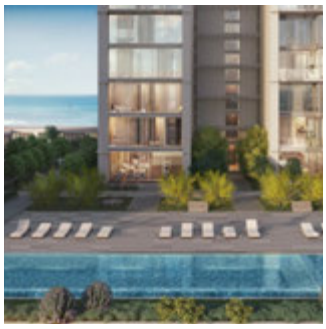


التقرير السنوي 2019

URC
شركة العقارات المتحدة
United Real Estate Co

صاحب السمو الشيخ صباح الأحمد الجابر الصباح
أمير دولة الكويت

سمو الشيخ نواف الأحمد الجابر الصباح
ولي عهد دولة الكويت

المحتويات

رسالة من مجلس الإدارة	6
رسالة من نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي للمجموعة	10
مجلس الإدارة	14
إدارة الشركة	18
أداء الشركة لعام 2019	22
مشاريع تحت التنفيذ	28
الشركات التابعة والزميلة للمجموعة	46
موجز عن أداء الشركة	62
تقرير الحوكمة 2019	68
البيانات المالية المجمعة	86

رسالة من
مجلس الإدارة

السادة المساهمين الكرام،

السلام عليكم ورحمة اللّه وبركاته،
يسرنا أن نقدّم لكم تقريرنا السنوي الذي يوضح النتائج المالية لشركة العقارات المتحدة (ش.م.ك-عامة) عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019.

في هذا التقرير السنوي يسعدنا أن نضع بين أيديكم موجزاً عن أهم البيانات المالية والإنجازات المحققة على صعيد الشركة وعلى صعيد المشاريع خلال عام 2019، حيث أظهرت النتائج إرتفاع إيرادات الشركة بنسبة 10% لتصل إلى 113.8 مليون دينار كويتي خلال عام 2019 بالمقارنة مع إيرادات عام 2018 والتي بلغت 103.5 مليون دينار كويتي، كما زاد مجمل الربح بنسبة 12.5% ليصل إلى 24.5 مليون دينار كويتي في عام 2019 بالمقارنة مع عام 2018 والذي بلغ 21.8 مليون دينار كويتي، فيما إنخفض صافي الخسائر بنسبة 19.7% لتصل إلى 7.2 مليون دينار كويتي في عام 2019 بالمقارنة مع 9 مليون دينار كويتي في عام 2018.

كما حققت الشركة إرتفاعاً في إجمالي الموجودات بنسبة 1% لتصل إلى 623 مليون دينار كويتي في نهاية عام 2019 بالمقارنة مع 617 مليون دينار كويتي بنهاية عام 2018.

ويعود هذا التحسن في النتائج المالية للشركة خلال عام 2019 بفضل التحسن في إيرادات التشغيل ومجمل الربح من أعمال الشركات التابعة والعاملة في قطاعي المقاولات والخدمات، إلى جانب زيادة إيرادات التأجير من المجمعات التجارية والإيرادات الثابتة من الفنادق، كما حقق برنامج تحسين التكاليف الذي وضعته الشركة نجاحاً بارزاً وساهم في تخفيض المصروفات العمومية والإدارية وكذلك تكاليف التمويل بشكل كبير.

وعلى الرغم من التحديات المستمرة، تواصل شركة العقارات المتحدة جهودها الرامية إلى تحسين أصولها التشغيلية ومحفظتها الإستثمارية، إلى جانب تنويعها في مصادر الإيرادات وإيجاد فرص إستثمارية لأصولها الغير مدرة للدخل، فضلاً عن إدارة الديّن وتحقيق هيكل رأس مال فعّال، بالإضافة إلى خلق فرص جديدة للنمو والتوسع في المستقبل. وتهدف هذه الإجراءات إلى تحسين النتائج التشغيلية للشركة ووضعها في مكانة تتيح لها تحقيق عوائد مستدامة للمساهمين.

وعلى صعيد الموارد البشرية، فقد حققت الشركة إنجازات بارزة في تطوير كوادرها البشرية. حيث أعلنت الشركة بداية عام 2020 عن تعيين نائب رئيس مجلس الإدارة، السيد/ مازن عصام حوا، رئيساً تنفيذياً للمجموعة بشركة العقارات المتحدة. وكونه كان عضواً في الإدارة التنفيذية لمجموعة كيبكو، فإن السيد/ حوا يمتلك أكثر من 19 عاماً من الخبرة الواسعة في مختلف القطاعات والتي تشمل العقارات والخدمات المالية.

كما قامت الشركة أيضاً بتعيين أعضاء جدد ضمن فريق الإدارة بكل من دولة الكويت وجمهورية مصر العربية، حيث شهد هذا العام نمواً وتحسناً كبيراً في شكل الهيكل الوظيفي والقوى العاملة للشركة، وذلك تماشياً مع نمو أعمالها وخاصة في قطاعي المقاولات والخدمات.

وفي عام 2019، شهد العبدلي مول، وهو مركز تسوق وترفيه فريد بالمملكة الأردنية الهاشمية، زيادة كبيرة في نسبة الإشغال. حيث وصلت نسبة التأجير في نهاية السنة المالية الى نسبة قدرها 74% لتتحسن بذلك إيرادات المول بشكل ملحوظ.

وفي المملكة المغربية، واصلت الشركة تقدمها في تطوير البنية التحتية للمرحلة الثانية من مشروع أسوفيد، والذي تبلغ مساحته 2.5 مليون متراً مربعاً وبتكلفة إجمالية متوقعة قدرها 142 مليون دينار كويتي. ومشروع أسوفيد هو منتجع سياحي وسكني فاخر متكامل ومتعدد الإستخدامات والذي يقع في مدينة مراكش النابضة بالحياة. حيث يتضمن المشروع نادٍ للغولف مكون من 18 حفرة ، إلى جانب عدد من الفلل السكنية الراقية. وستضم المرحلة الثانية للمشروع فندق من فئة خمس نجوم مع مجموعة من الوحدات السكنية الراقية، منها فلل تحمل علامة تجارية وكذلك شقق فاخرة. كما ستتضمن المرحلة الثالثة للمشروع مجموعة من الفلل وشقق سكنية صممت بأعلى مستويات الفخامة.

وقد نجحت شركة العقارات المتحدة في عام 2019 بتوقيع إتفاقية مع سلسلة فنادق ماريوت العالمية لإدارة وتشغيل منتجع سانت ريجيس مراكش ضمن مشروع أسوفيد، كما حصلت الشركة أيضاً على رخصة بناء لتشييد الفندق ومنحت عقد الأعمال الرئيسية لأحد أبرز المقاولين الرائدين في المغرب، وهي المجموعة المغربية للأشغال العامة والبناء. ونظراً للإنتشار العالمي لجائحة فيروس كورونا المستجد (كوفيد - 19)، فقد تأخر البدء في أعمال بناء الفندق وسيتم البدء بالبناء فور رفع كافة إجراءات حظر التجول في البلاد.

وفي دولة الكويت، واصلت الشركة وبالشراكة مع مستثمرين آخرين من شركات تابعة لمجموعة كيبكو تطوير مشاريعها العقارية في ضاحية حصة المبارك، والتي تشمل أبراج حصة، وبيوت حصة، والمنطقة التجارية، بتكلفة إجمالية متوقعة قدرها 250 مليون دينار كويتي، منها تمويل من خلال التعاقد مع أبرز البنوك الإسلامية في الكويت بقيمة 120 مليون دينار كويتي. والمشروع عبارة عن حيّ سكني فريد من نوعه، صمم ليكون العنوان الأكثر تميزاً في دولة الكويت، مما يعكس لقاطنيه ومرتاديه أسلوب حياة جديدة، ويمنحهم تجربة عصرية غير مسبوقة.

ومن هذا المنطلق، أبرمت الشركة مؤخراً عقداً مع شركة الغانم إنترناشيونال للتجارة العامة والمقاولات، للقيام بأعمال الإنشاء لمشروع أبراج حصة. حيث شهد هذا المشروع السكني الفريد إقبالاً كبيراً من قبل العملاء، حيث تم بيع أكثر من 40% من الوحدات السكنية الراقية قبل البدء في أعمال الإنشاء. ويرجع هذا الإقبال بفضل الموقع المتميز للمشروع الذي يطل على منطقة الدعية من جهة، والخليج العربي من جهة أخرى، بالإضافة إلى ثقة العملاء بالشركة وجودة مشاريعها العقارية.

أما المشروع الثاني فهو بيوت حصة، وهو مشروع سكني راقي يتكون من برجين سكنيين ويتكون كل برج من 12 طابقاً مع 104 شقة فاخرة تتألف من غرفتي نوم، وكذلك شقة بغرفة نوم واحدة، فضلاً عن 40 وحدة تاون هاوس وهي بيوت سكنية راقية تتكون من أربع غرف نوم. وينفرد المشروع السكني الفريد وسط طبيعة ناضرة وبإطلالة على الخليج العربي وعلى مقربة من قلب مدينة الكويت النابضة.

وقد تم إستكمال مرحلة التصميم لمشروع بيوت حصة حيث إننا بصدد الحصول على الموافقات النهائية من بلدية الكويت، وكذلك الحصول على التراخيص اللازمة للبدء بأعمال الحفر والتجهيز لموقع المشروع. وسوف يتم أيضاً الطرح والترسية لأعمال البناء للمشروع فور إستئناف العمل الرسمي في جميع الوزارات والهيئات الحكومية.

ويعتبر مشروع المنطقة التجارية بضاحية حصة المبارك، والذي يمر حالياً بمرحلة التصميم التخطيطي، وجهة فريدة ومبعث إلهام للباحثين عن نمط حياة عصرية غير مسبوقة. حيث يشتمل المشروع على مزيج من الأنشطة التجارية المتنوعة تشمل الشقق الفندقية والعيادات الطبية والمكاتب التجارية بالإضافة إلى المتاجر ومحلات التجزئة التي تضم العديد من العلامات التجارية العالمية والمحلية وكذلك مجموعة مختارة من المطاعم والكافيهات المميزة.

ونظراً لإستمرار التفشي الوبائي لجائحة فيروس كورونا المستجد (كوفيد - 19)، تتوقع شركة العقارات المتحدة أن تواجه عاماً مليئاً بالتحديات في بعض قطاعاتها التشغيلية، محلياً ودولياً. حيث قامت الشركة بإجراء تقييم إستباقي للموقف ووضع خططاً للتعامل مع تلك التحديات.

وتشمل هذه التدابير الإحترازية - التي تم البدأ بالعمل بها - دعم وزيادة السيولة في الشركة من خلال تسريعها بالتحصيلات المستحقة لها من العملاء، وخاصة من الجهات الحكومية، وكذلك إستمرار تعاقداتها مع مستثمريها وعملائها. ويتم إستكمال هذه التدابير بمبادرات مختلفة لتقليل التكاليف بما في ذلك مناقشة ومخاطبة البنوك المتعامل معها لخفض تكاليف التمويل وتمديد آجال إستحقاق الديون. ونأمل من خلال هذه التدابير الإحترازية تقليل التأثير المالي على أعمالنا المختلفة إلى أقصى حد ممكن.

وقبل الختام، نود أن ننتهز هذه الفرصة لنشكر جميع مساهمينا الكرام على ثقتهم الغالية ودعمهم المستمر لنا، والشكر موصول لعملائنا الكرام على ثقتهم بنا. كما نود أيضاً أن نعبر عن خالص تقديرنا وإمتناننا لكافة موظفينا الكرام على جهودهم وإخلاصهم للشركة.

وبالنهاية، نود أن نعرب عن خالص تمنياتنا بالنجاح والإزدهار المستمر لدولتنا الحبيبة الكويت في ظل القيادة الحكيمة لحضرة صاحب السمو أمير البلاد الشيخ/ صباح الأحمد الجابر الصباح وسمو ولي عهده الأمين الشيخ/ نواف الأحمد الجابر الصباح، حفظهما اللّه ورعاهما.

رسالة من نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي للمجموعة

السادة المساهمين الكرام،

السلام عليكم ورحمة اللّه وبركاته،
بدايةً، أود أن أتقدم بالشكر الجزيل لمجلس الإدارة على الثقة التي منحتني إياها بتعييني في منصب الرئيس التنفيذي للمجموعة في شركة العقارات المتحدة، وأتطلع قدماً للعمل مع جميع الموظفين الكرام في الشركة ومجموعة شركاتها التابعة لتحقيق تطلعات عملائنا وأهدافهم.

ومع تولي المهمة الموكلة إلي، وبفضل دعم فريق الإدارة التنفيذية في المجموعة، سأكمل مسيرة نجاحات الشركة وإنجازاتها المتميزة والممتدة لأعوام طويلة، إلى جانب تكريس دورها الريادي بالقطاع العقاري من خلال الإستثمار والتطوير في مشاريع تنموية. وتأتي تحقيق هذه الرسالة من خلال سياسة التحول الإستراتيجي في شركة العقارات المتحدة والتي تتضمن تعزيز القدرة على التطوير العقاري، وإنجاز مشاريعها وفق جدولها الزمني وبأعلى المعايير، والتركيز على عملائها بأهمية بالغة عن طريق تقديم منتجات ذات جودة عالية، إلى جانب حماية حقوق مساهميها، فضلاً عن الإستثمار في المشاريع التي تشكل قيمة مضافة لمجتمعنا على أوسع نطاق.

وعلى الصعيد الداخلي، سنقوم بخلق بيئة عمل تتلاءم مع ثقافة الشركة القائمة على مبدأ التنوع والإندماج تسوده روح الفريق الواحد، وتعزز سبل التواصل بين الموظفين، وبناء علاقات مستدامة مع كافة الشركاء والمساهمين وأصحاب المصالح في الشركة. ستتبنّى شركة العقارات المتحدة نهجاً جديداً في تعزيز رأسمالها البشري وذلك بإستقطاب مواهب جديدة، وتمكين الموظفين، وغرس روح المسؤولية فيما بينهم، بالإضافة لإطلاق المبادرات الجديدة في تطوير آليات العمل القائمة، والتي تشكل الركيزة الأساسية لتحسين أدائها وتعزيز إنتاجيتها.

وفي هذا العام، ستعمل شركة العقارات المتحدة على تعزيز مكانتها في السوق وترسيخ إسمها كمطور عقاري جدير بثقة العملاء، وذلك عن طريق تطوير مشاريع عقارية بمستويات عالمية تسهم من خلالها بإثراء البيئة المعمارية القائمة. كما ستعزز الشركة في محفظة أنشطتها وأعمالها بالتركيز على فلسفة أساسها تلبية رغبات العملاء وتحقيق غاياتهم وذلك من خلال الدراسة والتعرف على آخر إحتياجات السوق ومتطلباته.

ومن هذا المنطلق، ستواصل الشركة أيضاً جهودها الرامية إلى تحسين الأداء بكافة أذرعها الإستثمارية وشركاتها التابعة في الكويت ومنطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا، لا سيّما رفع كفاءتها وفاعليتها التشغيلية بتكاليف منخفضة. ستشتمل هذه الإستراتيجيات أيضاً تعزيز التدفقات النقدية من خلال الأداء التشغيلي، وإيجاد فرص إستثمارية لأصولها غير العاملة أو المدرّة للدخل، وكذلك الدخول في شراكات تنموية هدفها تطوير مشاريع عقارية في أراضٍ مملوكة بمواقع مميزة، إلى جانب خلق فرص إستثمارية جديدة تهدف إلى تنويع مصادر الإيرادات.

إن قصة نجاح شركة العقارات المتحدة في جذب مستثمرين من كبرى الشركات المرموقة للمشاركة في تطوير مشروع ضاحية حصة المبارك، دلالة واضحة على ثقة المستثمرين بريادة ومكانة الشركة في تطوير المشاريع العقارية المبتكرة ذات العوائد المالية المجزية لها ولشركائها، مع قدرتها أيضاً على تكرار نموذجها الناجح في الإستثمار المشترك لإقتناصها فرص لمشاريع عقارية قادمة، من شأنها تعزيز وتنويع الشركة في محفظتها الإستثمارية وتطويرها العقاري.

وختاماً، أود أن أنتهز هذه الفرصة لأعرب عن خالص تقديري لمجلس الإدارة وجميع مساهمينا الكرام على ثقتهم الغالية وأتطلع لدعمهم المستمر، كما أودّ أن أعبر عن عظيم شكري وإمتناني لكافة الموظفين على تفانيهم وجهودهم وإخلاصهم للشركة وجعلها رائدة في تطوير المشاريع العقارية.
ولكم مني فائق الثناء والتقدير ،،،

مازن عصام حوا

مجلس الإدارة

مجلس الإدارة

الشيخة/ بيبي ناصر صباح الأحمد الصباح
رئيس مجلس الإدارة

السيد/ مازن عصام حوا
نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي للمجموعة

الشيخ/ فاضل الخالد الصباح
عضو مجلس الإدارة

السيد/ طارق محمد عبد السلام
عضو مجلس الإدارة

السيد/ سامر صبحي خنشت
عضو مجلس الإدارة

السيد/ عادل جاسم الوقيان
عضو مجلس الإدارة

السيد/ عبد الأمير قاسم المسقطي
عضو مجلس إدارة

إدارة الشركة

السيد/ مازن عصام حوا

نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي للمجموعة

السيد/ رافي فيراراغافان

المدير التنفيذي للإدارة المالية للمجموعة

السيد/ مشاري سليمان المحيلان

المدير التنفيذي للتطوير

السيد/ أغسطينوس أنطوان صفير

المدير التنفيذي للإستثمارات

السيد/ يوسف توني صليبا

المدير التنفيذي للشؤون القانونية والمطابقة والإلتزام

السيد/ راشد عيسى العيسى

مدير إدارة الموارد البشرية والشؤون الإدارية

أداء الشركة
لعام 2019

تضيف أبراج حصة مفهوماً جديداً لتجربة سكنية عصرية

شركة العقارات المتحدة

تعد شركة العقارات المتحدة (ش.م.ك-عامة) من أبرز الشركات في مجال تطوير العقار في الكويت ومنطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا حيث تبلغ إجمالي قيمة أصولها 623 مليون دينار كويتي (2 مليار دولار أمريكي) كما في 31 ديسمبر 2019. وقد تأسست شركة العقارات المتحدة بموجب مرسوم أميري في العام 1973 في الكويت وأدرجت في سوق الكويت للأوراق المالية في العام 1984.

تتوزع أنشطة شركة العقارات المتحدة في عدة بلدان في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا من خلال عدد من الأذرع الإستثمارية والشركات التابعة التي تملكها. تتركز أعمال الشركة الأساسية على العمليات العقارية وتطوير العقارات، وتتضمن المحفظة الإستثمارية للشركة المجمعات التجارية، والفنادق، والمنتجعات، والمباني السكنية، ومراكز التسوق، والمباني وناطحات السحاب الإدارية، بالإضافة إلى مشاريع عقارية متعددة الاستخدامات في مقدمتها برج كيبكو، فندق مارينا، ومارينا مول في الكويت، صلالة جاردنز مول وصلالة جاردنز رزيدنسز في عُمان والعبدلي مول في الأردن، وروشه فيو 1090 في لبنان، فندق هيلتون القاهرة هليوبوليس وفندق والدورف أستوريا في مصر ، وأسوار رزيدنسز في مصر وأسوفيد في المغرب.

تعتبر شركة العقارات المتحدة الذراع العقاري لمجموعة شركة مشاريع الكويت القابضة "كيبكو" وهي المساهم الأكبر من حيث عدد أسهم حصص الملكية، بما لديها من أصول موحدة تحت إدارتها أو سيطرتها تزيد في مجموعها عن 34 مليار دولار أمريكي كما في 31 ديسمبر 2019. وتعد مجموعة المشاريع إحدى أكبر الشركات القابضة الرائدة وأكثرها تنوعاً في الأنشطة على مستوى منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا، حيث تمتلك المجموعة حصص ملكية رئيسية في محفظة تضم حوالي 60 شركة عاملة في 24 دولة، وتتركز أنشطتها الرئيسية في قطاعات الخدمات المالية، الإعلام، العقار والصناعة. كما تمتلك من خلال الشركات التابعة والزميلة لشركاتها الرئيسية حصص ملكية في قطاعي التعليم والصحة.

الإنجازات الرئيسية في عام 2019

1. تحقيق نسبة مبيعات تجاوزت % 40 لمشروع أبراج حصة السكني في ضاحية حصة المبارك – دولة الكويت.
2. تم إسناد تنفيذ حزمة الأعمال الرئيسية لمشروع أبراج حصة لشركة الغانم إنترناشيونال للتجارة العامة والمقاولات.
3. تم إسناد حزمة أعمال الحفر وسند جوانب التربة وسحب المياه الجوفية لمشروع بيوت حصة السكني بضاحية حصة المبارك إلى شركة الكويت بروكنر للمقاولات الإنشائية.
4. بدأت مرحلة التصميم التخطيطي لمشروع المنطقة التجارية في ضاحية حصة المبارك.
5. تم إستكمال مرحلة التصميم التخطيطي لمشروع أسوفيد (المرحلة الثانية) بمدينة مراكش في المملكة المغربية وبدأت مرحلة التصميم التفصيلي.
6. توقيع إتفاقية مع سلسلة فنادق ماريوت العالمية لإدارة وتشغيل منتجع سانت ريجيس مراكش والحصول على رخصة بناء لتشييد الفندق.
7. بيع أرض مثلث قرية الجميرا في إمارة دبي كجزء من إستراتيجية الشركة في التخارج من الأصول غير العاملة.
8. بيع قسيمتين في مشروع ضاحية حصة المبارك كجزء من فرص عملية التخارج من المحفظة الإستثمارية للمشروع بهدف تحقيق العوائد للمساهمين.
9. الحصول على تمويل مصرفي دوّار بقيمة 250 مليون جنيه مصري (4.6 مليون دينار كويتي) من قبل البنك الأهلي المتحد – مصر، مقابل الشيكات المستحقة عن بيع وحدات مشروع أسوار رزيدنسز في مصر.
10. تم التفاوض على إعادة تصنيف القروض بقيمة 50 مليون دينار كويتي من قصيرة الأجل إلى طويلة الأجل.
11. نجحت شركة الريف للعقارات، وهي شركة مساهمة عُمانية مقفلة تابعة لشركة العقارات المتحدة، في الحصول على تسهيلات مصرفية طويلة الأجل بقيمة 14 مليون ريال عُماني من البنك الأهلي العُماني.

أبراج حصة

مشاريع تحت التنفيذ

أبراج حصة بإطلالتها البحرية المميزة

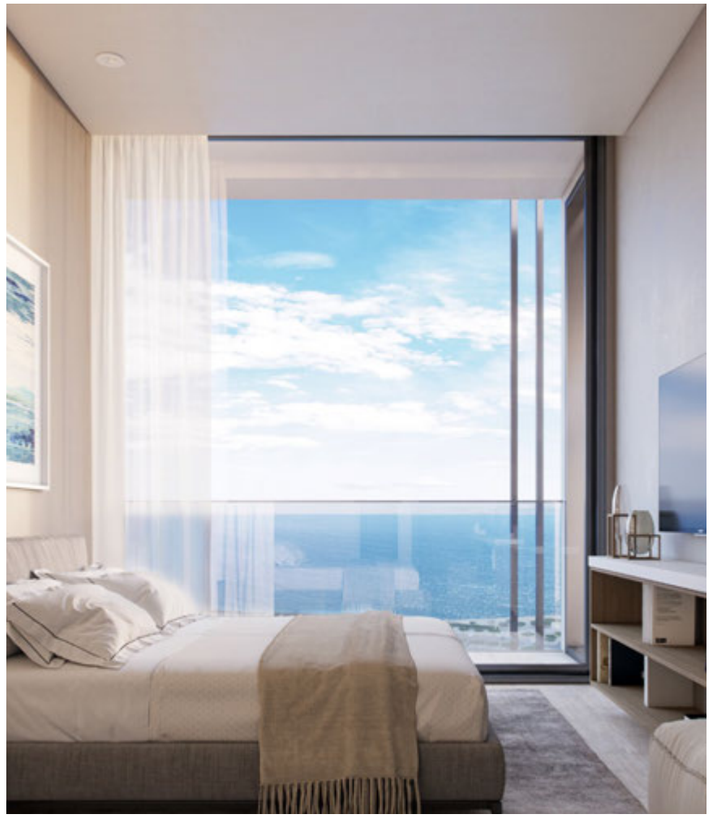
أبراج حصة

من قلب ضاحية حصّة المبارك النابضة بالحياة، يطل مشروع أبراج حصة مباشرة على الخليج العربي بالقرب من مدينة الكويت. ويوفر مشروع أبراج حصّة للساكنين فيه مجموعة واسعة من المساكن العصرية تجمع بين الفخامة والرفاهية وتتنوع بين الشقق وطوابق الدوبلكس ووحدات التاون هاوس كلها مؤلفة من ثلاث غرف نوم وتتميز كل وحدة سكنية بالعديد من المناظر البانورامية الخلابة على البحر والمدينة لتضيف بعداً جديداً لتجربة سكنية عصرية.

يتألف كل برج من البرجين من 40 طابقًا، يمتدا على مساحة أرض قدرها 5,500 متراً مربعاً ومساحة بناء تصل إلى 70,000 متراً مربعاً، ليكوّنا معًا مشروع أبراج حصة وهي تحفة معمارية فريدة تم تصميمها من قبل أبرز شركات التخطيط والتصميم في منطقة الشرق الأوسط، وهي شركة دار "إس إتش" للإستشارات الهندسية وذلك بالتعاون مع شركة نبيل غلام للهندسة المعمارية والتخطيط ذات الشهرة العالمية.

ستوفر أبراج حصة للساكنين مجموعة متنوعة من الخدمات الترفيهية والتي تضم حمام سباحة، نادي صحي، مركز رياضي، حدائق خضراء، صالة ألعاب للأطفال، أماكن ترفيهية، ومواقف سيارات متعددة الطوابق للمقيمين والضيوف، لتضيف بذلك تجربة سكنية معاصرة تجمع بين الحداثة والخصوصية. وسيتم تزويد هذا الصرح الجديد بأحدث أجهزة الأمن مع طاقم أمني لحراسة المجمع السكني.

الراحة المنزلية داخل البنتهاوس من أعالي السحاب



غرف النوم بإطلالة بانورامية خلابة

بيئة منزلية مبتكرة

تتسم بيوت حصة بأعلى مستويات الفخامة والرفاهية

بيوت حصة

يعدُ بيوت حصة أحدث مشروع سكني راقي والذي يقع بضاحية حصة المبارك على مقربة من شارع الخليج العربي ومدينة الكويت النابضة. صمم الشكل الهندسي للمشروع ليحاكي أساليب معمارية تقليدية يتميز بطابع من البساطة والأصالة والخصوصية. وبفضل موقعه الإستثنائي، ينفرد مشروع بيوت حصة بأعلى مستويات الفخامة والرفاهية وسط مجتمع سكني جديد بتصميم فريد ومعاصر.

تم تصميم مشروع بيوت حصة من قبل شركة دار "إس إتش" للإستشارات الهندسية، واحدة من أبرز شركات التخطيط والتصميم في منطقة الشرق الأوسط. حيث يتألف المشروع من برجين سكنيين بإرتفاع 12 طابق لكل منهما تتضمن عدد 105 شقة فاخرة وكذلك 40 تاون هاوس صمم بأعلى مستويات الفخامة والرفاهية وسط طبيعة ناضرة وبإطلالة على الخليج العربي وعلى مقربة من قلب مدينة الكويت النابضة.

تتسم التاون هاوس، وهي بيوت سكنية راقية، بأعلى مستويات الفخامة والرفاهية وتتميز بتصاميمها الحديثة وطابعها المعماري الذي ينسجم مع البيئة الكويتية التقليدية. حيث تتكون البيوت من 4 غرف نوم مع مساحة معيشية رحبة تطل على حوش مع مسبح خاص بوسط البيت يسمح تصميمه بتسلل أشعة الشمس الطبيعية عبر فتحة سماوية لإضاءة أنحاء المكان. تشتمل بعض البيوت المختارة على سرداب مجهز بمساحة كبيرة لغرفة متعددة الإستخدامات أو كديوانية لإستقبال الزوار لإضفاء المزيد من الرحابة والخصوصية. حيث يمكن الوصول إليها مباشرة عبر المدخل الرئيسي للبيت وكذلك من خلال موقف السيارات بالسرداب عبر مدخل خاص.

تتمتع الشقق المكونة من غرفتين نوم بمساحة معيشية عصرية مع شرفات خاصة بها، كما تضم بعض الشقق في الطوابق الأخيرة تراسات مميزة على الأسطح، لتتناغم بإطلالات رائعة تجمع المناظر الخلابة بين ساحل الخليج العربي، وصرح أبراج الكويت، وسماء مدينة الكويت.

تمتد بيوت حصة على مساحة أرض تصل إلى 13,000مترًا مربعًا، أما مساحة البناء فتبلغ حوالي 47,000 مترًا مربعًا. وهو مشروع يضم العديد من المرافق والخدمات المتميزة للبرجين السكنيين وتشمل مسبح ونادي صحي وتراسات خارجية وغرفة متعددة الأغراض إضافة إلى منطقة ألعاب للأطفال.

مشروع بيوت حصة بتصميمه الفريد والمعاصر

نادٍ صحي متكامل

مسبح وسط تراس خارجي بطابع عصري

المنطقة التجارية

تُعد المنطقة التجارية لضاحية حصة المبارك في الكويت، أحدث مشروع لحي تجاري شامل ومتعدد الإستخدامات، تمثل معالمه الواجهة الحضارية الجديدة التي تعج بالحركة والحياة. فالمشروع يجمع بين الأنشطة المتنوعة في مكان واحد، مثل المكاتب التجارية والعيادات الطبية والشقق الفندقية بالإضافة إلى المتاجر ومحلات التجزئة وكذلك المطاعم والكافيهات، ليكون بذلك وجهة فريدة تلهم الباحثين عن نمط حياة عصرية غير مسبوقة.

مشروع المنطقة التجارية تم تصميمه من قبل المكتب الإستشاري الياباني نيكين سيكي، إحدى أكبر شركات التصميم المعماري والهندسي في العالم، وذلك بالتعاون مع المكتب العربي للإستشارات الهندسية، الذي يعتبر أيضاً إحدى أكبر الدور الإستشارية الرائدة والمتعددة التخصصات في الكويت، لينتج عن هذا التعاون منطقة تجارية بتصميم عالمي وبطابع جمالي مبتكر للمرافق والخدمات التي تتضمن ممشى للتنزه محاط بطبيعة خلابة من الحدائق والمساحات الخضراء، إلى جانب المساحات المفتوحة، تضيف بدورها بعداً جديداً على تجربة العيش والعمل والإستمتاع معاً، وسط أجواء حضارية نابضة بالحياة في بيئة صحية مستدامة، تلاقي تطلعات السكان ومرتادي المشروع.

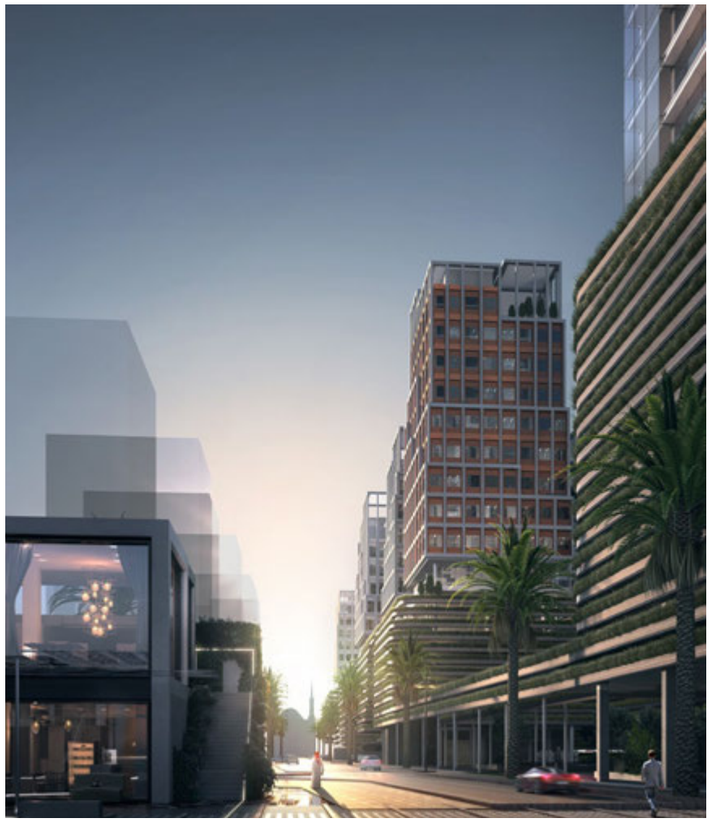
المنطقة التجارية تحتوي على مجموعة من المباني بطوابق متعددة، مصممة بأسلوب حديث، وهي مخصصة لمزاولة العديد من الأنشطة، منها المكاتب التجارية والعيادات الطبية والشقق الفندقية، تحتها العديد من الأدوار المخصصة لمواقف السيارات، التي تغطى واجهتها الخارجية بالزرع والنباتات، وذلك تماشياً مع النهج البيئي المستدام الذي يناسب الظروف المناخية للكويت. وتحتضن المنطقة التجارية مجموعة واسعة من العلامات التجارية العالمية والمحلية، تشمل المتاجر ومحلات التجزئة والمطاعم وكافيهات مختارة وهي تتميز بمبانيها المنخفضة، وتقع في الجانب الشمالي من المشروع لتوفر لقاطنيها ومرتاديها متعة التسوق والتذوق في أجواء مفتوحة بالهواء الطلق.

ويمكن الوصول إلى المنطقة التجارية التي تطل على أطول شارع داخلي بضاحية حصة المبارك عبر أهم الشوارع الرئيسية والطرق السريعة، مثل طريق الفحيحيل السريع وشارع الخليج العربي وطريق الدائري الثالث وشارع عدن.

تعد المنطقة التجارية واجهة حضارية جديدة تعج بالحركة والحياة

أحدث مشروع حي تجاري شامل ومتعدد الإستخدامات

متعة التسوق والتذوق في أجواء مفتوحة بالهواء الطلق



وسط أجواء حضارية نابضة بالحياة

فندق سانت ريجيس مراكش

منتجع أسوفيد

يتخذ مشروع أسوفيد من مدينة مراكش النابضة بالحياة في المملكة المغربية مكاناً له، فهو مشروع يمتد على مساحة تصل إلى 2.5 مليون متر مربع، وهو منتجع سياحي وسكني متكامل متعدد الإستخدامات ومصمم بأسلوب فاخر.

ينقسم المشروع إلى ثلاثة مراحل، تضم الأولى نادياً للغولف مكون من 18 حفرة، تم تصميمه بأسلوب عالمي، حائز على العديد من الجوائز العالمية، وهو يجمع بين فخامة ورفاهية اللعب، وسط المناظر الطبيعة الآسرة المطلة على قمم جبال الأطلس المغطاة بالثلوج، ليمنح عشاق لعبة الغولف تجربة فريدة من نوعها. ويضم المنتجع أيضاً مطعماً فاخراً ومتجراً خاصاً لجميع مستلزمات الغولف، وصالة خاصة لأعضاء النادي، إلى جانب عدد من الفيلات السكنية الراقية.

أما المرحلة الثانية، فتضم فندق سانت ريجيس مراكش، إحدى فنادق سلسلة ماريوت العالمية من فئة خمس نجوم. وهو يتألف من 60 غرفة و 20 فيلا صممت بأعلى مستويات الرقي والفخامة، إلى جانب العديد من المرافق والخدمات الترفيهية التي تشمل منتجع صحي بمواصفات عالمية، وحمام سباحة، ونادي رياضي، بالإضافة إلى مجموعة واسعة من المطاعم الفاخرة التي تمنح الزائرين تجربة فريدة ومتنوعة من الأطباق العالمية المميزة.

وتوفر المرحلة الثانية للمشروع أيضاً مجموعة من الوحدات السكنية الراقية منها: 22 فيلا تحمل علامة تجارية، و 28 فيلا إستثمارية، و 25 فيلا سكنية، و 120 شقة، بالإضافة إلى مساحة تجارية تمتد إلى 2,312 متراً مربعاً.

وتحتوي المرحلة الثالثة للمشروع على مجموعة من الفيلات والشقق السكنية المصممة بأعلى مستويات الفخامة.

يذكر أن مشروع منتجع أسوفيد يبعد نحو 8 كيلومترات عن مطار مراكش الدولي.

فيلا سكنية مصممة بأعلى مستويات الفخامة والرفاهية

فلل سكنية راقية تطل على قمم جبال الأطلس

تجربة ممتعة وفريدة في لعب الغولف مع كرم الضيافة

الشركات التابعة والزميلة للمجموعة

الشركات التابعة النشطة

الشركة المتحدة لإدارة المرافق

السيد/ أحمد يوسف الكندري

نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

الشركة المتحدة لإدارة المرافق (ش.م.ك-مقفلة) هي شركة مملوكة بنسبة 96.8% من قبل شركة العقارات المتحدة (ش.م.ك-عامة) وتعد من إحدى الشركات الرائدة في مجال الخدمات المتكاملة لإدارة المرافق.

تأسست في عام 2008 وتعد من أول الشركات في الكويت التي تقدم خدمات متكاملة لإدارة الممتلكات والمرافق وتواصل تطبيق الإبتكار والتكنولوجيا والمعايير التشغيلية المتميزة بدءاً من مراحل التصميم الى جميع مراحل التشغيل وغيرها من الخدمات الأخرى للمباني والمرافق الحكومية والمجمعات التجارية والسكنية والمباني المتعددة الأغراض ومرافق القطاع النفطي، وأيضا الخدمات الإستشارية والصيانة والأمن والتنظيف بالإضافة الى خدمات أخرى، ويشمل نشاط الشركة تقديم خدمات إدارة العقارات التجارية والسكنية متعددة الإستخدام في عدة دول بمنطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا ومن هذه الدول (دولة الإمارات العربية المتحدة وسلطنة عُمان ومملكة البحرين والمملكة الأردنية الهاشمية وجمهورية مصر العربية والجمهورية اللبنانية).

ويتزامن هذا الإنجاز مع إحتفالية الشركة المتحدة لإدارة المرافق بمرور ثلاثة عشر عاماً على تأسيسها وإستحواذها على نسبة كبيرة من العقود في الكويت مما إنعكس إيجابياً على إيرادات الشركة بشكل ملحوظ. وقد أبرمت الشركة في عام 2019 عدة عقود مع شركات وهيئات بالقطاعين الحكومي والخاص في الكويت ومنها الهيئة العامة للإستثمار، شركة كامكو إنفست، شركة الإستثمارات الوطنية، مجموعة الشايع، المجلس الثقافي البريطاني، شركة جي اس التعليمية، نادي البولينغ الكويتي الرياضي، ومكتب البنك الدولي في الكويت.

الشركات التابعة النشطة

شركة المباني المتحدة

السيد/ محمد سالم الوطيان

الرئيس التنفيذي

تمثل شركة المباني المتحدة (ش.م.ك-مقفلة) الذراع الرئيسي في مجال الإنشاءات والمقاولات لشركة العقارات المتحدة (ش.م.ك-عامة) والمملوكة لها بالكامل، وهى إحدى الشركات الرائدة في مجال التطوير العقاري في الكويت ومنطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا. وصنفت شركة المباني المتحدة كشركة مقاولات فئة "أولى" منذ عام 1984 ولديها سجل حافل بالعديد من المشاريع المتميزة في الكويت، حيث بلغت قيمة مشاريعها المنفذة والجاري تنفيذها حوالي 264 مليون دينار كويتي.

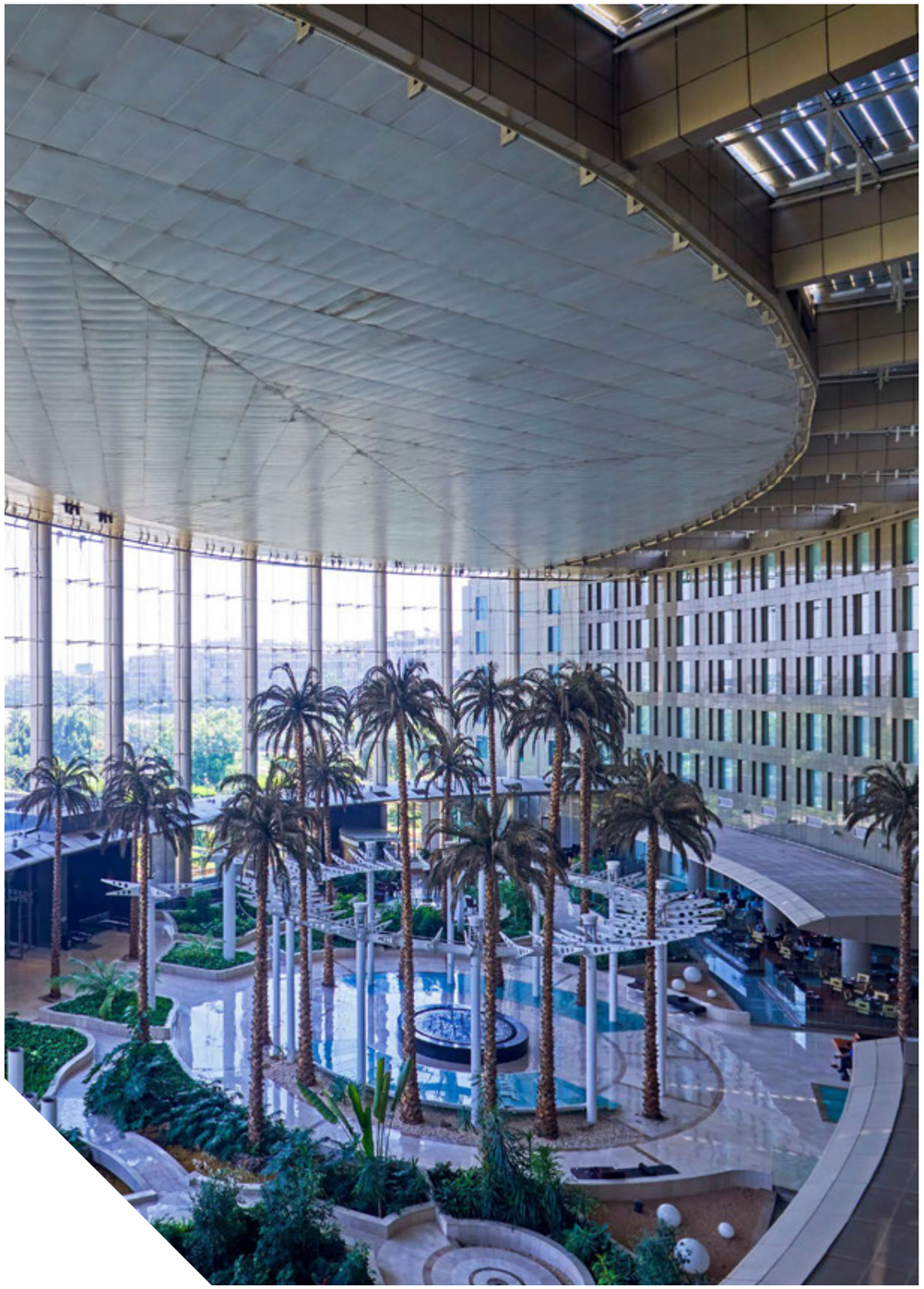
شهدت الشركة توسعاً في أعمالها من خلال زيادة عقود المقاولات، والإستحواذ على نسبة 40% في شركة إنشاء القابضة، وشركة إنشاء هي شركة كويتية رائدة متخصصة في تصنيع وتوريد مواد البناء والإنشاء. ويهدف هذا الإستحواذ إلى زيادة الحصة السوقية لشركة المباني المتحدة في قطاع الإنشاءات والمقاولات لتحسين كفاءتها التشغيلية وتنويع مصادر الدخل.

كما أبرمت الشركة العديد من العقود لتنفيذ أعمال لمشاريع تابعة للقطاعين الحكومي والخاص على السواء ومن هذه المشاريع مشروع (وزارة الصحة، وزارة العدل، وزارة الأشغال العامة، جامعة الكويت، المؤسسة العامة للرعاية السكنية، شركة إيبسكو العالمية، شركة مينا هومز العقارية، وعقارات الشيخ سالم حمود السالم الصباح).

ومن أبرز العقود الإنشائية المكتملة التي قامت الشركة بتنفيذها (مركز الفحيحيل الصحي، مبنى مركز الشيخة سلوى الصباح للخلايا الجذعية والحبل السري، مبنى النيابة العامة، مبنى الإدارة العامة للخبراء، مبنى الإدارة العامة لنزع الملكية للمنفعة العامة وجهاز الـ " BOT "، ومباني الخدمات العامة بضاحية "C" بمدينة صباح الأحمد السكنية).

كما تقوم الشركة حالياً بتنفيذ بعض العقود الإنشائية الهامة ومنها: (محطة الخدمات المركزية (3) في مدينة صباح السالم الجامعية بمنطقة الشدادية، مبنى مواقف سيارات متعدد الأدوار في الحرم الجامعي بجامعة الكويت بمنطقة الخالدية، مصنع إعادة تدوير الإطارات بالسالمي، مشاريع البنية التحتية بضاحية حصة المبارك، الإنشاءات والخدمات العامة بضاحية NA(6+5+1) بغرب عبدالله المبارك، فضلاً عن تنفيذ عدد 40 عمارة من السكن العامودي وأعمال الخدمات الخاصة بها بالضاحية الإستثمارية بمدينة صباح الأحمد السكنية).

وقد إستحدثت الشركة أيضاً إدارة خاصة للعمليات اللوجستية بهدف تطوير خططها وأنشطتها في تنفيذ مشاريعها الإنشائية بفاعلية وكفاءة، كما تمت زيادة رأس المال المُصدر من 2.5 مليون دينار كويتي إلى 10مليون دينار كويتي ورأس المال المصرح به إلى 15 مليون دينار كويتي وذلك بهدف التمكن من الدخول في مناقصات بحجم أكبر من المشاريع الحالية.



فندق والدورف أستوريا القاهرة هليوبوليس في مصر

الشركات التابعة النشطة

شركة الضيافة القابضة

الشيخ/ خليفة عبداللّه الجابر الصباح

رئيس مجلس الإدارة

تأسست شركة الضيافة القابضة (ش.م.ك-قابضة) في عام 2005، وهي مملوكة لشركة العقارات المتحدة (ش.م.ك-عامة) بنسبة قدرها 81%، حيث تقوم بممارسة نشاطها من خلال عدداً من الشركات التابعة لها، والتي تتوزع أنشطتها في كلٍ من لبنان ومصر. كما تتضمن المحفظة الإستثمارية المملوكة للشركة عدداً من المشاريع العقارية المتعددة ومنها فندق سفير بحمدون وروشه فيو 1090 في لبنان، فندق هيلتون القاهرة (هليوبوليس سابقاً)، وفندق والدورف أستوريا وقطعة أرض العروبة وكذلك مشروع تحت التطوير بمدينة شرم الشيخ في جمهورية مصر العربية.

شركة الخليج – مصر للفنادق والسياحة

السيد/ محسن ابو العزم

العضو المنتدب

تأسست شركة الخليج-مصر للفنادق والسياحة (ش.م.م) في جمهورية مصر العربية عام 1976، وهي شركة تابعة لشركة الضيافة القابضة (ش.م.ك-قابضة)، والمملوكة لشركة العقارات المتحدة (ش.م.ك-عامة).

يتمثل غرض شركة الخليج-مصر للفنادق والسياحة الرئيسى في القيام بإنشاء الفنادق والمنشآت السياحية وإكتسابها وإقتنائها وإستغلالها، وتمتلك الشركة فندقي هيلتون القاهرة هليوبوليس و والدورف أستوريا القاهرة هليوبوليس، وقطعة أرض العروبة وكذلك مشروع تحت التطوير بمدينة شرم الشيخ في جمهورية مصر العربية.

مشروع أسوار رزيدنسز بمدينة القاهرة الجديدة في مصر

الشركات الإقليمية

URC

شركة العقارات المتحدة القابضة للإستثمارات المالية
مصر

شركة العقارات المتحدة القابضة للإستثمارات المالية

السيد/ محمد حلمي شقوير

العضو المنتدب

تأسست شركة العقارات المتحدة القابضة للإستثمارات المالية (ش.م.م.) عام 2008، وتتخذ من القاهرة كمقرٍ لها وهي إحدى الأذرع الإستثمارية الرئيسية المملوكة لشركة العقارات المتحدة (ش.م.ك-عامة) في جمهورية مصر العربية.

تتولى شركة العقارات المتحدة القابضة للإستثمارات المالية مسؤولية إدارة المحفظة الإستثمارية والتطوير العقاري لشركة العقارات المتحدة وشركاتها التابعة في مصر، حيث تتركز أنشطتها في عمليات الإشراف والتخطيط ومتابعة المشاريع للشركة ومن أهمها: مشروع أسوار رزيدنسز ومشروع أفارس السكني.

حيث يمثل مشروع أسوار رزيدنسز مجتمع سكني يضم 75 فيلا تشمل ثلاثة طوابق، ويقع على الجانب الشرقي من القاهرة الجديدة، وهي مدينة حديثة مزدهرة يجري تطويرها حاليًّا على بعد 40 كيلومترًا من القاهرة في جمهورية مصر العربية.

ومشروع أفارس عبارة عن مجتمع سكني فاخر قيد التطوير حاليًّا في قلب القاهرة الجديدة، ويضم 468 وحدة سكنية تتنوع بين الشقق العادية وشقق الدوبلكس، بالإضافة إلى مجمع تجاري ومكاتب تجارية. كما تقوم شركة العقارات المتحدة القابضة للإستثمارات المالية على الدعم والتنفيذ والإشراف العام على كافة الأنشطة والأعمال الخاصة بالمشاريع في مصر، وذلك وفقًا للخطط والإستراتيجيات المرسومة لها من قبل شركة العقارات المتحدة في الكويت.

مشروع العبدلي مول بمدينة عمّان في الأردن

الشركات الإقليمية

شركة العقارات المتحدة – الأردن

URC شركة العقارات المتحدة
United Real Estate Co
Jordan

السيد/ عبد المجيد عطا اللّه الكباريتي

الرئيس التنفيذي

تأسست شركة العقارات المتحدة في الأردن (ش.م.ذ) عام 2006، وتتخذ من مدينة عمّان كمقرٍ لها، وهي إحدى الأذرع الإستثمارية لشركة العقارات المتحدة (ش.م.ك-عامة) بالمملكة الأردنية الهاشمية . حيث يتمحور أساس رؤية ونشاط الشركة في تطوير مشاريع عقارية تتميز بروح الإبتكار والإبداع لإثراء المجتمع الأردني.

ويتمثل مشروع العبدلي مول أحد أكبر مشاريع الشركة في كونه تحفة فنية وعلامة بارزة لكبرى المشاريع العقارية الرائدة للشركة في الأردن، مضيفةً بذلك مفهوماً جديداً لتجربة عصرية غير مسبوقة في التسوق والترفيه، يتضمنها مزيج من العلامات التجارية المتنوعة إلى جانب روعتها ودقة تصميمها المعماري الفريد. فيما أسهَم هذا المشروع الفريد على دعم وتنشيط الإقتصاد الوطني في المملكة الأردنية الهاشمية بفضل توفير الآلاف من فرص العمل للقوى العاملة وبوظائف تلبي مختلف الأنشطة والخدمات لتعزيز هذا القطاع.

الشركات الزميلة

شركة مينا هومز العقارية

السيد/ مازن عصام حوا

رئيس مجلس الإدارة

شركة مينا هومز العقارية (ش.م.ك-مقفلة)، وهي شركة مساهمة كويتية مقفلة مملوكة لشركة العقارات المتحدة (ش.م.ك-عامة) بنسبة قدرها 33.33%، الى جانب تملُك باقي الحصص لشركات تابعة لمجموعة شركة مشاريع الكويت القابضة "كيبكو".

وتمتلك شركة مينا هومز العقارية عدد من الأراضي والمشاريع السكنية والتجارية بضاحية حصة المبارك وذلك بهدف تطوير هذه المشاريع المتنوعة تشمل المكونات السكنية بالإضافة إلى المكاتب التجارية والعيادات الطبية والشقق الفندقية فضلاً عن المتاجر ومحلات للتجزئة والمطاعم والكافيهات.

تتولى شركة العقارات المتحدة إدارة المحفظة الإستثمارية والتطوير العقاري لشركة مينا هومز العقارية بضاحية حصة المبارك، وهي أول منطقة شاملة ومتعددة الإستخدامات يقوم ببنائها وتشييدها القطاع الخاص في الكويت.

شركة أبراج المتحدة القابضة

السيد/ أحمد سعود السميط

رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

تأسست شركة أبراج المتحدة القابضة (ش.م.ك-قابضة) عام 2006، وهي شركة زميلة لشركة العقارات المتحدة (ش.م.ك-عامة) مملوكة بنسبة قدرها 40%. تتركز أنشطة الشركة بالإستثمار والتطوير العقاري، وتمتلك محفظة عقارية بمنطقة شرق في مدينة الكويت تتضمن برج كيبكو، وبرج الشهيد، وبرج المدينة.

الشركات الزميلة

شركة أسوفيد بي ڤي

السيد/ يحيا الريضى

المدير التنفيذي

شركة أسوفيد بي ڤي هي شركة خاصة تتخذ من هولندا كمقرٍ لها، والمالكة لمشروع أسوفيد بالمملكة المغربية من خلال شركاتها التابعة المتخصصة في مجال التطوير العقاري والخدمات، وشركة أسوفيد بي ڤي هي شركة زميلة لشركة العقارات المتحدة (ش.م.ك-عامة) بنسبة تملُك قدرها 49% والتي تدير تطويرها العقاري لمشروع أسوفيد.

ومشروع أسوفيد هو منتجع سياحي وسكني فاخر متكامل ومتعدد الإستخدامات يمتد على مساحة إجمالية تُقدَّر بـ 2.5 مليون متر مربع ويقع في مدينة مراكش النابضة بالحياة. وتشمل المرحلة الأولى لمنتجع أسوفيد نادي للغولف المكون من 18 حفرة الحائز على جوائز عديدة صمم بأسلوب عالمي فاخر، إلى جانب عدد من الفلل السكنية الراقية. وتضم المرحلة الثانية للمشروع مجموعة من الوحدات السكنية الراقية، منها فلل تحمل علامة تجارية وكذلك شقق فاخرة، إلى جانب محلات للتجزئة، بالإضافة إلى فندق سانت ريجيس مراكش، وهو من فئة خمس نجوم ضمن سلسلة فنادق ماريوت العالمية. كما ستتضمن المرحلة الثالثة للمشروع مجموعة من الفلل والشقق السكنية صممت بأعلى مستويات الفخامة.

يبعد مشروع أسوفيد عن مطار مراكش الدولي نحو مسافة 8 كيلو متر فقط، لينفرد بمناظر الطبيعة الآسرة التي تقف أمام إطلالة خلابة على قمم جبال الأطلس المغطاة بالثلوج.

شركة إنشاء القابضة

السيد/ هيثم محمد الرفاعي

الرئيس التنفيذي

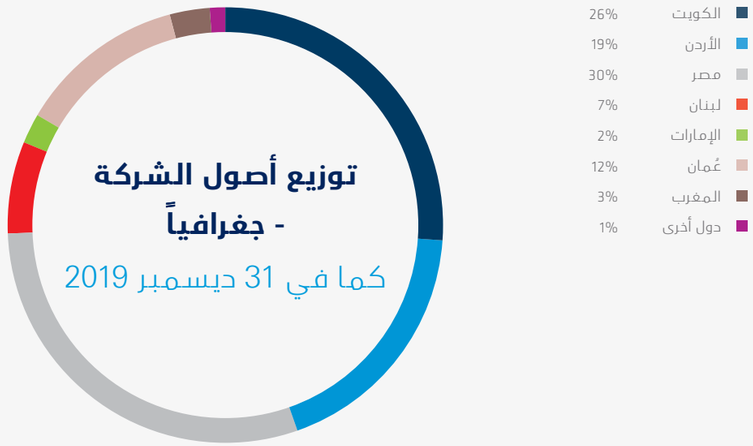
تأسست شركة إنشاء القابضة في عام 2005، وهي شركة كويتية رائدة متخصصة في تصنيع وتوريد مواد البناء والإنشاء. حيث تتركز أنشطة الشركة في تصنيع وتوريد الخرسانة الجاهزة، مواد البناء والإنشاء، ومواد البناء الكيماوية.

وفي عام 2017، قامت شركة المباني المتحدة (ش.م.ك-مقفلة) الذراع الرئيسي في مجال الإنشاءات والمقاولات لشركة العقارات المتحدة (ش.م.ك-عامة)، وبالشراكة مع شركة القرين لصناعة الكيماويات البترولية، إحدى الشركات التابعة لمجموعة شركة مشاريع الكويت القابضة "كيبكو"، بالإستحواذ على نسبة 98% من شركة إنشاء القابضة بصفقة قيمتها الإجمالية قدرها 13.75 مليون دينار كويتي.

موجز عن أداء الشركة

التوزيع الجغرافي والقطاعي

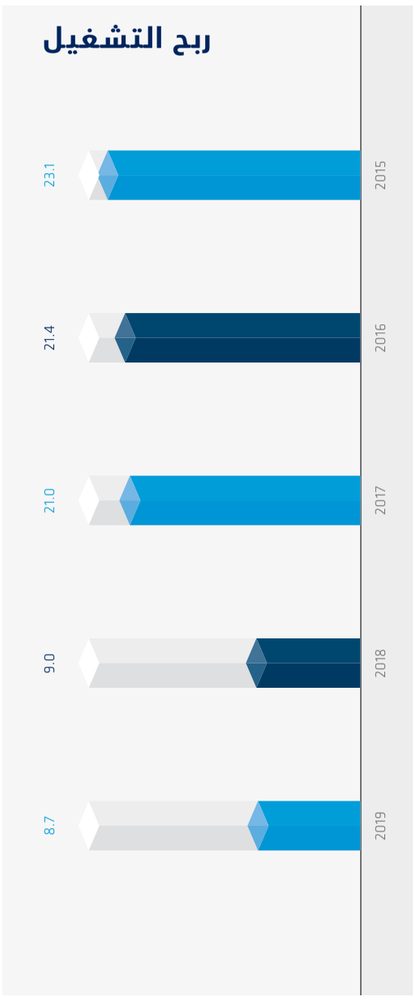
تتوزع أنشطة شركة العقارات المتحدة في عدة بلدان في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا، والتي تتخذ من الكويت مقرٍ لها. وتتركز المحفظة الإستثمارية للشركة على أسواق تتمتع بنمو عالي مثل مصر إلى جانب الأصول المدرة للدخل في كل من عُمان والأردن.

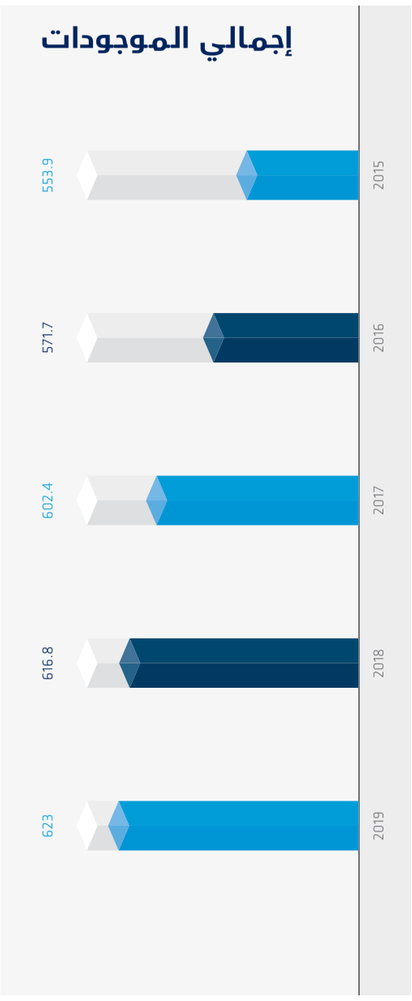


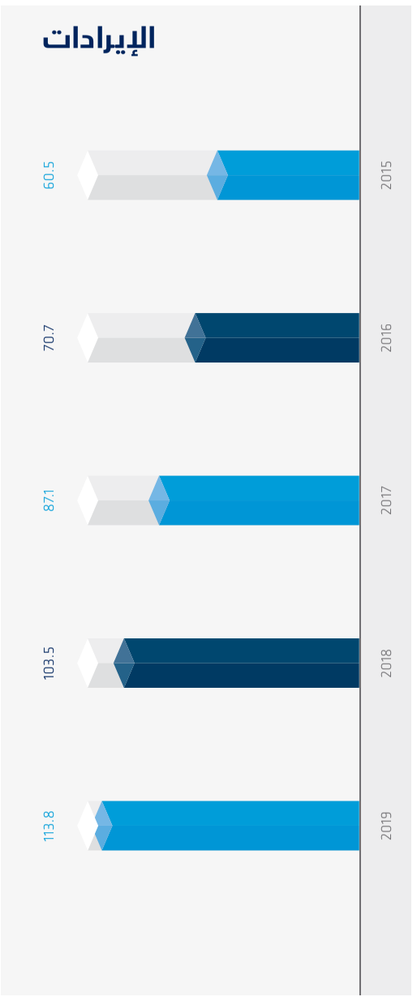
*الدول الأخرى تشمل سوريا والبحرين والسعودية والمملكة المتحدة وقبرص

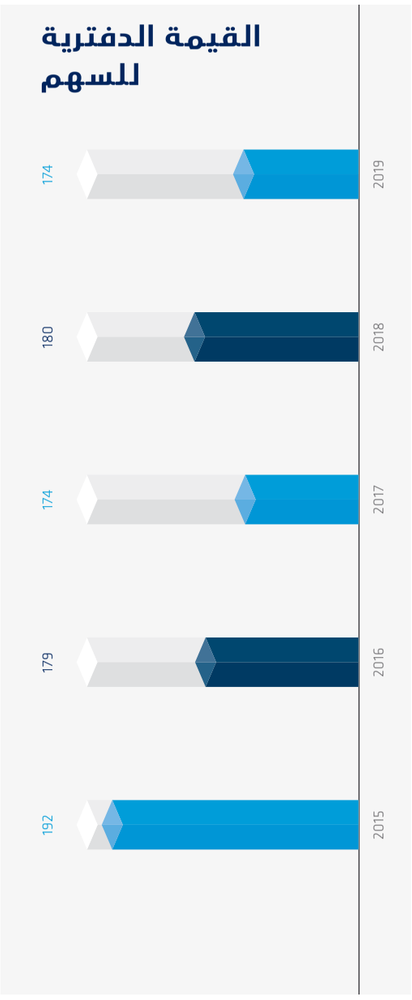
استحقاق الديون

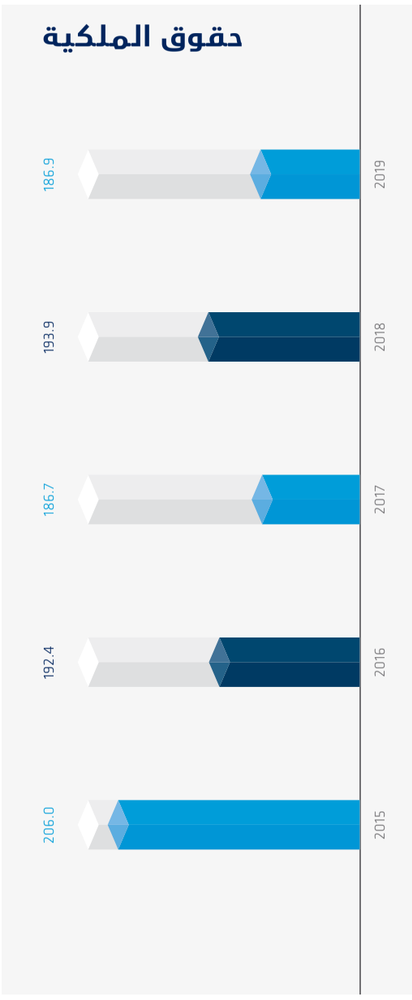
أهم المؤشرات المالية











تقرير الحوكمة
2019

القاعدة الأولى

بناء هيكل متوازن لمجلس الإدارة

نبذة عن تشكيل مجلس الإدارة، وذلك على النحو الآتي:

الإسم	تصنيف العضو	المؤهل العلمي والخبرة العملية	تاريخ الإنتخاب / التعيين
الشيخة/ ببي ناصر صباح الأحمد الصباح	غير تنفيذي	الشيخة/ ببي ناصر صباح الأحمد الصباح هي رئيس مجلس إدارة شركة العقارات المتحدة (ش.م.ك-عامة). حيث إنضمت لعضوية مجلس الإدارة عام 2006 ولها خبرة تزيد عن 12 عاما في المجال الإداري والعقاري، تبوأت من خلال عضويتها المشاركة في العديد من اللجان المتخصصة في الأعمال الإدارية والمالية والتشغيلية المتعلقة بعمليات وأنشطة الشركة. وتخرجت الشيخة/ ببي ناصر الصباح من جامعة نيو سكول في مدينة نيويورك بالولايات المتحدة الأمريكية سنة 2003، ولها العديد من الإسهامات الإجتماعية والإنسانية بإعتبارها رئيس مجلس إدارة جمعية العمل الإجتماعي حيث تم منحها مؤخراً لقب «سفيرة النوايا الحسنة» من قبل المنظمة الدولية للهجرة تقديراً لما تقوم به من مساهمات إنسانية وإجتماعية أهلتها لنيل هذا اللقب الرفيع بكل إستحقاق.	29/04/2019
السيد/ مازن عصام حوا (ممثل شركة الضيافة المتحدة العقارية)	غير تنفيذي	إنضم السيد/ مازن عصام حوا إلى شركة العقارات المتحدة في عام 2020 بمنصب رئيساً تنفيذياً للمجموعة. حيث كان قبل ذلك عضواً في الإدارة التنفيذية لدى شركة مشاريع الكويت القابضة (كيبكو) خلال سنوات عمله البالغة 19 عاماً. ومنذ إنضمامه لمجموعة كيبكو في عام 2001، عمل مع فريقي المالية والمحاسبة ليشغل بعدها نائباً للرئيس التنفيذي لعمليات المجموعة، متولياً مسؤولية التمويل والعمليات. وقد تبوأ العديد من المناصب الرفيعة في الإدارات التنفيذية ومجالس إدارات الشركات التابعة لمجموعة كيبكو خلال فترة عمله. يتمتع السيد/ حوا بخبرات متعددة والتي إكتسبها من خلال المناصب التي شغلها بالعديد من قطاعات مجموعة كيبكو تشمل العقار والخدمات المالية. وكان له دوراً محورياً بنمو الأنشطة والعمليات لعدد من الشركات التابعة للمجموعة. حيث كان يقود المهمة الإستشارية لتحديد التوجه الإستراتيجي والتخطيط المالي والحوكمة وذلك ضمن إطار إستراتيجية مجموعة كيبكو. يحمل السيد/ حوا شهادة ماجستير إدارة الأعمال من جامعة الدراسات العليا للإدارة في باريس وهو خرّيج الجامعة الأمريكية اللبنانية، وقد حضر العديد من برامج التدريب التنفيذي أبرزها برنامج إدارة الأعمال في كلية هارفارد للأعمال وهو حاصل على عدة شهادات مهنية من معاهد معتمدة في الولايات المتحدة الأمريكية.	29/04/2019
السيد / طارق محمد عبد السلام (ممثل شركة شمال أفريقيا الأولى العقارية)	غير تنفيذي	حاصل على بكالوريوس المحاسبة من جامعة الكويت – وله خبرة في الإدارة المالية والإستشارات والإستثمارات المالية والعقارية لأكثر من 30 عاما.	29/04/2019
الشيخ/ فاضل خالد الجابر الصباح	مستقل	حاصل على مؤهل عالي في إدارة الأعمال وله خبرة تزيد عن 35 عاماً في العمل الإداري والإستثمار العقاري.	29/04/2019
السيد/ سامر صبحي خنشت (ممثل شركة الزاد العقارية)	غير تنفيذي	حاصل على ماجيستير في إدارة الأعمال من جامعة هارفارد وأيضاً على بكالوريوس في العلوم الإدارية والهندسة الكيميائية من جامعة ماساتشوستس بالولايات المتحدة الأمريكية – وله خبرة تزيد عن 25 عاما في القطاع المصرفي والعقاري والتعليمي في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا.	29/04/2019
السيد/ عادل جاسم الوقيان (ممثل شركة التضامن المتحدة القابضة)	غير تنفيذي	حاصل على درجة الماجيستير في إدارة الأعمال من جامعة يو اس آي بالولايات المتحدة وله خبرة تزيد عن 32 عاما في القطاع المصرفي والإستثمار العقاري.	29/04/2019
السيد / عبد الأمير قاسم علي جعفر المسقطي	مستقل	حاصل على بكالوريوس الهندسة الكهربائية من جامعة كاليفورنيا بالولايات المتحدة الأمريكية سنة 2006 وكان يشغل سابقاً منصب عضو مجلس الإدارة في شركة الضيافة القابضة والشركة المتحدة لإدارة المرافق وشركة الريف العقارية بعُمان وكان يشغل منصب مدير عام شركة يونيفرسال المتحدة وشركة العقارات المتحدة البحرين وله خبرة تزيد عن 14 عاماً في مجال المقاولات والعقارات.	29/04/2019
السيد/ يوسف توني صليبا	أمين السر	لدى السيد/ صليبا أكثر من 20 عاما من الخبرة والتخصص في القوانين التجارية وقوانين الشركات. حصل على شهادة الحقوق في القانون اللبناني ودبلوم في القانون الأنجلو-أمريكي من جامعة الحكمة القديس بولس في لبنان. كما لدى السيد صليبا شهادة دبلوم في الدراسات المصرفية والمالية وشهادة الماجستير (LLM) القانون التجاري الدولي من كلية الملكة ماري - جامعة لندن في المملكة المتحدة.	01/05/2019

نبذة عن إجتماعات مجلس إدارة الشركة، وذلك من خلال البيان التالي:

إجتماعات مجلس الإدارة خلال عام 2019

تم إعادة تشكيل مجلس الإدارة في الجمعية العمومية العادية المنعقدة في 29/04/2019 وعقد التشكيل القديم إجتماعين في الربع الأول لعام 2019 وعقد التشكيل الجديد 4 إجتماعات ليصبح إجمالي عدد إجتماعات مجلس الإدارة خلال عام 2019 هو 6 إجتماعات وهي كالتالي:

إسم العضو (التشكيل القديم)	إجتماع رقم (1) المنعقد في تاريخ 21/02/19	إجتماع رقم (2) المنعقد في تاريخ 28/03/19	عدد الإجتماعات
السيد/ طارق محمد عبد السلام - (رئيس مجلس الإدارة)	√	√	2
السيد/ علي إبراهيم معرفي - (نائب رئيس مجلس الإدارة - مستقل)	√	X	1
الشيخ/ فاضل خالد الجابر الصباح - (عضو مستقل)	√	√	2
الشيخة/ ببي ناصر صباح الأحمد الصباح - (عضو غير تنفيذي)	√	√	2
السيد/ عادل جاسم الوقيان - (عضو غير تنفيذي)	√	X	1
السيد/ سامر صبحي خنشت - (عضو غير تنفيذي)	√	√	2
السيد/ مازن عصام حوا - (عضو غير تنفيذي)	√	X	1

إسم العضو (التشكيل الجديد)	إجتماع رقم (3) المنعقد في تاريخ 01/05/19	إجتماع رقم (4) المنعقد في تاريخ 14/05/19	إجتماع رقم (5) المنعقد في تاريخ 31/07/19	عدد الإجتماعات
الشيخة/ ببي ناصر صباح الأحمد الصباح - (رئيس مجلس الإدارة)	√	√	√	4
السيد/ مازن عصام حوا - (نائب رئيس مجلس الإدارة)	√	√	√	4
السيد/ طارق محمد عبد السلام - (عضو غير تنفيذي)	√	√	X	2
الشيخ/ فاضل خالد الجابر الصباح - (عضو مستقل)	√	√	X	3
السيد/ عادل جاسم الوقيان - (عضو غير تنفيذي)	√	X	√	3
السيد/ سامر صبحي خنشت - (عضو غير تنفيذي)	√	√	√	4
السيد/ عبد الأمير قاسم علي جعفر المسقطي - (عضو مستقل)	√	√	√	4

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

تطبق شركة العقارات المتحدة متطلبات التسجيل والتنسيق وحفظ محاضر إجتماعات مجلس إدارة بالشركة، حيث تنعقد الإجتماعات بناء على دعوة من رئيس مجلس الإدارة وفي حالة طلب الإجتماعات الطارئة يكون عن طريق طلب كتابي يقدمه عضوين من أعضاء المجلس إلا أنه في عام 2019 لم يتم عقد أي إجتماعات طارئة، وترسل الدعوة مع جدول الأعمال مرفق معه كل المستندات الخاصة ببنود الجدول إلى الأعضاء في موعد أقصاه ثلاثة أيام عمل قبل موعد الإجتماع، ودائما ما يراعى أن يكون ميعاد إنعقاد إجتماعات مجلس الإدارة بعد غلق أوقات التداول في البورصة، ويقوم أمين سر المجلس بتسجيل المسائل التي تم النظر فيها والقرارات التي تم إتخاذها في محاضر الإجتماع مع الأخذ في الإعتبار أية تحفظات للأعضاء أو تعارض مصالح أو آراء مخالفة أثيرت أثناء الإجتماع، وتدوّن محاضر الإجتماعات بمسلسل رقمي متتابع للسنة مبيناً به مكان الإجتماع وتاريخه وتوقيت بدايته ونهايته وتوقع المحاضر من جميع الأعضاء الحاضرين وتحفظ بسجل خاص يسهل الوصول إليه مرفقاً معها المستندات التي تم عرضها ومناقشتها.

القاعدة الثانية

التحديد السليم للمهام والمسؤوليات

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

حددت شركة العقارات المتحدة في نظامها الأساسي مهام ومسؤوليات مجلس الإدارة وأيضاً تم وضع ميثاق ولائحة عمل لمجلس الإدارة حددت فيه مسؤوليات مجلس الإدارة ككل والواجبات الخاصة بالأعضاء وأيضاً دور رئيس مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية. ويقوم مجلس الإدارة بشكل دوري بمراجعة وإعتماد لائحة السلطات والصلاحيات والتي حددت بالتفصيل ولمدة محددة صلاحيات كل من مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية في المعاملات الإدارية والمالية والتشغيلية المتعلقة بعمليات وأنشطة الشركة مع الأخذ في الإعتبار أن المسؤولية النهائية عن الشركة تقع على المجلس حتى وإن شكل لجاناً أو فوض جهات أو أفراد للقيام ببعض أعماله.

إنجازات مجلس الإدارة خلال العام:

1. إعتماد البيانات المالية المرحلية والسنوية.
2. متابعة أداء أعضاء الإدارة التنفيذية والإشراف عليهم وإتخاذ الإجراءات اللازمة لتطوير ذلك الأداء.
3. مناقشة التقارير المرفوعة والمقدمة من اللجان المشكلة.
4. تغيير السياسات المحاسبية للشركة لتتماشى مع أحدث المعايير الدولية.
5. تطوير نظم الرقابة الداخلية للشركة ومتابعتها بشكل دوري.

نبذة عن تطبيق متطلبات تشكيل مجلس الإدارة للجان متخصصة تتمتع بالإستقلالية:

اسم اللجنة	لجنة الترشيحات والمكافآت	لجنة التدقيق	لجنة إدارة المخاطر	اللجنة التنفيذية
مهام اللجنة	• إعتماد ترشيحات أعضاء مجلس لإدارة الذين سيتم إنتخابهم من قبل المساهمين في إجتماع الجمعية العمومية وشغل أي مناصب شاغرة في المجلس. • دراسة أي ترشيحات مقدمة بشكل صحيح من جانب المساهمين فيما يتعلق بالمرشحين لعضوية مجلس الإدارة. • مراجعة وتقييم وتقديم توصيات إلى المجلس، حيثما كان ضرورياً، بشأن سياسات منح المكافآت لموظفي شركة العقارات المتحدة. • التأكد بشكل دوري من إستقلالية الأعضاء المستقلين. • المراجعة السنوية للإحتياجات المطلوبة لعضوية مجلس الإدارة.	• التأكد من فاعلية أنظمة الرقابة الداخلية وإدارة المخاطر بالشركة. • التأكد من إستقلالية ومؤهلات وأداء إدارة التدقيق الداخلي. • التأكد من فاعلية برامج الشركة المطبقة لضمان الإلتزام بالمتطلبات القانونية والتنظيمية وقواعد الأخلاقيات. • التأكد من سلامة ونزاهة البيانات المالية. • تقييم أداء المدققين الخارجيين والداخليين.	• إعتماد المبادئ والسياسات والإستراتيجيات والعمليات وأطر عمل الرقابة الخاصة بإدارة المخاطر. • إعتماد أو التوصية بأي تغييرات على نطاق المخاطر حسبما هو مناسب. • مساعدة مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية على تحديد وتقييم مستوى المخاطر المقبولة للشركة.	• توجيه الإدارة التنفيذية في الشركة ورفع القرارات والتوصيات الخاصة بنشاط وعمليات الشركة إلى مجلس لإدارة. • تسيير عمليات الشركة طبقا للائحة الصلاحيات المالية المعتمدة من قبل مجلس الإدارة.
إنجازات اللجنة خلال العام	• إعداد قائمة المرشحين لعضوية مجلس الإدارة في دورته الجديدة. • إعتماد المكافآت السنوية الممنوحة لموظفي الشركة والشركات التابعة. • التأكد من إستقلالية الأعضاء المستقلين. • المراجعة الدورية للإحتياجات المطلوبة من المهارات المناسبة لعضوية مجلس الإدارة. • وضع توصيف وظيفي لكل عضو في مجلس الإدارة.	• مراجعة ومناقشة البيانات المالية المرحلية والسنوية للتأكد من صحتها ونزاهتها قبل إعتمادها من مجلس الإدارة. • التوصية لمجلس الإدارة بتعيين مراقبي الحسابات الخارجيين ومتابعة أدائهم والتأكد من إستقلاليتهم. • مراجعة أنظمة الرقابة الداخلية المطبقة داخل الشركة وإعداد تقرير في هذا الشأن. • الإشراف على إدارة التحقيق الداخلي في الشركة، وإقرار خطة التحقيق السنوية. • تعيين مكتب مراجعة مستقل لمراجعة أداء ادارة التدقيق الداخلي.	• إعتماد الهيكل التنظيمي وسياسات إدارة المخاطر. • إعطاء صلاحيات لموظفي إدارة المخاطر للقيام بمهامهم بما لا يتعارض مع دورهم الرقابي. • متابعة أداء المشاريع التشغيلية للشركة لتحديد مستوى المخاطر المقبولة. • الإطلاع على توصيات إدارة المخاطر فيما يخص تعاملات الأطراف ذات العلاقة. • رفع تقارير دورية لمجلس الإدارة عن تقييم المخاطر وعلاجها.	• دراسة توصيات الإدارة التنفيذية بشأن المشاريع القائمة والإستثمارات الجديدة وإصدار القرارات المناسبة بشأنها. • توجيه الإدارة التنفيذية لتعظيم أرباح الشركة والشركات التابعة. • مناقشة إعداد الموازنة التقديرية للشركة مع الإدارة التنفيذية. • مراقبة الصلاحيات والسلطات الممنوحة لأعضاء الإدارة التنفيذية وإقتراح تعديلات عليها إن وجد.
تاريخ تشكيل اللجنة	01/05/2019	01/05/2019	01/05/2019	01/05/2019
مدة اللجنة	3 سنوات	3 سنوات	3 سنوات	3 سنوات
أعضاء اللجنة	السيد/ سامر صبحي خنشت — رئيس الشيخة/ بيبي ناصر صباح الأحمد الصباح — عضو الشيخ/ فاضل خالد الجابر الصباح — عضو السيد/ مازن عصام حوا — عضو	السيد/ مازن عصام حوا — رئيس السيد/ عادل جاسم الوقيان — عضو السيد/ عبد الأمير قاسم المسقطي — عضو	الشيخ/ فاضل خالد الجابر الصباح — رئيس السيد/ سامر صبحي خنشت — عضو السيد/ عادل جاسم الوقيان — عضو	الشيخة/ بيبي ناصر صباح الأحمد الصباح — رئيس السيد/ سامر صبحي خنشت — عضو السيد/ طارق محمد عبد السلام — عضو السيد/ مازن عصام حوا — عضو
عدد الإجتماعات خلال العام	2	11	4	6

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

طبقت الشركة هذه المتطلبات عن طريق نظام معلومات متكامل متصل بالنظام المحاسبي للشركة (Oracle Cloud) بحيث يمكن مستخدمي النظام من إنشاء التقارير المالية والتحليلية اللازمة لمتابعة مختلف عمليات الشركة والتي تتيح لأعضاء مجلس الإدارة الفرصة للحصول على المعلومات والبيانات بشكل دقيق وفى الوقت المناسب بحيث تساهم وتساعد في إتخاذ القرارات من ناحية وتقييم الأداء التشغيلي للشركة من ناحية اخرى.

القاعدة الثالثة

إختيار أشخاص من ذوي الكفاءة لعضوية مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

نبذة عن تطبيق متطلبات تشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت:

قام مجلس الإدارة بتشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت والتي تتكون من 4 أعضاء (3 أعضاء غير تنفيذين + عضو مستقل) كما هو مبين سابقا، وتختص اللجنة قي إعداد التوصيات المتعلقة بترشيحات العضوية في مجلس الإدارة وأيضاً ترشيحات المناصب في الإدارة التنفيذية، وتقوم اللجنة بشكل سنوي بالتأكد من عدم إنتفاء صفة الإستقلالية من أعضاء مجلس الإدارة المستقلين، بالإضافة إلى إعتماد منح المكافآت السنوية لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والموظفين. إنتهت اللجنة من وضع التوصيف الوظيفي لكل عضو في مجلس الإدارة وتقوم اللجنة بعمل مراجعة سنوية للإحتياجات والمهارات المطلوبة لعضوية مجلس الإدارة وذلك للتأكد من فاعلية وكفاءة التشكيل الحالي للمجلس في إدارة الشركة وتطوير أدائها وذلك لمصلحة المساهمين وأصحاب المصالح.

تقرير المكافآت الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذي:

المنصب	المكافآت والرواتب والحوافز وغيرها من المزايا المالية الأخرى من خلال الشركة الأم والشركات التابعة	إجمالي المكافآت والرواتب والحوافز وغيرها من المزايا المالية الأخرى من خلال الشركة الأم والشركات التابعة للعام 2019 (بالدينار الكويتي)
أعضاء مجلس الإدارة (7 أعضاء)	مكافآت متغيرة (مكافآت سنوية) *	0
أعضاء الإدارة التنفيذية	مكافآت ومزايا ثابتة (الراتب، حوافز سنوية، بدلات، تأمين صحي، تأمين على الحياة، تذاكر سفر، مكافآت نهاية خدمة)، مكافآت متغيرة (مكافآت سنوية)	683,988.744
الإجمالي		683,988.744

* بعد موافقة الجمعية العامة العادية

القاعدة الرابعة

ضمان نزاهة التقارير المالية

التعهدات الكتابية من قبل كل من مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية بسلامة ونزاهة التقارير المالية المعدة:

تضمن التقرير السنوي للبيانات المالية لسنة 2019 المرفوع للمساهمين تعهدات مجلس الإدارة بسلامة ونزاهة كافة البيانات المعروضة في التقرير، ومن ناحية أخرى، قدمت أيضاً الإدارة التنفيذية والممثلة في نائب الرئيس التنفيذي والمدير التنفيذي للإدارة المالية للمجموعة تعهداتها إلى مجلس الإدارة والتي تؤكد فيها أن التقارير والبيانات المالية المقدمة والخاصة بالسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019، تم عرضها بصورة سليمة وعادلة وتم إعدادها وفق المعايير المحاسبية الدولية المتعارف عليها.

نبذة عن تطبيق متطلبات تشكيل لجنة التدقيق:

قام مجلس الإدارة بتشكيل لجنة التدقيق والتي تتكون من 3 أعضاء (عضوين غير تنفيذيين + عضو مستقل) وقد تم مراعاة توفير الخبرات المتخصصة والمؤهلات العلمية والخبرة العملية في تشكيل اللجنة والتي تساعدها في تأدية مهامها وتحقيق الغرض من تشكيلها، فضلاً عن مساعدة المجلس في التأكد من كفاية وفاعلية الرقابة الداخلية المطبقة داخل الشركة.

لا وجود لحالات تعارض بين توصيات لجنة التدقيق وقرارات مجلس الإدارة:

قامت لجنة التدقيق بإنجاز مهامها خلال عام 2019 ولم يسجل أي حالة تعارض بين توصيات اللجنة وقرارات المجلس.

التأكيد على إستقلالية وحيادية مراقب الحسابات الخارجي:

تتابع لجنة التدقيق أعمال مراقب الحسابات الخارجي المعين في الجمعية العمومية العادية (مكتب إرنست أند يونغ)، كما تتأكد اللجنة من إستقلالية مراقب الحسابات بصفة دورية وأنه ليس له مصلحة مباشرة أو غير مباشرة مع الشركة ولم يقم بتقديم خدمات أخرى إلى الشركة عدا خدمة التدقيق المتفق عليها.

القاعدة الخامسة

وضع نظم سليمة لإدارة المخاطر والرقابة الداخلية

بيان مختصر عن تطبيق متطلبات تشكيل إدارة/ مكتب/ وحدة مستقلة لإدارة المخاطر:

قامت الشركة بإنشاء إدارة مستقلة لتحديد وإدارة المخاطر وتم تعيين مدير للمخاطر بتوصية من لجنة إدارة المخاطر ولجنة الترشيحات وموافقة من مجلس الإدارة، والذي يتولى مهام إدارة المخاطر بالشركة، وتتمتع إدارة المخاطر بالإستقلالية عن طريق التبعية المباشرة للجنة إدارة المخاطر وتم منح الإدارة صلاحيات واسعة تساعدها في القيام بمهام قياس ومتابعة كافة أنواع المخاطر التي تتعرض لها عمليات الشركة.

نبذة عن تطبيق متطلبات تشكيل لجنة إدارة المخاطر:

طبقت الشركة متطلبات تشكيل لجنة إدارة المخاطر والتي تتكون من 3 أعضاء من مجلس الإدارة دون رئيس المجلس مع مراعاة أن يكون رئيسها عضو غير تنفيذي.

موجز يوضح أنظمة الضبط والرقابة الداخلية:

وضعت شركة العقارات المتحدة نظام فعال يعمل على الحفاظ على سلامة الشركة المالية عن طريق وضع لائحة للسلطات والصلاحيات المالية معتمدة من قبل مجلس الإدارة، تم فيها مراعاة تطبيق وتفعيل مبدأ الرقابة المزدوجة من حيث (1) الفحص والمراجعة (2) الإعتماد والتوقيع (3) تحديد سلطات وصلاحيات جميع المستويات الإدارية ذات الصلة داخل الشركة (4) التوقيع المزدوج للمعاملات المالية، ويتم مراجعة هذه اللائحة بصفة دورية.

بيان مختصر عن تطبيق متطلبات تشكيل إدارة/ مكتب/ وحدة مستقلة للتدقيق الداخلي:

أنشأت الشركة إدارة التدقيق الداخلي والتي تتمتع بإستقلالية تامة وتتبع لجنة التدقيق مباشرة ولمجلس الإدارة بالتبعية، وتم تعيين رئيس تنفيذي للتدقيق بموافقة مجلس الإدارة وبناء على ترشيح لجنة التدقيق وقام المجلس بإعتماد دليل عمل الإدارة والذي يحدد بالتفصيل مهام ومسؤوليات إدارة التدقيق الداخلي.

القاعدة السادسة

تعزيز السلوك المهني والقيم الأخلاقية

موجز عن ميثاق العمل الذي يشتمل على معايير ومحددات السلوك المهني والقيم الأخلاقية:

قامت الشركة بوضع ميثاق قواعد الأخلاقيات والسلوك المهني بشكل يساهم في قيام كل من مجلس الإدارة وجميع الموظفين بأداء مهامهم بفاعلية، وتضمن الميثاق على سبيل المثال:

1. الإلتزام بتحقيق مصالح الشركة وعدم الإستغلال السيء للسلطة.
2. تطبيق التعليمات الأخلاقية والقوانين ذات الصلة.
3. تحديد السلوكيات المهنية المطلوبة للعمل بها داخل الشركة مثل سرية المعلومات، تقديم الإقتراحات، قبول الهدايا والمزايا.
4. كيفية التعامل مع أصحاب المصالح ومراقبة معاملات الأطراف ذات العلاقة عن طريق إدارة المخاطر.
5. الفصل بين مصالح الشركة ومصالح أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية إن وجد وآلية الإفصاح عنها.
6. وضع سياسة التبليغ عن المخالفات وتصميم نظام للإبلاغ متاح لأصحاب المصالح الداخليين والخارجيين.
7. وضع الإجراءات التأديبية في حالة التأكد من وجود سلوكيات غير مرغوبة وفقاً لقانون العمل الكويتي.

موجز عن السياسات والآليات بشأن الحد من حالات تعارض المصالح:

قام مجلس الإدارة بمراجعة وإعتماد سياسات تعارض المصالح، سياسة معاملات الأطراف ذو العلاقة، وسياسة حماية حقوق المساهمين وحقوق أصحاب المصالح والتي توضح طريقة التعامل مع حالات تعارض المصالح طبقاً لما ورد بالقوانين والتعليمات ذات الصلة.

القاعدة السابعة

الإفصاح والشفافية بشكل دقيق وفي الوقت المناسب

موجز عن تطبيق آليات العرض والإفصاح الدقيق والشفاف التي تحدد جوانب ومجالات وخصائص الإفصاح:

إعتمد مجلس الإدارة سياسة إجراءات الإفصاح والشفافية ومراجعتها بشكل دوري والتي توضح الآليات المتبعة داخل الشركة لتحديد المعلومات الجوهرية وآلية الإفصاح عنها سواء كانت مالية أو غير مالية وذلك بالشكل والوقت المناسبين وأيضاً بالطريقة التي تسمح للمساهمين والمهتمين من المستثمرين بفهمها والإطلاع عليها.

نبذة عن تطبيق متطلبات سجل إفصاحات أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية:

تم إعداد سجل خاص بجميع إفصاحات الشركة والإفصاحات المتعلقة بأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والأشخاص المدرجين في قائمة المطلعين بالشركة، ويحدَّث هذا السجل بشكل دوري ومتاح للإطلاع عليه من قبل مساهمي الشركة.

بيان مختصر عن تطبيق متطلبات تشكيل وحدة تنظيم شؤون المستثمرين:

تم إنشاء وحدة مستقله لتنظيم شؤون المستثمرين وإعطائها الصلاحيات بتوفير البيانات المالية والمعلومات والتقارير اللازمة للمهتمين من المستثمرين وذلك في الوقت المناسب وبالشكل الدقيق الذي يتناسب مع آليات الإفصاح المعتمدة داخل الشركة.

نبذة عن كيفية تطوير البنية الأساسية لتكنولوجيا المعلومات، والإعتماد عليها بشكل كبير في عمليات الإفصاح:

تم تصميم صفحة مخصصة لحوكمة الشركات في الموقع الإلكتروني للشركة تعرض كافة المعلومات والبيانات والأخبار والإفصاحات والتي تتيح للمساهمين والمستثمرين الحاليين والمحتملين من ممارسة حقوقهم وتقييم أداء الشركة.

القاعدة الثامنة

إحترام حقوق المساهمين

موجز عن تطبيق متطلبات تحديد وحماية الحقوق العامة للمساهمين، وذلك لضمان العدالة والمساواة بين كافة المساهمين:

طبقت شركة العقارات المتحدة متطلبات تحديد وحماية الحقوق العامة لكافة فئات المساهمين بالطريقة التي تضمن تحقيق مبدأ العدل والمساواة. حيث بدأت الشركة بتعديل نظامها الأساسي للتأكد من أن نظام الشركة يكفل حماية حقوق جميع المساهمين وبالشكل الذي يتوافق مع قانون الشركات ولائحته التنفيذية، ومن ناحية أخري، إعتمد مجلس الإدارة سياسة حماية حقوق المساهمين التي تعرض الحقوق العامة لهم دون تمييز وكيفية ممارسة هذه الحقوق، وذلك بما لا يضر بمصالح الشركة والمساهمين وطبقاً للقوانين والتعليمات ذات الصلة.

موجز عن إنشاء سجل خاص يحفظ لدى وكالة المقاصة، وذلك ضمن متطلبات المتابعة المستمرة للبيانات الخاصة بالمساهمين:

تم التنسيق مع الشركة الكويتية للمقاصة بصفتها المسؤول المباشر بإنشاء وإمساك سجل خاص يقيد فيه بيانات جميع المساهمين ويتم تحديثه بإستمرار فور التأشير بأي تغيير يطرأ على البيانات المسجلة فيه وحرصت الشركة أن يكون هذا التقرير متاح للإطلاع عليه من قبل جميع فئات المساهمين بالتنسيق مع وحدة شؤون المستثمرين بالشركة ووفقاً للإجراءات التي تحددها شركة المقاصة.

نبذة عن كيفية تشجيع المساهمين على المشاركة والتصويت في الإجتماعات الخاصة بجمعيات الشركة:

تلتزم شركة العقارات المتحدة عند عقد جمعياتها العمومية العادية والغير عادية بدعوة جميع مساهميها وتبليغهم وأيضاً تذكيرهم بتفاصيل إنعقاد الجمعية من حيث الميعاد والمكان وجدول الأعمال وتوفير مستندات الحضور بالوكالة في حالة رغبة المساهم بتوكيل شخص آخر للحضور عنه، والتأكد من أن نسبة الحضور كافية لنصاب الجمعية وتشجيعهم على الإستفسار ومناقشة بنود جدول الأعمال وأخذ الموافقة عليها عن طريق آلية عادلة للتصويت.

القاعدة التاسعة

إدراك دور أصحاب المصالح

نبذة عن النظم والسياسات التي تكفل الحماية والإعتراف بحقوق أصحاب المصالح:

إعتمد مجلس الإدارة سياسة ولائحة حماية حقوق أصحاب المصالح التي تشمل القواعد والإجراءات التي يلزم إتباعها مع أصحاب المصالح لضمان حماية حقوقهم أو تعويضهم في حالة إنتهاك هذه الحقوق. بالإضافة إلى نظم الرقابة الداخلية التي تراقب مدى إلتزام الشركة بالقوانين والتعليمات ذات الصلة.

نبذة عن كيفية تشجيع أصحاب المصالح على المشاركة في متابعة أنشطة الشركة المختلفة:

طبقاً لسياسة أصحاب المصالح أصبح لدى شركة العقارات المتحدة عدد من الإجراءات التي تمكن أصحاب المصالح من متابعة أنشطة الشركة وتشجع مشاركتهم فيها وأيضاً تحديد آليات الحصول على المعلومات والبيانات اللازمة بما يتفق مع تحقيق المصلحة بالإضافة إلى مشاركتهم في التبليغ عن المخالفات أو أي ممارسات غير سليمة.

القاعدة العاشرة

تعزيز وتحسين الأداء

موجز عن تطبيق متطلبات وضع الآليات التي تتيح حصول كل من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية على برامج ودورات تدريبية بشكل مستمر:

تم الإلتزام ببرنامج التدريب لأعضاء مجلس الإدارة وأعضاء الإدارة التنفيذية خلال عام 2019.

نبذة عن كيفية تقييم أداء مجلس الإدارة ككل، وأداء كل عضو من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية:

تم إعداد واعتماد برنامج تقييم أداء مجلس الإدارة من خلال التقييم الذاتي لكل عضو مجلس إدارة تم تصميمة وفقاً لأفضل التطبيقات المتبعة لتحليل أداء كل من المجلس ككل وكذلك الأعضاء.

يقوم مجلس الإدارة ولجنة الترشيحات والمكافآت بشكل سنوي بمراجعة تقييمات أعضاء الإدارة التنفيذية.

نبذة عن جهود مجلس الإدارة بخلق القيم المؤسسية (Value Creation) وذلك من خلال تحقيق الأهداف الإستراتيجية وتحسين معدلات الأداء:

حدد مجلس الإدارة الأهداف الإستراتيجية التي تسعى الشركة لتحقيقها وتم إعداد خطط على المدى القصير والمتوسط والطويل الأجل للوصول إلى النتائج المرجوة ووضع سياسات وإجراءات تساهم في تحقيق تلك الأهداف وتحسين الأداء مما يعزز وينمي القيم المؤسسية عن طريق: زيادة ثقة أصحاب المصالح، التشجيع على الرقابة الذاتية وإدارة المخاطر، نشر مفهوم الحوكمة وثقافة الإلتزام.

القاعدة الحادية عشر

التركيز على أهمية المسؤولية الإجتماعية

موجز عن وضع سياسة تكفل تحقيق التوازن بين كل من أهداف الشركة وأهداف المجتمع:

تم إعداد وإعتماد سياسة المسؤولية الإجتماعية للشركة والتي توضح وتؤكد أهمية مساهمة الشركة في التنمية الإقتصادية والإجتماعية والمشاركة في تنمية المجتمع بوجه عام والعاملين فيها بوجه خاص.

نبذة عن البرامج والآليات المستخدمة والتي تساعد على إبراز جهود الشركة المبذولة في مجال العمل الإجتماعي:

إلتزمت الشركة ببرنامج المسؤولية الإجتماعية والذي نجح بشكل كبير في إبراز دور شركة العقارات المتحدة في مساهماتها المتعددة والمختلفة لتحسين الظروف الإجتماعية والإقتصادية والتعليمية والصحية وغيرها وكانت على سبيل المثال لا الحصر:

- المساهمة في "جائزة كيبكو تمكين الخامسة لدعم مشاريع الشباب" ضمن مسابقات مؤتمر تمكين الشباب.
- المساهمة في جمعية "إنجاز الكويت" لتأهيل الطلبة وتدريبهم في ثلاثة مجالات: الإستعداد للدخول إلى سوق العمل، الوعي الإقتصادي والإدارة المالية، والريادة في المشاريع والأعمال.
- دعم "منتدى الدراسات الخليجية 2019" الذي نظمه مركز دراسات الخليج بالجامعة الأمريكية في الكويت

ويمكن متابعة المساهمات الإجتماعية للشركة خلال عام 2019 عن طريق زيارة القسم المخصص للمسؤولية الإجتماعية في الموقع الإلكتروني للشركة.

البيانات المالية المجمعة

التاريخ:21 يونيو 2020

السادة / المساهمين المحترمين

تحية طيبة وبعد،

الموضوع: تعهد بسلامة التقارير المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019

بالإشارة إلى الموضوع أعلاه، وإلتزاماً بسياسة وإجراءات شركة العقارات المتحدة (ش.م.ك-عامة) "الشركة" لتأكيد سلامة بياناتها المالية كأحد المؤشرات الهامة على نزاهة ومصداقية وشفافية الشركة في عرض مركزها المالي وذلك بهدف زيادة ثقة المستثمرين وممارسة المساهمين لحقوقهم. وتطبيقاً لأحكام المادة 3-5 من الفصل الخامس من الكتاب الخامس عشر "حوكمة الشركات" من اللائحة التنفيذية لقانون هيئة أسواق المال؛

نقر، نحن أعضاء مجلس إدارة الشركة، وطبقاً لما نما إلى علمنا ومتابعتنا الدورية لنتائج البيانات المالية المرحلية، أن التقارير المالية للشركة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019 تم عرضها بصورة سليمة وعادلة حيث إستعرضت كافة الجوانب المالية للشركة وما تضمنها من بيانات ونتائج ذات صلة بأنشطة الشركة، كما أنه تم إعدادها وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

وتفضلوا بقبول فائق الإحترام والتقدير،،،

بيبي ناصر الصباح

رئيس مجلس الإدارة

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع.
وشركاتها التابعة

البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2019

EY
ديلويت وتوش
أفضل للعمل

العيبان والعصيمي وشركاهم
إرنست ويونغ
محاسبون قانونيون
صندوق رقم ٧٤ الصفاة
الكويت، الصفاة ١٣٠٠١
ساحة الصفاة
برج بيتك الطابق ١٨ - ٢٠
شارع أحمد الجابر

هاتف : 2245 2880 / 2295 5000
فاكس : 2245 6419
kuwait@kw.ey.com
www.ey.com/me

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع.

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة لشركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معا بـ"المجموعة")، والتي تتكون من بيان المركز المالي المجمع كما في 31 ديسمبر 2019 وبيانات الدخل والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المجمعة المتعلقة به للسنة المنتهية بذلك التاريخ والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، أن البيانات المالية المجمعة المرفقة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي المجمع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2019 وعن أدائها المالي المجمع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الرأي

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

أمور التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية، في تقديرنا 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 معالجتنا لكل أمر من هذه الأمور في إطار تدقيقنا له.

لقد قمنا بالوفاء بمسئولياتنا 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.

العيبان والعصيمي وشركاهم
إرنست ويونغ

EY
نبني عالماً
أفضل للعمل

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

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

أمور التدقيق الرئيسية (تتمة)

تقييم العقارات الاستثمارية
تعتبر العقارات الاستثمارية جوهرية للبيانات المالية المجمعة للمجموعة. تتكون العقارات الاستثمارية من الأراضي لغرض التطوير والعقارات قيد الإنشاء والعقارات المطورة. تقوم الإدارة بتحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كما تستعين بمقيمي عقارات خارجيين لدعم التقييم كما في 31 ديسمبر 2019. إن تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية يعتمد بدرجة كبيرة على التقديرات والافتراضات مثل متوسط صافي العائد المبدئي والعائد القابل للاسترداد ومعدل التضخم ومعدلات الشغور ومعدلات النمو للإيجارات والخبرة بالسوق والمعاملات التاريخية. ونظرا لعدم التأكد من التقديرات، فإننا نعتبر هذا الأمر من أمور التدقيق الرئيسية. تم عرض سياسات المجموعة المتعلقة بالتقييم العادل للعقارات الاستثمارية في الإيضاحين 2.5 و9 حول البيانات المالية المجمعة.

كجزء من إجراءات التدقيق، قمنا بتقييم جودة وموضوعية إجراء التقييم واستقلالية وخبرة المقيمين الخارجيين. كما قمنا بتقييم دقة البيانات المتعلقة بالعقار المقدمة من قبل المجموعة إلى المقيمين الخارجيين والتي تم استخدامها كمدخلات لغرض التقييمات. قمنا بتقييم مدى ملائمة ومعقولية منهجيات التقييم والافتراضات والتقديرات الرئيسية المستخدمة في التقييمات على أساس العينة استناداً إلى الدليل على المعاملات السوقية التي يمكن مقارنتها والمعلومات المعلنة الأخرى المتاحة والمتعلقة بقطاع العقار. كما قمنا بتقييم تحليل الحساسية التي تم إجراؤه من قبل الإدارة للتيقن من تأثير التغيرات المحتملة بصورة معقولة في الافتراضات الرئيسية حول القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية. قمنا أيضا بتقييم إدراج الافتراضات الرئيسية وأوجه عدم التأكد ذات الصلة بصورة ملائمة في الإفصاح المتعلق بالحساسية ضمن الإيضاح رقم 9 حول البيانات المالية المجمعة.

معلومات أخرى مدرجة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2019
إن الإدارة هي المسؤولة عن هذه المعلومات الأخرى. يتكون قسم "المعلومات الأخرى" من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2019، 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 الاطلاع على المعلومات الأخرى المبينة أعلاه وتحديد ما إذا كانت غير متوافقة بصورة مادية مع البيانات المالية المجمعة أو حسبما وصل إليه علمنا أثناء التدقيق أو وجود أي أخطاء مادية بشأنها. وإذا ما توصلنا إلى وجود أي أخطاء مادية في هذه المعلومات الأخرى، استناداً إلى الأعمال التي قمنا بها على المعلومات الأخرى والتي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، فإنه يتعين علينا إدراج تلك الوقائع في تقريرنا. ليس لدينا ما يستوجب إدراجه في تقريرنا فيما يتعلق بهذا الشأن.

العيبان والعصيمي وشركاهم
إرنست ويونغ

EY
نبني عالماً
أفضل للعمل

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

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 الاستمرارية مع الإفصاح، متى كان ذلك مناسباً، عن الأمور المتعلقة بأساس مبدأ الاستمرارية وتطبيق مبدأ الاستمرارية المحاسبي ما لم تعتزم الإدارة تصفية المجموعة أو وقف أعمالها أو في حالة عدم توفر أي بديل واقعي سوى اتخاذ هذا الإجراء.

يتحمل المسؤولين عن الحوكمة مسؤولية الإشراف على عملية إعداد البيانات المالية 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 دائما باكتشاف الأخطاء المادية في حال وجودها. وقد تنشأ الأخطاء المادية عن الغش أو الخطأ وتعتبر مادية إذا كان من المتوقع بصورة معقولة أن تؤثر بصورة فردية أو مجمعة على القرارات الاقتصادية للمستخدمين والتي يتم اتخاذها على أساس هذه البيانات المالية المجمعة.

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

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ ووضع وتنفيذ إجراءات التدقيق الملائمة لتلك المخاطر، وكذلك الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف خطأ مادي ناتج عن الغش تفوق مخاطر عدم اكتشاف ذلك الناتج عن الخطأ؛ حيث إن الغش قد يتضمن التواطؤ أو التزوير أو الإهمال المتعمد أو التضليل أو تجاوز الرقابة الداخلية.

- فهم أدوات الرقابة الداخلية ذات الصلة بعملية التدقيق لوضع إجراءات التدقيق الملائمة للظروف ولكن ليس لغرض إبداء الرأي حول فعالية أدوات الرقابة الداخلية لدى المجموعة.

- تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة المقدمة من قبل الإدارة.

العيبان والعصيمي وشركاهم
إرنست ويونغ

EY
تبني عالماً أفضل للعمل

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

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

- التوصل إلى مدى ملائمة استخدام الإدارة لأساس مبدأ الاستمرارية المحاسبي والقيام، استناداً إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، بتحديد ما إذا كان هناك عدم تأكد مادي متعلق بالأحداث أو الظروف والذي يمكن أن يثير شكًا جوهرياً حول قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. وفي حالة التوصل إلى وجود عدم تأكد مادي، يجب علينا أن نأخذ بعين الاعتبار، في تقرير مراقب الحسابات، الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية المجمعة أو تعديل رأينا في حالة عدم ملائمة الإفصاحات. تستند نتائج تدقيقنا إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير مراقب الحسابات. على الرغم من ذلك، قد تتسبب الأحداث أو الظروف المستقبلية في توقف المجموعة عن متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية.

- تقييم العرض الشامل للبيانات المالية المجمعة وهيكلها والبيانات المتضمنة فيها بما في ذلك الإفصاحات وتقييم ما إذا كانت البيانات المالية المجمعة تعبر عن المعاملات الأساسية والأحداث ذات الصلة بأسلوب يحقق العرض العادل.

- الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول المعلومات المالية للشركات أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية المجمعة. ونحن مسؤولون عن إبداء التوجيهات والإشراف على عملية التدقيق وتنفيذها للمجموعة ونتحمل المسؤولية فقط عن رأي التدقيق.

إننا نتواصل مع المسؤولين عن الحوكمة حول عدة أمور من بينها النطاق المخطط لأعمال التدقيق وتوقيتها ونتائج التدقيق الهامة بما في ذلك أي أوجه قصور جوهرية في أدوات الرقابة الداخلية التي يتم تحديدها أثناء أعمال التدقيق.

نزود أيضًا المسؤولين عن الحوكمة ببيان يفيد بالتزامنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة فيما يختص بالاستقلالية، ونبلغهم أيضًا بكافة العلاقات والأمور الأخرى التي نرى بصورة معقولة أنها من المحتمل أن تؤثر على استقلاليتنا بالإضافة إلى التدابير ذات الصلة، متى كان ذلك مناسباً.

ومن خلال الأمور التي يتم إبلاغ المسؤولين عن الحوكمة بها، نحدد تلك الأمور التي تشكل الأمور الأكثر أهمية في تدقيق البيانات المالية المجمعة للسنة الحالية، ولذلك تعتبر هي أمور التدقيق الرئيسية. إننا 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 أمرا ما يجب عدم الإفصاح عنه في تقريرنا لأنه من المتوقع بشكل معقول أن النتائج العكسية المترتبة على هذا الإفصاح تتجاوز المكاسب العامة له.

العيبان والعصيمي وشركاهم
إرنست ويونغ

EY
تبني عالماً أفضل للعمل

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

تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

في رأينا أيضاً إن 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 والتعديلات اللاحقة لهما، وأنه قد أجري الجرد وفقاً للأصول المرعية. حسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا لم تقع مخالفات لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، أو لعقد التأسيس وللنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهما، خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

بدر عادل العبدالجادر

العيبان والعصيمي وشركاهم
إرنست ويونغ

بدر عادل العبدالجادر
سجل مراقبي الحسابات رقم 207 فئة أ
إرنست ويونغ
العيبان والعصيمي وشركاهم

2 أبريل 2020

الكويت

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان المركز المالي المجمع
كما في 31 ديسمبر 2019

	ايضاحات	2019 دينار كويتي	2018 دينار كويتي
الموجودات			
موجودات غير متداولة			
ممتلكات ومعدات	11	136,525,567	137,474,540
عقارات استثمارية	10	277,497,332	278,622,370
استثمار في شركات زميلة	9	57,085,131	50,445,326
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى	8	3,989,275	4,349,142
قرض إلى شركة زميلة	9	18,474,047	16,898,333
موجودات غير ملموسة		1,924,658	2,037,433
		495,496,010	489,827,144
موجودات متداولة			
عقارات محتفظ بها للمتاجرة	7	61,081,729	57,802,898
مدينون ومدفوعات مقدماً وموجودات أخرى	6	56,368,740	49,764,833
النقد وأرصدة لدى البنوك وودائع قصيرة الأجل	4	9,806,327	19,436,714
		127,256,796	127,004,445
مجموع الموجودات		**622,752,806**	616,831,589
المطلوبات وحقوق الملكية			
المطلوبات			
مطلوبات غير متداولة			
قروض وسلف تحمل فائدة	13	139,614,289	94,930,719
مطلوبات الضريبة المؤجلة	21	31,970,159	30,097,090
سندات	14	60,000,000	60,000,000
		231,584,448	185,027,809
مطلوبات متداولة			
قروض وسلف تحمل فائدة	13	97,651,310	145,679,981
دائنون ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى	12	82,996,673	69,240,888
		180,647,983	214,920,869
إجمالي المطلوبات		**412,232,431**	399,948,678
حقوق الملكية			
رأس المال	15	118,797,442	118,797,442
علاوة إصدار أسهم	15	15,550,698	15,550,698
احتياطي إجباري	16	20,511,526	20,511,526
احتياطي اختياري	17	2,582,767	2,582,767
أسهم خزينة	18	(14,478,743)	(14,478,743)
احتياطي أسهم خزينة		491,325	491,325
احتياطي آخر		(16,357,247)	(16,357,247)
التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة		(1,430,420)	(1,099,697)
احتياطي تحويل عملات أجنبية		(16,839,291)	(16,409,854)
فائض إعادة تقييم		38,559,952	37,796,520
أرباح مرحلة		39,526,685	46,497,681
حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم		186,914,694	193,882,418
الحصص غير المسيطرة		23,605,681	23,000,493
إجمالي حقوق الملكية		**210,520,375**	216,882,911
مجموع المطلوبات وحقوق الملكية		**622,752,806**	616,831,589

بيبي ناصر الصباح
(رئيس مجلس الإدارة)

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 30 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان الدخل المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

	ايضاحات	2019 دينار كويتي	2018 دينار كويتي
الإيرادات			
مجمل إيرادات التأجير		21,170,781	21,200,584
إيرادات فنادق		17,488,643	17,855,647
إيرادات مقاولات وخدمات		69,150,630	54,739,268
بيع عقارات محتفظ بها للمتاجرة		2,347,569	5,554,332
إيرادات تشغيل أخرى		3,685,725	4,126,878
		113,843,348	103,476,709
تكلفة الإيرادات			
تكاليف تشغيل عقارات		(4,663,427)	(6,124,805)
مصروفات تأجير لعقارات مستأجرة		(1,993,733)	(2,046,649)
تكاليف فنادق		(11,724,241)	(11,881,194)
استهلاك موجودات فنادق	11	(3,294,077)	(3,479,217)
تكاليف مقاولات وخدمات		(65,836,512)	(52,395,820)
تكلفة عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة مباعة	7	(1,845,567)	(5,788,482)
		(89,357,557)	(81,716,167)
مجمل الربح		**24,485,791**	21,760,542
إيرادات استثمار	19	5,655	10,205
مصروفات عمومية وإدارية	20	(7,166,302)	(7,734,773)
استهلاك ممتلكات ومعدات	11	(316,279)	(313,641)
إطفاء موجودات غير ملموسة		(110,644)	(103,547)
(خسارة) ربح من بيع عقارات استثمارية		(96,134)	1,322,840
مخصص دعوى قضائية	5	(5,409,224)	(936,425)
انخفاض قيمة عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة	7	(300,820)	-
خسارة تقييم عقارات استثمارية	10	(942,746)	(3,285,384)
مخصص صيانة عقارات مستأجرة		(264,000)	(264,000)
مخصص خسائر ائتمان متوقعة		(1,146,927)	(1,504,915)
ربح التشغيل		**8,738,370**	8,950,902
ربح بيع استثمار في شركة زميلة وشركة تابعة	9	-	167,723
ربح بيع ممتلكات ومعدات		11,376	17,229
إيرادات فوائد		265,418	339,510
إيرادات أخرى	26 (d)	1,660,563	542,089
تكاليف تمويل		(15,825,261)	(16,878,659)
حصة في نتائج شركات زميلة	9	(4,054)	(1,630,074)
(خسارة) ربح تحويل عملات أجنبية		(246,850)	12,494
الخسارة قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة		(5,400,438)	(8,478,786)
مصروفات ضرائب	21	(1,524,376)	(392,462)
مكافأة أعضاء مجلس الإدارة		-	(42,000)
خسارة السنة		**(6,924,814)**	(8,913,248)
الخاص بـ:			
مساهمي الشركة الأم		(7,222,196)	(8,994,266)
الحصص غير المسيطرة		297,382	81,018
		(6,924,814)	(8,913,248)
خسارة السهم الأساسية والمخففة الخاصة بمساهمي الشركة الأم			
خسارة السهم الأساسية	22	**(6.72) فلس**	(8.37) فلس
خسارة السهم المخففة	22	**(6.72) فلس**	(8.37) فلس

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 31 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان الدخل الشامل المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

	2019 دينار كويتي	2018 دينار كويتي
خسارة السنة	**(6,924,814)**	(8,913,248)
إيرادات (خسائر) شاملة أخرى:		
بنود يتم أو قد يتم إعادة تصنيفها إلى بيان الدخل المجمع في فترات لاحقة:		
فروق تحويل عملات أجنبية ناتجة من تحويل عمليات أجنبية	**(219,140)**	(4,564,718)
صافي الخسائر الشاملة الأخرى التي يتم أو قد يتم إعادة تصنيفها إلى بيان الدخل المجمع في فترات لاحقة	**(219,140)**	(4,564,718)
بنود لن يتم إعادة تصنيفها إلى بيان الدخل المجمع في فترات لاحقة:		
التغيرات في القيمة العادلة لاستثمارات في أسهم مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى	**(330,723)**	(3,395)
ربح إعادة تقييم ممتلكات ومعدات (إيضاح 11)	**1,364,390**	58,163,680
ضريبة مؤجلة على ربح إعادة تقييم ممتلكات ومعدات (إيضاح 21)	**(252,249)**	(13,062,383)
صافي الإيرادات الشاملة الأخرى التي لن يتم إعادة تصنيفها إلى بيان الدخل المجمع في فترات لاحقة	**781,418**	45,097,902
الإيرادات الشاملة الأخرى	**562,278**	40,533,184
إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة للسنة	**(6,362,536)**	31,619,936
الخاصة بـ :		
مساهمي الشركة الأم	**(6,967,724)**	26,834,966
الحصص غير المسيطرة	**605,188**	4,784,970
	(6,362,536)	31,619,936

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 31 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم

	رأس المال دينار كويتي	علاوة إصدار أسهم دينار كويتي	احتياطي إجباري دينار كويتي	احتياطي اختياري دينار كويتي	أسهم الخزينة دينار كويتي	احتياطي أسهم الخزينة دينار كويتي	احتياطي آخر دينار كويتي	فائض إعادة تقييم دينار كويتي	التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة دينار كويتي	احتياطي تحويل عملات أجنبية دينار كويتي	أرباح مرحلة دينار كويتي	الإجمالي الفرعي دينار كويتي	الحصص غير المسيطرة دينار كويتي	مجموع حقوق الملكية دينار كويتي
كما في 1 يناير 2019	118,797,442	15,550,698	20,511,526	2,582,767	(14,478,743)	491,325	(16,357,247)	37,796,520	(1,099,697)	(16,409,854)	46,497,681	193,882,418	23,000,493	216,882,911
(خسارة) ربح السنة	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(7,222,196)	(7,222,196)	297,382	(6,924,814)
إيرادات (خسائر) شاملة أخرى للسنة	-	-	-	-	-	-	-	1,014,632	(330,723)	(429,437)	-	254,472	307,806	562,278
إجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة للسنة	-	-	-	-	-	-	-	1,014,632	(330,723)	(429,437)	(7,222,196)	(6,967,724)	605,188	(6,362,536)
تحويل استهلاك متعلق بممتلكات ومعدات مدرجة بإعادة التقييم	-	-	-	-	-	-	-	(251,200)	-	-	251,200	-	-	-
في 31 ديسمبر 2019	**118,797,442**	**15,550,698**	**20,511,526**	**2,582,767**	**(14,478,743)**	**491,325**	**(16,357,247)**	**38,559,952**	**(1,430,420)**	**(16,839,291)**	**39,526,685**	**186,914,694**	**23,605,681**	**210,520,375**

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 31 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع (تتمة)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

	رأس المال دينار كويتي	علاوة إصدار أسهم دينار كويتي	احتياطي إجباري دينار كويتي	احتياطي اختياري دينار كويتي	أسهم الخزينة دينار كويتي	احتياطي أسهم الخزينة دينار كويتي	احتياطي إعادة تقييم دينار كويتي	التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة دينار كويتي	احتياطي تحويل عملات أجنبية دينار كويتي	أرباح مرحلة دينار كويتي	الإجمالي الفرعي دينار كويتي	الحصص غير المسيطرة دينار كويتي	مجموع حقوق الملكية دينار كويتي
	حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم												
كما في 1 يناير 2018 أثر تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 في 1 يناير 2019	118,797,442	15,550,698	20,511,526	2,582,767	(14,478,743)	491,325	152,073	79,553	(14,445,961)	57,485,872	186,726,552	44,408,430	231,134,982
كما في 1 يناير 2018 (معاد إدراجه)	118,797,442	15,550,698	20,511,526	2,582,767	(14,478,743)	491,325	152,073	(1,175,855)	-	(1,993,925)	(3,169,780)	-	(3,169,780)
إيرادات (خسائر) شاملة أخرى للسنة	-	-	-	-	-	-	-	(1,096,302)	(14,445,961)	55,491,947	183,556,772	44,408,430	227,965,202
(خسارة) ربح السنة	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(8,994,266)	(8,994,266)	81,018	(8,913,248)
إجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة للسنة	-	-	-	-	-	-	-	(3,395)	(1,963,893)	-	35,829,252	4,703,952	40,533,184
حيازة حصص غير مسيطرة دون فقد السيطرة (إيضاح 9)	-	-	-	-	-	-	-	37,796,520	37,796,520	(8,994,266)	26,834,966	4,784,970	31,619,936
في 31 ديسمبر 2018	118,797,442	15,550,698	20,511,526	2,582,767	(14,478,743)	491,325	(16,509,320)	(16,357,247)	(16,409,854)	46,497,681	(16,509,320)	(26,192,907)	(42,702,227)
								37,796,520	(1,099,697)	193,882,418	23,000,493	216,882,911	

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 31 تشكل جزءا من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان التدفقات النقدية المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

	ايضاحات	2019 دينار كويتي	2018 دينار كويتي
أنشطة العمليات			
خسارة السنة		(6,924,814)	(8,913,248)
تعديلات لـ:			
استهلاك	11	4,746,190	4,343,619
إطفاء		110,644	103,547
خسارة تقييم عقارات استثمارية	10	942,746	3,285,384
(ربح) خسارة بيع عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة		(502,002)	234,150
ربح بيع ممتلكات ومعدات		(11,376)	(17,229)
خسارة (ربح) بيع عقارات استثمارية		96,134	(1,322,840)
ربح بيع استثمار في شركة زميلة وشركة تابعة		-	(167,723)
مخصص دعوى قضائية	5	5,409,224	936,425
مخصص صيانة عقارات مستأجرة		264,000	264,000
مخصص خسائر ائتمان متوقعة		1,146,927	1,504,915
إيرادات توزيعات أرباح	19	(6,374)	(22,125)
خسائر استثمار		719	11,920
إيرادات فوائد		(265,418)	(339,510)
تكاليف تمويل		15,825,261	16,878,659
حصة في نتائج شركات زميلة	9	4,054	1,630,074
خسارة (ربح) تحويل عملات أجنبية		246,850	(12,494)
مكافأة نهاية الخدمة المحملة للسنة		882,304	706,294
		21,965,069	19,103,818
التغيرات في موجودات ومطلوبات التشغيل:			
مدينون ومدفوعات مقدماً وموجودات أخرى		(9,072,826)	(5,410,378)
عقارات محتفظ بها للمتاجرة		(1,163,922)	1,573,622
دائنون ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى		9,258,591	2,226,554
مكافأة نهاية خدمة مدفوعة		(437,514)	(255,551)
صافي النقد الناتج من أنشطة العمليات		20,549,398	17,238,065
أنشطة الاستثمار			
إضافات ومساهمة رأسمالية في استثمار في شركات زميلة	9	(6,874,112)	(5,759,525)
إضافات إلى أراضي لغرض التطوير	10	(30,350)	(194,577)
إضافات إلى عقارات مطورة	10	(302,557)	(582,907)
مدفوعات لعقارات قيد الإنشاء	10	(9,155)	(206,112)
شراء ممتلكات ومعدات	11	(2,701,676)	(3,450,992)
إضافات إلى موجودات غير ملموسة		-	(553,373)
إضافات إلى قرض إلى شركة زميلة		(1,483,974)	(1,784,672)
حيازة حصة ملكية إضافية في شركة تابعة	9	-	(8,572,100)
متحصلات من بيع ممتلكات ومعدات		28,222	769,290
متحصلات من بيع عقارات استثمارية		739,337	15,839,322
إيرادات فوائد مستلمة		-	15,887
توزيعات أرباح مستلمة		6,374	22,125
صافي النقد المستخدم في أنشطة الاستثمار		(10,627,891)	(4,457,634)
أنشطة التمويل			
متحصلات من قروض وسلف تحمل فائدة		67,664,317	55,881,324
سداد قروض وسلف تحمل فائدة		(72,316,978)	(46,886,671)
متحصلات من إصدار سندات		-	60,000,000
سداد سندات		-	(60,000,000)
تكاليف تمويل مدفوعة		(15,800,664)	(16,878,659)
صافي النقد المستخدم في أنشطة التمويل		(20,453,325)	(7,884,006)
صافي (النقص) الزيادة في النقد والنقد المعادل		(10,531,818)	4,896,425
تعديلات تحويل عملات أجنبية		(406,129)	(939,236)
النقد والنقد المعادل في بداية السنة		7,699,766	3,742,577
النقد والنقد المعادل في نهاية السنة	4	(3,238,181)	7,699,766

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 31 تشكل جزءا من هذه البيانات المالية المجمعة.

1- معلومات حول الشركة

إن شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") هي شركة مساهمة عامة تأسست في دولة الكويت بموجب مرسوم أميري صادر عام 1973 وهي شركة مدرجة في بورصة الكويت. إن عنوان مكتب الشركة الأم المسجل هو صندوق بريد 2232 الصفاة، 13023 دولة الكويت.

إن الشركة الأم هي شركة تابعة لشركة مشاريع الكويت القابضة ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم الكبرى") وهي شركة مدرجة في بورصة الكويت.

تم التصريح بإصدار البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 2 أبريل 2020. ويخضع إصدار هذه البيانات لموافقة الجمعية العمومية العادية لمساهمي الشركة الأم. يحق للجمعية العمومية للمساهمين تعديل البيانات المالية المجمعة بعد إصدارها.

يتم تنفيذ أنشطة الشركة الأم وفقاً للنظام الأساسي. إن الأغراض التي أسست من أجلها الشركة الأم هي:

- تملك وبيع وشراء العقارات والأراضي وتطويرها لحساب الشركة الأم داخل دولة الكويت وخارجها، وكذلك إدارة أملاك الغير، وكل ذلك بما لا يخالف الأحكام المنصوص عليها في القوانين القائمة وما حظرته من الاتجار في قسائم السكن الخاص على النحو الذي نصت عليه هذه القوانين.
- تملك وبيع وشراء أسهم وسندات الشركات العقارية لحساب الشركة الأم في الكويت وفي الخارج.
- إعداد الدراسات وتقديم الاستشارات في المجالات العقارية بكافة أنواعها على أن تتوفر الشروط المطلوبة في من يزاول تقديم هذه الخدمة.
- القيام بأعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للشركة الأم وللغير بما في ذلك أعمال الصيانة وتنفيذ الأعمال المدنية والميكانيكية والكهربائية والمصاعد وأعمال تكييف الهواء وكل ما يتعلق بأعمال الصيانة بما يكفل المحافظة على المباني وسلامتها.
- تملك وإدارة وتشغيل واستثمار وإيجار واستئجار الفنادق والنوادي الصحية والموتيلات وبيوت الضيافة والاستراحات والمنتزهات والحدائق والمعارض والمطاعم والكافتريات والمجمعات السكنية والمرافق والمنتجعات السياحية والصحية والمشروعات الترويجية والرياضية والمحلات وذلك على مختلف الدرجات والمستويات شاملا جميع الخدمات الاصلية والمساعدة والمرافق الملحقة بها وغيرها من الخدمات اللازمة لها داخل الكويت وخارجها.
- تنظيم المعارض العقارية الخاصة بمشاريع الشركة الأم العقارية.
- إقامة المزادات العقارية وذلك حسب الانظمة المعمول بها في الوزارة.
- تملك الاسواق التجارية والمجمعات السكنية.
- استغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة الأم عن طريق استثمارها في محافظ استثمارية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة داخل وخارج الكويت.
- إنشاء وإدارة أو مشاركة الغير في الصناديق العقارية سواء بالكويت أو خارج الكويت.
- المساهمة المباشرة لوضع البنى الأساسية للمناطق والمشاريع السكنية والتجارية والصناعية بنظام "البناء والتشغيل والتحويل" (BOT) وإدارة المرافق العقارية بنظام (BOT).

ويكون للشركة الأم مباشرة تلك الاعمال في دولة الكويت وفي الخارج بصفة أصلية أو بالوكالة لصالح أطراف أخرى.

2- السياسات المحاسبية الهامة

2.1 أساس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة على أساس مبدأ التكلفة التاريخية باستثناء العقارات الاستثمارية والموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى والأرض ملك حر والمباني المصنفة ضمن فئة ممتلكات ومعدات التي تم قياسها وفقاً للقيمة العادلة.

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

2.2 بيان الالتزام

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

2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.3 التغيرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات

إن السياسات المحاسبية المطبقة مماثلة لتلك المستخدمة في السنة السابقة باستثناء تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16: *عقود التأجير*.

تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16: عقود التأجير

يحل المعيار الدولي للتقارير المالية 16 محل معيار المحاسبة الدولي 17 *عقود التأجير*، وتقوم لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 4 *بتحديد ما إذا كان الترتيب يتضمن عقد تأجير*، ولجنة التفسيرات الدائمة 15-*حقود التأجير التشغيلي-الحوافز*، ولجنة التفسيرات الدائمة 27- *تقييم جوهر المعاملات التي تتضمن شكلا قانونيا لعقد التأجير*. يحدد المعيار مبادئ الاعتراف والقياس والعرض والإفصاح عن عقود التأجير، ويتطلب من المستأجر المحاسبة عن معظم عقود التأجير باستخدام نموذج الموازنة الفردي.

إن طريقة محاسبة المؤجر وفقا للمعيار الدولي للتقارير المالية 16 لا تختلف بصورة جوهرية عن طريقة المحاسبة الحالية وفقا لمعيار المحاسبة الدولي 17، حيث يستمر المؤجر في تصنيف عقود التأجير باستخدام نفس مبدأ التصنيف الموضح في معيار المحاسبة الدولي 17 إما إلى عقود التأجير التشغيلي أو التمويلي. وبالتالي، لم يكن للمعيار الدولي للتقارير المالية 16 تأثير على عقود التأجير التي تكون فيها المجموعة كمؤجر.

قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16 بواسطة طريقة التطبيق المعدل بأثر رجعي، وبالتالي، فلم يتم إعادة إدراج المعلومات المقارنة في تاريخ التطبيق المبدئي في 1 يناير 2019. اختارت المجموعة الاستفادة من المبرر العملي للانتقال 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 4 في تاريخ التطبيق المبدئي.

تم عرض السياسات المحاسبية للمجموعة المتعلقة بموجودات حق التأجير ومطلوبات التأجير في الإيضاح 2.5.

لدى المجموعة عقود تأجير لعدة بنود من الأرض والمبنى والسيارات والمعدات الأخرى. قبل تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16، قامت المجموعة (كمستأجر) بتصنيف كل عقد من عقود تأجيرها في تاريخ البدء إما كعقود تأجير تمويلي أو عقد تأجير تشغيلي. تم تصنيف العقد كعقد تأجير تمويلي في حالة تحويل كافة المخاطر والمزايا الهامة المرتبطة بملكية البند المستأجر إلى المجموعة وإلا يتم تصنيفه كعقد تأجير تشغيلي. وتم رسملة عقود التأجير التمويلي في بداية عقد التأجير وفقاً للقيمة العادلة للعقار المستأجر في تاريخ البدء أو القيمة الحالية للحد الأدنى من مدفوعات التأجير، أيهما أقل. وتم توزيع مدفوعات التأجير بين الفائدة (المسجلة كتكاليف تمويل) وتخفيض التزام عقد التأجير. في حالة عقد التأجير التشغيلي، لم يتم رسملة العقار المستأجر وتم تسجيل مدفوعات التأجير كمصروفات إيجار ضمن بيان الدخل المجمع على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد التأجير. وتم تسجيل أي إيجار مدفوع مقدماً أو إيجار مستحق ضمن "المدينين والمدفوعات مقدماً والموجودات الأخرى" و"الدائنين والمصروفات المستحقة والأرصدة الدائنة الأخرى" على التوالي.

تطبق المجموعة إعفاء الاعتراف للعقود قصيرة الأجل بالنسبة لعقود التأجير قصيرة الأجل الخاصة بها (أي تلك العقود التي تقدر مدتها بفترة 12 شهراً أو أقل من تاريخ بداية التأجير والتي لا تتضمن خيار الشراء). كما أنها تطبق إعفاء الاعتراف لعقود الموجودات منخفضة القيمة بالنسبة لعقود التأجير 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.

توصلت المجموعة إلى عدم وجود أي تأثير من تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16 على البيانات المالية المجمعة نظراً لقيام المجموعة بتطبيق المبررات العملية المتاحة والتي استفادت بموجبها من عقود التأجير قصيرة الأجل وإعفاء الموجودات منخفضة القيمة لترتيبات عقود التأجير الخاصة بها، وبالتالي لم تقم المجموعة بتسجيل أي مطلوبات تأجير لسداد مدفوعات التأجير أو موجودات حق الاستخدام بما يمثل الحق في استخدام الموجودات ذات الصلة

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9: مزايا السداد مقدماً والتعويضات السالبة

طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9، يمكن قياس أداة الدين وفقاً للتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى، شريطة أن تتمثل التدفقات النقدية التعاقدية في "مدفوعات لأصل المبلغ والفائدة فقط على أصل المبلغ القائم" ("معيار الاعتراف بمدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط") والاحتفاظ بالأداة ضمن نموذج الأعمال المناسب لذلك التصنيف. وتوضح التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9 أن الأصل المالي يفي بمعيار الاعتراف بمدفوعات أصل المبلغ والفائدة بغض النظر عن الحالة أو الظروف التي قد تتسبب في الإنهاء المبكر للعقد وبغض النظر عن قيام الطرف المتعاقد بسداد أو استلام تعويض معقول نظير الإنهاء المبكر للعقد. لم يكن لهذه التعديلات أي تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

-2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.3 التغيرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات (تتمة)

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 28: الحصص طويلة الأجل في الشركات الزميلة وشركات المحاصة
توضح التعديلات أن المنشأة تقوم بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 على حصص الملكية طويلة الأجل في شركة زميلة أو شركة محاصة لا تنطبق عليها طريقة حقوق الملكية ولكن تشكل في جوهرها جزءاً من صافي الاستثمار في شركة زميلة أو شركة محاصة (حصص ملكية طويلة الأجل). إن هذا الإيضاح يتصل بالمجموعة حيث ينطوي على أن نموذج خسائر الائتمان المتوقعة ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 9 ينطبق على هذه الحصص طويلة الأجل.

كما أوضحت التعديلات أيضا في تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 أن المنشأة لا تأخذ في اعتبارها أي خسائر للشركة الزميلة أو شركة المحاصة أو أي خسائر للانخفاض في قيمة صافي الاستثمار والمسجلة كتعديلات على صافي الاستثمار في الشركة الزميلة أو شركة المحاصة والناتجة من تطبيق معيار المحاسبة الدولي 28 الاستثمارات في شركات زميلة وشركات محاصة.

لم يكن لهذه التعديلات أي تأثير على البيانات المالية المجمعة.

دورة التحسينات السنوية 2015-2017
معيار المحاسبة الدولي 12: ضرائب الدخل
توضح التعديلات أن نتائج ضريبة الدخل بالنسبة لتوزيعات الأرباح ترتبط بالمعاملات أو الأحداث السابقة التي أدت إلى أرباح قابلة لتوزيعها بصورة مباشرة أكبر من كونها مرتبطة بالتوزيعات إلى المساهمين. وبالتالي، تدرج المنشأة نتائج ضريبة الدخل المتعلقة بتوزيعات الأرباح ضمن الأرباح أو الخسائر أو الإيرادات الشاملة الأخرى أو حقوق الملكية حسب البند الذي قامت فيه المنشأة في الأساس بتسجيل تلك المعاملات أو الأحداث السابقة.

تطبق المنشأة تلك التعديلات على فترات البيانات المالية المجمعة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2019 مع السماح بالتطبيق المبكر. وفي حالة ان تقوم المنشأة لأول مرة بتطبيق تلك التعديلات، تقوم بتطبيقها على نتائج ضريبة الدخل المتعلقة بتوزيعات الأرباح المدرجة في أو بعد بداية الفترة المقارنة الأسبق.

حيث أن سياسة المجموعة الحالية تتفق مع هذه التعديلات، فإنها ليس لها أي تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

معيار المحاسبة الدولي 23: تكاليف الاقتراض
توضح التعديلات أن المنشأة تتعامل مع أي قروض هدفها الأساسي هو تطوير أصل مؤهل كجزء من القروض العامة للمنشأة في حالة استكمال كافة الأنشطة الهامة الضرورية لإعداد الأصل للاستخدام المعد له أو البيع.

تقوم المنشأة بتطبيق التعديلات على تكاليف القروض المتكبدة في أو بعد فترة البيانات المالية السنوية التي تقوم فيها المنشأة لأول مرة بتطبيق تلك التعديلات. تقوم المنشأة بتطبيق هذه التعديلات لفترات البيانات المالية السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2019، مع السماح بالتطبيق المبكر.

حيث إن الممارسات الحالية للمجموعة تتفق مع هذه التعديلات، لم يكن لها أي تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

2.4 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد
فيما يلي المعايير الجديدة والمعدلة والتفسيرات التي صدرت ولكن لم تسر بعد حتى تاريخ إصدار البيانات المالية المجمعة للمجموعة. تعتزم المجموعة تطبيق هذه المعايير الجديدة والمعدلة والتفسيرات عندما تصبح سارية المفعول.

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 3: تعريف الأعمال
أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في أكتوبر 2018 تعديلات على تعريف الأعمال الوارد ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 3 *دمج الأعمال* بهدف مساعدة المنشأة في تحديد ما إذا كانت أية مجموعة من الأنشطة أو الموجودات التي تم حيازتها تمثل أعمالاً أم لا. توضح هذه التعديلات الحد الأدنى من المتطلبات المرتبطة بالأعمال كما تستبعد التقييم لما إذا كان لدى المشاركين في السوق القدرة على استبدال أي عناصر ناقصة وتشتمل التعديلات أيضاً على إرشادات لمساعدة المنشآت في تقييم ما إذا كانت العملية المشتراة تمثل أعمالاً جوهرية كما أنها تعمل على تضييق نطاق التعريفات الموضوعة للأعمال والمخرجات. إضافة إلى ذلك، تتضمن التعديلات اختبارا اختياريا لمدى تركز القيمة العادلة.

نظراً لأن التعديلات تسري بأثر مستقبلي على المعاملات أو الأحداث الأخرى التي تقع في أو بعد تاريخ تطبيقها لأول مرة، لن يكون لهذه التعديلات تأثير على المجموعة في تاريخ الانتقال لتطبيق التعديلات.

-2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد (تتمة)

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 ومعيار المحاسبة الدولي 8: تعريف المعلومات الجوهرية
أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في أكتوبر 2018 تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 *عرض البيانات المالية* ومعيار المحاسبة الدولي 8 *السياسات المحاسبية، التغيرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء* لكي يتفق تعريف مصطلح "المعلومات الجوهرية" في جميع المعايير وتتضح بعض جوانب التعريف. ويشير التعريف الجديد إلى أن "المعلومات تعتبر جوهرية في حالة إذا كان حذفها أو عدم صحة التعبير عنها أو إخفائها من المتوقع بصورة معقولة أن يؤثر على القرارات التي يتخذها المستخدمون الأساسيون للبيانات العامة ذات الغرض العام استنادا إلى تلك البيانات المالية بما يقدم معلومات مالية عن جهة محددة لإعداد التقارير".

ليس من المتوقع أن يكون للتعديلات على تعريف المعلومات الجوهرية تأثير جوهري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة

أساس التجميع
تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة (الشركات المستثمر فيها والتي يتم السيطرة عليها من قبل الشركة الأم) بما في ذلك الشركات ذات الأغراض الخاصة. 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:

- 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
- القدرة على استخدام سيطرتها على الشركة المستثمر فيها في التأثير على عائداتها

بشكل عام، يوجد افتراض بأن الحصول على أغلبية حقوق التصويت يؤدي الى ممارسة السيطرة. ولدعم هذا الافتراض، وعندما تحتفظ المجموعة بأقل من أغلبية حقوق التصويت أو حقوق مماثلة للشركة المستثمر فيها، تأخذ المجموعة في اعتبارها كافة المعلومات والظروف ذات الصلة عند تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها بما في ذلك:

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

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

يتم إعداد البيانات المالية للشركات التابعة في نفس فترة التقارير المالية للمجموعة. وعند الضرورة، يتم إجراء تعديلات لضمان التوافق بين السياسات المحاسبية للشركات التابعة مع السياسات المحاسبية للمجموعة. ويتم عند التجميع استبعاد كافة الأرصدة والمعاملات والأرباح فيما بين أعضاء المجموعة بما في ذلك الارباح والخسائر غير المحققة وتوزيعات الارباح بالكامل.

تمثل الحصص غير المسيطرة حقوق الملكية في الشركات التابعة التي لا تتعلق بصورة مباشرة او غير مباشرة بمساهمي الشركة الام. وتعرض حقوق الملكية وصافي الايرادات الخاصة بالحصص غير المسيطرة بصورة مستقلة في بيانات المركز المالي والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية المجمعة.

يتم المحاسبة عن التغير في حصة الملكية لشركة تابعة، دون فقد السيطرة، كمعاملة حقوق ملكية.

إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها تستبعد الموجودات ذات الصلة (بما في ذلك الشهرة) والمطلوبات والحصص غير المسيطرة والبنود الأخرى لحقوق الملكية بينما يتم الاعتراف بأي ربح أو خسارة ناتجة في بيان الدخل المجمع. يتم الاعتراف بأي استثمار محتفظ بها وفقًا للقيمة العادلة.

2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

فيما يلي الشركات التابعة الرئيسية للمجموعة:

اسم الشركة	حصة الملكية كما في 31 ديسمبر 2019	2018	بلد التأسيس	الأنشطة الرئيسية
محتفظ بها مباشرة				
شركة المباني المتحدة – ش.م.ك. (مقفلة)	98%	98%	الكويت	تطوير العقارات
سوق المتحدة بالصالحية - محاصة- الصالحية	92.17%	92.17%	الكويت	تطوير العقارات
شركة تمليك العقارية المتحدة ذ.م.م.	99%	99%	الكويت	تطوير العقارات
الشركة المتحدة الدولية لإدارة المشاريع ذ.م.م.	96%	96%	الكويت	إدارة مشاريع
الشركة المتحدة لإدارة المرافق ش.م.ك. (مقفلة)	96.8%	96.8%	الكويت	إدارة المرافق
الشركة المتحدة لتطوير المرافق ش.م.ك. (مقفلة)	63.5%	63.5%	الكويت	تطوير العقارات
شركة المباني المتحدة مصر – شركة مساهمة مصرية	100%	100%	مصر	تطوير العقارات
شركة العقارات المتحدة القابضة للاستثمارات المالية ش.م.م.	100%	100%	مصر	شركة قابضة
شركة العقارات المتحدة – الأردن ش.م.خ.	100%	100%	الأردن	تطوير العقارات
شركة أريج المتحدة للإسكان ذ.م.م.	100%	100%	الأردن	تطوير العقارات
شركة العقارات المتحدة ذ.م.م.	70%	70%	سوريا	تطوير العقارات
الشركة المتحدة للاستثمار ذ.م.م.	95%	95%	سوريا	تطوير العقارات
الشركة اللبنانية للعقارات المتحدة ش.م.ل. (قابضة)	99.9%	99.9%	لبنان	قابضة
شركة الريف العقارية ش.م.ع (مقفلة)	100%	100%	عمان	تطوير العقارات
شركة الضيافة القابضة ش.م.ك. (مقفلة)	81.07%	81.07%	الكويت	قابضة
شركة يونيفيرسال المتحدة للاستشارات العقارية ذ.م.م.	63%	63%	الكويت	تطوير العقارات
الدانو القابضة المحدودة	100%	100%	جزيرة مان	قابضة
شركة جرينتش كوي المحدودة	100%	100%	جزيرة مان	تطوير العقارات
محتفظ بها من خلال شركة العقارات المتحدة القابضة للاستثمارات المالية ش.م.م.				
شركة رتاج المتحدة للاستثمار السياحي ش.م.م. (مقفلة)	100%	100%	مصر	التطوير السياحي
شركة مدازل المتحدة للاستثمار العقاري – ش.م.م. (إيضاح 26 (أ))	91.49%	91.49%	مصر	تطوير العقارات
شركة اريج المتحدة للاستثمار الزراعي	100%	100%	مصر	زراعة
شركة أسوار المتحدة العقارية – ش.م.م.	100%	100%	مصر	تطوير العقارات
المحتفظ بها من خلال الشركة المتحدة الدولية لإدارة المشاريع ذ.م.م.				
الشركة المصرية المتحدة لإدارة المشاريع ذ.م.م.	100%	100%	مصر	إدارة مشاريع
محتفظ بها من خلال شركة الضيافة القابضة ش.م.ك. (مقفلة)				
شركة الضيافة – لبنان – ش.م.ل. (شركة قابضة)	100%	100%	لبنان	قابضة
شركة الخليج مصر للفنادق والسياحة ش.م.م. (2)	85.9%	85.9%	مصر	تطوير العقارات
شركة بحمدون للعقارات المحدودة ش.م.ل. (1)	75%	75%	لبنان	إدارة الفنادق
شركة الروشة القابضة – ش.م.ل (1)	55%	55%	لبنان	قابضة
الشركة اللبنانية للعقارات المتحدة ش.م.ل. (مملوكة من خلال الروشة القابضة ش.م.ل.)	100%	100%	لبنان	تطوير العقارات
محتفظ بها من خلال شركة العقارات المتحدة – الأردن ش.م.خ.				
شركة مول العبدلي المساهمة الخاصة	100%	100%	الأردن	تطوير العقارات
محتفظ بها من خلال الشركة المتحدة لإدارة المرافق ش.م.م				
الشركة المتحدة لإدارة المرافق ش.م.م	100%	100%	عمان	إدارة المرافق
الشركة المتحدة العربية لإدارة المرافق – محدودة المسؤولية	100%	100%	الأردن	إدارة المرافق
شركة يو اف ام للتنظيف والخدمات الفنية ش.ذ.م.م.	100%	100%	الامارات	خدمات فنية وتنظيف خدمات وإدارة
شركة يو اف ام لخدمات إدارة المنشآت ش.ذ.م.م.	100%	100%	الامارات	منشآت
إ ب إم 1 لصيانة المباني ش.ذ.م.م.	100%	100%	الامارات	خدمات مباني

(1) تحتفظ الشركة الام بنسبة 45% في شركة الروشة القابضة ش.م.ل. و25 % في شركة بحمدون للعقارات المحدودة ش.م.ل. من خلال الشركة اللبنانية المتحدة العقارية ش.م.ل. (قابضة).

(2) تحتفظ الشركة الأم مباشرة بحصة ملكية بنسبة 14.1% في شركة الخليج مصر للفنادق والسياحة ش.م.م.

2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

دمج الأعمال والشهرة

يتم المحاسبة عن دمج الأعمال باستخدام طريقة الحيازة. تقاس تكلفة الحيازة وفقاً لمجموع المقابل المحول، ويقاس بالقيمة العادلة في تاريخ الحيازة وقيمة أي حصص غير مسيطرة في الشركة المشتراة. بالنسبة لكل عملية دمج أعمال، يقوم المشتري بقياس الحصص غير المسيطرة في الشركة المشتراة إما بالقيمة العادلة أو بنسبة الحصة في صافي قيمة الموجودات المحددة للشركة المشتراة. تدرج تكاليف الحيازة المتكبدة في المصروفات العمومية والإدارية.

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

إذا تم الاعتراف بدمج الأعمال على مراحل، يتم إعادة قياس حصة ملكية المشتري المحتفظ بها سابقاً في الشركة المشتراة بالقيمة العادلة في تاريخ الحيازة وتسجل اي ارباح أو خسائر ناتجة في بيان الدخل المجمع.

يتم تسجيل أي مقابل محتمل محول من قبل المشتري بالقيمة العادلة في تاريخ الاقتناء. لا يتم إعادة قياس المقابل المحتمل المصنف كحقوق ملكية وتتم المحاسبة عن التسوية اللاحقة ضمن حقوق الملكية. يتمثل المقابل المحتمل المصنف كأصل أو التزام ويمثل أداة مالية ويقع في نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية، ويتم قياسه بالقيمة العادلة مع إدراج التغيرات في القيمة العادلة في بيان الدخل 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 تقرير مالي مع إدراج التغيرات في القيمة ضمن بيان الدخل المجمع.

يتم قياس الشهرة مبدئياً بالتكلفة التي تمثل زيادة إجمالي المقابل المحول والمبلغ المسجل للحصص غير المسيطرة وأية حصة سابقة محتفظ بها عن صافي الموجودات المحددة التي تم حيازتها والمطلوبات المقدرة. إذا كان إجمالي المقابل المحول أقل من القيمة العادلة لصافي الموجودات التي تم حيازتها، تعيد المجموعة تقييم مدى صحة قيامها 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 لصافي الموجودات التي تم حيازتها عن إجمالي المقابل المحول، يدرج الربح في بيان الدخل المجمع.

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

عندما تشكل الشهرة جزءا من وحدة إنتاج النقد ويتم استبعاد جزء من العمليات بداخل الوحدة، يتم إدراج الشهرة المرتبطة بالعمليات المستبعدة في القيمة المدرجة بالدفاتر للعمليات عند تحديد الربح أو الخسارة الناتجة عن استبعاد العمليات. يتم قياس الشهرة المستبعدة في هذه الحالة على أساس القيم النسبية للعمليات المستبعدة والجزء المحتفظ به من وحدة إنتاج النقد.

الأدوات المالية

الأداة المالية هي أي عقد ينشأ عنه أصل مالي لشركة أو التزام مالي أو أداة حقوق ملكية لشركة أخرى.

تاريخ الاعتراف

يتم الاعتراف بالموجودات والمطلوبات المالية مبدئيا في تاريخ المتاجرة، أي التاريخ الذي تصبح فيه المجموعة طرفا في الاحكام التعاقدية للأداة. ويتضمن ذلك المتاجرة بالطريقة المعتادة: مشتريات او مبيعات الموجودات المالية التي تتطلب تسليم الموجودات في الإطار الزمني السائد في السوق.

القياس المبدئي للأدوات المالية

يعتمد تصنيف الأدوات المالية عند الاعتراف المبدئي على شروطها التعاقدية ونموذج الأعمال المستخدم في إدارة الأدوات. وتقاس الأدوات المالية مبدئياً وفقاً لقيمتها العادلة باستثناء في حالة الموجودات والمطلوبات المالية المسجلة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، يتم إضافة أو اقتطاع تكاليف المعاملة من هذا المبلغ. يتم قياس الأرصدة التجارية المدينة وفقا لسعر المعاملة.

2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

فئات قياس الموجودات والمطلوبات المالية

تقوم المجموعة بتصنيف كافة موجوداتها المالية بناءا على نموذج الاعمال المختص لإدارة الموجودات والشروط التعاقدية للأصل ويتم قياسه وفقا للفئات الاتية:

- التكلفة المطفأة،
- القيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
- القيمة العادلة من خلال الأرباح او الخسائر

يتم قياس المطلوبات المالية بخلاف الالتزامات والضمانات بالتكلفة المطفأة او بالقيمة العادلة من خلال الأرباح او الخسائر عندما يتم الاحتفاظ بها لغرض المتاجرة، والأدوات المشتقة عند تطبيق تصنيف القيمة العادلة.

1) الموجودات المالية

تحدد المجموعة تصنيف الموجودات المالية بناءا على نموذج الاعمال الذي تستخدمه لإدارة الموجودات المالية وسمات التدفقات النقدية التعاقدية للموجودات المالية.

تقييم نموذج الاعمال

تحدد المجموعة نموذج أعمالها عند المستوى الذي يعكس على النحو الأفضل كيفية إدارتها لمجموعات الموجودات المالية لتحقيق الأغراض من الأعمال. ويقصد بذلك ما إذا كان هدف المجموعة يقتصر على تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية من الموجودات أو تحصيل كلا من التدفقات النقدية التعاقدية والتدفقات النقدية الناتجة من بيع الموجودات. وإذا لم ينطبق أي من الغرضين (مثل الموجودات المالية المحتفظ بها لأغراض المتاجرة) يتم تصنيف الموجودات المالية كجزء من نموذج عملية "البيع" ويتم قياسه بالقيمة العادلة من خلال الأرباح او الخسائر. لا يتم تقييم نموذج أعمال المجموعة لكل أداة على حدة، على مستوى اعلى من المحافظ الاجمالية، ويستند إلى عوامل ملحوظة مثل:

- كيفية تقييم أداء نموذج الأعمال والموجودات المالية المحتفظ بها ضمن نموذج الأعمال ورفع التقارير إلى موظفي الإدارة العليا للمنشأة.
- المخاطر التي تؤثر على أداء نموذج الأعمال (والموجودات المالية المحتفظ بها ضمن نموذج الأعمال) وكيفية إدارة تلك المخاطر؛ بالإضافة إلى
- كيفية مكافأة مديري الأعمال (على سبيل المثال أن تستند المكافأة إلى القيمة العادلة للموجودات المدارة أو التدفقات النقدية التعاقدية التي تم تحصيلها).
- إن معدل التكرار وقيمة وتوقيت المبيعات المتوقع يعد أيضا من العوامل المهمة في تقييم المجموعة.

يستند تقييم نموذج الأعمال إلى السيناريوهات المتوقعة بصورة معقولة دون وضع نموذج "السيناريو الأسوأ" أو "سيناريو حالات الضغط" في الاعتبار. في حالة تحقيق التدفقات النقدية بعد الاعتراف المبدئي بطريقة تختلف عن التوقعات الأصلية للمجموعة، لن تغير المجموعة من تصنيف الموجودات المالية المتبقية المحتفظ بها ضمن نموذج الأعمال، ولكنها ستدرج هذه المعلومات عند تقييم الموجودات المالية المستحدثة أو المشتراة مؤخراً.

تقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية تمثل فقط مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط- اختبار مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط

عندما يتم تخصيص نموذج الاعمال للاحتفاظ بالموجودات لغرض تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية او تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية ومن البيع، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية للأدوات المالية تمثل مدفوعات لأصل المبلغ والفائدة فحسب ("اختبار الاعتراف بمدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط").

لأغراض هذا الاختبار، يُعرف "أصل المبلغ" بالقيمة العادلة للأصل المالي عند الاعتراف المبدئي وقد يتغير على مدى عمر الأصل المالي (على سبيل المثال، في حالة أن يمثل مدفوعات لأصل المبلغ أو إطفاء القسط/الخصم).

إن العناصر الأكثر أهمية للفائدة في أي ترتيب إقراض أساسي تتمثل بصورة نموذجية في مراعاة القيمة الزمنية للأموال ومخاطر الائتمان. ولاختبار الاعتراف بمدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط، تقوم المجموعة بتطبيق أحكام، وتراعي العوامل ذات الصلة مثل العملة المدرج بها الأصل المالي وفترة الاعتراف بمعدل الفائدة عن هذا الأصل.

2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

1) الموجودات المالية (تتمة)

تقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية تمثل فقط مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط- اختبار مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط (تتمة)

على النقيض، فإن الشروط التعاقدية التي تسمح بالتعرض لأكثر من الحد الأدنى من الانكشاف للمخاطر أو التقلب في التدفقات النقدية التعاقدية غير المرتبطة بترتيب إقراض أساسي لا تتيح تدفقات نقدية تعاقدية تتمثل في مدفوعات أصل المبلغ والربح عن المبلغ القائم فقط. وفي مثل هذه الحالات، ينبغي أن يتم قياس الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

تقوم المجموعة بإعادة التصنيف فقط في حالة وقوع أي تغييرات في نموذج الأعمال المستخدم لإدارة تلك الموجودات. وتتم إعادة التصنيف اعتبارا من بداية فترة البيانات المالية التالية لحدوث التغيير. ومن المتوقع أن تكون مثل هذه التغييرات غير متكررة بدرجة كبيرة ولم تحدث خلال السنة.

تقوم المجموعة بتصنيف موجوداتها المالية عند الاعتراف المبدئي إلى الفئات التالية:

- أدوات الدين المدرجة بالتكلفة المطفأة
- أدوات حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
- الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

أدوات الدين المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة

يتم قياس الأصل المالي الذي يتمثل في أداة دين وفقا للتكلفة المطفأة في حالة استيفائه للشروط التالية وعدم تصنيفه كمدرج بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:

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

يتم تصنيف الأرصدة لدى البنوك والمدينين والقرض إلى شركة زميلة كأدوات دين مدرجة بالتكلفة المطفأة.

يتم قياس أدوات الدين المصنفة بالتكلفة المطفأة لاحقاً وفقا للتكلفة المطفأة بواسطة طريقة العائد الفعلي بعد تعديله لكي يعكس عمليات التغطية الفعلية للقيمة العادلة وخسائر الانخفاض في القيمة، إن وجدت. وتسجل إيرادات الأرباح وأرباح وخسائر تحويل العملات الأجنبية، وانخفاض القيمة في بيان الدخل المجمع. كما تسجل أي أرباح أو خسائر من الاستبعاد في بيان الدخل المجمع.

أدوات حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى

عند الاعتراف المبدئي، قد تختار المجموعة تصنيف بعض الاستثمارات في الأسهم على نحو غير قابل للإلغاء كأدوات حقوق ملكية وفقا للقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى عندما تستوفي تعريف حقوق الملكية طبقا لمعيار المحاسبة الدولي 32 *الأدوات المالية: العرض* ولا يتم الاحتفاظ بها لغرض المتاجرة. يتم تحديد مثل هذا التصنيف على أساس كل أداة على حدة.

يتم لاحقا قياس الاستثمارات في أسهم مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى وفقا للقيمة العادلة. وتسجل التغيرات في القيمة العادلة بما في ذلك بند أسعار تحويل العملات الأجنبية ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى، وتعرض ضمن التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة كجزء من حقوق الملكية. كما يتم تحويل الأرباح والخسائر المدرجة سابقا في الإيرادات الشاملة الأخرى إلى الأرباح المرحلة عند الاستبعاد، ولا يتم تسجيلها في بيان الدخل المجمع. يتم تسجيل توزيعات الأرباح في بيان الدخل المجمع عندما يثبت الحق في استلام الدفعات باستثناء أن تستفيد المجموعة من مثل هذه المتحصلات كأن يتم استرداد جزء من تكلفة الأداة وفي تلك الحالة يتم تسجيل الأرباح ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى. ولا تخضع أدوات حقوق الملكية وفقا للقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى لتقييم انخفاض القيمة.

2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)
1) الموجودات المالية (تتمة)

الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح او الخسائر
تتضمن الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر الأدوات التي لا تستوفي خصائص التدفقات النقدية المتعلقة بها معايير اختبار مدفوعات أصل المبلغ والفائدة والتي لا يتم الاحتفاظ بها ضمن نموذج أعمال يستهدف إما تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية أو تحصيل كلاً من التدفقات النقدية التعاقدية والبيع معاً.

حددت المجموعة تصنيف وقياس موجوداتها المالية كما يلي:

أ. قرض إلى شركة زميلة وطرف ذي علاقة
إن القرض إلى شركة زميلة يمثل أصل مالي غير مشتق ذي مدفوعات ثابتة او يمكن تحديده وهو غير مسعر في سوق نشط. بعد القياس المبدئي، يتم لاحقا قياس القرض إلى شركة زميلة بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية ويخضع لانخفاض القيمة. ويتم تسجيل الأرباح أو الخسائر في بيان الدخل المجمع عند استبعاد الأصل أو تعديله أو انخفاض قيمته.

ب. مديون ومبلغ مستحق من أطراف ذات علاقة
تدرج الأرصدة المدينة والمبلغ المستحق من أطراف ذات علاقة بمبلغ الفاتورة الأصلي ناقصا خسائر الائتمان المتوقعة، وتقاس بالتكلفة المطفأة.

ج. ارصدة لدى البنوك ونقد وودائع
تتكون الاصدة لدى البنوك والنقد والودائع في بيان المركز المالي المجمع من النقد لدى البنوك وفي الصندوق والودائع قصيرة الاجل ذات فترات استحقاق ثلاثة أشهر أو أقل. ويتم ادراجها بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

لأغراض بيان التدفقات النقدية المجمع، يتكون النقد والنقد المعادل من النقد في البنك وفي الصندوق والودائع قصيرة الاجل بالصافي بعد الحساب المكشوف لدى البنك.

د. موجودات متداولة أخرى
تدرج الموجودات المتداولة الأخرى بتكلفتها ناقصا انخفاض القيمة – إن وجد.

إعادة تصنيف الموجودات المالية
لا تقوم المجموعة بإعادة تصنيف موجوداتها المالية لاحقا للاعتراف المبدئي إلا في الظروف الاستثنائية التي تقوم فيها المجموعة بشراء أو بيع أو إنهاء أحد خطوط الأعمال.

إلغاء الاعتراف بالموجودات المالية
يتم استبعاد الأصل المالي (أو جزء من الأصل المالي أو جزء من مجموعة أصول مالية مماثلة او ما ينطبق عليه ذلك) عندما:

- ينتهي الحق في استلام التدفقات النقدية من الأصل؛
- تقوم المجموعة بتحويل حقوقها في استلام التدفقات النقدية من الأصل أو تلتزم بدفع التدفقات النقدية المستلمة بالكامل دون تأخير مادي إلى طرف آخر بموجب ترتيبات القبض والدفع، وإما أن (أ) تقوم المجموعة بتحويل كافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل أو (ب) لم تقم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل ولكنها فقدت السيطرة على الأصل.

عندما تقوم المجموعة بتحويل حقوقها في استلام التدفقات النقدية أو الدخول في ترتيبات القبض والدفع، فإنها تقوم بتقييم ما إذا مازالت تحتفظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة للملكية، والى أي مدى ذلك. وإذا لم تقم بتحويل أو الاحتفاظ بكافة مخاطر ومزايا الأصل ولم تفقد السيطرة على الأصل، تستمر المجموعة في تسجيل الأصل المحول بمقدار استمرار المجموعة في السيطرة في الأصل. في هذه الحالة، تقوم المجموعة أيضا بتسجيل الالتزام ذات الصلة. ويتم قياس الأصل المحول والالتزام المرتبط به على أساس يعكس الحقوق والالتزامات التي تحتفظ بها المجموعة.

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

2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)
2) المطلوبات المالية
يتم تصنيف الموجودات المالية عند الاعتراف المبدئي كمطلوبات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح او الخسائر، او قروض وسلف او دائنين او مشتقات مصنفة كأدوات تغطية في معاملة تغطية فعالة... كلما كان ذلك مناسبا.

تسجل كافة المطلوبات المالية مبدئيا بالقيمة العادلة، بالصافي بعد التكاليف المتعلقة مباشرة بالمعاملة في حالة القروض والسلف والدائنين.

تتضمن المطلوبات المالية للمجموعة الدائنين التجاريين والارصدة الدائنة الأخرى والقروض التي تحمل فائدة.

حددت المجموعة تصنيف وقياس مطلوباتها المالية كما يلي:

أ) المطلوبات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح او الخسائر
تتضمن المطلوبات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر المطلوبات المالية المحتفظ بها لأغراض المتاجرة والمطلوبات المالية المصنفة عند الاعتراف المبدئي كمدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

تصنف المطلوبات المالية كمحتفظ بها لأغراض المتاجرة، إذا تم تكبدها لغرض إعادة الشراء في المستقبل القريب. تتضمن هذه الفئة مشتقات الأدوات المالية التي تبرمها المجموعة والتي لا يتم تصنيفها كأدوات تغطية في علاقات تغطية وفقاً لما يحدده المعيار الدولي للتقارير المالية 9. تصنف المشتقات المستقلة المتضمنة أيضاً كمحتفظ بها للمتاجرة إلا إذا تم تصنيفها كأدوات تغطية فعالة.

يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر من المطلوبات المحتفظ بها لأغراض المتاجرة في بيان الدخل المجمع.

تصنف المطلوبات المالية كمطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر في تاريخ الاعتراف المبدئي وذلك فقط عند استيفاء متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية 9. لم تقم المجموعة بتصنيف أي التزام مالي كمدرج بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

ب) قروض تحمل فائدة
بعد الاعتراف المبدئي، يتم قياس القروض التي تحمل فائدة لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. تدرج الأرباح والخسائر ضمن الأرباح أو الخسائر عند استبعاد المطلوبات وكذلك من خلال عملية إطفاء طريقة معدل الفائدة الفعلي.

تحتسب التكلفة المطفأة اخذا في الاعتبار أي خصم أو علاوة عند الحيازة والأتعاب أو التكاليف التي تمثل جزءا لا يتجزأ من طريقة معدل الفائدة الفعلي. يدرج إطفاء معدل الفائدة الفعلي ضمن تكاليف التمويل في بيان الدخل المجمع.

تدرج الأقساط المستحقة خلال سنة واحدة كمطلوبات متداولة. وتسجل الفوائد كمصروف عند استحقاقها في بيان الدخل المجمع مع إدراج المبالغ غير المدفوعة كمصروفات مستحقة تحت بند "دائنين تجاريين وارصدة دائنة أخرى".

ج) دائنون تجاريون وارصدة دائنة أخرى
يتم قيد المطلوبات عن مبالغ ستدفع في المستقبل لقاء بضائع أو خدمات تم تسلمها سواء صدرت بها فواتير من قبل المورد أو لم تصدر.

إلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية
يتم إلغاء الاعتراف بالتزام مالي عندما يتم الإعفاء من الالتزام المرتبط بالمطلوبات أو إلغاؤه أو انتهاء صلاحية استحقاقه. عند استبدال التزام مالي حالي بأخر من نفس المقرض بشروط مختلفة بشكل كبير، أو بتعديل شروط الالتزام المالي الحالي بشكل جوهري، يتم معاملة هذا التبديل أو التعديل كإلغاء للاعتراف بالالتزام الأصلي واعتراف بالتزام جديد، ويدرج الفرق في القيمة الدفترية ذات الصلة في بيان الدخل المجمع.

2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)
3) مقاصة الأدوات المالية
تتم المقاصة بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويدرج صافي المبلغ في بيان المركز المالي المجمع فقط إذا كان هناك حق قانوني ملزم حاليًا لمقاصة المبالغ المحققة وتوجد نية السداد على أساس الصافي لتحقيق الموجودات وتسوية المطلوبات في آن واحد.

انخفاض قيمة الموجودات المالية وغير المالية
الموجودات المالية
تسجل المجموعة مخصص خسائر الائتمان المتوقعة لجميع أدوات الدين المالية غير المحتفظ بها وفقا للقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. تستند خسائر الائتمان المتوقعة إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة بموجب عقد وكافة التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها. ويتم خصم العجز بمعدل تقريبي لمعدل الفائدة الفعلي الأصلي للأصل. سوف تتضمن التدفقات النقدية المتوقعة التدفقات النقدية من بيع الضمان المحتفظ به أو التحسينات الائتمانية التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من الشروط التعاقدية.

يتم الاعتراف بخسائر الائتمان المتوقعة على مرحلتين. بالنسبة للانكشافات لمخاطر الائتمان والتي لا تتعرض لازدياد ملحوظ في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي، يتم احتساب مخصصات لخسائر الائتمان المتوقعة عن خسائر الائتمان الناتجة من أحداث التعثر المحتملة خلال فترة الاثني عشر شهراً التالية (خسائر الائتمان المتوقعة على مدى اثني عشر شهراً). وبالنسبة للانكشافات لمخاطر الائتمان التي تتعرض لازدياد ملحوظ في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي، ينبغي احتساب مخصص خسائر يتضمن خسائر الائتمان على مدى العمر المتبقي من الانكشاف للمخاطر بغض النظر عن توقيت التعثر (خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة).

أ) تحديد خسائر الائتمان المتوقعة للأرصدة المدينة والأرصدة لدى البنوك
تقوم المجموعة بتطبيق طريقة مبسطة في احتساب خسائر الائتمان المتوقعة فيما يتعلق بالأرصدة المدينة. وبالتالي، لا تتعقب المجموعة التغييرات في مخاطر الائتمان وإنما تقوم بدلاً من ذلك بالاعتراف بمخصص للخسائر استناداً إلى خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة في تاريخ كل تقرير مالي. وقامت المجموعة باحتساب مصفوفة مخصصات استنادا إلى خبرة المجموعة التاريخية بخسائر الائتمان وقامت بتعديلها لكي تعكس العوامل المستقبلية المرتبطة بالمقترضين والبيئة الاقتصادية للمجموعة.

تعامل المجموعة الأصل المالي كأصل متعثر في حالة التأخر في سداد المدفوعات التعاقدية لمدة 90 يوماً. ومع ذلك، قد تعتبر المجموعة الأصل المالي كأصل متعثر في بعض الحالات، وذلك في حالة أن تشير المعلومات الداخلية أو الخارجية إلى عدم احتمالية استلام المجموعة للمبالغ التعاقدية القائمة بالكامل قبل مراعاة أي تعزيزات ائتمانية محتفظ بها من قبل المجموعة. ويتم شطب الأصل المالي عندما لا يوجد أي توقع معقول باسترداد التدفقات النقدية التعاقدية.

لا تقوم المجموعة بتحديد خسائر الائتمان المتوقعة للأرصدة لدى البنوك حيث يتم اعتبار هذه الأرصدة منخفضة المخاطر ولا تتوقع المجموعة تكبد أي خسائر ائتمان من هذه الأدوات.

ب) تحديد خسائر الائتمان المتوقعة للقرض إلى شركة زميلة والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة
قامت المجموعة بتطبيق الطريقة العامة وفقا للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 لتحديد خسائر الائتمان المتوقعة للقرض إلى شركة زميلة والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة. وفقاً للطريقة العامة، يتم تسجيل خسائر الائتمان المتوقعة على ثلاث مراحل. بالنسبة لمخاطر الائتمان التي لم تتعرض لازدياد جوهري منذ الاعتراف المبدئي، فيتم احتساب مخصص لخسائر الائتمان الناتجة من احداث التعثر المحتملة خلال مدة 12 شهر التالية (خسائر الائتمان المتوقعة خلال 12 شهر-المرحلة 1). بالنسبة للمخاطر التي تعرضت للازدياد الملحوظ في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي، فيتم احتساب مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة على مدى الأعمار المتبقية للتعرض دون النظر توقيت إلى التعثر (خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة -المرحلة 2). بالإضافة إلى ذلك، تقيس المجموعة مخصصات الخسائر بقيمة تعادل خسائر الائتمان على مدى عمر الأداة التي انخفضت قيمتها الائتمانية استنادا إلى الدليل الموضوع للانخفاض في القيمة (خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة المصنفة في المرحلة 3). ان الطرف المقابل الذي يكون لديه طاقة كبيرة لاستيفاء التزامات التدفقات النقدية التعاقدية في المستقبل القريب يتم اعتبار تعرضه لمخاطر الائتمان منخفض.

2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات المالية وغير المالية (تتمة)
الموجودات المالية (تتمة)
ب) تحديد خسائر الائتمان المتوقعة للقرض إلى شركة زميلة والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة (تتمة)
1. تحديد مرحلة خسائر الائتمان المتوقعة
في تاريخ البيانات المالية المجمعة، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان هناك ازدياد ملحوظ في المخاطر الائتمانية منذ الاعتراف المبدئي من خلال إجراء مقارنة بين مخاطر التعثر التي تحدث على العمر الباقي المتوقع اعتبارا من تاريخ البيانات المالية ومخاطر التعثر في تاريخ الاعتراف المبدئي للأداة المالية. تستعين المجموعة بمزيج من المعايير النوعية والكمية لتحديد الازدياد الجوهري في مخاطر الائتمان. يتم تحويل القرض إلى شركة زميلة والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة إلى المرحلة 2 بمجرد تحديد وجود ازدياد جوهري في مخاطر الائتمان.

في تاريخ البيانات المالية المجمعة، تقوم المجموعة أيضا بتقييم ما إذا كانت المبالغ المستحقة قد انخفضت قيمتها الائتمانية. تتعامل المجموعة مع المبالغ المستحقة باعتبارها تعرضت للانخفاض في القيمة الائتمانية في حالة وقوع حدث واحد أو أكثر يكون له تأثير جوهري على التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة لهذه الأدوات. يتم تصنيف جميع المبالغ المستحقة منخفضة القيمة الائتمانية ضمن المرحلة 3 لأغراض قياس خسائر الائتمان المتوقعة. ويتضمن الدليل على انخفاض قيمة الائتمان البيانات الملحوظة بشأن ما يلي:

- الصعوبات المالية الجوهرية للطرف المقابل،
- مخالفة الشروط التعاقدية،
- منح المقترض امتياز لم يكن في حسبان المجموعة في الأحوال العادية، نظراً للأسباب الاقتصادية او التعاقدية المتعلقة بالصعوبات المالية التي يواجهها الطرف المقابل،

في تاريخ البيانات المالية المجمعة، في حالة عدم ازدياد مخاطر الائتمان على المبالغ المستحقة بصورة جوهرية منذ الاعتراف المبدئي أو تعرضها للانخفاض في القيمة الائتمانية، يتم تصنيف هذه المخاطر ضمن المرحلة 1.

2. قياس خسائر الائتمان المتوقعة والمعلومات المستقبلية
خسارة الائتمان المتوقعة هي التقديرات المرجحة بالاحتمالات لخسائر الائتمان وتقاس بالقيمة الحالية لكافة أوجه العجز النقدي مخصومة بمعدل الربح الفعلي المتعلق بالمبالغ المستحقة. يمثل العجز النقدي الفرق بين التدفقات النقدية المستحقة إلى المجموعة والتدفقات النقدية التي من المتوقع استلامها. بالنسبة للأرصدة المستحقة عند الطلب، لا تراعي المجموعة تأثير خصم أوجه العجز النقدي الذي يكون ماديا حيث من المتوقع تسوية هذه الأرصدة في فترة زمنية قصيرة. تشمل العناصر الرئيسية لقياس خسائر الائتمان المتوقعة احتمالات التعثر والخسائر الناتجة من التعثر والمخاطر في حالة التعثر. إن تحديد هذه العناصر يتطلب من الإدارة اتخاذ أحكام جوهرية.

تأخذ المجموعة في اعتبارها المتغيرات الاقتصادية الرئيسية المتوقع أن تؤثر على المخاطر الائتمانية وخسائر الائتمان المتوقعة لغرض إدراج التعديلات المستقبلية في خسارة الائتمان المتوقعة المحددة. ويعكس ذلك بصورة أساسية التوقعات المعقولة والمؤيدة لظروف الاقتصاد الكلي في المستقبل. تقوم الإدارة بمراجعة وتقييم هذه التقديرات على أساس منتظم.

الموجودات غير المالية
يتم مراجعة القيمة الدفترية لموجودات المجموعة غير المالية، باستثناء العقارات الاستثمارية والمخزون في تاريخ كل تقرير مالي لاختبار ما إذا كان هناك مؤشر على الانخفاض في القيمة. في حالة وجود مثل هذا المؤشر، يتم تقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل. بالنسبة للشهرة والموجودات غير الملموسة ذات الأعمار الإنتاجية غير المحددة أو غير المتاحة بعد للاستخدام، يتم تقدير المبلغ الممكن استرداده كل سنة في الوقت نفسه.

إن المبلغ الممكن استرداده لأصل أو وحدة إنتاج النقد هو القيمة من الاستخدام والقيمة العادلة ناقصاً التكاليف حتى إتمام البيع أيهما أكبر. عند تقييم القيمة من الاستخدام، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى القيمة الحالية باستخدام معدل خصم قبل الضرائب ويعكس هذا المعدل التقييمات الحالية السائدة في السوق للقيمة الزمنية للنقد والمخاطر المرتبطة بأصل ما. لغرض اختبار الانخفاض في القيمة، يتم تجميع الموجودات إلى أصغر مجموعة موجودات تؤدي إلى إنتاج التدفقات النقدية من الاستخدام المستمر والتي تكون مستقلة بشكل كبير عن تلك التدفقات النقدية الناتجة من الموجودات الأخرى أو مجموعات الموجودات الأخرى ("وحدة إنتاج النقد").

2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات المالية وغير المالية (تتمة)

الموجودات غير المالية (تتمة)

لأغراض اختبار انخفاض القيمة، فإن الشهرة التي تم اقتناؤها في دمج الأعمال من تاريخ الاقتناء يتم توزيعها على كل وحدة من وحدات إنتاج النقد بالمجموعة أو مجموعات وحدات إنتاج النقد المتوقع أن تستفيد من نماذج الدمج بصرف النظر عن تخصيص الموجودات والمطلوبات الأخرى للمجموعة لتلك الوحدات أو مجموعات الوحدات.

إن كل وحدة أو مجموعة وحدات تتوزع عليها الشهرة:

- تمثل المستوى الأدنى ضمن المجموعة الذي تتم مراقبة الشهرة من خلاله لأغراض الإدارة الداخلية؛ و
- لا تزيد عن شريحة تستند إلى صيغة تقرير المجموعة التي يتم تحديدها وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 8: قطاعات التشغيل.

لا يتم رد خسارة الانخفاض في القيمة المتعلقة بالشهرة. فيما يتعلق بالموجودات الأخرى، يتم تقييم خسائر الانخفاض في القيمة المسجلة في الفترات السابقة في تاريخ كل تقرير مالي لتحديد أي مؤشر على انخفاض الخسارة أو عدم وجودها. يتم رد خسارة الانخفاض في القيمة في حالة حدوث تغير في التقديرات المستخدمة في تحديد المبلغ الممكن استرداده. يتم رد خسارة الانخفاض في القيمة فقط إلى الحد الذي لا تتجاوز معه صافي القيمة الدفترية للأصل، بعد الاستهلاك والإطفاء، القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها ما لم يتم الاعتراف بخسائر الانخفاض في القيمة.

يتم إدراج خسارة الانخفاض في القيمة إذا تجاوزت القيمة الدفترية للأصل أو وحدة إنتاج النقد لهذا الأصل المبلغ المقدر الممكن استرداده. تدرج خسائر الانخفاض في القيمة ضمن بيان الدخل المجمع. يتم توزيع خسائر الانخفاض في القيمة المسجلة فيما يتعلق بوحدات إنتاج النقد أولاً لتخفيض القيمة الدفترية لأية شهرة موزعة على الوحدات ثم لتخفيض القيمة الدفترية للموجودات الأخرى التي تنتمي للوحدة (مجموعة الوحدات) على أساس نسبي.

القيمة العادلة

تقوم المجموعة بقياس الأدوات المالية مثل الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى والموجودات غير المالية مثل العقارات الاستثمارية والأرض ملك حر والمباني بالقيمة العادلة في تاريخ كل تقارير مالية.

تعرف القيمة العادلة بأنها المبلغ المستلم من بيع أصل ما أو المدفوع لنقل التزام ما في معاملات منتظمة بين أطراف 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 استخدامها عند تسعير الأصل أو الالتزام، بافتراض أن المشاركين في السوق سيعملون لتحقيق مصالحهم الاقتصادية المثلى.

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

تستخدم المجموعة أساليب تقييم ملائمة للظروف والتي يتوفر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة، مع تحقيق أقصى استخدام للمدخلات الملحوظة ذات الصلة وتقليل استخدام المدخلات غير الملحوظة. تم إدراج تحليل للقيم العادلة للأدوات المالية والموجودات غير المالية وتفاصيل إضافية حول كيفية قياسها في الإيضاحات 10 و11 و28.

يتم تصنيف كافة الموجودات والمطلوبات التي يتم قياس قيمتها العادلة أو الإفصاح عنها ضمن الجدول الهرمي للقيمة العادلة كما هو موضح كما يلي استناداً إلى أدنى مستويات المدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة ككل:

2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

القيمة العادلة (تتمة)

المستوى 1 – أسعار السوق المعلنة (غير المعدلة) في أسواق نشطة لموجودات ومطلوبات مماثلة
المستوى 2 – أساليب التقييم التي يكون فيها أدنى مستويات المدخلات ذي التأثير الجوهري لقياس القيمة العادلة ملحوظا بشكل مباشر أو غير مباشر
المستوى 3 – أساليب التقييم التي لا يكون فيها أدنى مستويات المدخلات ذي التأثير الجوهري لقياس القيمة العادلة ملحوظا.

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

تحدد ادارة المجموعة سياسات وإجراءات القياس المتكرر للقيمة العادلة مثل العقارات الاستثمارية والموجودات المالية غير المسعرة المتاحة للبيع؛ وكذلك للقياس غير المتكرر مثل الموجودات المحتفظ بها للتوزيع في العمليات غير المستمرة.

يقوم مقيمون خارجيون بالاشتراك في عملية تقييم العقارات الاستثمارية والممتلكات والمعدات لدى المجموعة المدرجة وفقاً لنموذج التقييم. وتتخذ الادارة قرار إشراك المقيمين الخارجيين على اساس سنوي. وتتضمن معايير الاختيار المتطلبات القانونية والمعرفة بالسوق وحسن السمعة والاستقلالية ومدى الاعتراف بالمعايير المهنية. وتتخذ الادارة قرارها بعد مناقشات مع المقيمين الخارجيين للمجموعة لتحديد مدخلات وتقنيات التقييم المستخدمة في كل حالة.

كما تقوم الادارة بالتعاون مع المقيمين الخارجيين للمجموعة بمقارنة التغيرات في القيمة العادلة لكل أصل والتزام مقابل المصادر الخارجية ذات الصلة لتحديد ما إذا كان التغير في القيمة العادلة في مستوى معقول.

يتم تحديد القيمة العادلة للأدوات المالية المسعرة في سوق نشط بالرجوع إلى أسعار السوق المعلنة. تستخدم أسعار الشراء للموجودات وأسعار البيع للمطلوبات. تستند القيمة العادلة للاستثمارات في الصناديق المشتركة أو صناديق الاستثمار أو أدوات الاستثمار المماثلة إلى صافي قيمة الموجودات الأخير الذي تم الإعلان عنه.

بالنسبة للأدوات المالية غير المسعرة، يتم تحديد القيمة العادلة بالرجوع إلى القيمة السوقية لاستثمار مماثل أو التدفقات النقدية المخصومة أو نماذج التقييم الملائمة الأخرى أو أسعار الوسطاء.

بالنسبة للاستثمارات في أدوات حقوق الملكية التي يتعذر تحديد تقدير معقول لقيمتها العادلة، يتم إدراج الاستثمار بالتكلفة.

تقوم الادارة في تاريخ كل تقرير مالي بتحليل التحركات في قيم الموجودات والمطلوبات التي تتطلب السياسات المحاسبية للمجموعة اعادة قياسها او اعادة تقييمها. ولغرض هذا التحليل، تتحقق الادارة من اهم المدخلات التي تم تطبيقها في أحدث عملية تقييم من خلال الموافقة على المعلومات المستخدمة في احتساب تقييم العقود وغيرها من المستندات ذات الصلة.

لغرض إفصاحات القيمة العادلة، قامت المجموعة بتحديد فئات للموجودات والمطلوبات استناداً إلى طبيعة وسمات ومخاطر الأصل أو الالتزام ومستوى الجدول الهرمي للقيمة العادلة كما هو موضح أعلاه.

عقارات محتفظ بها للمتاجرة

تمثل العقارات التي تم حيازتها أو إنشائها بغرض بيعها في سياق الأعمال العادي بدلاً من الاحتفاظ بها للتأجير أو لارتفاع قيمتها الرأسمالية عقارات محتفظ بها للمتاجرة وتقاس بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها، أيهما أقل.

تتضمن التكلفة حقوق الملكية الحرة وحقوق الاستئجار للأراضي، والمبلغ المدفوع للمقاولين لقاء الإنشاء، وتكاليف الاقتراض وتكاليف التصميم والتخطيط وتكاليف إعداد الموقع والأتعاب المهنية للخدمات القانونية وضرائب نقل ملكية العقارات والمصروفات غير المباشرة للإنشاء والتكاليف الأخرى ذات الصلة.

يتمثل صافي القيمة الممكن تحقيقها في سعر البيع المقدر في سياق الأعمال العادي استناداً إلى أسعار السوق في تاريخ التقارير المالية مخصوصة للقيمة الزمنية للأموال إذا كانت جوهرية ناقصاً تكاليف الإتمام والتكلفة المقدرة للبيع. يتم تحميل صافي العمولات غير القابلة لاستردادها والمدفوعة إلى وكلاء المبيعات أو التسويق عند بيع الوحدات العقارية كمصروفات عند سدادها.

2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

عقارات محتفظ بها للمتاجرة (تتمة)
يتم تحديد تكلفة العقارات المحتفظ بها للمتاجرة والمسجلة في بيان الدخل المجمع عند البيع بالرجوع إلى التكلفة المحددة المتكبدة عن العقار المباع وتوزيع أي تكاليف غير محددة استنادا إلى الحجم النسبي للعقار المباع. يتم تحميل شطب العقارات المحتفظ بها للمتاجرة على مصروفات التشغيل الأخرى.

استثمار في شركات زميلة
الشركة الزميلة هي المنشأة التي تمارس عليها المجموعة تأثيراً ملموساً. والتأثير الملموس هو القدرة على المشاركة في قرارات السياسات المالية والتشغيلية للشركة المستثمر فيها ولكن دون التمتع بسيطرة أو سيطرة مشتركة على تلك السياسات.

يتم المحاسبة عن استثمار المجموعة في شركتها الزميلة – التي تتمتع المجموعة بتأثير ملموس عليها - باستخدام طريقة حقوق الملكية. وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يسجل الاستثمار في الشركة الزميلة مبدئيًا بالتكلفة.

يتم تعديل القيمة المدرجة بالدفاتر للاستثمار لكي يتم إدراج التغيرات في حصة المجموعة من صافي موجودات الشركة الزميلة منذ تاريخ الحيازة. يتم إدراج الشهرة المتعلقة بالشركة الزميلة في القيمة المدرجة بالدفاتر للاستثمار ولا يتم إطفاؤها أو اختبارها بصورة فردية لغرض تحديد الانخفاض في القيمة.

يعكس بيان الدخل المجمع حصة المجموعة في نتائج عمليات تشغيل الشركة الزميلة. عند حدوث تغيير يتم إدراجه مباشرة في حقوق ملكية الشركة الزميلة، تقيد المجموعة حصتها في أي تغيرات ويتم الإفصاح عن هذه الحصة ضمن بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع متى كان ذلك مناسباً. يتم استبعاد الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة من المعاملات بين المجموعة والشركة الزميلة بمقدار حصة المجموعة في الشركة الزميلة.

يدرج إجمالي حصة المجموعة في أرباح أو خسائر الشركة الزميلة في مقدمة بيان الدخل المجمع خارج ربح التشغيل وهو يمثل الربح أو الخسارة بعد الضرائب والحصص غير المسيطرة في الشركات التابعة للشركة الزميلة.

يتم إعداد البيانات المالية للشركة الزميلة لفترة تقارير مالية مختلفة عن المجموعة والتي تبلغ ثلاثة أشهر. عند الضرورة، يتم إجراء تعديلات لكي تصبح السياسات المحاسبية متسقة مع تلك التي تستخدمها المجموعة.

بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تقوم المجموعة بتحديد ما إذا كان من الضروري تسجيل أية خسارة انخفاض في القيمة إضافية بشأن استثمار المجموعة في الشركة الزميلة. تجري المجموعة تقديرا في تاريخ كل تقارير مالية لغرض تحديد فيما إذا كان هناك أي دليل موضوعي على انخفاض قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة. فإذا ما حدث ذلك تحتسب المجموعة مبلغ انخفاض القيمة بالفرق بين المبلغ الممكن استرداده للشركة الزميلة وقيمتها المدرجة بالدفاتر ويتم تسجيل الخسارة "كخسارة انخفاض في قيمة استثمار في شركة زميلة" في بيان الدخل المجمع.

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

عقارات استثمارية
تمثل العقارات الاستثمارية تلك العقارات المكتملة أو العقارات قيد الإنشاء أو أعمال إعادة التطوير المنجزة لغرض كسب إيرادات إيجارات أو لزيادة قيمة رأس المال أو للغرضين معاً. يتم تصنيف العقارات المحتفظ بها بموجب عقد تأجير كعقارات استثمارية عند استيفاء تعريف العقار الاستثماري.

يتم قياس العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة بما في ذلك تكاليف المعاملة. تتضمن تكاليف المعاملة ضرائب نقل الملكية والأتعاب المهنية للخدمات القانونية وعمولات التأجير المبدئية لكي يصبح العقار على الحالة اللازمة للتشغيل. تتضمن القيمة المدرجة بالدفاتر أيضاً تكلفة استبدال جزء من العقارات الاستثمارية القائمة في الوقت الذي تم فيه تكبد التكلفة إذا تم الوفاء بمعايير الاعتراف.

2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

عقارات استثمارية (تتمة)
لاحقًا للاعتراف المبدئي، يتم إدراج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة التي يتم تحديدهااستنادًا إلى تقييم يتم إجراؤه من قبل مقيمين مستقلين معتمدين بصورة دورية باستخدام أساليب تقييم متفقة مع طبيعة واستخدام العقارات الاستثمارية. تدرج الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيرات في القيم العادلة ضمن بيان الدخل المجمع في السنة التي تنتج هذه الأرباح أو الخسائر فيها. ولأغراض هذه البيانات المالية المجمعة، تخضع القيمة العادلة التي يتم تقييمها إلى ما يلي:

- تخفيض القيمة العادلة بمقدار القيمة المدرجة بالدفاتر لأي إيرادات مستحقة ناتجة من توزيع الدفعات التحفيزية لعقود التأجير و/أو الحد الأدنى من مدفوعات التأجير
- زيادة القيمة العادلة بمقدار القيمة المدرجة بالدفاتر لأي التزام إلى المستأجر أو المالك المتضمن في بيان المركز المالي المجمع كالتزام عقود تأجير تمويلي.

يتم الغاء الاعتراف بالعقارات الاستثمارية عندما يتم بيعها أو عندما يتم سحب العقار الاستثماري بصفة دائمة من الاستخدام ولا يتوقع أي منافع اقتصادية مستقبلية من بيعه. تدرج أي أرباح أو خسائر ناتجة من سحب العقارات الاستثمارية أو بيعها في بيان الدخل المجمع في السنة التي يتم فيها السحب أو البيع.

يتم تحديد الأرباح أو الخسائر الناتجة من بيع العقارات الاستثمارية بالفرق ما بين صافي متحصلات البيع والقيمة المدرجة بالدفاتر للأصل في البيانات المالية المجمعة السابقة للفترة الكاملة.

لا يتم إجراء التحويل إلى عقار استثماري إلا عندما يطرأ تغيير في طريقة استخدام العقار، مثبتًا بإنهاء إشغال المالك للعقار أو بدء عقد تأجير تشغيلي. تتم التحويلات من العقارات الاستثمارية فقط عندما يكون هناك تغيير في الاستخدام مثبتًا بداية إشغال المالك للعقار أو بداية التطوير بغرض البيع.

ممتلكات ومعدات
يتم إدراج الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي انخفاض في القيمة، إن وجد، باستثناء الأرض ملك حر والمباني التي يتم قياسها بالقيمة العادلة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة المتعرف بها بعد تاريخ إعادة التقييم. لا يتم استهلاك الأرض ملك حر.

تشتمل التكلفة المبدئية للممتلكات والمعدات على التكلفة وأي تكاليف مباشرة تتطلبها عملية تجهيز أحد بنود الممتلكات والمعدات إلى الحالة التي يصبح بها جاهزاً للتشغيل في موقعه. يتم عادة إدراج المصروفات المتكبدة بعد تشغيل الممتلكات والمعدات، مثل الإصلاح والصيانة والتكاليف غير المباشرة، في بيان الدخل المجمع في الفترة التي يتم خلالها تكبد هذه التكاليف. في الحالات التي يظهر فيها بوضوح أن المصروفات قد أدت إلى زيادة في المنافع الاقتصادية المستقبلية المتوقع الحصول عليها من استخدام إحدى بنود الممتلكات والمعدات إلى حد أعلى من معيار الأداء المحدد أساساً، فإنه يتم رسملة هذه المصروفات كتكلفة إضافية على الممتلكات والمعدات.

فيما يتعلق بالأرض ملك حر والمباني، يتم إجراء تقييمات بشكل سنوي لضمان عدم اختلاف القيمة الدفترية للأصل المعاد تقييمه بشكل مادي عن قيمته العادلة.

يتم تسجيل أي تغييرات من إعادة التقييم في فائض إعادة التقييم ضمن حقوق الملكية، باستثناء إلى الحد الذي تعكس معه هذه التغييرات النقص الناتج عن إعادة التقييم لنفس الأصل والمدرج سابقًا في بيان الدخل المجمع. وفي هذه الحالة، تدرج الزيادة في بيان الدخل المجمع. ويدرج العجز الناتج من إعادة التقييم في بيان الدخل المجمع باستثناء في حالة العجز الذي يتم مقاصته مع أي فائض حالي لنفس الأصل والمدرج في فائض إعادة تقييم الأصل.

يتم إجراء تحويل سنوي من فائض إعادة تقييم الأصل إلى الأرباح المرحلة بخصوص الفارق بين الاستهلاك على أساس القيمة المدرجة بالدفاتر المعاد تقييمها للموجودات والاستهلاك على أساس التكلفة الأصلية للموجودات. بالإضافة إلى ذلك، فإنه يتم استبعاد الاستهلاك المتراكم كما في تاريخ إعادة التقييم مقابل إجمالي القيمة المدرجة بالدفاتر للأرض ملك حر والمباني ويتم إعادة إدراج صافي المبلغ وفقًا للقيمة المعاد تقييمها للأصل. عند البيع، يتم تحويل أي احتياطي لإعادة التقييم متعلق بالأصل المحدد المباع إلى الأرباح المرحلة.

2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

ممتلكات ومعدات (تتمة)

يحتسب الاستهلاك بطريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات الأخرى إلى قيمتها التخريدية كما يلي:

مباني	20 – 50 سنة
أدوات ومعدات	3-5 سنوات
أجهزة وبرامج كمبيوتر	3-5 سنوات
أثاث وتجهيزات	3-5 سنوات
سيارات	4-5 سنوات

يتم مراجعة القيمة المدرجة بالدفاتر للممتلكات والمعدات لغرض تحديد انخفاض القيمة في حالة وجود أحداث أو تغيرات في الظروف تشير إلى أن القيمة المدرجة بالدفاتر لأي من الموجودات قد تكون غير قابلة للاسترداد. وفي حالة وجود مثل هذا المؤشر وزيادة القيمة المدرجة بالدفاتر عن المبلغ المقدر والممكن استرداده، فإنه يتم تخفيض الموجودات إلى قيمتها الممكن استردادها، والتي تمثل القيمة العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع أو قيمتها أثناء الاستخدام، أيهما أعلى.

إن بند الممتلكات والمعدات يتم عدم الاعتراف به عند البيع أو عند عدم توقع منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامه أو بيعه. تدرج أي أرباح أو خسائر ناتجة عن عدم الاعتراف بالأصل (المحتسبة بالفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة المدرجة بالدفاتر للأصل) في بيان الدخل المجمع عند عدم الاعتراف بالأصل. يتم مراجعة القيمة المتبقية للأصل والأعمار الإنتاجية وطرق الاستهلاك في نهاية كل سنة مالية ويتم تعديلها في المستقبل- عندما يكون ذلك ملائماً.

مكافأة نهاية الخدمة

تحتسب المجموعة مخصصاً لمكافأة نهاية الخدمة لموظفيها. يتم احتساب مخصص للمبالغ المستحقة إلى الموظفين طبقاً لقانون العمل الكويتي وعقود الموظفين والقوانين المعمول بها في البلدان التي تعمل فيها الشركات التابعة. إن التكاليف المتوقعة لهذه المكافآت يتم تسجيلها كمصروفات مستحقة على مدى فترة الخدمة. إن هذه الالتزامات غير الممولة تمثل المبلغ المستحق لكل موظف، فيما لو تم إنهاء خدماته بشكل جبري في تاريخ التقارير المالية.

إضافةً إلى ذلك، وبالنسبة للموظفين الكويتيين تقوم الشركة الأم أيضاً بتقديم مساهمات إلى الهيئة العامة للتأمينات الاجتماعية كنسبة من مرتبات الموظفين، إن التزامات الشركة الأم محددة بهذه المساهمات والتي تحمل كمصروفات عند استحقاقها.

أسهم الخزينة

تتكون أسهم الخزينة من أسهم الشركة الأم الخاصة 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 على حساب مقابل ضمن حقوق الملكية. عند إعادة إصدار أسهم الخزينة، يتم إدراج الأرباح في حساب منفصل غير قابل للتوزيع ضمن حقوق الملكية ("احتياطي أسهم الخزينة")، كما يتم تحميل أية خسائر محققة على نفس الحساب في حدود الرصيد الدائن في ذلك الحساب. أما الزيادة في الخسائر فتحمل على حساب الأرباح المرحلة أولاً ثم الاحتياطي الاختياري والاحتياطي الإجباري. يتم استخدام الأرباح المحققة لاحقًا من بيع أسهم الخزينة أولاً في مقاصة أية خسائر مسجلة سابقًا في حساب الاحتياطيات أولاً ثم الأرباح المرحلة وحساب احتياطي أسهم الخزينة. لا يتم توزيع أرباح نقدية على هذه الأسهم، كما أن إصدار أسهم منحة يزيد عدد أسهم الخزينة نسبياً ويخفض متوسط التكلفة للسهم الواحد دون أن يؤثر على إجمالي تكلفة أسهم الخزينة.

احتياطي آخر

يستخدم الاحتياطي الآخر لتسجيل تأثير التغيرات في حصص الملكية في الشركات التابعة، دون فقد السيطرة.

الاعتراف بالإيرادات

تقدم المجموعة بصورة رئيسية الخدمات الاتية:

خدمات تأجير

تحقق المجموعة إيرادات التأجير من العقارات المؤجرة إلى عملائها ضمن عقد التأجير التشغيلي. تستثنى إيرادات التأجير إيرادات التأجير المحتملة ويتم تسجيلها على مدار الوقت استناداً إلى فترة عقد التأجير، باستخدام طريقة المدخلات لقياس التقدم في أداء الخدمة.

يتم تسجيل التكاليف المباشرة المبدئية المتكبدة في التفاوض حول عقد التأجير التشغيلي وترتيبه كمصروفات على مدار فترة عقد التأجير على نفس الأساس كإيرادات تأجير.

2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الاعتراف بالإيرادات (تتمة)

خدمات الفنادق

تحقق المجموعة إيرادات الفنادق من الفنادق المملوكة لها. وتشمل تلك الإيرادات إيرادات من إشغال الغرف ومبيعات المأكولات والمشروبات. تقوم المجموعة بتسجيل الإيرادات الناتجة من هذه العمليات على أن ان يستمر الاعتراف بالإيرادات عندما يتم أداء تلك الالتزامات، أي عندما يتم إشغال الغرف وبيع المأكولات والمشروبات.

خدمات مقاولات

تحقق المجموعة إيرادات المقاولات والخدمات من عمليات الإنشاءات وتطوير العقارات التي تقوم بها في عقارات الطرف الأخر وخدمات إدارة مختلف المرافق مثل خدمات الصيانة والنظافة والأمن التي تعتبر معتادة أو متكررة بطبيعتها.

1) عمليات الإنشاءات وتطوير العقارات
يتم الاعتراف بإيرادات المجموعة المرتبطة بعمليات الإنشاءات وتطوير العقارات على مدار الوقت باستخدام طريقة المدخلات بالرجوع إلى طريقة نسبة الاتمام لقياس التقدم في أداء الخدمة.

2) عمليات إدارة المرافق
يتم الاعتراف بإيرادات المجموعة المرتبطة بعمليات إدارة التسهيلات على مدار الوقت باستخدام طريقة المدخلات لقياس التقدم في أداء الخدمة.

بيع العقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة

يتم الاعتراف بالإيرادات الناتجة من بيع العقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة عندما يحصل العميل (المشتري) على السيطرة على الأصل، أي الالتزام بتوجيه استخدام الأصل والحصول على كافة الفوائد المتبقية الجوهرية من ذلك الأصل ويكون ذلك عادة بالتبادل غير المشروط للعقود. بالنسبة لعمليات التبادل المشروطة، يتم الاعتراف بالأصل فقط عندما يتم استيفاء كافة الشروط الجوهرية ويتم التحديد بأن يتم تحويل السيطرة على الأصل إلى العميل.

إيرادات الفوائد

يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد عند استحقاقها باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية الذي يمثل معدل خصم المستلمات النقدية المقدرة خلال العمر المتوقع للأداة المالية إلى صافي القيمة الدفترية للموجودات المالية.

إيرادات توزيعات الأرباح

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

تم عرض تفاصيل الأحكام المحاسبية الجوهرية المتعلقة بالإيرادات من عقود مع العملاء في الايضاح 2.6.

أرصدة العقد

موجودات العقد

يمثل أصل العقد الحق في المقابل لقاء نقل البضائع والخدمات إلى العميل. في حالة قيام المجموعة بالأداء من خلال تحويل الخدمات إلى العميل قبل قيام العميل بسداد المقابل أو قبل استحقاق الدفع، يتم الاعتراف بموجودات العقد لقاء المقابل المحقق المشروط استناداً إلى الشروط المتعاقد عليها.

مطلوبات العقد

يثمل التزام العقد الالتزام بتحويل البضائع أو الخدمات إلى العميل التي تقوم المجموعة باستلام مقابل لها من العميل. عندما يقوم العميل بسداد مقابل قبل قيام المجموعة بتحويل الخدمات إلى العميل، يتم الاعتراف بالتزام العقد عندما يتم السداد. يتم الاعتراف بمطلوبات العقد كإيرادات عندما تقوم المجموعة بأداء التزاماتها بموجب العقد.

2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

المخصصات

يقيد المخصص عندما يكون على المجموعة التزام حالي قانوني أو استدلالي نتيجة لحدث سابق ويكون من المرجح أن يتطلب ذلك تدفقاً صادراً للموارد التي تتضمن منافع اقتصادية لتسوية الالتزام، مع إمكانية إجراء تقدير موثوق لمبلغ الالتزام. ويتم مراجعة المخصصات في تاريخ كل تقارير مالية وتعديلها لإظهار أفضل تقدير حالي. وعندما يكون تأثير القيمة الزمنية للنقد جوهريًا، يكون المبلغ المقيد كمخصص هو القيمة الحالية للمصروفات المتوقع تكبدها لتسوية الالتزام. عندما تتوقع المجموعة استرداد جزء من المخصص أو استرداد المخصص بالكامل، على سبيل المثال وفقاً لعقد تأمين، يتحقق الاسترداد كأصل منفصل ولكن فقط عندما يكون هذا الاستردادمؤكدًا بالفعل. يتم عرض المصروفات المتعلقة بأي مخصصات في بيان الدخل المجمع بالصافي بعد أي استرداد.

تكاليف الاقتراض

إن تكاليف الاقتراض المتعلقة مباشرة بحيازة أو إنشاء أو إنتاج أصل يحتاج تجهيزه إلى فترة زمنية طويلة لكي يصبح جاهزاً للاستعمال المعد له أو البيع يتم رسملتها كجزء من تكلفة الأصل. يتم احتساب كافة تكاليف الاقتراض الأخرى كمصروفات في الفترة التي تتكبد فيها. تتكون تكاليف الاقتراض من الفوائد والتكاليف الأخرى التي تتكبدها منشأة ما فيما يتعلق باقتراض الأموال.

المطلوبات المحتملة

لا يتم إدراج المطلوبات المحتملة ضمن البيانات المالية المجمعة بل يتم الإفصاح عنها ما لم يكن احتمال تدفق الموارد المتضمنة لمنافع اقتصادية إلى خارج الشركة مستبعداً.

لا يتم إدراج الموجودات المحتملة ضمن البيانات المالية المجمعة بل يتم الإفصاح عنها عندما يكون تحقيق منافع اقتصادية مرجحاً.

الضرائب

حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

تحتسب الشركة الأم حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1% وفقاً لطريقة الاحتساب المعدلة وفقاً لقرار مجلس إدارة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي الذي ينص على أن الإيرادات من الشركات الزميلة والتابعة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة والمحول إلى الاحتياطي الإجباري يجب اقتطاعها من ربح السنة عند تحديد الحصة.

ضريبة دعم العمالة الوطنية

تحتسب الشركة الأم ضريبة دعم العمالة الوطنية وفقاً للقانون رقم 19 لسنة 2000 وقرار وزارة المالية رقم 24 لسنة 2006 بواقع 2.5% من ربح السنة الخاضع للضريبة. وفقاً للقانون، تم اقتطاع الإيرادات من الشركات الزميلة والتابعة وتوزيعات الأرباح النقدية من الشركات المدرجة التي تخضع لضريبة دعم العمالة الوطنية من ربح السنة.

الزكاة

يتم احتساب حصة الزكاة بنسبة 1 % من ربح الشركة الأم وفقاً لقرار وزارة المالية رقم 58 لسنة 2007.

ضريبة على الشركات التابعة الخارجية

يتم احتساب ضريبة الشركات التابعة الخارجية على أساس معدلات الضرائب المطبقة ووفقاً للقوانين والأنظمة والتعليمات السارية في البلدان التي تعمل فيها هذه الشركات التابعة. تدرج ضريبة الدخل على الربح الخاضع للضريبة (الضريبة الحالية) كمصروفات في الفترة التي تتحقق فيها الأرباح وفقاً للوائح المالية المعمول بها في البلدان المعنية التي تعمل فيها المجموعة.

يتم احتساب الضريبة المؤجلة باستخدام طريقة الالتزام على الفروق المؤقتة بين الأوعية الضريبية للموجودات والمطلوبات وقيمتها المدرجة بالدفاتر لأغراض التقارير المالية في تاريخ التقارير المالية.

تدرج موجودات الضريبة المؤجلة عن كافة الفروق المؤقتة القابلة للخصم، وترحيل الإعفاءات والخسائر الضريبية غير المستخدمة، إلى حد احتمالية توفر الأرباح الخاضعة للضريبة ليتم الاستفادة من الفروق المؤقتة القابلة للخصم وترحيل الإعفاءات والخسائر الضريبية غير المستخدمة باستثناء أن تنشأ موجودات ضريبة الدخل المتعلقة بالفروق المؤقتة القابلة للخصم عن الاعتراف المبدئي لأصل أو التزام في معاملة لا تمثل دمجا للأعمال في وقت المعاملة علاوة على أنها لا تؤثر على الأرباح المحاسبية أو الأرباح أو الخسائر الخاضعة للضرائب.

2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الضرائب (تتمة)

يتم مراجعة القيمة المدرجة بالدفاتر لموجودات الضرائب المؤجلة بتاريخ كل تقارير مالية ويتم تخفيضها إلى الحد الذي لا يعد عنده من الممكن أن يسمح الربح الخاضع للضريبة الكافي باستخدام كل أو جزء من موجودات الضرائب المؤجلة.

يتم إعادة تقييم موجودات الضريبة المؤجلة غير المحققة في تاريخ كل تقارير مالية وتتحقق إلى الحد الذي يصبح عنده من المحتمل أن يسمح الربح المستقبلي الخاضع للضريبة باسترداد موجودات الضريبة المؤجلة.

يتم مقاصة موجودات ومطلوبات الضرائب المؤجلة عندما يوجد حق قانوني ملزم بتسوية موجودات الضريبة الحالية مقابل مطلوبات ضريبة الدخل الحالية وعندما تتعلق الضرائب المؤجلة بالمنشأة نفسها الخاضعة للضريبة ونفس الهيئة الضريبية.

يتم قياس موجودات ومطلوبات الضرائب المؤجلة وفقاً للمعدلات الضريبة والتشريعات المعمول بها في تاريخ التقارير المالية.

معلومات القطاعات

إن القطاع هو جزء مميز من المجموعة يضطلع بأنشطة الأعمال التي ينتج عنها اكتساب إيرادات أو تكبد تكاليف. تستخدم إدارة المجموعة قطاعات التشغيل لتوزيع الموارد وتقييم الأداء ويتوافق رفع التقارير مع التقارير الداخلية المقدمة إلى رئيس صانعي القرارات التشغيلية. يتم تجميع قطاعات التشغيل ذات السمات الاقتصادية المماثلة والمنتجات والخدمات وفئة العملاء المتشابهة ويرفع عنها التقارير كقطاعات قابلة لرفع التقارير عنها.

العملات الأجنبية

يتم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي وهو العملة الرئيسية للشركة الأم. تحدد كل شركة في المجموعة عملتها الرئيسية ويتم قياس البنود المتضمنة في البيانات المالية لكل شركة باستخدام تلك العملة الرئيسية. يجري قيد المعاملات بالعملات الأجنبية مبدئياً بالعملة الرئيسية وفقاً لأسعار الصرف السائدة بتاريخ المعاملة، كما تحول الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية إلى الدينار الكويتي في تاريخ التقارير المالية وفقاً لأسعار الصرف السائدة بتاريخ التقارير المالية. وتدرج كافة الأرباح أو الخسائر الناتجة في بيان الدخل المجمع.

يتم تحويل الموجودات والمطلوبات غير النقدية بالعملات الأجنبية والمدرجة بالقيمة العادلة إلى الدينار الكويتي وفقاً لأسعار الصرف السائدة في تاريخ تحديد القيمة العادلة. وفي حالة الموجودات غير النقدية التي يتحقق التغير في قيمتها العادلة مباشرة في الإيرادات الشاملة الأخرى، فإن فروق أسعار الصرف الأجنبي تتحقق مباشرة في الإيرادات الشاملة الأخرى، وبالنسبة للموجودات غير النقدية التي يتم إدراج التغير في قيمتها العادلة في بيان الدخل المجمع، يتم تسجيل الفروق في بيان الدخل المجمع.

يتم تحويل الموجودات (وتتضمن الشهرة) والمطلوبات النقدية وغير النقدية للشركات الأجنبية إلى الدينار الكويتي وفقاً لأسعار الصرف السائدة بتاريخ التقارير المالية. يتم تحويل نتائج التشغيل لتلك الشركات بمتوسط أسعار الصرف لفترة عمليات الشركة الأجنبية، ويتم إدراج الفروق الناتجة عن التحويل في بند منفصل ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى (احتياطي تحويل العملات الأجنبية) حتى تاريخ بيع الشركة الأجنبية. عند بيع شركة أجنبية، يتم تسجيل بند الإيرادات الشاملة الأخرى المتعلق بتلك الشركة الأجنبية المحددة في بيان الدخل المجمع.

عقود التأجير

في بداية العقد، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان هذا العقد يمثل أو يتضمن عقد إيجار، وذلك إذا كان العقد ينقل الحق في السيطرة على استخدام أصل معين خلال فترة زمنية محددة لقاء مقابل.

المجموعة كمؤجر

إن عقود الإيجار التي لا تنقل فيها المجموعة بشكل جوهري جميع المخاطر والمزايا الجوهرية المتعلقة بملكية أصل يتم تصنيفها كعقود إيجار تشغيلي. يتم المحاسبة عن إيرادات الإيجار الناشئة على أساس القسط الثابت على مدى فترات الإيجار ويتم إدراجها في الإيرادات في بيان الدخل المجمع نظرا لطبيعتها التشغيلية. تضاف التكاليف المباشرة الأولية المتكبدة في التفاوض وترتيب عقد إيجار تشغيلي إلى القيمة الدفترية للأصل المؤجر ويتم الاعتراف بها على مدى فترة الإيجار على ذات أساس إيرادات الإيجار. يتم الاعتراف بالإيجارات المحتملة كإيرادات في الفترة التي يتم فيها اكتسابها.

2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

عقود التأجير (تتمة)

المجموعة كمستأجر

تطبق المجموعة طريقة الاعتراف والقياس الفردية لكافة عقود الإيجار باستثناء عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود تأجير الموجودات منخفضة القيمة. تقوم المجموعة بتسجيل مطلوبات التأجير لسداد مدفوعات التأجير وموجودات حق الاستخدام التي تمثل الموجودات الأساسية لحق الاستخدام.

أ) موجودات حق الاستخدام

تقوم المجموعة بتسجيل موجودات حق الاستخدام في تاريخ بداية عقد الإيجار (أي تاريخ توافر الأصل ذو الصلة للاستخدام). يتم قياس موجودات حق الاستخدام بالتكلفة ناقصا أي استهلاك متراكم وخسائر انخفاض القيمة، ويتم تعديله لقاء إعادة قياس مطلوبات التأجير. تتضمن تكلفة موجودات حق الاستخدام مبلغ مطلوبات التأجير المسجل، والتكاليف المبدئية المباشرة المتكبدة، ومدفوعات التأجير المؤداة في أو قبل تاريخ البدء ناقصا أي حوافز تأجير مستلمة. يتم استهلاك موجودات حق الاستخدام على أساس القسط الثابت على مدى مدة عقد الإيجار و الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات ايهما أقصر.

في حالة انتقال ملكية الأصل إلى المجموعة في نهاية مدة عقد الايجار، أو تعكس التكلفة ممارسة خيار الشراء، يتم احتساب الاستهلاك باستخدام العمر الإنتاجي المقدر للأصل.

كما تخضع موجودات حق الاستخدام لانخفاض القيمة وفقا لسياسة المجموعة المتعلقة بانخفاض قيمة الموجودات غير المالية.

ب) مطلوبات عقود التأجير

في تاريخ بداية عقد الإيجار، تقوم المجموعة بتسجيل مطلوبات التأجير المقاسة بالقيمة الحالية لمدفوعات التأجير التي سيتم دفعها على مدى فترة الإيجار. تتضمن مدفوعات التأجير مبالغ ثابتة (تمثل في جوهرها مدفوعات ثابتة) ناقصا أي حوافز تأجير مستحقة، ومدفوعات التأجير المتغيرة التي تعتمد على مؤشر أو معدل معين، والمبالغ المتوقع سدادها بموجب ضمانات القيمة المتبقية. كما تتضمن مدفوعات الإيجار سعر ممارسة خيار الشراء المؤكد ممارسته بصورة معقولة من قبل المجموعة، وغرامات إلغاء عقد التأجير إذا عكست مدة العقد ممارسة المجموعة لخيار إلغاء العقد. إن مدفوعات التأجير المتنوعة التي لا تعتمد على مؤشر أو معدل يتم تسجيلها كمصروف (ما لم يتم تكبدها لإنتاج مخزون) في الفترة أو الظروف التي تستدعي تكبد المدفوعات.

عند احتساب القيمة الحالية لمدفوعات الإيجار، تستخدم المجموعة معدل الفائدة المتزايد في بداية عقد الإيجار إذا كان معدل الفائدة الذي ينطوي عليه العقد غير قابل للتحديد بسهولة. بعد تاريخ البدء، يتزايد مبلغ مطلوبات التأجير بحيث يعكس تراكم الفائدة، وينخفض مقابل مدفوعات التأجير المؤداة. إضافة إلى ذلك، يعاد قياس القيمة الدفترية لمطلوبات التأجير في حالة وجود تعديل أو تغيير في مدة الإيجار أو تغيير جوهر مدفوعات الإيجار الثابتة، أو تغيير في تقييم شراء الأصل ذي الصلة.

ج) عقود التأجير قصيرة الأجل والموجودات منخفضة القيمة

تطبق المجموعة إعفاء الاعتراف للعقود قصيرة الأجل بالنسبة لعقود التأجير قصيرة الأجل الخاصة بها (أي تلك العقود التي تقدر مدتها بفترة 12 شهراً أو أقل من تاريخ بداية التأجير والتي لا تتضمن خيار الشراء). كما تطبق إعفاء الاعتراف بعقود الموجودات منخفضة القيمة بالنسبة لعقود التأجير 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.

يمكن تصنيف العقار المحتفظ به من قبل المجموعة بموجب عقد التأجير التشغيلي والمحاسبة عنه كعقار استثماري عندما يفي العقار بتعريف العقار الاستثماري ويتم تقييم كل عقار على حدة واستنادا إلى نية الإدارة. يتم تحديد التكلفة المبدئية للعقار المحتفظ به من قبل المجموعة بموجب عقد التأجير والمصنف كعقار استثماري بالقيمة العادلة للعقار أو القيمة الحالية للحد الأدنى لمدفوعات التأجير أيهما أقل ويتم تسجيل مبلغ معادل كمطلوبات.

2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.6 الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

إن إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة يتطلب من الإدارة وضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المدرجة للإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات والإفصاح عن المطلوبات المحتملة في تاريخ التقارير المالية. ومع ذلك فإن عدم التأكد من الافتراضات والتقديرات يمكن أن ينتج عنه تعديل مادي على القيمة المدرجة بالدفاتر للأصل أو الالتزام المتأثر في الفترات المستقبلية.

الأحكام

عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، قامت الإدارة باتخاذ الأحكام التالية بصرف النظر عن تلك التي تتضمن تقديرات أخرى والتي لها التأثير الأكثر جوهرية على المبالغ المدرجة في البيانات المالية المجمعة:

إيرادات من عقود مع العملاء

قامت الإدارة بتطبيق الأحكام التالية التي تؤثر بصورة جوهرية في تحديد قيمة وتوقيت الإيرادات الناتجة من عقود مع العملاء:

أ. تحديد التزامات الأداء في عقد مجمع

تقدم المجموعة خدمات المقاولات والفنادق إلى عملاءها كجزء من الترتيب الفردي ومن المحتمل أن تتضمن هذه الترتيبات مختلف التزامات الأداء التي تمثل تنفيذ مهام متفق عليها مسبقا للعميل. حددت المجموعة أن كل التزام من التزامات الأداء يمكن أن يمثل التزام منفصل لهذه الخدمات يمكن تحديده بصورة مستقلة عن الالتزامات الأخرى المدرجة في العقد ويمكن للعميل أن يستفيد من كل خدمة على حدة.

إضافة إلى ذلك، حددت المجموعة أيضا أن التعهدات بتقديم تلك الخدمات تعتبر منفصلة في نطاق كل عقد، ويتم تحديد سعر المعاملة بصورة مستقلة بناءا على كل التزام على حدة، وتعتمد تلك الخدمات على بعضها البعض إلى حد كبير، أو تكون مستقلة إلى حد كبير.

يتم تحديد أسعار المعاملات لكل التزام أداء على حدة استنادا الى أسعار البيع الفردية. وفي حالة عدم إمكانية ملاحظة هذه الأسعار بصورة مباشرة، تقوم المجموعة بتقدير سعر المعاملة لكل التزام أداء استنادا الى التكلفة المتوقعة زائدا الهامش.

ب. تحديد سعر المعاملة

يمثل سعر المعاملة مبلغ المقابل الملزم والذي تتوقع المجموعة احقيتها في الحصول عليه مقابل تقديم الخدمات التي تعهدت المجموعة بتقديمها الى العميل. تحدد المجموعة سعر المعاملة أخذا في الاعتبار شروط العقد وممارسات الأعمال المعتادة

ج. تحديد توقيت أداء الخدمات

1) إيرادات فنادق

انتهت المجموعة إلى أن الإيرادات الناتجة من إشغال الغرف ومبيعات المأكولات والمشروبات المقدمة إلى عملاءها يتم تسجيلها على مدار الوقت عندما يتم الوفاء بهذه الالتزامات عند تقديم تلك الخدمات أو المبيعات. يحق للمجموعة عرض حق السداد مقابل الخدمة أو البيع. علاوة على ذلك، يحصل العميل على التزام بتوجيه استخدام الخدمات أو المبيعات والحصول على كافة المزايا الجوهرية المتبقية منها.

2) عمليات الانشاءات تطوير والعقارات

انتهت المجموعة إلى أن الإيرادات الناتجة من المقاولات فيما يتعلق بخدمة الإنشاءات وتطوير العقارات المقدمة إلى عملاءها يتم تسجيلها على مدار الوقت، حيث يقوم العملاء باستلام الخدمات والاستفادة من المزايا المقدمة من المجموعة بشكل متزامن. وحقيقة أن أي منشأة أخرى لن تحتاج الى تقديم هذه الخدمات التي قدمتها المجموعة حتى تاريخه يوضح أن العميل يتلقى الخدمات ويستفيد من المزايا التي تقدمها المجموعة كما هي وذلك بشكل متزامن. ويحق للمجموعة الحصول على المدفوعات المتعلقة بالخدمات المقدمة حتى تاريخه بموجب الاتفاقات التعاقدية مع العميل، حيث يحق للمجموعة الحصول على مبلغ يمثل على اقل تقدير تعويض للمجموعة عن الخدمات التي تم إنجازها حتى تاريخه في حالة إنهاء العميل للعقد لأسباب بخلاف اخفاق المجموعة في تقديم الخدمات التي تعهدت بها. علاوة على ذلك، تم إيجاد بعض الموجودات من خلال أداء المجموعة لالتزامات المقاولات. ولكن هذه الموجودات يتم التحديد بأنها مقيدة بشروط من التوجيه الفعلي لاستخدام تلك الموجودات لغرض أخر من قبل العميل خلال عملية إيجاد أو تعزيز الموجودات ذات الصلة.

2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.6 الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأحكام (تتمة)

إيرادات من عقود مع العملاء (تتمة)

ج. تحديد توقيت أداء الخدمات (تتمة)

2) عمليات الانشاءات تطوير والعقارات (تتمة)

قررت المجموعة أن تقوم بتطبيق طريقة المدخلات لقياس التقدم في أداء تلك الخدمات نظرا للعلاقة المباشرة بين جهود المجموعة وتقديم الخدمات الى العميل. فيما يتعلق بخدمات الشحن والمناولة وخدمات المشروعات، باستثناء خدمات الوساطة، تقوم المجموعة بتسجيل الإيرادات من هذه الخدمات على أساس التكلفة المتكبدة بالتناسب مع اجمالي التكاليف المتوقعة لإنجاز التزامات الأداء. قامت المجموعة بتقدير نسبة التكاليف المتكبدة كجزء من إجمالي التكاليف المقدرة بالنسبة لكل عقد لتحديد الإيرادات التي يتم الاعتراف بها حتى تاريخه والمحاسبة عن هامش فترة العقد بالكامل.

3) عمليات إدارة المرافق

انتهت المجموعة إلى أنه يتم الاعتراف بالإيرادات من العقود فيما يتعلق بخدمات إدارة المرافق المقدمة إلى عملائها على مدار الوقت حيث يقوم العميل باستلام واستهلاك المزايا المقدمة من المجموعة بشكل متزامن. إن المجموعة لديها الحق في المدفوعات مقابل الأداء الذي تم استكماله حتى الآن حيث يكون من حق المجموعة وفقاً لكل اتفاقية عقد مبرمة مع العميل الحصول على المبلغ الذي يعوض المجموعة على الأقل مقابل الأداء الذي تم اتمامه حتى الآن في حالة قيام العميل بفسخ العقد لأية أسباب خلاف عجز المجموعة عن الأداء كما تعهدت. إضافة إلى ذلك، لا يؤدي أداء المجموعة إلى إيجاد أصل ذات استخدام بديل للمنشأة.

قررت المجموعة استخدام طريقة المخرجات لقياس انجاز تلك الخدمات على أساس القياسات المباشرة لقيمة الخدمات التي يتم تقديمها إلى العميل حتى الآن بالنسبة والتناسب مع الخدمات المتبقية التي تم التعهد بها وفقاً لذلك العقد. لدى المجموعة الحق في الحصول على مقابل من العميل بمبلغ يقابل مباشرة قيمة أداء المجموعة الذي تم إنجازه للعميل حتى الآن. وفيما يتعلق بعقود الخدمات التي تم أدائها بنفس نموذج الاستهلاك على مدار الوقت والتي يشمل مقابلها مبلغ ثابت على مدار مدة العقد، تقوم المجموعة بالاعتراف بالإيرادات على أساس القسط الثابت حيث تبذل المجموعة جهودها على مدار فترة الأداء. أما بالنسبة لعقود الخدمة التي لها مقابل يعتمد على قياس الخدمة التي تم أداؤها مثل عدد الساعات، تقوم المجموعة بالاعتراف بالإيرادات على أساس الأداء الذي تم استكماله حتى الآن.

د. اعتبارات الملتزم الرئيسي والوكيل

خلال تقديم خدمات المقاولات الى عميلها، يشارك مع المجموعة أطراف أخرى في تقديم بعض الخدمات. وقد قررت المجموعة أنها الملتزم الرئيسي في هذه الترتيبات حيث تحتفظ المجموعة بالحق في تقديم الخدمة من خلال طرف آخر، ما يتيح للمجموعة القدرة على توجيه هذا الطرف لتقديم الخدمة الى العميل نيابة عن المجموعة والمجموعة مسئولة بصورة رئيسية عن الوفاء بكل التزام الى العميل.

هـ. مكون التمويل الجوهري في العقد

لا تتوقع المجموعة أن يكون لديها أي عقود تكون فيها الفترة بين تقديم الخدمات التي تعهدت بها المجموعة الى العميل وقيام العميل بدفع المقابل أكثر من سنة واحدة. ونتيجة لذلك، لا تقوم المجموعة بتعديل أي من أسعار المعاملات مقابل القيمة الزمنية للأموال.

تصنيف الموجودات المالية

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

تصنيف العقارات

تحدد المجموعة تصنيف العقارات كعقارات استثمارية أو كعقارات محتفظ بها للمتاجرة:

- تتضمن العقارات الاستثمارية الأرض والمباني التي لا تشغلها المجموعة بصورة أساسية أو تستخدم لعملياتها، أو للبيع في سياق الأعمال الطبيعي، ولكن محتفظ بها بصورة أساسية لتحقيق إيرادات تأجير أو ارتفاع قيمتها الرأسمالية.
- تتضمن العقارات المحتفظ بها للمتاجرة العقار المحتفظ به للبيع في سياق الأعمال الطبيعي.

التزامات تأجير تشغيلي – المجموعة كمؤجر

قامت المجموعة بالدخول في عقود تأجير عقار تجاري على محفظتها العقارية الاستثمارية. بناء على تقييم شروط وبنود الترتيبات والتي توضح على سبيل المثال أن فترة الإيجار لا تمثل جزءا جوهريا من العمر الاقتصادي للعقار التجاري وأن القيمة الحالية للحد الأدنى لمدفوعات التأجير لا يعتبر جوهريا بالنسبة للقيمة العادلة للعقار التجاري، قررت المجموعة إلى أنها تحتفظ بجميع المخاطر والمزايا الجوهرية المرتبطة بملكية هذه العقارات ومن ثم تقوم بالمحاسبة عن هذه العقود كعقود تأجير تشغيلي.

2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.6 الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأحكام (تتمة)

تحديد مدة عقد الإيجار للعقود التي تتضمن خيارات التجديد والإنهاء- المجموعة كمستأجر

تحدد المجموعة مدة عقد التأجير بوصفها مدة غير قابلة للإلغاء لعقد التأجير إلى جانب أي فترات تتضمن خيار مد فترة عقد التأجير في حالة التأكد بصورة معقولة من ممارسته، أو أي فترات يشملها خيار إنهاء عقد التأجير في حالة عدم التأكد من ممارسته.

لدى المجموعة عدد من عقود التأجير التي تتضمن خيارات التمديد والإلغاء. وتستعين المجموعة بالأحكام في تقييم ما إذا كان من المؤكد بصورة معقولة ممارسة خيار تجديد أو إلغاء عقد التأجير أم لا. أي أنها تراعي كافة العوامل ذات الصلة التي تحقق حافزاً اقتصادياً لممارسة خيار التجديد أو خيار الإنهاء. وبعد تاريخ بداية التأجير، تعيد المجموعة تقييم مدة عقد التأجير إذا كان هناك حدث أو تغير جوهري في الظروف التي يقع ضمن نطاق سيطرة المجموعة ويؤثر على قدرتها على ممارسة أو عدم ممارسة خيار التجديد أو الإلغاء.

التقديرات والافتراضات

فيما يلي الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بالأسباب المستقبلية والمصادر الرئيسية الأخرى لعدم التأكد من التقديرات بتاريخ التقارير المالية والتي لها تنطوي على مخاطر جوهرية تؤدي إلى تعديل مادي على القيم المدرجة بالدفاتر للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية اللاحقة:

تقييم صافي القيمة الممكن تحقيقها للعقارات المحتفظ بها للمتاجرة

تدرج العقارات المحتفظ بها للمتاجرة بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل. يتم تقييم صافي القيمة الممكن تحقيقها بالرجوع إلى ظروف السوق والأسعار الفعلية في تاريخ التقارير المالية وتحددها المجموعة في ضوء المعاملات الحديثة بالسوق.

تقييم العقارات الاستثمارية والأرض ملك حر والمباني

تم تقييم القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية والأرض ملك حر والمباني من قبل مقيمي عقارات مستقلين. تم استخدام طريقتين رئيسيتين في تحديد القيمة العادلة لحصص الملكية في العقارات الاستثمارية والأرض ملك حر والمباني – وهما (أ) تحليل التدفقات النقدية المخصومة و (ب) طريقة القيمة السوقية للعقار كما يلي:

(أ) تستند التدفقات النقدية المخصومة إلى سلسلة من التدفقات النقدية الحرة المتوقعة والمؤيدة بأحكام أي عقود تأجير قائمة وعقود أخرى وهي مخصومة بمعدل يعكس مخاطر الأصل.

(ب) تستند طريقة القيمة السوقية للعقار إلى تقييم تم اجراؤه من قبل مقيم عقارات مستقل باستخدام قيم الصفقات الفعلية التي تم إجراؤها مؤخراً من قبل أطراف أخرى لعقارات مماثلة لها بالنسبة للموقع والحالة، وعلى أساس معرفة وخبرة مقيم العقارات.

تم تقييم العقار الاستثماري قيد الإنشاء أيضًا وفقًا للقيمة العادلة كما هي محددة من قبل خبراء التقييم العقاري المستقلين باستثناء في حالة عدم إمكانية تحديد مثل هذه القيم بصورة موثوق فيها. تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية قيد الإنشاء إما باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة أو طريقة القيمة المتبقية.

إن الأساليب والافتراضات الهامة المستخدمة من قبل المقيمين في تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية والأرض ملك حر والمباني مبينة في الإيضاحين 10 و11.

2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.6 الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

التقديرات والافتراضات (تتمة)

الأساليب المستخدمة في تقييم العقارات الاستثمارية

تشتمل طريقة التدفقات النقدية المخصومة على التوقع بسلسلة من التدفقات النقدية الدورية إما فيما يتعلق بعقار عامل أو عقار للتطوير. بالنسبة لهذه التدفقات النقدية المتوقعة، تم تطبيق معدل خصم ملائم مستقى من السوق، لوضع مؤشر للقيمة الحالية لتدفقات الإيرادات المتعلقة بالعقار. تُقدر التدفقات النقدية الدورية المحسوبة عادة بإجمالي إيرادات التأجير ناقصاً الشغور وخسائر التحصيل وناقصاً مصروفات / مدفوعات التشغيل. ويتم خصم سلسلة من إيرادات التشغيل الدورية بالصافي، بالإضافة إلى تقدير قيمة العكس/الإنهاء/البيع (التي تستخدم طريقة التقييم التقليدية) المتوقع عند نهاية فترة التوقع، وصولاً إلى القيمة الحالية. إن إجمالي صافي القيم الحالية يساوي القيمة العادلة للعقار.

تتمثل طريقة القيم المتبقية (أو طريقة التطوير الافتراضي) المستخدمة في تقدير القيمة العادلة في طريقة تجمع ما بين طريقة الرسملة (الإيرادات) وطريقة التكلفة (التجميع). يتم تعريف طريقة القيم المتبقية على أنها: "طريقة تحديد قيمة العقار الذي من المحتمل أن يخضع للتطوير أو إعادة التطوير أو التجديد. ويتم خصم إجمالي تكلفة العمل المقدر بما في ذلك الرسوم والمصروفات الأخرى ذات الصلةزائدا مخصص الفائدة ومخاطر وأرباح القائم بأعمال التطوير من إجمالي قيمة المشروع المكتمل. يتم بعد ذلك تعديل المبلغ الناتج رجوعًا إلى تاريخ التقييم للوصول إلى القيمة المتبقية".

تقييم الاستثمارات في أسهم غير مسعرة

يستند تقييم الاستثمارات في أسهم غير مسعرة عادة إلى عامل مما يلي:

- معاملات حديثة في السوق بشروط تجارية بحتة.
- القيمة العادلة الحالية لأداة أخرى مماثلة إلى حد كبير.
- التدفقات النقدية المتوقعة مخصومة بالمعدلات الحالية المطبقة لبنود ذات شروط وسمات مخاطر مماثلة.
- نماذج تقييم أخرى.

عقود التأجير – تقدير معدل الاقتراض المتزايد

لا يمكن للمجموعة أن تحدد بسهولة معدل الفائدة الضمني في عقد التأجير وبالتالي فإنها تستخدم معدل الاقتراض المتزايد لقياس مطلوبات التأجير. إن معدل الاقتراض المتزايد هو معدل الفائدة الذي يتعين على المجموعة دفعه لاقتراض الأموال اللازمة للحصول على أصل ذي قيمة مماثلة للأصل المرتبط بحق الاستخدام في بيئة اقتصادية مماثلة، على ان يتم الاقتراض لمدة مماثلة مقابل ضمان مماثل. لذلك يعكس معدل الاقتراض المتزايد ما "يتعين على المجموعة" سداده، والذي يتطلب تقديرًا عند عدم توافر أسعار ملحوظة أو عندما تحتاج إلى تعديل لتعكس شروط وأحكام عقد التأجير. تقوم المجموعة بتقدير معدل الاقتراض المتزايد باستخدام المدخلات الملحوظة (مثل معدلات الفائدة السوقية) عندما تكون متاحة ومطلوبة لإجراء بعض التقديرات الخاصة بالمجموعة (مثل معدل الائتمان المستقل للشركة التابعة).

3- شركات تابعة جوهرية مملوكة جزئيًا

توصلت المجموعة كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة إلى أن شركة الضيافة القابضة ش.م.ك. (مقفلة) ("الضيافة") هي الشركة التابعة الوحيدة التي لديها حصص غير مسيطرة جوهرية للمجموعة. فيما يلي المعلومات المالية المتعلقة بشركة الضيافة قبل الاستبعاد من بين شركات المجموعة:

	2019 دينار كويتي	*2018* دينار كويتي
ملخص بيان الدخل		
الإيرادات	**13,028,179**	13,665,316
ربح (خسارة) السنة	**1,591,205**	(62,748)
الخسارة الخاصة بالحصص غير المسيطرة	**(2,095)**	(150,988)
ملخص بيان المركز المالي		
إجمالي الموجودات	**108,446,487**	107,478,677
إجمالي المطلوبات	**(47,331,447)**	(47,846,697)
إجمالي حقوق الملكية	**61,115,040**	59,631,980
الأرصدة المتراكمة للحصص غير المسيطرة	**19,511,686**	19,239,857
ملخص معلومات التدفقات النقدية		
تشغيل	**1,616,523**	7,910,649
استثمار	**644,353**	528,935
تمويل	**(7,120,939)**	(6,532,611)
صافي (النقص) الزيادة في النقد والنقد المعادل	**(4,860,063)**	1,906,973

4- النقد والأرصدة لدى البنوك والودائع قصيرة الأجل

	2019 دينار كويتي	*2018* دينار كويتي
نقد لدى البنوك وفي الصندوق	**9,420,826**	17,557,205
ودائع قصيرة الأجل	**385,501**	1,879,509
النقد والأرصدة لدى البنوك والودائع قصيرة الأجل	**9,806,327**	19,436,714
ناقصاً: حساب مكشوف لدى البنك (إيضاح 13)	**(13,044,508)**	(11,736,948)
النقد والنقد المعادل لأغراض بيان التدفقات النقدية المجمع	**(3,238,181)**	7,699,766

يتم إيداع الودائع قصيرة الأجل لفترات متباينة تتراوح بين يوم واحد وثلاثة أشهر، وتكتسب فائدة بالمعدلات ذات الصلة للودائع قصيرة الأجل.

تم إيداع نقد وودائع قصيرة الأجل بمبلغ 1,322,615 دينار كويتي (2018: 8,664,419 دينار كويتي) لدى أطراف ذات علاقة (إيضاح 24).

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في 31 ديسمبر 2019

5- مخصص دعوى قضائية

خلال السنة الحالية، قامت المجموعة بتسجيل خسارة مؤقتة بمبلغ 5,409,224 دينار كويتي وتم تحميلها على بيان الدخل المجمع فيما يتعلق بمنازعة قضائية بين الشركة التابعة للمجموعة وهي شركة الريف العقارية ش.م.ع. (مقفلة) ومقاولها حول النزاع في عدة مطالبات والتسويات ذات الصلة (إيضاح 26 (ج)).

6- مدينون ومدفوعات مقدماً وموجودات أخرى

	2019 *دينار كويتي*	*2018* *دينار كويتي*
مدينون	**49,694,010**	43,706,849
إيرادات تأجير وفنادق مستحقة	**1,114,497**	371,551
مستحق من أطراف ذات علاقة (إيضاح 24)	**4,036,828**	4,554,092
مدفوعات مقدماً	**761,315**	1,031,245
مدينون أخرون	**5,864,890**	5,377,088
	61,471,540	55,040,825
مخصص خسائر الائتمان المتوقعة	**(5,102,800)**	(5,275,992)
	56,368,740	49,764,833

إن الحركة في مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للمدينين كانت كما يلي:

	2019 *دينار كويتي*	*2018* *دينار كويتي*
كما في 1 يناير	**5,275,992**	2,135,313
تأثير الاعتراف بخسائر الائتمان المتوقعة للموجودات المالية في 1 يناير	-	1,635,764
كما في 1 يناير (معاد إدراجه)	**5,275,992**	3,771,077
خسائر الائتمان المتوقعة للسنة	**1,146,927**	1,504,915
شطب	**(1,320,119)**	-
كما في 31 ديسمبر	**5,102,800**	5,275,992

7- عقارات محتفظ بها للمتاجرة

	2019 *دينار كويتي*	*2018* *دينار كويتي*
كما في1 يناير	**57,802,898**	58,639,720
الإضافات خلال السنة	**3,511,491**	3,980,710
انخفاض قيمة ممتلكات محتفظ بها لغرض المتاجرة	**(300,820)**	-
الاستبعادات	**(1,845,567)**	(5,788,482)
فرق تحويل عملات أجنبية	**1,913,727**	970,950
كما في 31 ديسمبر	**61,081,729**	57,802,898

تبلغ تكاليف التمويل المرسملة المدرجة في القيمة المدرجة بالدفاتر للعقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة (قيد الإنشاء) 161,893 دينار كويتي (2018: 2,696,651 دينار كويتي). أن المعدل المستخدم لتحديد مقدار تكاليف الاقتراض المؤهلة للرسملة كان 14% (2018: 5.86%). خلال السنة الحالية، تم رسملة تكاليف التمويل بمبلغ 24,597 دينار كويتي إلى العقارات المحتفظ بها للمتاجرة (2018: لا شيء)

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في 31 ديسمبر 2019

8- موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى

	2019 *دينار كويتي*	*2018* *دينار كويتي*
أسهم مسعرة	**158,848**	140,070
أسهم غير مسعرة	**3,830,427**	4,209,072
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى	**3,989,275**	4,349,142

تمثل الاستثمارات بإجمالي قيمة دفترية بمبلغ 2,352,577 دينار كويتي (2018: 2,379,285 دينار كويتي) استثمارات لدى أطراف ذات علاقة (إيضاح 24) وتدار الاستثمارات بإجمالي قيمة دفترية بمبلغ 1,441,209 دينار كويتي (2018: 1,664,032 دينار كويتي) من قبل طرف ذي علاقة (إيضاح 24).

9- استثمار في شركات زميلة

اسم الشركة	*بلد التأسيس*	*حصة الملكية* *2019*	*حصة الملكية* *2018*	*القيمة المدرجة بالدفاتر* *2019* *دينار كويتي*	*القيمة المدرجة بالدفاتر* *2018* *دينار كويتي*
شركة الفنادق الكويتية ش.م.ك. (أ)	الكويت	**29.97%**	29.97%	**1,361,060**	1,552,023
شركة دار إس إس انش الدولية للاستشارات الهندسية ذ.م.م.	البحرين	**29.03%**	29.03%	-	253,665
شركة الثانية العقارية ش.م.ج.	الأردن	**50.00%**	50.00%	**7,600**	9,133
شركة الفجيرة العقارية المحدودة	الإمارات العربية المتحدة	**50.00%**	50.00%	**6,527,675**	6,266,294
شركة أبراج المتحدة القابضة ش.م.ك. (مقفلة)	الكويت	**40.08%**	40.08%	**27,416,839**	26,198,360
شركة إيكاروس المتحدة للخدمات البحرية					

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في 31 ديسمبر 2019

9- استثمار في شركات زميلة (تتمة)

إن الحركة في القيمة المدرجة بالدفاتر للاستثمار في شركات زميلة خلال السنة هي كما يلي:

	2019 دينار كويتي	2018 دينار كويتي
في بداية السنة	50,445,326	77,960,687
تأثير تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 من قبل شركة زميلة في 1 يناير 2019	-	(358,161)
كما في 1 يناير (معاد إدراجه)	50,445,326	77,602,526
إضافات ومساهمات رأسمالية خلال السنة (ب)	6,874,112	5,759,525
المحول من المدينين والمدفوعات مقدماً والموجودات الأخرى	-	3,951,114
الاستبعادات خلال السنة (ج)	-	(34,130,128)
حصة في النتائج	(4,054)	(1,630,074)
فروق تحويل عملات أجنبية	(230,253)	(1,107,637)
في 31 ديسمبر	57,085,131	50,445,326

كما في 31 ديسمبر 2019، يبلغ القرض الذي يحمل فائدة المقدم من قبل المجموعة لشركة اسوفيد بي في 18,474,047 دينار كويتي (2018: 16,898,333 دينار كويتي) (إيضاح 24) ويتم استحقاقه في 1 يناير 2036.

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في 31 ديسمبر 2019

9- استثمارات في شركات زميلة (تتمة)

توصلت المجموعة إلى أن شركة أبراج المتحدة القابضة ش.م.ك. (مقفلة) ("أبراج المتحدة") وشركة مينا هومز العقارية ش.م.ك (مقفلة) ("مينا هومز") يعتبران شركتان زميلتان جوهريتان للمجموعة ويوضح الجدول التالي ملخص المعلومات المالية لاستثمار المجموعة في الشركات الزميلة:

	أبراج المتحدة		مينا هومز		أخرى	
	2019 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	2018 دينار كويتي
ملخص بيان المركز المالي						
موجودات غير متداولة	132,533,597	129,411,504	81,219,083	87,666,389	137,259,426	92,054,027
موجودات متداولة	1,704,089	2,962,490	46,291,964	49,352,182	32,449,814	19,874,375
مطلوبات غير متداولة	(61,637,693)	(66,474,261)	(70,146,178)	(53,962,902)	(128,334,376)	(59,410,849)
مطلوبات متداولة	(4,197,755)	(501,929)	(12,940,089)	(54,340,366)	(6,316,219)	(12,745,174)
حقوق الملكية	68,402,238	65,397,804	44,424,780	28,715,303	35,058,645	39,772,379
حصة ملكية المجموعة	40.08%	40.08%	33.33%	33.33%		
حصة المجموعة في صافي الموجودات	27,416,839	26,198,360	14,808,260	9,571,715	14,860,032	14,675,251
ملخص بيان الدخل						
الايرادات	8,327,539	6,797,627	118,969	10,962	57,109,623	53,413,666
ربح (خسارة) السنة	3,011,210	1,969,099	(4,912,858)	1,921,032	(3,272,923)	(3,751,384)
حصة المجموعة في ربح (خسارة) السنة	1,206,944	788,821	(1,420,237)	640,280	209,239	(1,682,015)

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في 31 ديسمبر 2019

10- عقارات استثمارية

	2019 دينار كويتي	2018 دينار كويتي
أرض لغرض التطوير (أ)	**72,918,294**	74,721,807
عقارات استثمارية قيد الإنشاء (ب)	**11,479,339**	11,444,211
عقارات مطورة (ج)	**193,099,699**	192,456,352
	277,497,332	278,622,370

تم إجراء تقييم الأراضي لغرض التطوير والعقارات الاستثمارية قيد الإنشاء والعقارات المطورة كما في 31 ديسمبر 2019 من قبل مقيمين مستقلين لديهم مؤهلات وخبرة مهنية في موقع وفئة العقار الاستثماري الذي يتم تقييمه. تم استخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة أو القيمة السوقية للعقار للعقارات المطورة حيث تم اعتبارها ملائمة وفقا لما يتناسب مع طبيعة واستخدام العقار. تم تحديد القيمة العادلة للأراضي لغرض التطوير والعقار الاستثماري قيد الإنشاء باستخدام طريقة القيمة السوقية أو طريقة استبدال تكلفة الاستهلاك.

أ) أرض لغرض التطوير

إن الحركة في الأراضي لغرض التطوير خلال السنة كانت كما يلي:

	2019 دينار كويتي	2018 دينار كويتي
كما في 1 يناير	**74,721,807**	74,816,622
إضافات	**30,350**	194,577
استبعادات	**(835,471)**	(718,900)
(خسارة) ربح التقييم	**(1,402,100)**	170,992
فروقات تحويل عملات أجنبية	**403,708**	258,516
كما في 31 ديسمبر	**72,918,294**	74,721,807

تشمل الأرض لغرض التطوير قطعة أرض في شرم الشيخ، مصر بمبلغ 15,741,876 دينار كويتي (2018: 15,721,738 دينار كويتي) ولم يتم تسجيلها بعد باسم الشركة التابعة (الخليج مصر) ولن يتم السماح بتسجيل الشركة التابعة حتى استكمال مشروع الإنشاء في هذه الأرض.

ب) عقارات استثمارية قيد الإنشاء

	2019 دينار كويتي	2018 دينار كويتي
كما في 1 يناير	**11,444,211**	11,199,212
إنفاق رأسمالي	**9,155**	206,112
فروق تحويل عملات أجنبية	**31,459**	25,017
(خسارة) ربح التقييم	**(5,486)**	13,870
كما في 31 ديسمبر	**11,479,339**	11,444,211

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في 31 ديسمبر 2019

10- عقارات استثمارية (تتمة)

ج) عقارات مطورة

	2019 دينار كويتي	2018 دينار كويتي
أراضي ومباني مطورة:		
أراضي ومباني مطورة	**99,285,698**	98,885,610
مباني مقامة على أراضي مستأجرة من الحكومة	**93,814,001**	93,570,742
	193,099,699	192,456,352

تتراوح فترات الإستئجار للأراضي المستأجرة من حكومة الكويت ومن الغير بين أكثر من سنة و50 سنة.

إن الحركة خلال السنة كانت كما يلي:

	2019 دينار كويتي	2018 دينار كويتي
كما في 1 يناير	**192,456,352**	208,611,771
إضافات	**302,557**	582,907
استبعاد عقارات استثمارية	**-**	(13,797,582)
ربح (خسارة) التقييم	**464,840**	(3,470,246)
فروق تحويل عملات أجنبية	**(124,050)**	529,502
كما في 31 ديسمبر	**193,099,699**	192,456,352

الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في 31 ديسمبر 2019

10- عقارات استثمارية (تتمة)

تحليل الحساسية

يبين الجدول التالي حساسية التقييم للتغيرات في الافتراضات الأكثر أهمية بالنسبة لتقييم العقارات الاستثمارية.

المدخلات الجوهرية غير الملحوظة	*الحساسية*	*التأثير على القيمة العادلة*	
		2019	*2018*
		دينار كويتي	*دينار كويتي*
متوسط صافي العائد المبدئي	+/- 1%	**1,420,330** **(1,374,830)**	1,630,210 (1,594,472)
متوسط العائد المتوقع	+/- 1%	**2,968,468** **(2,798,640)**	3,104,556 (2,908,473)
متوسط معدل التضخم	+/- 25 نقطة أساسية	**1,523,792** **(1,098,720)**	1,648,376 (1,237,340)
معدل الشغور طويل الأجل	+/- 1%	**1,775,820** **(1,656,730)**	1,832,539 (1,789,285)
معدل النمو طويل الأجل في الإيجارات الفعلية	+/- 1%	**1,635,920** **(1,834,640)**	1,734,659 (1,935,729)

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في 31 ديسمبر 2019

11- ممتلكات ومعدات

	أراضي ومباني - حر	مباني	كراجات ومعدات	أجهزة وبرامج كمبيوتر	أثاث وتركيبات	سيارات	أعمال رأسمالية قيد التنفيذ	المجموع
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
التكلفة:								
كما في 1 يناير 2019	55,452,290	91,742,720	12,495,600	3,417,479	8,604,773	1,351,362	2,719,977	**175,184,201**
الإضافات	-	295,173	1,285,871	241,460	269,829	481,708	127,635	**2,701,676**
تحويل أعمال التقييم	-	1,864,390	-	-	-	-	-	**1,864,390**
المستبعدات	(168,547)	(137,361)	(20,787)	(53,031)	(1,488)	(68,229)	(4,175)	**(152,535)**
تحويل تحويل عملات أجنبية	-	-	(34,917)	(25,511)	(37,824)	(4,175)	-	**(605,335)**
كما في 31 ديسمبر 2019	55,283,743	93,264,922	13,716,767	3,581,397	8,835,290	1,760,666	2,847,612	**176,692,397**
(الاستهلاك):								
كما في 1 يناير 2019	-	(19,142,789)	(7,398,493)	(3,373,462)	(7,377,298)	(517,659)	-	**(37,809,661)**
المحمل للسنة	-	(2,263,891)	(1,048,194)	(237,641)	(923,166)	(273,298)	-	**(4,746,190)**
المستبعدات	-	-	29,787	44,125	1,488	60,289	-	**135,689**
تحويل تحويل عملات أجنبية	-	44,806	32,945	19,606	64,045	1,930	-	**153,332**
كما في 31 ديسمبر 2019	-	(21,341,854)	(8,383,955)	(3,447,372)	(8,234,931)	(728,738)	-	**(42,166,830)**
صافي القيمة الدفترية بتاريخ:								
كما في 31 ديسمبر 2019	55,283,743	71,903,088	5,332,812	136,025	359	1,031,928	2,847,612	**136,525,567**

11- ممتلكات ومعدات (تتمة)

	أراضي ملك حر دينار كويتي	مباني دينار كويتي	أدوات ومعدات دينار كويتي	أجهزة وبرامج كمبيوتر دينار كويتي	أثاث وتركيبات دينار كويتي	سيارات دينار كويتي	أعمال قيد التنفيذ دينار كويتي	المجموع دينار كويتي
التكلفة:								
كما في 1 يناير 2018	10,146,556	78,511,971	10,925,463	3,134,465	7,474,424	962,875	2,059,148	113,214,902
الإضافات	-	209,987	1,450,011	254,558	462,873	438,646	634,917	3,450,992
تعديل إعادة التقييم	45,939,496	12,224,184	-	-	-	-	-	58,163,680
المستبعدات	(751,815)	-	-	(270)	(4,655)	(55,611)	-	(812,351)
تعديل تحويل عملات أجنبية	118,053	796,578	120,126	28,726	72,131	5,452	25,912	1,166,978
كما في 31 ديسمبر 2018	55,452,290	91,742,720	12,495,600	3,417,479	8,004,773	1,351,362	2,719,977	175,184,201
الاستهلاك:								
كما في 1 يناير 2018	-	(17,063,689)	(6,479,672)	(3,010,961)	(6,178,521)	(377,609)	-	(33,110,452)
المحمل للسنة	-	(1,927,073)	(848,504)	(236,618)	(1,137,803)	(193,621)	-	(4,343,619)
المستبعدات	-	-	-	270	4,410	55,610	-	60,290
تعديل تحويل عملات أجنبية	-	(151,987)	(70,317)	(26,153)	(65,384)	(2,039)	-	(315,880)
كما في 31 ديسمبر 2018	-	(19,142,749)	(7,398,493)	(3,273,462)	(7,377,298)	(517,659)	-	(37,709,661)
صافي القيمة المدرجة بالدفاتر:								
كما في 31 ديسمبر 2018	55,452,290	72,599,971	5,097,107	144,017	627,475	833,703	2,719,977	137,474,540

تم تحديد القيمة العادلة للأرض ملك حر والمباني باستخدام طريقة المقارنة بالسوق. تم إجراء هذه التقييمات من قبل مقيم مستقل وتستند إلى قواعد بيانات أسعار المعاملات للعقارات ذات الطبيعة والموقع والحالة المتماثلة. إن وحدة المقارنة المطبقة من قبل المجموعة تمثل السعر لكل متر مربع. كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة، تم إدراج الربح من إعادة تقييم الأرض ملك حر والمباني بمبلغ 1,364,390 دينار كويتي (2018: 58,163,680 دينار كويتي) وتعديل الضرائب المؤجلة ذات الصلة الناتجة من ربح إعادة التقييم بمبلغ 252,249 دينار كويتي (2018: 13,062,383 دينار كويتي) وحصة في الحصص غير المسيطرة بمبلغ 88,465 دينار كويتي (2018: 7,304,775 دينار كويتي) وفروق تحويل عملات أجنبية ناتجة من تحويل عمليات أجنبية بمبلغ 9,044 دينار كويتي (2018: لا شيء) ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى.

كما في 31 ديسمبر 2019، يبلغ نطاق متوسط سعر السوق للأرض ملك حر والمباني (لكل متر مربع) المستخدم من قبل المقيم 1,025 دينار كويتي (2018: 1,020 دينار كويتي). إن الزيادات (الانخفاضات) الجوهرية في السعر المقدر لكل متر مربع كل على حده تؤدي إلى ارتفاع (انخفاض) في القيمة العادلة على أساس خطي.

11- ممتلكات ومعدات (تتمة)

تم توزيع الاستهلاك في بيان الدخل المجمع كما يلي:

	2019 دينار كويتي	2018 دينار كويتي
تكاليف إيرادات		
تكاليف مقاولات وخدمات	1,135,834	550,761
استهلاك الفنادق	3,294,077	3,479,217
مصروفات تشغيلية		
استهلاك الممتلكات والمعدات	316,279	313,641
	4,746,190	4,343,619

12- دائنون ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

	2019 دينار كويتي	2018 دينار كويتي
إيجار مستلم مقدماً	1,001,900	915,708
دائنون	54,394,573	42,326,798
تأمينات مستردة	5,546,118	5,574,693
مستحق إلى أطراف ذات علاقة (إيضاح 24)	2,152,214	1,365,691
دائنون أخرون	19,901,868	19,057,998
	82,996,673	69,240,888

13- قروض وسلف تحمل فائدة

	2019 دينار كويتي	2018 دينار كويتي
قروض	224,221,091	228,873,752
حسابات مكشوفة لدى البنوك	13,044,508	11,736,948
	237,265,599	240,610,700

يوضح الجدول التالي الجزء المتداول وغير المتداول من التزامات القروض على المجموعة:

	الجزء المتداول دينار كويتي	الجزء غير المتداول دينار كويتي	المجموع 2019 دينار كويتي	المجموع 2018 دينار كويتي
حسابات مكشوفة لدى البنوك (إيضاح 4)	13,044,508	-	13,044,508	11,736,948
قروض قصيرة الأجل	56,790,218	-	56,790,218	110,236,763
قروض محددة الأجل	27,816,584	139,614,289	167,430,873	118,636,989
	97,651,310	139,614,289	237,265,599	240,610,700

يتم الحصول على القروض محددة الأجل لفترات تتراوح بين سنة واحدة وعشر سنوات، وتحمل معدلات فائدة تتراوح من 4% إلى 16.85% (2018: 4% إلى 19.07%)

كما في 31 ديسمبر 2019، تعتبر القروض قصيرة الأجل والحسابات المكشوفة التي حصلت عليها المجموعة بمبلغ 69,834,726 دينار كويتي (31 ديسمبر 2018: 121,973,711 دينار كويتي) قابلة للتجديد على أساس سنوي.

تستحق القروض والسلف التي تحمل فائدة بقيمة 59,350,416 دينار كويتي (2018: 46,435,422 دينار كويتي) إلى أطراف ذات صلة (إيضاح 24).

13- قروض وسلف تحمل فائدة (تتمة)

يوضح الجدول التالي الجزء المتداول وغير المتداول (تم تحليله حسب العملة) من التزامات القروض على المجموعة:

	الجزء المتداول *دينار كويتي*	*الجزء غير المتداول* *دينار كويتي*	***المجموع 2019*** ***دينار كويتي***	*المجموع 2018* *دينار كويتي*
دولار أمريكي	6,550,444	27,900,947	**34,451,391**	39,592,719
ريال عماني	613,640	10,656,083	**11,269,723**	4,114,736
جنيه مصري	94,603	-	**94,603**	1,876,509
دينار كويتي	90,392,623	101,057,259	**191,449,882**	195,026,736
	97,651,310	139,614,289	**237,265,599**	240,610,700

تتضمن القروض التي تحمل فائدة قروض بمبلغ 57,025,329 دينار كويتي (2018: 56,295,985 دينار كويتي) تم الحصول عليها والاستفادة منها من قبل شركات تابعة في المجموعة.

14- سندات

	2019 ***دينار كويتي***	*2018* *دينار كويتي*
في 19 أبريل 2019، أصدرت الشركة الأم سندات غير مكفولة بضمان بمبلغ أصلي 60,000,000 دينار كويتي تتضمن سندات في شكل مجموعتين كما يلي:		
• تستحق السداد في 19 أبريل 2023 وتحمل فائدة بمعدل ثابت بنسبة 5.75% سنوياً تستحق السداد بصورة ربع سنوية ضمن المتأخرات	**32,150,000**	32,150,000
• تستحق السداد في 19 أبريل 2023 وتحمل فائدة بمعدل متغير بنسبة 2.50% فوق معدل الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي وتستحق السداد بصورة ربع سنوية ضمن المتأخرات	**27,850,000**	27,850,000
	60,000,000	60,000,000

15- رأس المال وعلاوة إصدار الأسهم

كما في 31 ديسمبر 2019، يتكون رأسمال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل من 1,187,974,420 سهم قيمة كل سهم 100 فلس (2018: 1,187,974,420 سهم قيمة كل سهم 100 فلس) مدفوعة نقداً بالكامل.

إن علاوة إصدار الأسهم غير متاحة للتوزيع.

16- احتياطي إجباري

وفقاً لقانون الشركات والتعديلات اللاحقة له وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، والتعديلات اللاحقة لهما، فإنه يجب تحويل ما لا يقل نسبته عن 10% من ربح السنة قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة الاحتياطي الإجباري. يجوز أن تقرر الجمعية العمومية السنوية للشركة الأم وقف تلك التحويلات عندما يتجاوز هذا الاحتياطي نسبة 50% من رأس المال المصدر. لا يجوز استخدام هذا الاحتياطي إلا لمقاصة الخسائر أو لدفع توزيعات أرباح بنسبة تصل الى 5% من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا تسمح فيها الأرباح بتأمين هذا الحد بسبب غياب احتياطيات قابلة للتوزيع. إن أي مبالغ يتم اقتطاعها من هذا الاحتياطي يجب أن يعاد تحويلها عندما تكون الأرباح في السنوات القادمة كافية، ما لم يتجاوز هذا الاحتياطي نسبة 50% من راس المال المصدر. لم يتم إجراء هذا الاقتطاع في 31 ديسمبر 20148 نظراً للخسائر التي تكبدتها الشركة الأم.

17- احتياطي اختياري

وفقاً لمتطلبات النظام الأساسي للشركة الأم، يجب تحويل نسبة 10% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى حساب الاحتياطي الاختياري. وتم إيقاف هذا التحويل السنوي بقرار من الجمعية العمومية للمساهمين بناء على توصية من مجلس الإدارة.

18- أسهم الخزينة

	2019	*2018*
عدد أسهم الخزينة	**113,669,873**	113,669,873
نسبتها إلى الأسهم المصدرة	**9.568%**	9.568%
القيمة السوقية بالدينار الكويتي	**6,990,697**	6,820,192
التكلفة بالدينار الكويتي	**14,478,743**	14,478,743

إن الاحتياطيات والارباح المرحلة وعلاوة اصدار الاسهم بما يعادل تكلفة أسهم الخزينة غير متاحة للتوزيع خلال الفترة التي تحتفظ فيها المجموعة بهذه الأسهم.

19- إيرادات استثمار

	2019 ***دينار كويتي***	*2018* *دينار كويتي*
إيرادات توزيعات أرباح	**6,374**	22,125
خسائر استثمار أخرى	**(719)**	(11,920)
	5,655	10,205

20- مصروفات عمومية وإدارية

تتضمن المصروفات العمومية والإدارية التكاليف التالية المتعلقة بالموظفين:

	2019 ***دينار كويتي***	*2018* *دينار كويتي*
أجور ورواتب	**3,548,906**	3,589,791
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين	**642,000**	770,204
	4,190,906	4,359,995

تم تحميل الاجور والرواتب ومكافأة نهاية الخدمة للموظفين بمبلغ 15,519,242 دينار كويتي (2018: 13,457,963 دينار كويتي) على تكلفة الايرادات.

21- ضرائب

	2019 ***دينار كويتي***	*2018* *دينار كويتي*
حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي	-	-
ضريبة دعم العمالة الوطنية	-	-
الزكاة	-	-
ضرائب على الشركات التابعة الأجنبية		
الضريبة الحالية	**244,371**	123,133
الضريبة المؤجلة	**1,280,005**	269,329
	1,524,376	392,462

إن معدل الضريبة المطبق على الشركات التابعة الأجنبية التي تخضع للضريبة يتراوح من 10% إلى 22.5% (2018: 10% إلى 22.5%). لغرض تحديد النتائج الخاضعة للضريبة للسنة، تم تعديل الربح المحاسبي للشركات التابعة الأجنبية للأغراض الضريبية. تتضمن التعديلات للأغراض الضريبية بنود تتعلق بكل من الإيرادات المتعلقة بالإيرادات والمصروفات. تستند التعديلات الحالية للقوانين واللوائح والممارسات المطبقة للمناطق التي تقع فيها الشركات التابعة الأجنبية.

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في 31 ديسمبر 2019

21- ضرائب (تتمة)

تتعلق مطلوبات الضريبة المؤجلة بما يلي:

	2019 *دينار كويتي*	*2018* *دينار كويتي*
اعادة تقييم عقارات استثمارية وفقا للقيمة العادلة	**(11,853,006)**	(11,705,103)
اعادة تقييم ممتلكات ومعدات وفقا للقيمة العادلة	**(13,141,639)**	(13,062,383)
ضريبة مؤجلة – تتعلق بإنشاء وعكس الفروق المؤقتة	**(6,975,514)**	(5,329,604)
مطلوبات الضريبة المؤجلة	**(31,970,159)**	(30,097,090)

فيما يلي تفصيل مطابقة مطلوبات الضريبة المؤجلة:

	2019 *دينار كويتي*	*2018* *دينار كويتي*
كما في 1 يناير	**(30,097,090)**	(16,740,732)
مصروفات السنة	**(1,280,005)**	(269,329)
تعديل الضريبة المؤجلة من إعادة تقييم ممتلكات ومعدات وفقاً للقيمة العادلة		
مأخوذاً إلى الإيرادات الشاملة الأخرى	**(252,249)**	(13,062,383)
فروقات تحويل عملات أجنبية	**(340,815)**	(24,646)
كما في 31 ديسمبر	**(31,970,159)**	(30,097,090)

22- خسارة السهم الأساسية والمخففة

يتم احتساب خسارة السهم الأساسية عن طريق قسمة خسارة السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة، ناقصاً أسهم الخزينة.

يتم احتساب خسارة السهم المخففة من خلال قسمة خسارة السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة زائداً المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي سيتم إصدارها عن تحويل كافة خيارات شراء الأسهم للموظفين. يوجد لدى الشركة الأم خيارات شراء أسهم للموظفين قائمة تم إصدارها بموجب برنامج خيار شراء أسهم للموظفين، والتي لها تأثير مخفف على الخسارة.

خسارة السهم الأساسية

	2019 *دينار كويتي*	*2018* *دينار كويتي*
الخسائر:		
خسارة السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم	**(7,222,196)**	(8,994,266)
	أسهم	*أسهم*
عدد الأسهم القائمة:		
المتوسط المرجح لعدد الأسهم المدفوعة	**1,187,974,420**	1,187,974,420
ناقصا: المتوسط المرجح لعدد أسهم الخزينة	**(113,669,873)**	(113,669,873)
المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة لربحية السهم الأساسية	**1,074,304,547**	1,074,304,547
خسارة السهم الأساسية الخاصة بمساهمي الشركة الأم	**(6.72) فلس**	(8.37) فلس

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في 31 ديسمبر 2019

22- خسارة السهم الأساسية والمخففة (تتمة)

خسارة السهم المخففة

	2019 *دينار كويتي*	*2018* *دينار كويتي*
الخسائر		
خسارة السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم	**(7,222,196)**	(8,994,266)
	أسهم	*أسهم*
عدد الأسهم القائمة:		
المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة لربحية السهم الأساسية	**1,074,304,547**	1,074,304,547
تأثير خيارات الأسهم	-	12,000
المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة لربحية السهم المخففة	**1,074,304,547**	1,074,316,547
خسارة السهم المخففة الخاصة بمساهمي الشركة الأم	**(6.72) فلس**	(8.37) فلس

23- توزيعات أرباح

لم يقترح مجلس إدارة الشركة الأم خلال اجتماعه المنعقد بتاريخ 2 أبريل 2020 أية توزيعات أرباح نقدية لتوزيعها على المساهمين. يخضع الاقتراح لموافقة الجمعية العمومية السنوية للمساهمين.

اعتمدت الجمعية العمومية السنوية للمساهمين المنعقدة بتاريخ 29 أبريل 2019 البيانات المالية المجمعة المدققة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018. كما اعتمدت الجمعية العمومية السنوية للمساهمين عدم توزيع أي أرباح أو أسهم منحة (31 ديسمبر 2017: لا شيء).

24- معاملات مع أطراف ذات علاقة

تمثل هذه المعاملات تلك التي تتم مع الأطراف ذات علاقة، أي الشركة الأم الكبرى والمساهمون الرئيسيون والشركات الزميلة وأعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا للمجموعة والشركات التي يسيطرون عليها أو يمارسون عليها سيطرة مشتركة أو تأثيراً ملموساً. يتم الموافقة على سياسات تسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة الشركة الأم. إن المعاملات والأرصدة لدى أطراف ذات علاقة هي كما يلي:

	الشركة الأم الكبرى *دينار كويتي*	*شركات زميلة* *دينار كويتي*	*أطراف أخرى ذات علاقة* *دينار كويتي*	*2019* *دينار كويتي*	*2018* *دينار كويتي*
بيان المركز المالي المجمع					
النقد والودائع قصيرة الأجل (إيضاح 4)	-	-	1,322,615	**1,322,615**	8,664,419
مدينون ومدفوعات مقدماً وموجودات أخرى (إيضاح 6)	186,673	536,591	3,313,564	**4,036,828**	4,554,092
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى (إيضاح 8)	-	-	2,352,577	**2,352,577**	2,379,285
قرض إلى شركة زميلة (إيضاح 9)	-	18,474,047	-	**18,474,047**	16,898,333
دائنون ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى (إيضاح 12)	10,350	-	2,141,864	**2,152,214**	1,365,691
قروض وسلف تحمل فائدة (إيضاح 13)	-	-	59,350,416	**59,350,416**	46,435,422
بيان الدخل المجمع					
تكاليف تشغيل عقارات	-	-	89,005	**89,005**	109,767
مصروفات عمومية وإدارية	-	207,684	96,772	**304,456**	255,810
تكاليف تمويل	-	-	2,661,179	**2,661,179**	1,081,333
إيرادات تأجير	-	2,400	-	**2,400**	2,400
إيرادات فوائد	-	169,799	-	**169,799**	165,052
إيرادات تشغيل أخرى	-	941,687	-	**941,687**	1,201,770
إيرادات مقاولات وخدمات	-	1,221,079	-	**1,221,079**	1,170,214

تدار بعض الاستثمارات ذات قيمة دفترية بمبلغ 1,441,209 دينار كويتي (2018: 1,664,032 دينار كويتي) من قبل طرف ذي علاقة (إيضاح 8).

24- معاملات مع أطراف ذات علاقة (تتمة)

مكافأة موظفي الإدارة العليا

	2019 دينار كويتي	2018 دينار كويتي
رواتب ومزايا قصيرة الأجل للموظفين	684,006	714,744
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين	92,930	96,235
	776,936	810,979

25- مطلوبات محتملة والتزامات

مطلوبات محتملة

في 31 ديسمبر 2019، كان على المجموعة مطلوبات محتملة تتعلق بكفالات بنكية وكفالات وأمور أخرى ضمن النشاط العادي للأعمال بمبلغ 10,915,204 دينار كويتي (31 ديسمبر 2018: 14,935,789 دينار كويتي) ولا يتوقع أن ينشأ عنها أي مطلوبات مادية.

التزامات رأسمالية

أبرمت المجموعة عقود إنشاءات مع أطراف أخرى وبالتالي التزمت بنفقات رأسمالية مستقبلية فيما يتعلق بعقار استثماري قيد الإنشاء بمبلغ 525,961 دينار كويتي (31 ديسمبر 2018: 2,817,203 دينار كويتي) وفيما يتعلق بعقار محتفظ به لغرض المتاجرة بمبلغ 5,915,898 دينار كويتي (31 ديسمبر 2018: 2,993,112 دينار كويتي).

التزامات عقود تأجير تشغيلي – المجموعة كمؤجر

دخلت المجموعة في عقود تأجير تجاري لبعض العقارات الاستثمارية في السياق العادي للأعمال. فيما يلي الحد الأدنى من دفعات التأجير المدينة بموجب عقود تأجير تشغيلي غير القابلة للإلغاء كما في 31 ديسمبر:

	2019 دينار كويتي	2018 دينار كويتي
خلال سنة واحدة	30,728,486	21,342,920
بعد سنة واحدة وبما لا يتجاوز ثلاث سنوات	55,165,961	37,786,517
	85,894,447	59,129,437

التزامات عقود تأجير تشغيلي – المجموعة كمستأجر

دخلت المجموعة في عقود تأجير تجاري لبعض العقارات الاستثمارية في السياق العادي للأعمال. فيما يلي الحد الأدنى من دفعات التأجير الدائنة بموجب عقود تأجير تشغيلي غير القابلة للإلغاء كما في 31 ديسمبر:

	2019 دينار كويتي	2018 دينار كويتي
خلال سنة واحدة	1,994,705	1,994,015
بعد سنة واحدة وبما لا يتجاوز ثلاث سنوات	1,291,821	1,287,699
	3,286,526	3,281,714

26- دعاوى قضائية

أ) قامت المجموعة في 16 أبريل 2014 بإبرام اتفاقية مع عائلة الأغا (" المشتري") تنص على بيع بعض الأسهم في شركة تابعة وهي شركة منازل المتحدة للاستثمار العقارية (ش.م.م.) (" منازل"). ولكن لم يتم سداد أي مقابل من قبل المشتري بموجب هذه الاتفاقية. وبالتالي، تم اعتبار هذه الاتفاقية باطلة من قبل المجموعة.

لاحقا، تم رفع عدة دعاوى قضائية ضد المجموعة والمساهمين الأخرين لدى منازل فيما يتعلق بتلك المنازعة للمطالبة بحقوقهم في أسهم شركة منازل. وخلال السنوات السابقة، كانت الأحكام الصادرة عن محاكم أول درجة لصالح المجموعة والمساهمين الأخرين لمنازل. ولكن خلال السنة السابقة، تم إلغاء الأحكام الصادرة عن محاكم أول درجة من قبل محكمة التمييز بشأن حصة ملكية المجموعة بنسبة 71.3% في شركة منازل.

ولكن وفقا للمستشار القانوني لدى المجموعة، فإن الحكم بالبطلان ومدى صحة ونفاذ عقود البيع الصادر عن محكمة التمييز يتعارض مع الأحكام السابقة الصادرة عن محكمة الاستئناف نفسها في قضايا مماثلة. علاوة على ذلك، قد يتم إعادة النظر في الحكم الذي يشمل الأحكام النهائية حيث أن المجموعة ترى وجود أدلة كافية على تزييف الوثائق التي تم تقديمها من جانب الطرف المقابل، وبالتالي يرى المستشار القانوني أنه سوف يتم الحكم ببطلان الأحكام الصادرة عن محكمة التمييز.

وعلى الرغم من الوارد أعلاه، قامت الإدارة بتسجيل خسارة مؤقتة بمبلغ 1,982,349 دينار كويتي تتعلق بالخسارة المحتملة لحصة الملكية في شركة منازل كما في 31 ديسمبر 2019 (31 ديسمبر 2018: 1,982,349 دينار كويتي). يري المستشار القانوني للمجموعة أن هذا الأمر لن يكون له أي تأثير عكسي جوهري على البيانات المالية المجمعة.

فضلا عن ذلك، ووفقا للمستشار القانوني للمجموعة، بالرغم من خسارة جزء جوهري من حصة الملكية في شركة منازل، تستمر سيطرة المجموعة على شركة منازل حيث لم يتم بعد نقلها الى المشتري.

ب) لدى المجموعة بعض الموجودات تم استهلاكها بالكامل كما في 31 ديسمبر 2019 (31 ديسمبر 2018: لا شيء) ما يمثل مشروعات بنظام البوت (BOT) لانشاء بعض العقارات ("عقارات"). تم بناءا هذه العقارات على قطع ارض مستأجرة من وزارة المالية لمدة مبدئية 25 سنة وتم مد فترة الايجار الى 10 سنوات إضافية. بناءا على انتهاء مدة الايجار القابلة للتجديد، لم تقم وزارة المالية بمد فترات الايجار وقامت برفع دعوى قضائية ضد المجموعة لاخلاء العقارات ودفع ايجار إضافي. قامت المجموعة برفع دعاوى قضائية مضادة على وزارة المالية لتجديد فترة الايجار. طبقا للمستشار القانوني، يحق للمجموعة تجديد فترة الايجار بناءا على الشروط الاصلية للعقود المبرمة مع وزارة المالية. مازالت المجموعة تتولى إدارة عمليات العقارات نظرا لاستمرار نظر القضايا امام محكمة التمييز. أوضح المستشار القانوني احقية المجموعة في الحصول على الايردات الناتجة من العقارات حتى يصدر الحكم النهائي ويتم تفعيل نقل الملكية. وبناءا عليه، تم تسجيل الإيرادات من العقارات وتكاليف التشغيل المتعلقة بها من قبل المجموعة في بيان الدخل المجمع بمبلغ 3,221,394 دينار كويتي (31 ديسمبر 2018: 3,036,488 دينار كويتي) و2,437,888 دينار كويتي (31 ديسمبر 2018: 1,954,502 دينار كويتي) على التوالي.

ج) قامت شركة الريف العقارية ش.م.ع (مقفلة)، شركة تابعة للمجموعة، بالدخول في منازعة قضائية ضد مقاول فيما يتعلق بمطالبات وتعديلات بين الطرفين. وفي 29 أبريل 2019، أعلنت محكمة أول درجة النتيجة لصالح المقاول وتم الطعن عليها من قبل المجموعة ولاحقا لتاريخ البيانات المالية المجمعة في 2 فبراير 2020، قامت محكمة ثاني درجة بتأييد الحكم الصادر لصالح المقاول وتم إصدار أمر تحكيم نهائي ضد المجموعة يلزمها بسداد مبلغ 7,815,464 ريال عماني (ما يعادل مبلغ 6,164,472 دينار كويتي) إلى المقاول وفائدة بنسبة 7% حتى تاريخ السداد.

وبالتالي قامت المجموعة كما في 31 ديسمبر 2019، بتسجيل التزام بقيمة 7,122,141 دينار كويتي يمثل التزام بقيمة 5,409,224 دينار كويتي تم تحميله في بيان الدخل المجمع والتزام بمبلغ 1,712,917 دينار كويتي يمثل التزام تم تسجيله في السنوات السابقة بما يمثل مطالبة المجموعة في خطاب ضمان ومحجوز الضمان.

علاوة على ذلك، ولاحقاً لتاريخ البيانات المالية المجمعة، قامت المجموعة بتوقيع اتفاقية تسوية بالتراضي مع المقاول لقاء مبلغ 8 مليون ريال عماني بتاريخ لا يتعدى 5 أبريل 2020.

26- دعاوى قضائية (تتمة)

د) بدأت منازعة قانونية خلال الفترات السابقة مع مشغل فندق لمخالفته بعض بنود اتفاقية الإدارة المبرمة بين الطرفين فيما يتعلق بإدارة عمليات الضيافة في مصر. خلال السنة الحالية تم الاتفاق بين الطرفين على تسوية النزاع القانوني القائم بينهما وديا بموجب اتفاق يقضي بسداد مبلغ 3,750 ألف دولار أمريكي (ما يعادل مبلغ 1,137 ألف دينار كويتي) وقد تم استلامه بالكامل وتسجيله ضمن إيرادات أخرى في بيان الدخل المجمع للمجموعة.

27- معلومات القطاعات

تراقب الادارة نتائج تشغيل القطاعات لديها بصورة منفصلة بغرض اتخاذ قرارات بشأن توزيع الموارد وتقييم الأداء. يتم تقييم أداء القطاع استناداً إلى الأرباح أو الخسائر التشغيلية كما هو موضح في الجدول أدناه.

تتضمن نتائج القطاع الإيرادات والمصروفات المتعلقة بشكل مباشر بهذا القطاع.

لدى المجموعة قطاعات التشغيل الآتية التي يتم اعداد التقارير بشأنها:

- عمليات التأجير: تتضمن تأجير العقارات.
- أنشطة عمليات الفنادق: خدمات الضيافة المقدمة من قبل فندق مارينا وفندق هيلتون وفندق بحمدون وفندق صلالة.
- تجارة العقارات: شراء وبيع العقارات.
- المقاولات والخدمات: تتضمن ادارة العقارات للغير.
- تطوير قارات: تتضمن ما يتعلق بتطوير العقارات.

27- معلومات القطاعات (تتمة)

يعرض الجدول التالي معلومات حول الإيرادات والأرباح المتعلقة بقطاعات التشغيل لدى المجموعة:

	عمليات التأجير دينار كويتي	عمليات الفنادق دينار كويتي	تجارة العقارات دينار كويتي	مقاولات وخدمات دينار كويتي	تطوير عقارات دينار كويتي	المجموع دينار كويتي
31 ديسمبر 2019						
إيرادات القطاعات	24,856,506	17,488,643	2,347,569	69,150,630	-	**113,843,348**
نتائج القطاعات	(5,419,710)	1,418,984	201,182	1,681,783	(3,282,677)	**(5,400,438)**
مصروفات غير موزعة						**(1,524,376)**
خسارة السنة						**(6,924,814)**
موجودات القطاع	235,418,413	137,930,691	61,081,729	51,132,450	103,209,176	**588,772,459**
موجودات غير موزعة						**33,980,347**
إجمالي الموجودات						**622,752,806**
مطلوبات القطاع	254,811,498	13,734,463	5,916,882	40,166,886	5,272,265	**319,901,994**
مطلوبات غير موزعة						**92,330,437**
إجمالي المطلوبات						**412,232,431**
معلومات القطاع الأخرى:						
(خسارة) ربح تقييم عقارات استثمارية	464,840	-	-	-	(1,407,586)	**(942,746)**
حصة في نتائج شركات زميلة	1,471,216	(165,183)	-	363,815	(1,673,902)	**(4,054)**
استثمار في شركات زميلة	34,666,012	1,361,060	-	6,249,799	14,808,260	**57,085,131**

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في 31 ديسمبر 2019

27- معلومات القطاعات (تتمة)

	عمليات التأجير دينار كويتي	عمليات الفنادق دينار كويتي	تجارة العقارات دينار كويتي	مقاولات وخدمات دينار كويتي	تطوير عقارات دينار كويتي	المجموع دينار كويتي
31 ديسمبر 2018						
إيرادات القطاعات	25,327,462	17,855,647	5,554,332	54,739,268	-	103,476,709
نتائج القطاعات	(9,454,034)	570,758	(227,858)	2,271,973	(713,408)	(7,552,569)
مصروفات غير موزعة						(1,360,679)
خسارة السنة						(8,913,248)
موجودات القطاع	194,040,082	138,266,853	57,802,898	48,554,555	95,737,731	534,402,119
موجودات غير موزعة						82,429,470
إجمالي الموجودات						616,831,589
مطلوبات القطاع	188,429,452	28,207,320	6,343,839	37,007,269	20,082,807	280,070,687
مطلوبات غير موزعة						119,877,991
إجمالي المطلوبات						399,948,678
معلومات القطاع الأخرى:						
(خسارة) ربح تقييم عقارات استثمارية	(3,455,201)	-	-	-	169,817	(3,285,384)
حصة في نتائج شركات زميلة	(1,560,761)	(48,484)	-	209,038	(229,867)	(1,630,074)
استثمار في شركات زميلة	42,744,520	1,552,023	-	5,885,985	262,798	50,445,326

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في 31 ديسمبر 2019

27- معلومات القطاعات (تتمة)

تحليل معلومات الإيرادات
يعرض الجدول التالي تحليل إيرادات المجموعة:

	عمليات التأجير دينار كويتي	عمليات الفنادق دينار كويتي	تجارة العقارات دينار كويتي	مقاولات وخدمات دينار كويتي	تطوير عقارات دينار كويتي	المجموع دينار كويتي
31 ديسمبر 2019						
توقيت الاعتراف بالإيرادات						
الخدمات المقدمة في نقطة زمنية معينة	3,685,725	17,488,643	2,347,569	-	-	**23,521,937**
الخدمات المقدمة على مدار الوقت	21,170,781	-	-	69,150,630	-	**90,321,411**
اجمالي الايرادات من عقود مع العملاء	**24,856,506**	**17,488,643**	**2,347,569**	**69,150,630**	**-**	**113,843,348**
31 ديسمبر 2018						
توقيت الاعتراف بالإيرادات						
الخدمات المقدمة في نقطة زمنية معينة	4,126,878	17,855,647	5,554,332	-	-	27,536,857
الخدمات المقدمة على مدار الوقت	21,200,584	-	-	54,739,268	-	75,939,852
اجمالي الايرادات من عقود مع العملاء	25,327,462	17,855,647	5,554,332	54,739,268	-	103,476,709

27- معلومات القطاعات (تتمة)

تحليل معلومات الإيرادات (تتمة)
الأسواق الجغرافية

	2019 دينار كويتي	2018 دينار كويتي
الكويت	90,900,422	77,907,071
مصر	15,207,918	17,239,285
لبنان	167,829	1,057,662
الإمارات العربية المتحدة	27,113	-
عمان	4,249,864	4,999,144
الاردن	3,251,444	2,235,119
اوروبا	38,758	38,428
	113,843,348	103,476,709

تستند معلومات الإيرادات أعلاه إلى موقع الشركات التابعة.

معلومات جغرافية أخرى
يعرض الجدول التالي معلومات تتعلق بالموجودات غير المتداولة لدى المجموعة استناداً إلى قطاعاتها الجغرافية

موجودات غير متداولة	2019 دينار كويتي	2018 دينار كويتي
الكويت	106,369,807	107,786,655
مصر	158,394,151	158,605,040
لبنان	6,365,960	6,373,102
الإمارات العربية المتحدة	13,127,329	14,766,037
سوريا	3,251,424	3,257,834
عمان	75,032,868	69,664,532
البحرين	122,617	342,851
الأردن	111,583,808	109,376,111
المغرب	18,474,046	16,898,332
اوروبا	1,044,000	1,026,650
المملكة العربية السعودية	1,730,000	1,730,000
	495,496,010	489,827,144

28- القيمة العادلة للأدوات المالية

يتم تعريف القيمة العادلة على أنها السعر الذي سيتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. إن تعريف القيمة العادلة هو افتراض أن المجموعة تعمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية دون وجود أي نية أو حاجة إلى التصفية أو تخفيض نطاق أعمالها بصورة جوهرية أو إتمام معاملة وفقاً لشروط مجحفة.

تتكون الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية.

فيما يلي المنهجيات والافتراضات المستخدمة في تحديد القيمة العادلة للأدوات المالية:

تتحدد القيمة العادلة للأدوات المالية المتداولة في أسواق نشطة بالرجوع إلى الأسعار المعلنة في السوق أو أسعار الشراء للمتداولين (سعر الشراء للمراكز المدينة وسعر الطلب للمراكز الدائنة)، بدون أي خصم لتكاليف المعاملة.

بالنسبة للأدوات المالية غير المتداولة في أسواق نشطة، تتحدد القيمة العادلة باستخدام أساليب التقييم. تتضمن هذه الأساليب استخدام معاملات حديثة في السوق بشروط تجارية بحتة أو الرجوع إلى القيمة العادلة الحالية لأداة أخرى مماثلة إلى حد كبير، أو تحليل التدفقات النقدية المخصومة أو نماذج تقييم أخرى.

تعرف القيمة العادلة بأنها المبلغ المستلم من بيع أصل ما أو المدفوع لتسوية التزام ما في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس.

28- القيمة العادلة للأدوات المالية (تتمة)

تحديد القيمة العادلة والجدول الهرمي للقيمة العادلة:
تستخدم المجموعة الجدول الهرمي التالي لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية والإفصاح عنها حسب أسلوب التقييم:
المستوى 1: أسعار (غير معدلة) في السوق النشط لموجودات ومطلوبات مماثلة.
المستوى 2: أساليب أخرى تكون جميع مدخلاتها ذات التأثير الجوهري على القيمة العادلة المسجلة ملحوظة إما بصورة مباشرة أو غير مباشرة؛ و
المستوى 3: الأساليب الأخرى التي تستخدم مدخلات ذات تأثير جوهري على القيمة العادلة المسجلة ولا تستند إلى البيانات المعروضة في السوق.

يوضح الجدول التالي تحليل الأدوات المالية المسجلة بالقيمة العادلة حسب المستوى بالجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة:

	المستوى 1 دينار كويتي	*المستوى 3* دينار كويتي	*الإجمالي* دينار كويتي
2019			
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى (إيضاح 8):			
أسهم مسعرة	158,848	-	**158,848**
أسهم غير مسعرة	-	3,830,427	**3,830,427**
	158,848	**3,830,427**	**3,989,275**
2018	*المستوى 1* دينار كويتي	*المستوى 3* دينار كويتي	*الإجمالي* دينار كويتي
موجودات مالية متاحة للبيع (إيضاح 8):			
أسهم مسعرة	140,070	-	140,070
أسهم غير مسعرة	-	4,209,072	4,209,072
	140,070	4,209,072	4,349,142

سيكون التأثير على بيان المركز المالي المجمع أو بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع غير جوهري إذا طرأ تغير في متغيرات المخاطر ذات الصلة المستخدمة في تحديد القيمة العادلة للأوراق المالية غير المسعرة بنسبة 5%.

يعرض الجدول التالي مطابقة الرصيد الافتتاحي والختامي للموجودات المالية المقاسة بالقيمة العادلة ضمن المستوى 3 من الجدول الهرمي للقيمة العادلة:

	31 ديسمبر 2019 دينار كويتي	*31 ديسمبر 2018 دينار كويتي*
كما في 1 يناير	**4,209,072**	737,150
تأثير المعيار الدولي للتقارير المالية 9 على إعادة التصنيف	-	4,563,198
تأثير المعيار الدولي للتقارير المالية 9 على إعادة القياس	-	(1,175,855)
	4,209,072	4,124,493
إعادة القياس المسجلة ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى	**(349,501)**	25,853
أخرى متضمنة صافي (المبيعات) المشتريات والتحويل	**(29,144)**	58,726
كما في 31 ديسمبر	**3,830,427**	4,209,072

القيمة العادلة للموجودات المالية للمجموعة التي يتم قياسها بالقيمة العادلة على أساس متكرر:

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
يتم تحديد قياس القيمة العادلة للموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى باستخدام آليات تقييم لا تستند الى الأسعار او المعدلات المعلنة بالسوق. يتم تقييم الأسهم غير المسعرة على أساس طريقة السعر مقابل القيمة الدفترية بالاستعانة بأحدث بيانات مالية متاحة للشركات المستثمر فيها.

29- إدارة المخاطر

تمثل المخاطر جزءاً رئيسياً في أنشطة المجموعة لكن هذه المخاطر تُدار عن طريق عملية التحديد والقياس والمراقبة المستمرة وفقاً لحدود المخاطر والضوابط الأخرى. إن هذه الطريقة في إدارة المخاطر ذات أهمية كبيرة لاستمرار المجموعة في تحقيق الأرباح. تتكون المطلوبات المالية الرئيسية لدى المجموعة من القروض التي تحمل فائدة والدائنين والأرصدة الدائنة الأخرى. إن الغرض الرئيسي من هذه المطلوبات المالية هو الحصول على تمويل لعمليات المجموعة. تتكون الموجودات المالية لدى المجموعة من المدينين والأرصدة المدينة الأخرى والمستحق إلى أطراف ذات علاقة والنقد والودائع قصيرة الأجل. تحتفظ المجموعة أيضاً بموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى وقرض إلى شركة زميلة.

فيما يلي المخاطر الرئيسية التي تتعرض لها المجموعة ضمن سياق مزاولة أعمالها وأنشطة عملياتها والوسائل والهياكل التنظيمية التي تطبقها لإدارة هذه المخاطر بطريقة استراتيجية وتحقيق أفضل قيمة للمساهمين.

هيكل إدارة المخاطر
إن مجلس إدارة الشركة الأم هو المسئول الرئيسي عن المنهج العام لإدارة المخاطر والموافقة على استراتيجيات ومبادئ إدارة المخاطر.

التركزات الشديدة للمخاطر
تنشأ التركزات عندما يشترك عدد من الأطراف المقابلة في أنشطة متشابهة، أو في أنشطة في نفس المنطقة الجغرافية، أو عندما يكون لهم سمات اقتصادية متماثلة مما قد يجعل قدرة هؤلاء الأطراف على الوفاء بالالتزامات التعاقدية تتأثر بشكل مماثل نتيجة التغيرات في الظروف الاقتصادية أو السياسية أو غيرها. تشير التركزات إلى الحساسية النسبية لأداء المجموعة نحو التطورات التي تؤثر على قطاع أعمال بذاته أو على منطقة جغرافية معينة.

لتجنب التركزات الشديدة للمخاطر، تتضمن سياسات وإجراءات المجموعة توجيهات محددة للتركيز على الحدود الموضوعة لكل من الدولة والطرف المقابل والاحتفاظ بمحفظة متنوعة. يتم مراقبة وإدارة تركزات مخاطر الائتمان المحددة على هذا الأساس.

29.1 مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي مخاطر احتمال عدم قدرة أحد أطراف الأداة المالية على الوفاء بالتزامه مسبباً خسارة مالية للطرف الآخر. تدير المجموعة مخاطر الائتمان عن طريق وضع حدود للأطراف المقابلة من الأفراد كما تراقب المجموعة مخاطر الائتمان وتقوم بتقييم الجدارة الائتمانية للأطراف المقابلة بصورة مستمرة بحيث يصبح تعرض المجموعة لمخاطر الديون المعدومة غير جوهري.

تتعامل المجموعة مع الأطراف الأخرى المعروفين وذوي الجدارة الائتمانية فقط. كما يتم مراقبة أرصدة المدينين بصورة مستمرة. بالنسبة للمعاملات التي لا تتم في الدولة التي تنتمي إليها وحدة أنشطة العمليات ذات الصلة، لا تقدم المجموعة شروط ائتمانية دون موافقة إدارة المجموعة.

فيما يتعلق بمخاطر الائتمان الناتجة عن الموجودات المالية الأخرى للمجموعة والتي تتكون من الأرصدة لدى البنوك والودائع قصيرة الأجل، فإن مخاطر الائتمان التي تتعرض لها المجموعة تنتج عن عجز الطرف المقابل وبحيث لا يتجاوز الحد الأقصى للمخاطر القيمة المدرجة بالدفاتر للأرصدة لدى البنوك والودائع قصيرة الأجل والأرصدة المدينة. تتعرض المجموعة أيضاً لمخاطر الائتمان على قرضها إلى شركة زميلة. نتيجة طبيعة الأعمال التي تقوم بها المجموعة، لا تحتفظ المجموعة بحيازة الضمانات.

29- إدارة المخاطر (تتمة)

29.1 مخاطر الائتمان (تتمة)

29.1.1 مجمل الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان

يوضح الجدول التالي مجمل الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان للموجودات المالية قبل تخفيف مخاطر الائتمان.

	2019 *دينار كويتي*	*2018* *دينار كويتي*
أرصدة لدى البنوك وودائع قصيرة الأجل	**9,806,327**	19,436,714
مدينون وموجودات أخرى (باستثناء المدفوعات مقدماً)	**60,710,225**	48,733,588
قرض إلى شركة زميلة	**18,474,047**	16,898,333
	88,990,599	85,068,635

كما في 31 ديسمبر 2019، يبلغ الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان للطرف المقابل الفردي 18,474,047 دينار كويتي (2018: 16,898,333 دينار كويتي).

يتم توزيع الموجودات المالية المذكورة أعلاه للمجموعة على القطاعات الجغرافية التالية:

	2019 *دينار كويتي*	*2018* *دينار كويتي*
المناطق الجغرافية		
الكويت	**76,832,666**	73,461,806
الأردن	**4,385,875**	4,641,409
مصر	**4,449,957**	4,391,571
لبنان	**125,571**	47,020
عمان	**3,161,542**	2,329,721
اوروبا	**32,610**	172,916
الامارات العربية المتحدة	-	21,789
البحرين	**2,378**	2,403
	88,990,599	85,068,635

يرتبط تعرض المجموعة للمخاطر بصورة كبيرة بقطاعات العقارات والإنشاءات. لا يوجد تركز لمخاطر الائتمان فيما يتعلق بمديني العقارات حيث إن المجموعة لديها عدد كبير من المستأجرين.

الأرصدة لدى البنوك والودائع قصيرة الأجل
إن التعرض لمخاطر الائتمان على الأرصدة لدى البنوك لا يعتبر جوهرياً، حيث إن الأطراف المقابلة هي بنوك ومؤسسات مالية ذات سمعة جيدة وملاءة ائتمانية مرتفعة.

المدينون
لا تتعامل المجموعة إلا مع الأطراف المعروفة وذوي الملاءة الائتمانية. تقوم المجموعة بوضع سياسات وإجراءات للحد من قيمة التعرض لمخاطر الائتمان بالنسبة لأي طرف مقابل. وتسعى المجموعة للحد من مخاطر الائتمان لديها فيما يتعلق بالعملاء من خلال وضع حدود ائتمانية للعملاء الأفراد ومراقبة أرصدة المدينين القائمة.

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

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في 31 ديسمبر 2019

29- إدارة المخاطر (تتمة)

29.2 مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي المخاطر التي تكمن في عدم قدرة المجموعة على الوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها. للحد من هذه المخاطر، وضعت الإدارة ترتيبات لتنويع مصادر التمويل وإدارة الموجودات مع أخذ السيولة في الاعتبار ومراقبة السيولة على أساس دوري.

يلخص الجدول التالي قائمة استحقاق المطلوبات المالية على المجموعة استناداً إلى التزامات السداد التعاقدية غير المخصومة. تعكس قائمة سيولة المطلوبات المالية التدفقات النقدية المتوقعة التي تتضمن دفعات الفائدة المستقبلية على مدى عمر هذه المطلوبات المالية.

31 ديسمبر 2019	خلال سنة واحدة					
	خلال شهر *دينار كويتي*	*خلال 3 أشهر* *دينار كويتي*	*3 إلى 12 شهرًا* *دينار كويتي*	*الإجمالي الفرعي* *دينار كويتي*	*1 إلى 5 سنوات* *دينار كويتي*	*المجموع* *دينار كويتي*
دائنون ومصروفات مستحقة	585,213	3,106,906	79,304,554	82,996,673	-	**82,996,673**
وأرصدة دائنة أخرى	54,595	7,167,732	127,295,569	134,517,896	173,468,059	**307,985,955**
قروض وسلف تحمل فوائد	137,948	551,792	2,621,012	3,310,752	67,587,133	**70,897,885**
إجمالي المطلوبات	**777,756**	**10,826,430**	**209,221,135**	**220,825,321**	**241,055,192**	**461,880,513**

31 ديسمبر 2018	خلال سنة واحدة					
	خلال شهر *دينار كويتي*	*خلال 3 أشهر* *دينار كويتي*	*3 إلى 12 شهرًا* *دينار كويتي*	*الإجمالي الفرعي* *دينار كويتي*	*1 إلى 5 سنوات* *دينار كويتي*	*المجموع* *دينار كويتي*
دائنون ومصروفات مستحقة	439,152	11,004,141	57,797,595	69,240,888	-	69,240,888
وأرصدة دائنة أخرى	1,012,865	6,272,121	150,391,007	157,675,993	128,260,406	285,936,399
قروض وسلف تحمل فوائد	281,698	563,396	2,535,281	3,380,375	71,831,313	75,211,688
إجمالي المطلوبات	1,733,715	17,839,658	210,723,883	230,297,256	200,091,719	430,388,975

إن القروض والسلف التي تحمل فائدة تتضمن مبلغ لقروض قصيرة الاجل وحساب مكشوف بقيمة 69,834,726 دينار كويتي (2018: 121,973,711 دينار كويتي). يستحق هذا الرصيد السداد خلال سنة واحدة من تاريخ التقارير المالية، وقابل للتجديد عند الاستحقاق.

29.3 مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي مخاطر تقلب قيمة الموجودات نتيجة للتغيرات في متغيرات السوق مثل أسعار الفائدة وأسعار صرف العملات الأجنبية وأسعار الأسهم سواء نتجت هذه التغيرات عن عوامل تتعلق بالاستثمار الفردي أو الجهة المصدرة له أو عوامل تؤثر على جميع الاستثمارات المتداولة في السوق.

تدار مخاطر السوق على أساس توزيع الموجودات بصورة محددة مسبقاً على فئات متعددة للموجودات وتنويع الموجودات بالنسبة للتوزيع الجغرافي والتركز في قطاعات الأعمال والتقييم المستمر لظروف السوق واتجاهاته وتقدير الإدارة للتغيرات طويلة وقصيرة الأجل في القيمة العادلة.

29.3.1 مخاطر أسعار الفائدة

تنتج مخاطر أسعار الفائدة من احتمالات أن تؤثر التغيرات في أسعار الفائدة على الأرباح المستقبلية أو قيمة الأدوات المالية. تدار مخاطر أسعار الفائدة من قبل إدارة الشئون المالية بالشركة الأم. تتعرض المجموعة لمخاطر أسعار الفائدة على موجوداتها ومطلوباتها ذات الفائدة (الودائع البنكية والقروض والسلف والسندات) نتيجة لعدم توافق تحديد أسعار الفائدة على الموجودات والمطلوبات. تهدف سياسة المجموعة إلى إدارة تكلفة الفائدة باستخدام مجموعة من الديون ذات المعدلات الثابتة والمتغيرة. كما تسعى سياسة المجموعة إلى الاحتفاظ بجزء كبير من قروضها بمعدلات فائدة متغيرة.

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في 31 ديسمبر 2019

29- إدارة المخاطر (تتمة)

29.3 مخاطر السوق (تتمة)

29.3.1 مخاطر أسعار الفائدة (تتمة)

إن حساسية بيان الدخل المجمع هي تأثير التغيرات المقدرة في أسعار الفائدة على أرباح المجموعة قبل مكافأة أعضاء مجلس الإدارة والضرائب استناداً إلى الموجودات والمطلوبات المالية ذات المعدل المتغير المحتفظ بها في 31 ديسمبر 2019 و31 ديسمبر 2018. لا يوجد أي تأثير على حقوق الملكية.

يوضح الجدول التالي حساسية بيان الدخل المجمع للتغيرات المحتملة بصورة معقولة في أسعار الفائدة، مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة.

	زيادة 50 نقطة أساسية التأثير على الأرباح قبل مكافأة أعضاء مجلس الإدارة والضرائب	
	2019 **دينار كويتي**	*2018* *دينار كويتي*
دولار أمريكي	**(172,257)**	(197,964)
دينار كويتي	**(957,249)**	(975,134)
ريال عماني	**(56,349)**	(20,574)
جنيه مصري	**(473)**	(9,383)

إن تأثير النقص في النقاط الأساسية على النتائج سيكون مماثلا لتأثير زيادة النقاط الأساسية.

29.3.2 مخاطر أسعار الأسهم

تنتج مخاطر أسعار الأسهم من التغير في القيمة العادلة للاستثمارات في أسهم. تدير المجموعة المخاطر من خلال تنويع الاستثمارات بالنسبة للقطاعات الجغرافية وتركز أنشطة قطاعات الأعمال. إن معظم الاستثمارات المسعرة التي تملكها المجموعة مدرجة في أسواق إقليمية للأوراق المالية.

فيما يلي التأثير على الإيرادات الشاملة الأخرى نتيجة التغير في القيمة العادلة لأدوات حقوق الملكية المحتفظ بها كموجودات مالية متاحة للبيع في 31 ديسمبر 2019 و31 ديسمبر 2018 بسبب الزيادة بنسبة 5% في مؤشرات السوق التالية، مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة:

مؤشرات السوق	*التأثير على حقوق الملكية*	
	2019 **دينار كويتي**	*2018* *دينار كويتي*
الكويت	**3,393**	2,544
أخرى	**6,131**	4,459

إن التأثير على الأرباح قبل مكافأة أعضاء مجلس الإدارة والضرائب يمثل النقص في القيمة العادلة للاستثمارات المتاحة للبيع التي انخفضت قيمتها والتي سوف يتم تسجيلها في بيان الدخل المجمع. إن الحساسية للحركات في أسعار الأسهم ستكون على أساس مماثل لتأثير الزيادة في أسعار الأسهم.

29.3.3 مخاطر العملات الأجنبية

إن مخاطر العملات هي مخاطر تقلب قيمة الأداة المالية بسبب التغيرات في أسعار الصرف الأجنبي. تتكبد المجموعة مخاطر العملات الأجنبية على المعاملات بعملة أخرى بخلاف الدينار الكويتي. تتأكد المجموعة من المحافظة على صافي التعرض للمخاطر عند مستوى مقبول عن طريق التعامل بالعملات التي لا تتعرض لتقلبات كبيرة أمام الدينار الكويتي.

29- إدارة المخاطر (تتمة)

29.3 مخاطر السوق (تتمة)

29.3.3 مخاطر العملات الأجنبية (تتمة)

يوضح الجدول التالي الحساسية للتغير في أسعار العملات بنسبة 1%، مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة:

	الزيادة بنسبة 1% التأثير على الأرباح قبل مكافأة أعضاء مجلس الإدارة والضرائب	
	2019	***2018***
	دينار كويتي	*دينار كويتي*
الدولار الأمريكي	**475,538**	513,484
اليورو	**184,740**	168,983
الجنيه المصري	**151,011**	149,758
الجنيه الاسترليني	**1**	3,600
الريال العماني	**195,370**	61,644
الدينار الأردني	**676**	6,694

إن تأثير النقص في سعر العملة بنسبة 1% سيكون مماثلا لتأثير الزيادة في النقاط الأساسية.

30- إدارة رأس المال

إن هدف المجموعة الرئيسي من إدارة رأس المال هو ضمان المحافظة على معدلات رأس المال الجيدة لدعم الأعمال التي تقوم بها وتحقيق أعلى قيمة للمساهم والالتزام بالشروط الكمية للقروض.

تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء تعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية. للمحافظة على هيكل رأس المال أو تعديله، قد تقوم المجموعة بتعديل مدفوعات توزيعات الأرباح إلى المساهمين أو رد رأس المال إلى المساهمين أو إصدار أسهم جديدة. خلال السنة الحالية، عند إصدار بعض السندات غير المكفولة بضمان (إيضاح 14)، تم إجراء بعض التغييرات في الأهداف أو السياسات أو الإجراءات. تراقب المجموعة رأس المال باستخدام معدل الاقراض، وفقاً لشروط الدين للقروض وهو صافي الدين مقسوماً على إجمالي حقوق الملكية (31 ديسمبر 2018: صافي الدين مقسوماً على حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم). وبالتالي، قامت المجموعة بإعادة إدراج معدل الإقراض المقارن وفقاً للتغيرات التي تم إجراؤها على شروط الدين.

إن سياسة المجموعة هي المحافظة على نسبة معدل الاقتراض أقل من 150%. وتماشياً مع تعهدات الدين لقروض المجموعة، تُدرج المجموعة القروض والسلف والسندات التي تحمل فائدة ناقصاً النقد والودائع قصيرة الأجل ضمن صافي الدين.

	2019	***2018***
	دينار كويتي	*دينار كويتي*
قروض وسلف تحمل فوائد	**237,265,599**	240,610,700
سندات	**60,000,000**	60,000,000
ناقصاً: النقد والأرصدة لدى البنوك والودائع قصيرة الأجل	**(9,806,327)**	(19,436,714)
صافي الدين	**287,459,272**	281,173,986
إجمالي حقوق الملكية	**210,520,375**	216,882,911
معدل الاقراض	**136.55%**	129.64%

31- حدث لاحق

لاحقا لتاريخ البيانات المالية المجمعة، تم الإعلان عن تفشي فيروس كورونا المستجد (كوفيد 19) في الكويت وعلى المستوى الدولي. كما أعلنت منظمة الصحة العالمية أن تفشي هذا الفيروس يشكل "حالة الطوارئ الصحية العامة ذات الاهتمام الدولي". وقد أدى تفشي كوفيد 19 إلى تراجع أداء الأعمال نتيجة وقف الأنشطة التجارية من قبل الجهات الحكومية سواء بشكل اختياري أو الزامي. وبالرغم من التوقع في الوقت الحالي بأن تراجع الأعمال قد يكون مؤقتاً، إلا انه قد نشأت حالات عدم التأكد من الأثر الاقتصادي. ومن المتوقع أن تستمر التأثيرات القائمة والمتوقعة لانتشار كوفيد 19على الاقتصاد في التطور. ولا يزال مقدار ومدة هذه التطورات غير مؤكدة في هذه المرحلة ولكن من المرجح أن يكون لها تأثيراً سلبياً على نتائج التشغيل لدى المجموعة. ونظراً لعدم التأكد من الأثر الاقتصادي القائم، فإنه لا يمكن تقدير مدى تأثير كوفيد 19 على الموقف المالي أو نتائج التشغيل بصورة موثوق منها في الوقت الحالي.

كيفية الحصول على نسخة من بياناتنا المالية لعام 2019:

سيتم تزويد المساهمين الذين يحضرون الجمعية العمومية للشركة بمسودة نسخة مطبوعة من البيانات المالية للموافقة عليها. بإمكان المساهمين طلب تزويدهم بنسخة مطبوعة من البيانات المالية بالبريد المسلم باليد، وذلك قبل سبعة أيام من تاريخ إجتماع الجمعية العمومية المعلن عنه.

ولهذا الغرض، يرجى التواصل مع إدارة التسويق والإتصال في شركة العقارات المتحدة على الهاتف رقم 3560 2295 965+ لترتيب ذلك.

بإمكان المساهمين طلب إرسال نسخة من البيانات المالية إليهم بالبريد الإلكتروني قبل سبعة أيام من تاريخ إجتماع الجمعية العمومية المعلن عنه. ولهذا الغرض، يرجى مراسلتنا على عنوان البريد الإلكتروني cc@urc.com.kw لترتيب ذلك.

بإمكان المساهمين الحصول على نسخة من البيانات المالية في صيغة ملف PDF قبل سبعة أيام من التاريخ المعلن عنه لإجتماع الجمعية العمومية، وذلك من موقع الشركة على شبكة الإنترنت
www.urc.com.kw

P.O. Box 2232, Safat 13023, Kuwait
Tel: +965 2295 3500
Fax: +965 2244 1003

www.urc.com.kw

URC
شركة العقارات المتحدة
United Real Estate Co