,151	-	65,956
847,894	738,151	43,787	65,956

الأدوات المالية:
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
إستثمارات في أوراق مالية (مدرجة بالقيمة العادلة)

72,706,997	67,667,969	5,039,028	-
------------	------------	-----------	---

موجودات غير مالية:
عقارات إستثمارية

كما في 31 ديسمبر 2021

43,791	-	43,791	-
1,288,645	1,219,390	-	69,255
1,332,436	1,219,390	43,791	69,255

الأدوات المالية:
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
إستثمارات في أوراق مالية (مدرجة بالقيمة العادلة)

77,417,798	9,772,063	67,645,735	-
------------	-----------	------------	---

موجودات غير مالية:
عقارات إستثمارية

مطابقة القيمة العادلة ضمن المستوى 3

يوضح الجدول التالي مطابقة كافة الحركات في القيمة العادلة للبنود المصنفة ضمن المستوى 3 بين بداية ونهاية فترة البيانات المالية المجمعة:

الأسهام غير المدرجة	
2021	2022
دينار كويتي	دينار كويتي
1,304,441	1,219,390
(85,051)	(481,239)
1,219,390	738,151

الرصيد الإفتتاحي
إعادة القياس المسجلة ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى

كما في 31 ديسمبر

لم يكن هناك أي تحويلات بين مستويات الجدول الهرمي للقيمة العادلة خلال سنة 2022 أو 2021.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2022

19 قياس القيمة العادلة (تتمة)

الجدول الهرمي للقيمة العادلة (تتمة)

طرق وإفتراضات التقييم

تم استخدام الطرق والإفتراضات التالية لتقدير القيمة العادلة للإستثمارات في الأوراق المالية:

الإستثمار المدرج في الأسهم

تستند القيمة العادلة للأسهم المتداولة علناً إلى أسعار السوق المعلنة في سوق نشط لموجودات مماثلة دون أي تعديلات. تصنف المجموعة القيمة العادلة لهذه الإستثمارات ضمن المستوى 1 من الجدول الهرمي.

إستثمارات في أسهم غير مسعرة

تستثمر المجموعة في أسهم شركات غير مسعرة في سوق نشط. لا تتم المعاملات في هذه الإستثمارات بصورة منتظمة. تستخدم المجموعة أسلوب التقييم المعتمد على السوق لهذه المراكز. وهذه الطريقة تستخدم مضاعفات السعر للقطاعات ذات الصلة. يتم تطبيق المضاعف المخصص على القياس المقابل ذي الصلة للشركة المستثمر فيها لغرض قياس القيمة العادلة. تصنف المجموعة القيمة العادلة لهذه الإستثمارات ضمن المستوى 3.

صناديق مشتركة غير مدرجة

تستثمر المجموعة في صناديق مدارة بما في ذلك صناديق الأسهم الخاصة غير المسعرة في سوق نشط والتي قد تخضع لقيود على الإسترداد مثل فترات الإغلاق. تراعي الإدارة أساليب التقييم والمدخلات المستخدمة في تقييم هذه الصناديق كجزء من العناية الواجبة قبل الإستثمار للتأكد من أنها معقولة وملائمة. وبالتالي، قد يتم استخدام صافي القيمة الممكن تحقيقها لهذه الشركات المستثمر فيها كمدخلات لقياس قيمتها العادلة. في إطار قياس هذه القيمة العادلة، يتم تعديل صافي القيمة الممكن تحقيقها للصناديق حسب الضرورة لكي يعكس القيود على الإسترداد والإلتزامات المستقبلية والعوامل المحددة الأخرى لصندوق الشركة المستثمر فيها ومدير الصندوق. وعند قياس القيمة العادلة، يتم أيضاً سداد مقابل نقدي عن أي معاملات في أسهم صندوق الشركة المستثمر فيها. وحسب طبيعة ومستوى التعديلات المطلوبة على صافي القيمة الممكن تحقيقها ومستوى المتاجرة في صندوق الشركة المستثمر فيها، تقوم المجموعة بتصنيف هذه الصناديق ضمن المستوى 2.

تفاصيل المدخلات الجوهرية غير الملحوظة المستخدمة في التقييم:

فيما يلي المدخلات الجوهرية غير الملحوظة المستخدمة في قياسات القيمة العادلة المصنفة ضمن المستوى 3 من الجدول الهرمي للقيمة العادلة بالإضافة إلى تحليل الحساسية الكمي كما في 31 ديسمبر 2022:

مدخلات التقييم الجوهرية غير الملحوظة	النطاق (المتوسط المرجح)	حساسية المدخلات للقيمة العادلة
معدل الخصم لضعف التسويق	20 – 25 %	ستؤدي الزيادة (النقص) بنسبة 10 % في معدل الخصم لضعف التسويق إلى (نقص) زيادة القيمة العادلة بمبلغ 79,366 دينار كويتي (2021: 132,033 دينار كويتي).
مضاعفات السوق	1 – 0.61 (0.9)	ستؤدي الزيادة (النقص) بنسبة 10 % في مضاعف السعر إلى القيمة الدفترية القطاعي إلى زيادة (نقص) القيمة العادلة بمبلغ 73,813 دينار كويتي (2021: 119,938 دينار كويتي).

إن معدل الخصم لضعف التسويق يمثل المبالغ التي توصلت المجموعة إلى أنه سيتم مراعاتها من قبل المشاركين في السوق عند تسعير الإستثمارات.

القبلة - شارع السور - برج السور - الدور 20
ص.ب 2973 الصفاة - رمز بريدي 13030 الكويت
تليفون: +965 22212121 | فاكس: +965 22212120