التقرير السنوي 2022

نصنع مجتمعات مترابطة

شركة العقارات المتحدة
United Real Estate Co

الشركة الرائدة في قطاع التطوير العقاري بدولة الكويت

صاحب السمو الشيخ نواف الأحمد الجابر الصباح
أمير دولة الكويت

سمو الشيخ مشعل الأحمد الجابر الصباح
ولي عهد دولة الكويت

المحتويات

مجلس الإدارة وإدارة الشركة	08
تقرير مجلس الإدارة	12
تقرير الشركة	14
لمحة عن العقارات المتحدة	22
أبرز أحداث 2022	24
مبادرات التنمية المستدامة	28
مشاريع تحت التطوير	30
الشركات التابعة والزميلة للمجموعة	52
تقرير الحوكمة	58
البيانات المالية المجمعة	80

أعضاء 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

السيدة/ سناء عبدالله حمد الهدلق

عضو مجلس الإدارة

السيد/ عبد الأمير قاسم المسقطي

عضو مجلس الإدارة

السيد/ محمود علي تيفوني

عضو مجلس الإدارة

إدارة **الشركة**

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

السيد/ سانتوش كومار يوني كريشنان
المدير التنفيذي للإدارة المالية
للمجموعة

السيد/ مشاري سليمان المحيلان
المدير التنفيذي للتطوير

السيد/ ناصر القلاف
المدير التنفيذي لإدارة المبيعات
والتسويق بالوكالة

السيد/ عبده سلامة
نائب الرئيس للشؤون القانونية
والتقاضي

السيد/ طارق عنبوسي
نائب رئيس أول - إدارة الاستثمار
والتخطيط الاستراتيجي

السيد/ عبدالله السلطان
المدير التنفيذي لإدارة الممتلكات

السيد/ راشد عيسى العيسى
المدير التنفيذي لإدارة الموارد
البشرية والشؤون الإدارية

السيد/ شادي مكداشى
مدير إدارة المخاطر والمطابقة
والالتزام

السيدة / مونيكا يعقوب
مدير إدارة التدقيق الداخلي

تقرير **مجلس الإدارة**

السادة المساهمين الكرام،

السلام عليكم ورحمة اللّه وبركاته،

يسعدني أن أقدّم لكم تقريراً وافياً حول أداء الشركة وأبرز الإنجازات التي عمل على تحقيقها كل من مجلس إدارة الشركة والإدارة التنفيذية خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022، لتتوّج العقارات المتحدة مسيرتها الحافلة بعام جديد من الإنجازات.

لقد تحققت هذه الإنجازات الملموسة على الرغم من التحديات الاقتصادية التي شهدها العالم من أحداث جيوسياسية يأتي على رأسها الحرب الروسية الأوكرانية وما تركته من أثار لامست القطاعات الاقتصادية كافة في العالم أجمع، ناهيك عن استمرار القطاعات الاقتصادية في معالجة تداعيات اضطرابات سلاسل الإمداد عالمياً، وما تبعها من ارتفاعات مستمرة في الأسعار، ولاسيما أسعار مواد البناء التي تعدّ العصب الرئيسي في نشاط الشركة الإنشائي، إلا أن شركة العقارات المتحدة حافظت على معدلات نمو إيجابية ومستقرة.

المساهمون الكرام،

تعكس البيانات المالية نجاح الشركة في تحقيق أهدافها الإستراتيجية بما يتناسب مع تطلعات المساهمين، إذ استطاعت شركتكم تحقيق نتائج إيجابية مستقرة ومتزايدة أسفرت عن تسجيل أرباح بواقع 3.38 مليون دينار كويتي خلال 2022، مقارنة مع خسارة سجلتها الشركة بلغت نحو 4.96 مليون دينار كويتي خلال عام 2021.
وتمكنت الشركة من تحقيق العديد من الإنجازات ضمن خطة عملها في العام 2022 يأتي على رأسها عملية الاندماج مع شركتي الضيافة القابضة وأبراج المتحدة القابضة، والتي ساهمت في استفادة المساهمين من محفظة متوازنة ومتنوعة الأصول بهدف توسيع نطاق الفرص الاستثمارية.

وتضمنت عملية الاندماج إعادة الهيكلة الداخلية لأصول وحقوق وأعمال شركتي أبراج المتحدة القابضة والضيافة القابضة وتحويلها لصالح شركة العقارات المتحدة، ما يعزّز من الأداء التشغيلي للمجموعة بما يتماشى مع الرؤية الإستراتيجية للشركة، ويزيد من قدرتها التنافسية المالية ويرتقي بمحفظة أصولها ويعزّز قدراتها.

وقامت شركة العقارات المتحدة خلال 2022 بالتخارج من حصتها في رأسمال شركة الفنادق الكويتية، والتي تأتي متماشية مع إستراتيجية الشركة في عملية إعادة تركيزها على التطوير والاستثمار في مشاريع عقارية نوعية تعزّز مكانتها كمطور عقاري وتعظم العوائد للمساهمين، إذ حققت من وراء الصفقة أرباحاً بقيمة 1.2 مليون دينار.

وعلى صعيد النشاط التشغيلي في العقارات المتحدة، تواصل الشركة العمل في مشروعها ضاحية حصة متعدّد الاستخدامات، الذي يقدّم تجربة نوعية وغير مسبوقة لمفهوم مجتمع سكني جديد وسط أجواء متميزة مليئة بالحركة والحياة لتلاقي تطلعات سكان المشروع ورواده في تجربة فريدة ومميزة بالسوق الكويتي.

مساهمينا الكرام،

حققت الشركة تقدماً كبيراً في أعمال مشروع "أبراج حصة" السكني والمتوقع الانتهاء منه في منتصف عام 2023 حيث نجحت الشركة بشكل فاق التوقعات في بيع 173 وحدة سكنية في مشروع "أبراج حصة" (بنسبة 85 % من إجمالي الوحدات) وذلك حتى تاريخ 31 ديسمبر 2022.

وفيما يخص مشروع بيوت حصة السكني بضاحية حصة المبارك والمتوقع الانتهاء منه بالنصف الثاني من عام 2023. كما نجحت الشركة في بيع 99 وحدة سكنية (بنسبة 69 % من إجمالي الوحدات) وذلك حتى تاريخ 31 ديسمبر 2022.

أما بالنسبة لمشروع المنطقة التجارية في ضاحية حصة، فقد حققت الشركة تقدماً كبيراً في أعمال البناء الرئيسية والمتوقع إنجازه في أواخر عام 2024 لتشمل متاجر التجزئة، المطاعم والكافيهات، وأجنحة فندقية، ومكاتب تجارية، وعيادات طبية.
وعلى الصعيد ذاته، تعمل الشركة حالياً على التفاوض مع علامات تجارية محلية وعالمية راقية، للدخول وتوفير خدماتها داخل نطاق المشروع، من أجل توفير تجربة فريدة لا مثيل لها للملاك ورواد الضاحية .

مساهمينا الكرام،

حلّ علينا العام 2023 وسط تحديات اقتصادية متزايدة، تبدأ باستمرار التداعيات الجيوسياسية عالميا، مروراً بأسعار الفائدة التي تشهد زيادات مستمرة، وسط معدلات تضخم عالمية لم تشهد استقراراً منذ مارس 2022، إلا أن شركة العقارات المتحدة تعمل وفق إستراتيجية طموحة وخطوات تحوطية تضمن للشركة تحقيق أعلى العوائد الممكنة لمساهميها، وتقليل تداعيات التقلبات الاقتصادية على أعمال الشركة إلى أدنى المستويات، وفي غضون ذلك، فإن العقارات المتحدة مستمرة في استكشاف الفرص المناسبة التي تتواءم مع إستراتيجيتها بما يعزز من مصلحة المساهمين.

نود في الختام أن نتقدم إلى مقام حضرة صاحب السمو أمير دولة الكويت الشيخ نواف الأحمد الجابر الصباح، وسمو ولي العهد الشيخ مشعل الأحمد الجابر الصباح بأسمى آيات الشكر والعرفان لما يقدمونه من دعم مستمر وتوجيهات سديدة.

كما أنتهز هذه الفرصة لأعبر أيضا عن خالص شكري وتقديري للمساهمين الكرام نيابة عن مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية على دعمهم المتواصل والبناء، حيث كان ذلك عاملاً رئيسياً لنجاح الشركة في تحقيق خططها الإستراتيجية، وأخص بالذكر الدعم الذي لاقته إدارة الشركة في صفقات الاندماج التي تمت خلال العام 2022.

بيبي ناصر صباح الأحمد الصباح
رئيس مجلس إدارة شركة العقارات المتحدة

تقرير **الشركة**

السادة مساهمي شركة العقارات المتحدة الكرام

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

كان عام 2022 عاماً استثنائياً لشركة العقارات المتحدة، إذ تمكنت من تنفيذ حزمة من الإجراءات والصفقات الناجحة التي تمت بدعم مباشر من المساهمين الكرام، وجهود حثيثة من قبل مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، حيث عزّزت الشركة من خلالها مكانتها في السوق الكويتي كلاعب رئيسي في قطاع تطوير العقارات، ناهيك عن تتويج هذه الجهود بالحصول على مجموعة واسعة من الجوائز المرموقة.

واستمرت شركة العقارات المتحدة خلال عام 2022 في بناء قصة نجاحها، مرتكزة في عملياتها على خطة إستراتيجية طموحة، تسير خلالها بخطوات ثابتة، بمجموعة متنوعة ومدروسة من الأهداف قصيرة ومتوسطة وطويلة المدى، مقترنة بآليات مرنة تسمح لها بالتعديل على خططها بأريحية وأمان حال لمحت فرص جديدة تدعم عملياتها التشغيلية وتنمي إيراداتها وتعظم العوائد للمساهمين.

تفخر شركة العقارات المتحدة بأنها تسعى دوماً لتكون سبّاقة في تقديم منتجات وحلولاً عقارية مميزة وغير مسبوقة في السوق المحلي تشمل مجالات تصميم وإنشاء مشاريع مستدامة تخلق بيئة حضرية ذات نمط حياة عصري تلبّي كافة تطلعات العملاء بشرائح متنوعة من الخيارات العقارية للسكن والترفيه وصولاً إلى الاستثمار بعوائد مجزية ومضمونة وفق معدلات نمو مستقرة.

الأداء المالي

وعلى الجانب المالي، فقد حققت الشركة معدلات نمو مستقرّة رغم تزايد التحديات الاقتصادية عالمياً، إذ تمكنت الشركة من تحقيق نتائج مالية إيجابية حيث عادت إلى الربحية خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022، حيث حققت أرباحاً صافية بلغت 3.38 مليون دينار كويتي، بربحية سهم 3.14 فلس، مقابل خسارة سجلتها الشركة في 2021 بلغت نحو 4.96 مليون دينار كويتي، وبخسارة للسهم بلغت 4.62 فلس، وبذلك وصلت قيمة الزيادة الإجمالية في الأرباح إلى نحو 8.34 مليون دينار كويتي.

وزادت حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم إلى 188.188 مليون دينار خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022، مقارنة بـ 169.71 مليون دينار خلال العام 2021، أي بنمو 10.88 %، إلى جانب ارتفاع إجمالي الموجودات بنحو 11.21 % وبما قيمته 67.28 مليون دينار كويتي إلى 667.71 مليون دينار كويتي خلال 2022، مقابل 600.43 مليون دينار كويتي في 2021.

كما حققت الشركة أرباحاً مميزة هذا العام من خلال بيع حصتها في رأسمال شركة الفنادق الكويتية إلى مجموعة عملاء إحدى الشركات الاستثمارية غير المدرجة مقابل 180 فلساً للسهم الواحد بقيمة صفقة إجمالية بلغت 3.1 مليون دينار كويتي، محققة بذلك ربحاً قدره 1.2 مليون دينار كويتي، وبنسبة 38.7 % من إجمالي قيمة الصفقة. وتأتي هذه الصفقة انسجاماً مع إستراتيجية الشركة نحو إعادة تركيزها على التطوير والاستثمار في مشاريع عقارية نوعية تعزز مكانتها كمطور عقاري في الأسواق التي تعمل بها داخل الكويت وخارجها، وبما يهدف إلى تعزيز مصلحة المساهمين.

وأتمت الشركة أيضاً بنجاح صفقة اندماجها مع شركة أبراج المتحدة القابضة وشركة الضيافة القابضة حيث وافق مساهمو العقارات المتحدة على زيادة رأس مال الشركة بمبلغ 24.3 مليون دينار كويتي ليرتفع من 118.8 مليون دينار كويتي إلى 143.1 مليون دينار كويتي تقريباً، وقد كان لهذا الأثر في تعزيز الربح الناتج عن عملية الدمج والذي قابله مخصصات إعادة تقييم استثمارات عقارية.

كما أود أن أتوجه بالشكر إلى جميع الجهات التنظيمية والرقابية، وهيئة أسواق المال وجهاز حماية المنافسة ووزارة التجارة والصناعة على جهودهم ودورهم في مراعاة مصالح جميع الأطراف المعنية وثقة ودعم المساهمين الكرام فضلاً عن الجهود الحثيثة لجميع أعضاء الفريق والشركاء المعنيين في هذه الصفقة.

النشاط التشغيلي

مساهمينا الكرام،

استمرت العقارات المتحدة في نشاطها التشغيلي بالسوق الكويتي والأسواق الخارجية التي تعمل بها وفق خطتها الإستراتيجية والجداول الزمنية الموضوعة، وبالحديث عن مشروع "ضاحية حصة"، فقد بلغت نسبة الإنجاز في المشروع نحو 46 % في تقدم ملموس لمراحل أعمال البناء الإنشائية في بناء الضاحية، وشهد المشروع إقبالاً واسعاً ونسبة مبيعات ممتازة، وذلك في سابقة غير معهودة في الكويت ما يدل على ثقة العملاء في مشاريع الشركة.

كما شارفنا على الانتهاء من تطوير المنطقة السكنية لمشروعي "أبراج حصة" و "بيوت حصة" ونتطلع إلى تسليم الوحدات السكنية إلى مُلاكها مع نهاية العام الحالي 2023، كما استمرينا بتطوير المنطقة التجارية في المشروع والمتوقع انتهاء الأعمال فيها عام 2024.

وتعمل الشركة حالياً على تسويق باقي الوحدات المتاحة والتي تشهد طلباً ملحوظاً نظراً لما يمثله المشروع من نقلة نوعية في مفهوم السكن والترفيه بالكويت، ما حقّق للشركة ميزة تنافسية صنعت لها مكانتها كمطور عقاري متميز يبحث دائماً عن الإبداع والابتكار في حلوله العقارية التي يقدّمها لشريحة واسعة من المستثمرين والراغبين في السكن وفق أعلى مستويات الرفاهية.

مشاريع الشركة

وعن مشاريعنا، فإن محفظة شركة العقارات المتحدة الاستثمارية تتضمن مجتمعاً شاملاً ينبض بالحياة ومشروعاً متعدّد الاستخدامات يقع في ضاحية حصة المبارك في الكويت، بالإضافة إلى مشاريع عقارية متعددة الاستخدامات في مقدمتها عالم المارينا، ومارينا بلازا، بالاضافة إلى برج كيبكو وأبراج الشهيد والمدينة في الكويت.

تتوزع أنشطة شركة العقارات المتحدة في بلدان عدة في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا، حيث تشمل خططنا تطوير منتجع شامل على مستوى عالمي في شرم الشيخ بمصر. أما في المغرب، يتخذ مشروع أسوفيد في مدينة مراكش النابضة بالحياة في المملكة المغربية مكاناً له، وهو منتجع سياحي وسكني متكامل متعدد الاستخدامات ومصمم بأسلوب فاخر. حيث تضمنت المرحلة الأولى من المشروع نادياً للغولف، ونحن الآن بصدد تطوير المرحلة الثانية التي تضم فندق سانت ريجيس مراكش،

أحد فنادق سلسلة ماريوت العالمية من فئة الخمس نجوم، وتوفر مجموعة من الوحدات السكنية الراقية، بالإضافة إلى مساحة تجارية تمتد إلى 2,312 متراً مربعاً. أما المرحلة الثالثة للمشروع فتشمل مجموعة من الفلل والشقق السكنية المصمّمة وفقاً لأعلى مستويات الفخامة.

وفي عُمان، حقق صلالة جاردنز مول ورزيدنسز الاكتفاء في أدائه التشغيلي للوفاء بالتزاماته ذاتياً. وفي الأردن، استكمل العبدلي مول مبادرته الخضراء الهادفة إلى تقليل تكاليفه التشغيلية.

إنجازات وجوائز

تمكنت العقارات المتحدة خلال عام 2022 من حصد مجموعة من الجوائز المرموقة التي تعد شاهداً حقيقياً على تميز الشركة فيما تقدمه من مشاريع عقارية مبتكرة، إذ فازت بجائزة "المطور العقاري المجتمعي الأكثر ابتكاراً في الكويت من قبل "إنترناشونال فايننس" في يناير 2022، كما تُوّجت أيقونة مشاريعها التطويرية "ضاحية حصة" بثماني جوائز مرموقة عن فئة "الأفضل على مستوى الكويت" ضمن جوائز العقارات العربية والأفريقية لعام 2022 - 2023 في أكتوبر 2022.

إلى جانب ترقية أربع جوائز من المكونات الفائزة لتصبح "الأفضل على مستوى الاقليم"، وترقية جائزة واحدة للمكون "مكاتب حصة" لتصبح "الأفضل على مستوى عالمي" ضمن جوائز العقارات الدولية 2022 - 2023 .

إن شركة العقارات المتحدة حصدت هذه الجوائز المرموقة نتيجة لاستيفائنا جميع المقومات المطلوبة من جماليات التصميم وجودة المشاريع، ما يعكس بوضوح التزامها بتطوير مشاريع محورها بناء مجتمعات أكثر ترابطاً، تلبيةً لتطلعات العملاء وارتقاءً بأسلوب الحياة لأفراد المجتمع.

رأس المال البشري

التزمت شركة العقارات المتحدة بتمكين وتطوير كوادرها البشرية ضمن استراتيجية عملها كشركة تستثمر في شركائها وتواكب أحدث التطورات وذلك من خلال فريق إداري شغوف. كما نحرص في شركة العقارات المتحدة على تسخير كافة الامكانيات التدريبية والأكاديمية للموظفين بهدف تحفيزهم ومنحهم فرص جيدة لصقل خبراتهم المهنية والعملية والمساهمة بفعالية في شركتنا، إلى جانب نجاح الشركة خلال عام 2022 في توفير الكثير من فرص العمل للشباب الكويتي الطموح.

نحن ندرك مدى الآثار المهمة التي يتركها موظفونا على عمليات الشركة والمجتمعات التي نمارس عملنا فيها، ولذلك فإننا ملتزمون بتزويد موظفينا بالأدوات والمهارات اللازمة للمحافظة على سرعة تقدمهم وقدراتهم بما يضمن لهم مواكبة التطورات المتسارعة للأسواق. وعليه، فقد قمنا بتطوير نظام إدارة رأس المال البشري بهدف تحسين أداء الموظف بما يخدم أهداف الشركة، كما تعاقدنا مع منصة LinkedIn الرقمية للتعليم ما يمنح الموظفين الوصول السهل لدورات دراسية متخصصة لتطوير المهارات والتدريب المهني.

مسؤولية مجتمعية فعالة

مساهمينا الكرام،

تمثّل المسؤولية المجتمعية جزءاً لا يتجزأ من الاستراتيجية التي تعمل بها شركة العقارات المتحدة، إذ تعطيها أهمية قصوى في أعمالها السنوية عاماً بعد الآخر، وباعتبارنا شركة كويتية تهتم بالمجتمع، فإننا نؤمن أنه يقع على عاتقنا واجب رد الجميل إلى المجتمع الذي قدّم لنا الكثير وأتاح أمامنا الفرصة للنمو والازدهار، وعليه فإننا نسعى لتوظيف كافة مواردنا للارتقاء بحياتهم وإحداث فارق حقيقي ملموس على صعيد المجتمعات التي نعمل بها.

كوننا شركة تدعم ازدهار المجتمعات، قمنا بتبني وابتكار مبادرات اجتماعية تركز على توفير حلول تسهم في تسريع الجهود الرامية لتمكين المرأة وتوفير فرص متكافئة، بالإضافة إلى دعم الشباب في الكويت ومواهبهم، والإرتقاء بصحة وسلامة أفراد المجتمع.

فقد كانت المبادرات الاجتماعية خلال عام 2022 متعدّدة ومتنوعة يأتي في مقدمتها التوقيع على المبادرة العالمية لمبادئ تمكين المرأة التي أطلقتها الأمم المتحدة، وتوقيع مذكرة تفاهم مع الجامعة الأسترالية في الكويت للتعاون المشترك بما في ذلك توفير الفرص للطلاب في الجامعة للحصول على تدريب ميداني في شركة العقارات المتحدة، إلى جانب رعاية دوري كرة الصالات النسائية لموسم 2021 - 2022، ورعاية بطولة مهرجان الخليج الرياضية 2022. كما تلتزم شركة العقارات المتحدة بأهداف الأمم المتحدة للتنمية المستدامة الرامية إلى القضاء على العنف ضد المرأة، كذلك، قمنا بإضاءة أبراج حصة بالأضواء البرتقالية تعبيراً عن تضامننا مع "اليوم البرتقالي العالمي" في 25 نوفمبر 2022. وفي إطار مشاركتنا ومساندتنا للحملة العالمية للتوعية بمرض السكري بمناسبة اليوم العالمي للسكري، قامت شركة العقارات المتحدة، بالتعاون مع مستشفى السلام الدولي، بتنظيم ورشة عمل لموظفيها بهدف تعزيز الوعي بمرض السكري.

جهود التحول الرقمي

كان عام 2022 عام التنفيذ، فقد حرصنا على تنفيذ استراتيجياتنا وأهدافنا التي وضعناها بهدف تلبية رغبات وتطلعات العملاء بشكل أفضل. بل قمنا بتحسين أعمالنا لنظل قادرين على المنافسة وتحقيق قيمة فعالة لمساهمينا. فبينما أصبح العالم الذي نعيش فيه رقمياً أكثر من أي وقت مضى، فقد عملنا على إدخال أنظمة إدارة الممتلكات لجميع ممتلكات شركة العقارات المتحدة، كما طوّرنا البنية التحتية لتكنولوجيا المعلومات في مشاريعنا، إلى جانب تفعيل نظام إدارة علاقات العملاء لتلبية احتياجات العملاء بشكل أسرع، وغيرها الكثير.

حوكمة الشركة

نحرص في شركة العقارات المتحدة على غرس مبادئ الحوكمة بشكل كامل ضمن عملية التخطيط الاستراتيجي، والضوابط الداخلية، وعملية قياس الأداء، وعمليات تدقيق الحسابات الداخلية والخارجية، والإفصاح عن المعلومات. وعليه، تعد إدارة حوكمة الشركة مسؤولة عن دعم الإدارة ومجلس الإدارة في ضمان تنفيذ سياسات وممارسات حوكمة الشركة بشكل فعال في الشركة وشركاتها التابعة والزميلة. ويساعد قسم المطابقة والالتزام مجلس الإدارة في مراجعته السنوية وتقييمه للامتثال بما جاء في مدونة السلوك، كما يشرف القسم على تنفيذ إجراءات حوكمة الشركة في شركة العقارات المتحدة وجميع شركاتها.

العقارات المتحدة في 2023

مساهمينا الكرام،

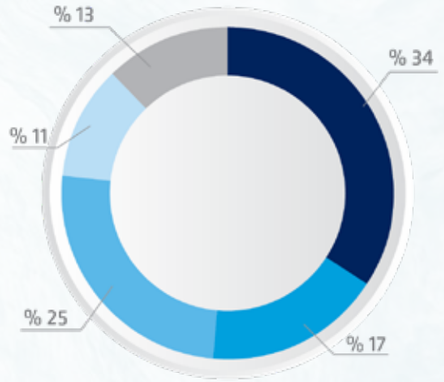
كما عوّدتكم شركة العقارات المتحدة دائماً بقدرتها على التعامل مع كافة التحديات وفق خطط طموحة ومرنة، فإنها مستمرة خلال عام 2023 بالعمل في إطار خطتها الاستراتيجية التي تستهدف من خلالها الانتهاء من الأعمال الانشائية وتسليم مشروعي أبراج حصة وبيوت حصة. وفي مصر، نسعى إلى تدشين المبيعات لمشروع ميديوس، بالإضافة إلى افتتاح فندق وولدورف استوريا.

مازن عصام حوا
نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي للمجموعة في شركة العقارات المتحدة

- خلال عام 2022 حققت الشركة أرباحًا صافية بلغت **3.38** مليون دينار كويتي
- تميز عام 2022 بتحقيق مزيد من الانجازات التي توجت بجوائز مرموقة
- استمرت الشركة فى تطبيق فكرها الاستراتيجي الذي تتبناه والقائم على التركيز على أنشطة التطوير العقاري
- تمكنت شركة العقارات المتحدة خلال عام 2022 من تحقيق تطورات تشغيلية ملموسة في مشروع "ضاحية حصة"
- عام 2022 يمثل علامة فارقة في استمرار الشركة بدورها الاجتماعي من خلال العديد من الفعاليات والمبادرات المجتمعية
- نعمل باستراتيجية تتوافق مع رؤية الكويت **2035** "كويت جديدة"
- نسعى إلى تحقيق التوازن المثالي وخلق مجتمع نابض بالحياة

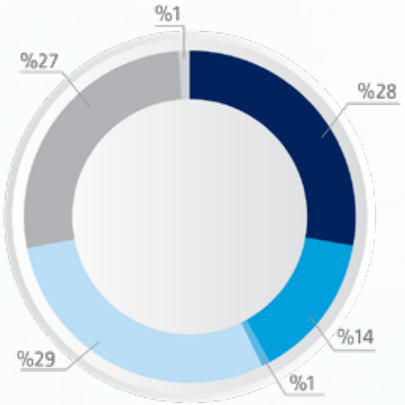
أبرز المؤشرات **المالية**

الموجودات وفقاً للانتشار الجغرافي
667.7 مليون د.ك



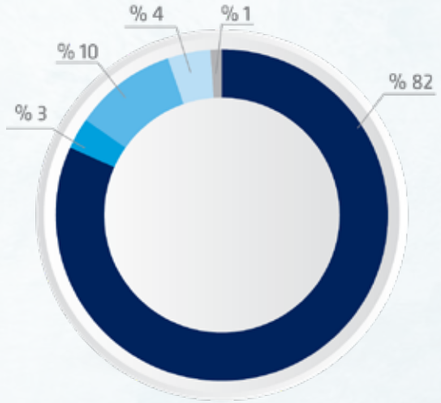
- الكويت 34%
- الأردن 17%
- مصر 25%
- عُمان 11%
- دول أخرى 13%

الايرادات وفقاً لتصنيف الأصول
84.6 مليون د.ك



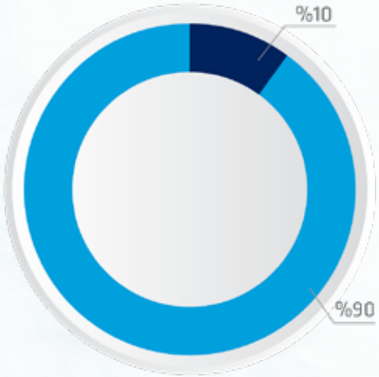
- التأجير 28 %
- الفنادق 14 %
- عقارات للبيع 1 %
- المقاولات 29 %
- الخدمات العقارية 27 %
- تطوير وتجارة العقارات 1 %

الايرادات وفقاً للانتشار الجغرافي
84.6 مليون د.ك



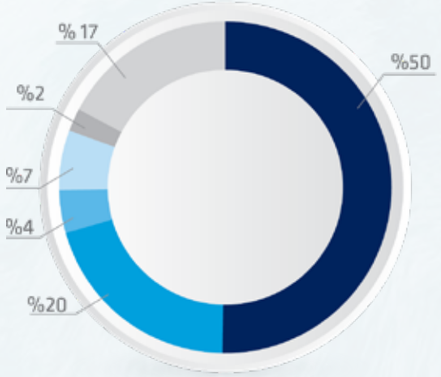
- الكويت 82%
- الأردن 3%
- مصر 10%
- عُمان 4%
- لبـنان 1%

موعد استحقاق اجمالي الدين
362 مليون د.ك



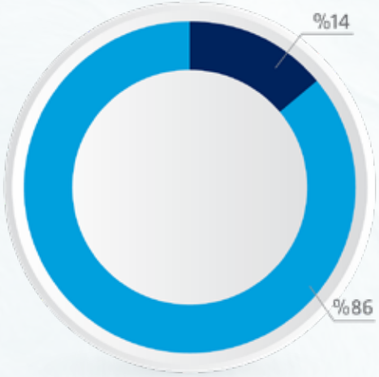
- قصيرة الأجل 10 %
- طويلة الأجل 90 %

الموجودات وفقاً لتصنيف الأصول
667.7 مليون د.ك



- التأجير 50 %
- الفنادق 20 %
- عقارات للبيع 4 %
- المقاولات 7 %
- الخدمات العقارية 2 %
- تطوير وتجارة العقارات 17 %

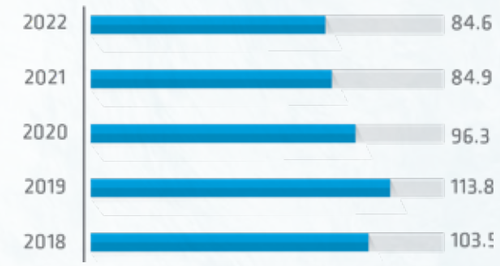
مكونات الأصول
667.7 مليون د.ك



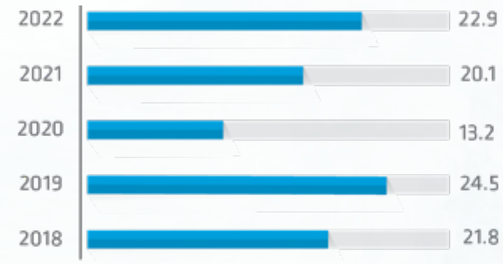
- أصول متداولة 14 %
- أصول طويلة الأجل 86 %

أبرز المؤشرات **المالية**

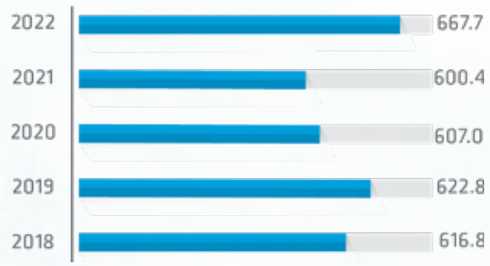
الايرادات
مليون د.ك



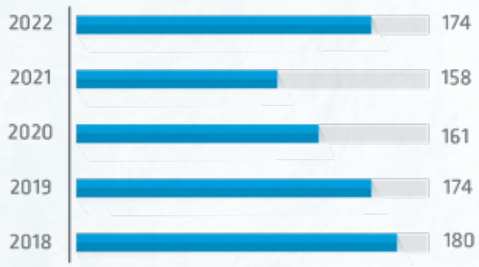
اجمالي الربح
مليون د.ك



اجمالي الموجودات
مليون د.ك

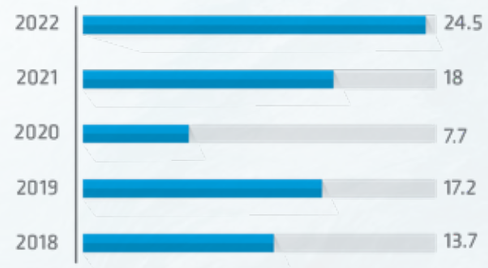


القيمة الدفترية للسهم
* فلس

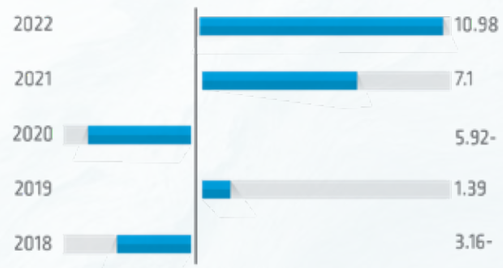


*تم احتساب القيمة الدفترية للسهم بناءا على عدد الأسهم القائمة

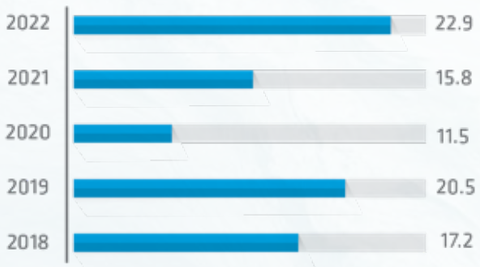
الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والإستهلاك
مليون د.ك



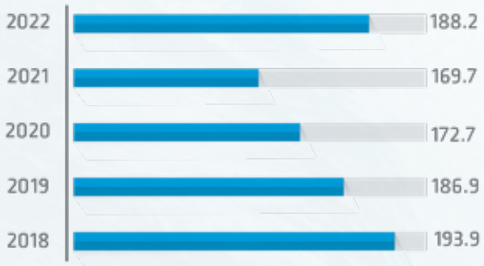
الأرباح قبل المعاملات غير النقدية
مليون د.ك



صافي النقد الناتج من أنشطة العمليات
مليون د.ك



حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
مليون د.ك



لمحة عن
العقارات المتحدة

رؤيتنا
أن نكـــون الشركـــة الرائـــدة في مجـــال العقـــارات المتنوعـة في الكـــويت

مهمتنا
تقديم حلـول وفـرص مبتكـرة مـع إمكانـات تطويريـة متنوعة،خلـق قيمـة مضافـة للمسـاهمين والعمـلاء والمجتمعـات، العمـل باحترافيـة وصدق وشـفافية في بيئة عمل تتميز بالثقة والاحترام والنزاهة.

قيمنا الرئيسية
الثقافة المبنية على الثقة
التواصل الفعال
التنفيذ بامتياز

محفظتنا الإستثمارية
تتضمن المجمعات التجارية، والفنادق، والمنتجعات، والمباني السـكنية، ومراكز التسـوق، وناطحات السـحاب الإدارية، ومشاريع عقارية متعددة الاستخدامات

أبـرز المؤشـرات لـرأس المـال البشـري

32% **نسبة الإناث** إلى اجمـالي عدد الموظفين

334 **عدد الدورات المجتازة** على منصة لينكد ان التدريبة

33% **نسبة العمالة الوطنية** في المناصب الإدارية

29% **نسبة الإناث** في مجلس الادارة

إجمالي الأصول كما في 31 ديسمبر 2022

668 مليون دينار كويتي **2.2** مليار دولار

الـدول المتواجدين فيها **6**

عـام التأسيس **1973**

مشـاريـــع تحت التطوير **3**

الادراج في البورصة **1984**

اجتماعات مجلس الإدارة
واللجان التابعة له في 2022

28 اجتماع — إجمالي الاجتماعات في سنة2022

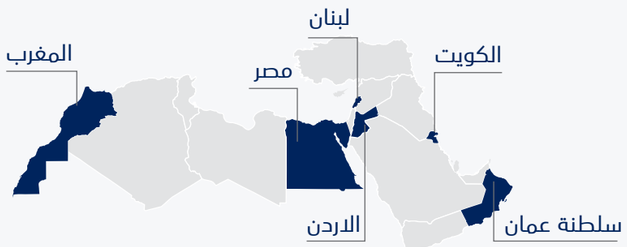
12 اجتماعات مجلس الإدارة

2 لجنة الترشيحات والمكافآت

9 لجنة التدقيق

5 لجنة إدارة المخاطر

الـدول المتواجدين فيها



الجـــوائز خلال عام

شركة العقـــارات المتحـــدة تحصد **ثمـان** جوائز مرموقـة ضمن حفـل جـوائـز العقـــارات العربيـة لعـــام 2022-2023

شركة العقارات المتحدة تحصد جائزة المطوّر العقاري من **إنترناشيونال فاينانس**

أهم الشراكات خلال عام 2022

شريك وراعي رئيسي مع اللجنة النسائية في الاتحاد الكويتي لكرة القدم

شريـك في منصـة لينكـدان التعليميـة للتدريب الافتراضي

داعم استراتيجي مع الأمم المتحـدة لتعـزيـز مبـادئ تمكين المرأة

توقيـع مذكـرة تفـاهم مع الجـامعة الأسترالية في الكويت

أبرز أحداث 2022

2022

يناير
- الحصول على جائزة المطور المجتمعي الأكثر ابتكارًا في الكويت من International Finance
- مواصلة الدعم لـ "دوري كرة الصالات للسيدات" بصفتها الراعي الرسمي
- مؤتمر قمة فوربس الشرق الأوسط – مقابلة مع الرئيس التنفيذي السيد / مــازن حــوّا
- الفوز بثمان جوائز مرموقة ضمن جوائز العقارات العربية

فبراير
- تحقيق مبيعات قياسية في مشروع بيوت حصة بنسبة 20% من اجمالي المبيعات
- تجمع موظفي شركة العقارات المتحدة احتفالاً بالأعياد الوطنية
- تزيين وإضاءة المباني والمرافق بألوان الأعلام الوطنية

مارس
- الاعلان عن نية الاندماج مع كل من شركة الضيافة القابضة وشركة أبراج المتحدة القابضة.
- الاعلان عن أرباح الشركة عن السنة المنتهية 31 ديسمبر 2021

ابريل
- توقيع مذكرة تعاون مع الأمم المتحدة لتعزيز مبادئ تمكين المرأة
- في إطار مسؤوليتها الاجتماعية، قامت العقارات المتحدة بالمشاركة ببرنامج "تمكن" الذي تنظمه شركة Creative Confidence

مايو
- انعقاد اجتماع الجمعية العمومية العادية السنوي للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021
- ارتفاع صافي أرباح شركة العقارات المتحدة (URC) بنسبة 41.64٪ في الربع الأول من عام 2022

يونيو
- التخارج من شركة الفنادق الكويتية
- مقابلة الرئيس التنفيذي السيد / مــازن حــوّا مع Oxford Business Group
- بدء الأعمال الإنشائية في مشروع المنطقة التجارية لضاحية حصة

يوليو
- الموافقة على تقرير تقييم الأصول ورأي مستشار الاستثمار بشأن عدالة التقييم
- بيع أخر الوحدات السكنية المتبقية في مشروع أسوار - مصر
- بيع 70 % من اجمالي الوحدات السكنية في مشروع أبراج حصة

أغسطس
- الحصول على موافقة هيئة أسواق المال للاندماج مع شركة الضيافة القابضة وشركة أبراج المتحدة القابضة
- تحقيق نمو بنسبة 417٪ في صافي الارباح في النصف الأول من عام 2022
- التعاون مع منصة LinkedIn Learning للتدريب المهني

سبتمبر
- العقارات المتحدة راع رئيسي لبطولة GIG Battle
- إطلاق الموقع الالكتروني الجديد لمشروع عالم المارينا

اكتوبر
- مساهمو شركة العقارات المتحدة يوافقون على الاندماج مع شركة أبراج المتحدة القابضة وشركة الضيافة القابضة

نوفمبر
- تسجيل 33.33٪ زيادة في صافي أرباح الربع الثالث 2022
- ترقية أربع جوائز إلى المستوى الاقليمي في جوائز العقارات العربية 2022-2023
- توقيع مذكرة تفاهم مع الجامعة الأسترالية (AU) تهدف إلى تنمية قدرات الطلبة

ديسمبر
- تحقيق تقدم ملحوظ في الجدول الزمني لأعمال مشروع المنطقة التجارية بنسبة 17 %
- إتمام الاندماج مع شركة أبراج المتحدة القابضة وشركة الضيافة القابضة

2023

جوائز الشركة
خلال العام

ARABIAN PROPERTY AWARDS
WINNER 2022-2023

مبادرات التنمية المستدامة

- نـدوة تـدريبية عن "الهـويـة الشخصيـة" لطـلاب الجـامعة الأمريكيـة في الكويت.
- التعاقد مع منصة لنكدان للتعليم والتدريب.
- جولة دراسية وزيارة ميدانية إلى "ضاحية حصة" لطلاب الهندسة المعمارية بجامعة الكويت.
- رعاية بطولة الاكواثلون الدولية للدراجات المائية في شاطئ المارينا.

- رعاية بلاتينية للملتقى الثالث للخدمات الاستشارية لخطة التنمية لمناقشة الأزمة الإسكانية في الكويت.
- التعاون مع الجمعية الكويتية لرعاية الأطفال في المستشفى ومستشفى بيت عبدالله لرعاية الأطفال .
- ورشة عمل لموظفي الشركة بمناسبة اليوم العالمي للسكري بالتعاون مع مستشفى السلام الدولي .

- توقيع مذكرة تفاهم مع الجامعة الأسترالية.
- رعاية بطولة باتل الخليج للتأمين فتنس فيستفال 2022 / ومهرجان فلير الرياضي / سباق "رن كويت" الخيري.

- إضاءة أبراج حصة باللون البرتقالي دعماً لليوم العالمي للقضاء على العنف ضد المرأة.
- استقبال أطفال الموظفين في الشركة.
- احتفالية الشركة بيوم الامتنان العالمي مع موظفيها.
- نظمت شركة العقارات المتحدة غبقتها الرمضانية السنوية ضمن حضور من الادارة التنفيذية وعدد كبير من الموظفين وعائلاتهم.

- رعاية مستمرة لدوري URC لكرة قدم الصالات النسائية للسنة الثالثة على التوالي.
- تقديم فرص للتدريب الخارجي للموظفين في الشركة .
- تقليل النفايات البلاستيكية عن طريق تحديث أنظمة تنقية مياه الشرب وتوزيع عبوات المياه من الستانلس ستيل للموظفين.

مشاريع
تحت التطوير

ضاحية حصة

الكويت

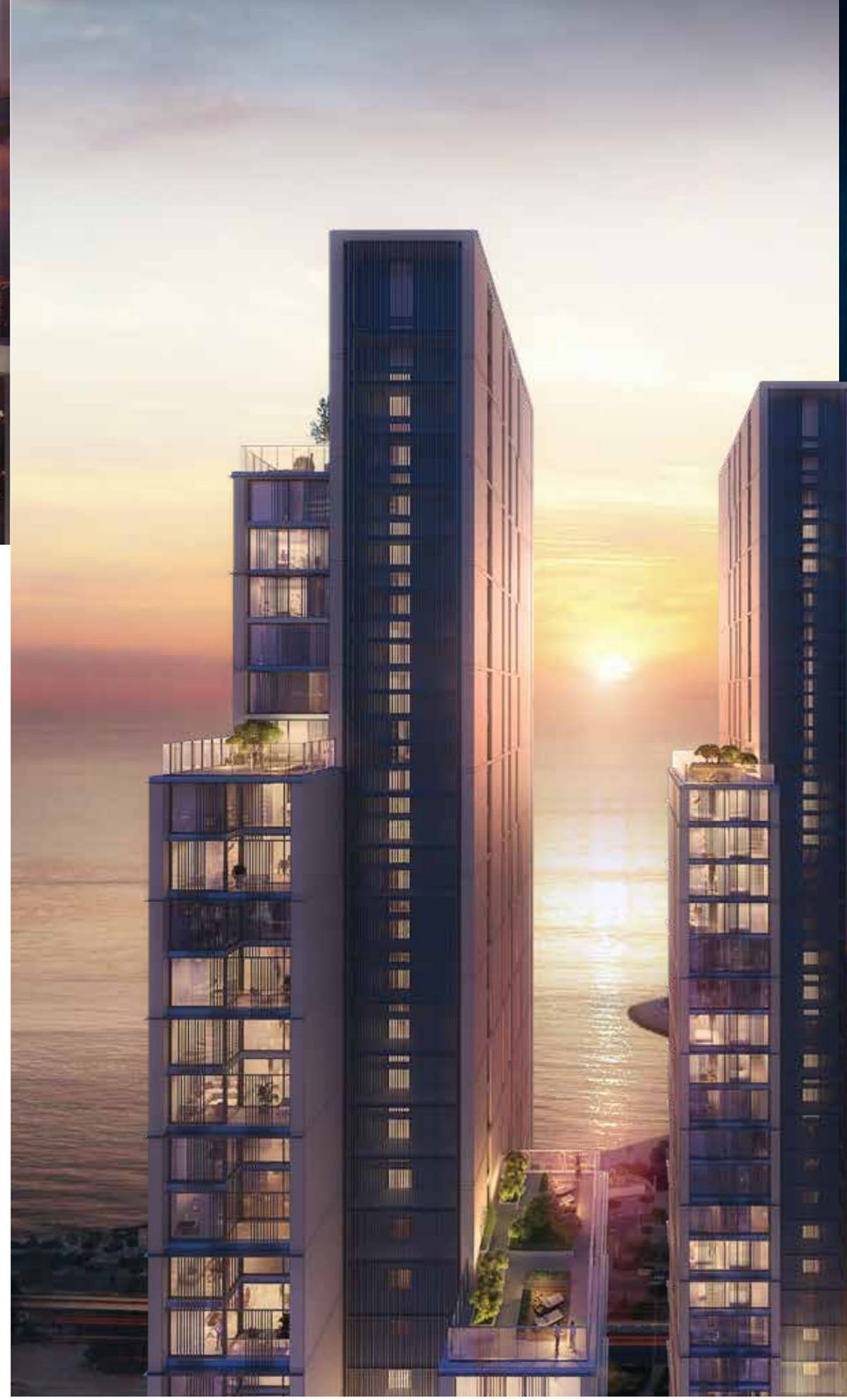
HESSAH
DISTRICT

يُعد مشروع ضاحية حصة، والذي يقع في ضاحية حصة المبارك في الكويت، أحدث مشروع شامل ومتعدد الإستخدامات، تمثل معالمه الواجهة الحضارية الجديدة التي تعج بالحركة والحياة. فالمشروع يضم مجموعة واسعة من الوحدات السكنية الراقية بالإضافة إلى الأنشطة التجارية المتنوعة في مكان واحد، مثل المكاتب التجارية والعيادات الطبية والشقق الفندقية بالإضافة إلى المتاجر ومحلات التجزئة وكذلك المطاعم والكافيهات ومركزاً للضاحية، ليكون بذلك وجهة فريدة تلهم الباحثين عن نمط حياة عصرية غير مسبوقة.

ومشروع ضاحية حصة تم تصميم مكوناته السكنية من قبل شركة دار "إس إس إتش" للإستشارات الهندسية، أما المكونات المتعددة الاستخدامات فهي من تصميم المكتب الإستشاري الياباني نيكين سيكي، إحدى أكبر شركات التصميم المعماري والهندسي في العالم، وذلك بالتعاون مع المكتب العربي للإستشارات الهندسية، الذي يعتبر أيضاً أحد أكبر الدور الإستشارية الرائدة والمتعددة التخصصات في الكويت، لينتج عن هذا التعاون حي شامل ومتكامل بتصميم عالمي فريد 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.

H SUITES | HESSAH HUB | HESSAH WORK | HESSAH HEALTH | HESSAH PLAZA | بيوت حصة BYOUT HESSAH | ابراج حصة HESSAH TOWERS

أبراج حصة



ابراج حصة
HESSAH TOWERS

من قلب ضاحية حصة النابضة بالحياة، يطل مشروع أبراج حصة مباشرة على الخليج العربي بالقرب من مدينة الكويت. ويوفر مشروع أبراج حصة للساكنين فيه مجموعة واسعة من المساكن العصرية بين الفخامة والرفاهية وتتنوع بين الشقق وطوابق الدوبلكس 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 الأرض قدرها 5,500 متراً مربعاً ومساحة بناء تصل إلى 71,800 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 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 لتضيف بذلك تجربة سكنية معاصرة تجمع بين الحداثة والخصوصية.

مساحة الأرض	5,500 متراً مربعاً
مساحة بناء	حوالي 71,800 متراً مربعاً
إجمالي الوحدات السكنية	204
عدد الأبراج	2

عدد الطوابق	40 طابقاً
عدد مواقف السيارات	448
تاريخ الإنجاز المتوقع	الربع الثالث 2023

بيوت حصة

بيوت حصة

BYOUT HESSAH

يعدُ بيوت حصة أحدث مكون سكني راقي ضمن مشروع ضاحية حصة 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 الاستثنائي، ينفرد مشروع بيوت حصة بتصميم فريد ومعاصر للعيش والاستمتاع بالمرافق والخدمات ليضيف مفهوماً جديداً لتجربة سكنية عصرية.

تم تصميم مشروع بيوت حصة من قبل شركة دار "إس إس إتش" للإستشارات الهندسية، واحدة من أبرز شركات التخطيط والتصميم في منطقة الشرق الأوسط. حيث يتكوّن المشروع من 40 وحدة تاون هاوس راقية وبنايتين متجاورتين بإرتفاع 12 طابق لكل منهما تشمل 104 شقة فاخرة متضمنين 7 وحدات بنتهاوس، صممت بأعلى مستويات الفخامة والرفاهية وسط طبيعة ناضرة وبإطلالة على الخليج العربي وعلى مقربة من قلب مدينة الكويت النابضة.

مساحة الأرض	13,000 متراً مربعاً
مساحة بناء	حوالي 47,000 متراً مربعاً
إجمالي الوحدات السكنية	145
عدد المباني	2

عدد الطوابق	12 طابقاً
عدد مواقف السيارات	310
تاريخ الإنجاز المتوقع	الربع الثالث 2023

حصة بلازا

HESSAH
PLAZA

مفهوم مُبتكر يجمع بين تجربة التسوق الأمثل والأجواء العصرية الفاخرة للاستمتاع بمجموعة متنوعة من خيارات التسوق، ووجهات الطعام الشهية وخلق لحظات لا تُنسى مع العائلة والأصدقاء. يكمن جمال قطاع البيع بالتجزئة في حصة بلازا بتنوع تجاربه، سواء رغبتم في المشي مع العائلة والأصدقاء أو خوض تجربة تسوق ممتعة.

24,350 متراً مربعاً
إجمالي المساحة المبنية في حصة بلازا.

قطاع المطاعم والكافيهات

مطاعم تتنوع بين الفاخرة والوجبات السريعة تتراوح في المساحة بين 244 متر مربع و 458 متر مربع.

قطاع البيع بالتجزئة

10 متاجر فخمة مستقلة تتراوح في المساحة بين 50 متر مربع و 611 متر مربع.

مساحة الأرض	8,141 متراً مربعاً
اجمالي المساحة التأجيرية	7,333 متراً مربعاً
إجمالي الوحدات التأجيرية	27
طوابق الوحدات التأجيرية	2

عدد الطوابق	4
عدد مواقف السيارات	229
تاريخ الإنجاز المتوقع	الربع الأول 2024

عيادات حصة الطبية

HESSAH
HEALTH

تجمع "عيادات حصة" بين الصحة والرفاهية كأحد أهم أولويات المجتمعات العصرية، من خلال تقديم رعاية صحية أولية عالية الجودة عندما يتطلب الأمر عدة أيام لتشخيص أمراض معينة وإيجاد العلاج الأنسب والتعافي بشكل كامل حيث توفر شقق مخدومة فاخرة تضمن لكم الراحة الأمثل خلال إقامتكم فيها. وتجمع هذه الشقق بين خدمات الضيافة ذات المستوى العالمي والتصاميم العصرية المميزة، لتجعل إقامتك مريحة واستثنائية قدر الإمكان، مع سهولة وسرعة وصولك إلى مواعيد المراجعة الطبية.

يُعتبر توفير العناية الصحية الموثوقة والوصول السهل والسريع من أهم متطلبات وجوانب الحياة في المجتمعات المتكاملة العصرية. وهذا ما توفره عيادات حصة الطبية من خدمات الرعاية الصحية المتعلقة بنمط الحياة إلى جانب العلاجات المتخصصة.

41,228 متراً مربعاً
إجمالي مساحة البناء في عيادات حصة 1 وعيادات حصة 2.
عيادات طبية مزودة بآخر ما توصلت إليه التكنولوجيا.

مساحة الأرض	4,292 متراً مربعاً	الطوابق القابلة للتأجير	18
إجمالي المساحة التأجيرية	12,305 متراً مربعاً*	اجمالي عدد الطوابق	33
إجمالي الوحدات التأجيرية	68	عدد مواقف السيارات	137
عدد المباني	2	تاريخ الإنجاز المتوقع	الربع الأول 2024

* شاملة المعامل

مكاتب حصة التجارية

HESSAH
WORK

ضُممت مكاتب حصة لدعم الأعمال التجارية العصرية، وإلهام رواد الأعمال ذوي التفكير الإبداعي المستقبلي وتم تجهيز "مكاتب حصة 1" بـ 40 مكتباً ضمن مساحة تتراوح ما بين 137 إلى 292 متراً مربعاً، كما تم تجهيز "مكاتب حصة 2" بـ 40 مكتباً ضمن مساحة تتراوح ما بين 145 إلى 297 متراً مربعاً. توفر مكاتب حصة البيئة المثالية للشركات والرؤساء التنفيذيين لتعزيز علاقاتهم واتصالهم بالعالم ليحظوا بحضور قوي وبارز في السوق من وسط الكويت.

توفر مكاتب حصة البيئة المثالية للشركات والرؤساء التنفيذيين لتعزيز علاقاتهم واتصالهم بالعالم ليحظوا بحضور قوي وبارز في السوق من وسط الكويت.

60,910 متراً مربعاً
إجمالي مساحة البناء لمكاتب حصة 1 ومكاتب حصة 2.

مساحة الأرض	5,237 متراً مربعاً	الطوابق القابلة للتأجير	16
إجمالي المساحة التأجيرية	16,496 متراً مربعاً	اجمالي عدد الطوابق	32
إجمالي الوحدات التأجيرية	80	عدد مواقف السيارات	303
عدد المباني	2	تاريخ الإنجاز المتوقع	الربع الأول 2024

مركز حصة

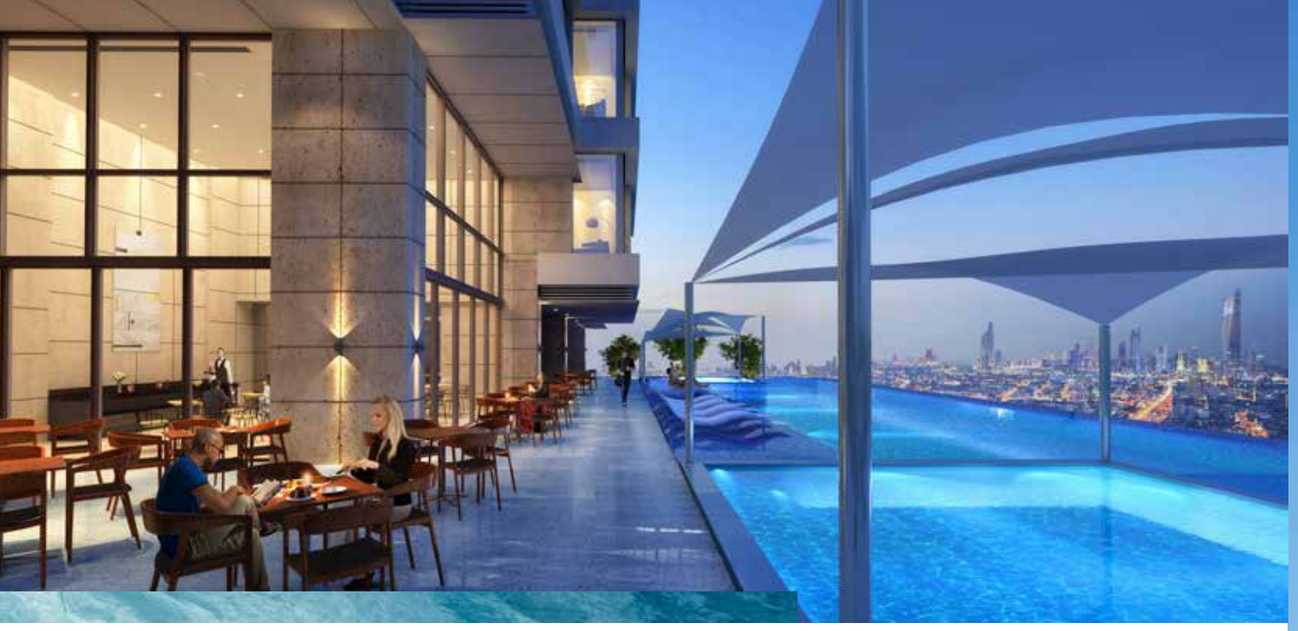
HESSAH
HUB

قلب مجتمع حصة النابض بالمتاجر الرائعة لتوفر لروادها الإحتياجات اليومية الأساسية من الأسواق المركزية إلى المطاعم والمتاجر وصولاً إلى متاجر المعجنات التي ستشبع حواسك، مركز حصة هو قلب المجتمع الذي ينبض بالتفاعل المتبادل بين رواد المركز والاستمتاع بالأجواء والمذاقات المحلية الفريدة.

4,262 متراً مربعاً
إجمالي مساحة التأجيرية لمركز حصة.

25 وحدات البيع بالتجزئة
تشمل الأسواق المركزية ومطاعم الوجبات السريعة ومحلات الإلكترونيات والبنوك.

مساحة الأرض	4,262 متراً مربعاً	الطوابق القابلة للتأجير	2
إجمالي المساحة التأجيرية	4,262 متراً مربعاً	اجمالي عدد الطوابق	2
إجمالي الوحدات التأجيرية	لغاية 25	مبنى مواقف مجاورة P124 & P125	373
عدد المباني	2	تاريخ الإنجاز المتوقع	الربع الثاني 2024



أجنحة حصة الفندقية

H SUITES

إن طبيعة تصميم ضاحية حصة التي تتمحور حول الإنسان والملائمة للمشي والتي تربط جميع القطاعات ببعضها عبر الطرق الداخلية، تحفز التنقل النشط والفعال من قطاع إلى آخر. تتخذ أجنحة حصة الفندقية موقعاً استثنائياً لتكون على مسافة مجاورة لأرقى المكاتب التجارية والوحدات السكنية والعيادات الطبية وحصة بلازا التي ستوفر شريحةً واسعة من خيارات التسوّق والبيع بالتجزئة والمطاعم.

تندمج التصاميم الداخلية والخارجية الراقية مع المرافق والخدمات الحديثة بتناغم سلس، في أجنحة حصة الفندقية لتثري تجربة إقامتك معنا بشكل غير مسبوق.

23,616.34 متراً مربعاً

إجمالي مساحة البناء للشقق الخدمية.

مساحة الأرض	1,649 متراً مربعاً
إجمالي المساحة التأجيرية	6,927 متراً مربعاً
إجمالي عدد الأجنحة الفندقية	90
إجمالي عدد الأدوار التأجيرية	19

إجمالي عدد الأدوار	29
عدد مواقف السيارات	91
تاريخ الإنجاز المتوقع	الربع الثالث 2024

منتجع أسوفيد

المملكة المغربية

ASSOUFID
RESIDENCES
MARRAKECH

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 الطبيعية 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.

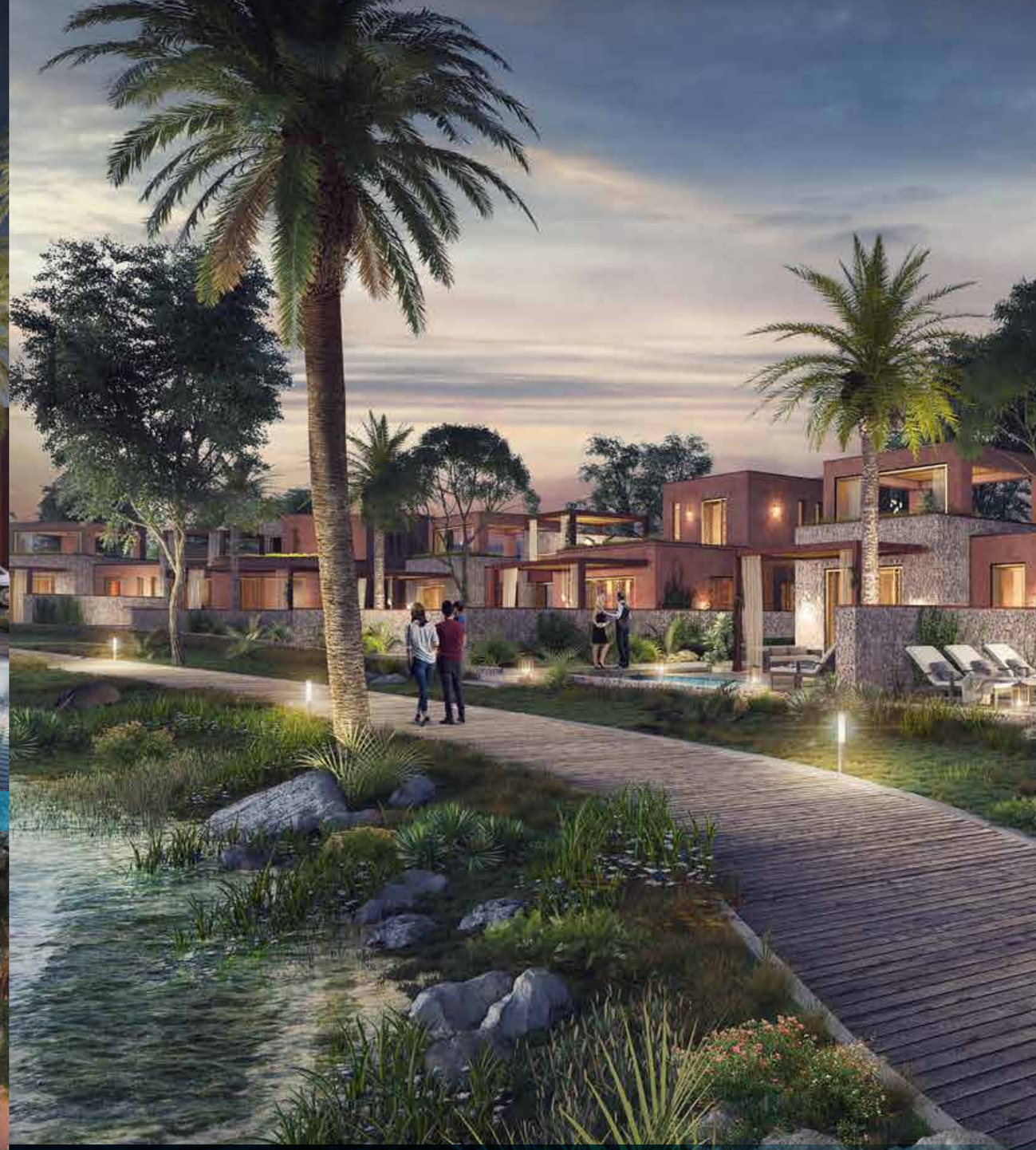
الموقع
مراكش، المملكة المغربية

مساحة الأرض
تصل إلى 2.5 مليون متر مربع

مكونات المرحلة الأولى
نادياً للغولف مكون من 18 حفرة بمستوى عالٍ من الفخامة ومطعماً فاخراً ومتجراً خاصاً وصالة لأعضاء النادي إلى جانب عدد من الفيلات السكنية الراقية.

مكونات المرحلة الثانية
فندق سانت ريجيس مراكش إلى جانب فلل سانت ريجس الفاخرة ومكونات سكنية راقية أخرى ومحلات تجزئة.

مكونات المرحلة الثالثة
مجموعة فيلات وشقق سكنية مصممة بأعلى مستويات الفخامة.



منتجع أسوفيد

الشركات التابعة والزميلة **للمجموعة**

الشركات التابعة

الشركة المتحدة لإدارة المرافق

السيد/ أحمد يوسف الكندري

نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

تأسست في عام 2008 وتعد من أول الشركات في الكويت التي تقدم خدمات متكاملة لإدارة الممتلكات والمرافق وتواصل تطبيق سياسة الإبتكار والتكنولوجيا مع مراعاة المعايير التشغيلية المتميزة بداية من مراحل التصميم وصولاً الى 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 وتشغيل وصيانة العقارات التجارية والسكنية متعددة الإستخدام في عدة دول بمنطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا.

وقد أبرمت الشركة في عام 2021 / 2022 عدة عقود متنوعة الخدمات مع القطاعين الحكومي والخاص ومن اهم المشاريع مع القطاع الحكومي)بنك الكويت المركزي ، جامعة الكويت مدينة صباح السالم الجامعية الشدادية ، المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية ، الهيئة العامة للاستثمار، وزارة الشئون الاجتماعية ، ديوان المحاسبة ، والاتحاد الكويتي لكرة السلة ، والاتحاد الكويتي للكرة الطائرة) ومن اهم المشاريع مع القطاع الخاص (شركة عقارات الري - مجمع الأفنيوز، المركز الطبي الكويتي – مستشفى الكويت التخصصي، المحفظة الوطنية العقارية بيتك كابيتال، شركة جوهرة دسمان العقارية ، فندق والدورف استوريا الكويت ، شركة بيتك كابيتال للإستثمار، شركة المركز المالي الكويتي، المجموعة الإستثمارية العقارية الكويتية، شركة القرين الدولية مجمع ذا جيت، برج التجار ، شركة لوكال فليفر - ونتر وندر لاند ، شركة مشاريع البلد العقارية – مجمع صفاة المباركية) وغيرها من العقود الأخرى مع شركات القطاع الخاص.

شركة المباني المتحدة

السيد/ محمد علاء ذكري

المدير العام للعمليات والرئيس التنفيذي بالوكالة

تمثل شركة المباني المتحدة (ش.م.ك-مقفلة) الذراع الرئيسي في مجال الإنشاءات والمقاولات لشركة العقارات المتحدة (ش.م.ك-عامة) والمملوكة لها بالكامل، وهي 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 189 مليون دينار كويتي.

في عام 2022 ، أبرمت الشركة العديد من العقود لتنفيذ أعمال لمشاريع البنية التحتية بضاحية حصة المبارك و مدينة صباح الأحمد البحرية. ومن أبرز العقود الإنشائية المكتملة التنفيذ والتي قامت الشركة بتنفيذها برج 99 بضاحية حصة المبارك و محطة الخدمات المركزية 3 في مدينة صباح السالم الجامعية بمنطقة الشدادية ومبنى مواقف سيارات متعددة الأدوار في الحرم الجامعي بجامعة الكويت بمنطقة الخالدية وعدد40 عمارة من السكن العمودي وأعمال الخدمات الخاصة بها بالضاحية الإستثمارية بمدينة صباح الأحمد السكنية و اعمال تطوير الطرق والبنية التحتية بمنقطة الفرص الاستثمارية (S3) بالمحور الخدمي. كما تقوم الشركة حالياً بتنفيذ بعض العقود الإنشائية الهامة ومنها مشروع انشاء وانجاز عدد 2 شاليه بمنطقة ميناء عبدالله ومشروع انشاء وانجاز وصيانة عدد 3 شاليهات في منطقة صباح الأحمد البحرية.

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 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.

الشركات الإقليمية

شركة العقارات المتحدة القابضة للإستثمارات المالية

السيد/ محمد حلمي شقوير

العضو المنتدب

United Real Estate Holding for Financial Investments Egypt

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 الخاصة بالشركة ومن أهمها: مشروع أسوار رزيدنسز ومشروع ميديس السكني.
حيث يمثل مشروع أسوار رزيدنسز المملوك لشركة أسوار المتحدة للإستثمار العقارى إحدى شركاتها التابعة وهو عبارة عن مجتمع سكني يضم 75 فيلا تشمل كل واحدة منها على ثلاثة طوابق، ويقع المشروع على الجانب الشرقي من القاهرة الجديدة، وهي مدينة حديثة مزدهرة تم تطويرها على بُعد 40 كيلومترًا من القاهرة في جمهورية مصر العربية وتم بيعها وتسليمها بالكامل للعملاء.

ومشروع ميديس هو عبارة عن مجتمع سكني فاخر قيد التطوير حاليًّا في قلب القاهرة الجديدة، 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.

شركة العقارات المتحدة الأردن

السيد/ فارس خزعلي

المدير العام

شركة العقارات المتحدة
United Real Estate Co
Jordan

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 زميلة لشركة العقارات المتحدة (ش.م.ك-عامة) بنسبة مملوكة قدرها 40.4% إلى 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 إلى مكونات سكنية بالإضافة إلى المكاتب التجارية والعيادات الطبية والشقق الفندقية فضلاً عن المتاجر ومحلات للتجزئة والمطاعم والكافيهات ومركزاً للضاحية.
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.

مجموعة أسوفيد

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 ب 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 حيث صمم بأسلوب عالمي متميز

إلى جانب عدد من الفيلات السكنية الراقية. وتضم المرحلة الثانية من المشروع 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 الخمس 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 100 % من شركة إنشاء القابضة بصفقة قيمتها الإجمالية قدرها 13.75 مليون دينار كويتي.

تقرير
الحوكمة

شركة العقارات المتحدة
United Real Estate Co

تقرير حوكمة الشركات

للسنة المالية المنتهية 31-12-2022

رقم المرجع: 15.CMA153079-22.1.1

القاعدة الأولى

بناء هيكل متوازن لمجلس الإدارة

- **نبذة عن تشكيل مجلس الإدارة، وذلك على النحو الآتي:**

الإسم	تصنيف العضو	المؤهل العلمي والخبرة العملية	تاريخ الانتخاب/ التعيين
الشيخة/ بيبي ناصر الصباح	غير تنفيذي	تشغل الشيخة بيبي ناصر الصباح منصب عضو مجلس إدارة في شركة العقارات المتحدة ش.م.ك. منذ عام 2006 وقد تم تعيينها رئيسًا للمجلس عام 2019 وأعيد تعيينها عام 2022. تتمتع الشيخة بيبي بخبرةٍ تزيد عن 16 عامًا في مجال الإدارة وقد شغلت وبشكل فاعل عضوية العديد من اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة. حازت الشيخة بيبي عام 2003 على درجة البكالوريوس في الآداب الليبرالية من جامعة نيو سكول في مدينة نيويورك. وأسست عام 2005 جمعية العمل الاجتماعي (SWS)، وهي إحدى منظمات المجتمع المدني الكويتية الرائدة في مجال حماية ودعم وخدمة ضحايا انتهاكات حقوق الإنسان والفئات المهمشة. كما ونالت جائزة Chaillot Prize المرموقة لجهودها المستمرة في تعزيز حقوق الإنسان في الخليج العربي.	2022/05/08
السيد/ مازن عصام حوا (ممثل شركة الضيافة المتحدة العقارية)	تنفيذي	يشغل السيد مازن حوا حاليا منصب نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي لمجموعة شركة العقارات المتحدة منذ 2020، وهو مسئول تنفيذي يتمتع بخبرة واسعة تزيد عن 25 سنة في مجالات متعددة في مختلف القطاعات بما في ذلك العقارات والخدمات المالية. وهو عضو في مجلس إدارة العديد من شركات المجموعة. إنضم السيد حوا الى مجموعة شركة مشاريع الكويت (كيبكو) في عام 2001، حيث عمل مع فريق الشؤون المالية والحسابات ليشغل بعدها منصب نائب الرئيس التنفيذي لعمليات المجموعة متوليا مسئولية التمويل والعمليات للمجموعة. كما انه تولى العديد من المناصب الرفيعة في الإدارات التنفيذية ومجالس الإدارات في الشركات التابعة لمجموعة كيبكو، حيث أنه كان يقود المهمة الاستشارية لتحديد التوجه الإستراتيجي والتخطيط المالي والحوكمة وذلك ضمن استراتيجية 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.	2022/05/08

الإسم	تصنيف العضو	المؤهل العلمي والخبرة العملية	تاريخ الانتخاب/ التعيين
السيدة/ سناء عبد الله حمد الهدلق (ممثل شركة شمال أفريقيا الأولى العقارية)	غير تنفيذي	تحظى السيدة سناء الهدلق بخبرة عريضة في مجال الاستثمار وإدارة الثروة. انضمت السيدة سناء إلى شركة كامكو للاستثمار في عام 2002 وتشغل حاليًا منصب مدير تنفيذي أول لإدارة الثروة. بالإضافة إلى شغلها عضوية مجلس إدارة في العديد من الشركات الرائدة في مجال الخدمات العقارية والمالية والاستثمارية وعضو في اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة. وقد عرفت ببناء وتعزيز علاقات العملاء وتقديم الاستشارات لهم كما وإيجاد فرص الاستثمار وتوسيع قاعدة عملاء الشركة. قبل انضمامها إلى كامكو، شغلت السيدة سناء منصب رئيس التخطيط والتطوير لدى وكالة الأنباء الكويتية (كونا). السيدة سناء الهدلق خريجة جامعة الكويت في مجال العلوم السياسية وعلوم الإدارة العامة، بالإضافة الى حيازتها للعديد من الشهادات المهنية الصادرة عن مؤسسات رائدة في مجال إدارة الثروة والقيادة.	2022/05/08
الشيخ/ فاضل خالد الصباح	مستقل	يتمتع الشيخ فاضل بخبرة تزيد عن 37 عاماً في مجال العمل الإداري والاستثمار العقاري. وهو حائز على شهادة جامعية في مجال إدارة الأعمال.	2022/05/08
السيد/ محمود علي تيفوني (ممثل شركة الزاد العقارية)	غير تنفيذي	يتمتع السيد محمود تيفوني بخبرة تزيد عن 17 عاماً في مجال إدارة الأصول. يشغل السيد تيفوني منصب مدير الأسهم والدخل الثابت في شركة كامكو للاستثمار، بالإضافة الى عضويته في العديد من مجالس الإدارة كشركة منافع القابضة وشركة العقارات المتحدة، ودوره الفاعل في اللجان المنبثقة عن مجالس الإدارة. قبل انضمامه إلى كامكو، شارك عام 2005 بتأسيس جمعية العمل الاجتماعي (SWS)، وهي إحدى منظمات المجتمع المدني الكويتية الرائدة في مجال حماية ودعم وخدمة ضحايا انتهاكات حقوق الإنسان والفئات المهمشة. وعمل لدى الصندوق الكويتي للتنمية الاقتصادية العربية. حاز السيد محمود عام 2002 على درجة البكالوريوس في المالية من جامعة دنفر الأمريكية.	2022/05/08

الإسم	تصنيف العضو	المؤهل العلمي والخبرة العملية	تاريخ الانتخاب/ التعيين
السيد/ عبد الأمير المسقطي	مستقل	يتمتع السيد عبد الأمير المسقطي بخبرة تزيد عن تسعة عشر عاماً في مجال الاتصالات والمقاولات وإدارة المشاريع والتطوير العقاري. وهو المدير العام لشركة الشرق الأوسط للاتصالات (ميتكو) بالإضافة الى عضويته في مجلس إدارة شركة العقارات المتحدة. سابقا، شغل السيد عبد الأمير منصب نائب الرئيس للتطوير العقاري في شركة العقارات المتحدة كما ومنصب الرئيس التنفيذي لشركة الضيافة القابضة والمدير العام لشركة يونيفيرسال وشركة العقارات المتحدة في البحرين بالإضافة الى عضويته في مجلس إدارة شركة الضيافة القابضة والشركة المُتحدة لإدارة المرافق وشركة الريف العقارية في سلطنة عمان. وهو حاصل على درجة البكالوريوس في الهندسة الكهربائية من جامعة ولاية كاليفورنيا (لوس أنجلوس).	2022/05/08
السيد/ عادل جاسم الوقيان (ممثل شركة التضامن المتحدة القابضة)	غير تنفيذي	يتمتع السيد عادل جاسم الوقيان بخبرة تزيد عن 33 عاما في القطاعين المصرفي والإستثمار العقاري وهو حاصلٌ على درجة الماجيستير في إدارة الأعمال من جامعة يو اس اي بالولايات المتحدة.	2022/05/08
السيد/ عبده سلامه الضبع	أمين السر	يتمتع السيد /عبده سلامه الضبع بخبرة تزيد عن 28 سنة في مختلف المجالات القانونية والقضائية كالقوانين التجارية والمدنية وقوانين الشركات وقوانين هيئة أسواق المال، وله تجارب واسعة في الإجراءات والقواعد والممارسات القانونية المتبعة والمعمول بها بدولة الكويت وبدول عديدة في منطقة الشرق الأوسط وفي عمليات الدمج والاستحواذ والشراكة بين القطاعين العام والخاص، ومشاريع التطوير العقاري وإدارة العقار، والضيافة، والمقاولات، والخدمات. وهو المدير التنفيذي لإدارة للشؤون القانونية والتقاضي لدى شركة العقارات المتحدة. حاز السيد /عبده على شهادة الليسانس في القانون من كلية الحقوق جامعة الإسكندرية -بجمهورية مصر العربية – كما شارك في العديد من الفعاليات والمؤتمرات العلمية والقانونية في مختلف نواحي القانون وممارساته.	عين بتاريخ 2021/08/12

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

إجتماعات مجلس الإدارة خلال عام 2022

تم تشكيل مجلس الإدارة في الجمعية العمومية العادية المنعقدة في 2022/05/08 وتم عقد عدد 12 اجتماعا لمجلس الإدارة خلال عام 2022 وهي كالتالي:

إسم العضو	إجتماع رقم (1) المنعقد بتاريخ 22/01/06	إجتماع رقم (2) المنعقد بتاريخ 22/03/13	إجتماع رقم (3) المنعقد بتاريخ 22/03/22	إجتماع رقم (4) المنعقد بتاريخ 22/03/29	إجتماع رقم (5) المنعقد بتاريخ 22/04/21	إجتماع رقم (6) المنعقد بتاريخ 22/05/08	إجتماع رقم (7) المنعقد بتاريخ 22/05/11
1) الشيخة/ بيبي ناصر الصباح (رئيس مجلس الإدارة)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
2) السيد/ مازن عصام حوا (نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي للمجموعة)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
3) الشيخ/ فاضل خالد الصباح (عضو مستقل)	X	✓	X	✓	✓	✓	X
4) السيد/ عبد الأمير المسقطي (عضو مستقل)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
5) السيد/ طارق محمد عبد السلام (عضو غير تنفيذي)	X	X	✓	X	X	X	X
السيدة/ سناء عبد الله حمد الهدلق* (عضو غير تنفيذي)	X	X	X	X	X	✓	✓
6) السيد/ محمود على تيفوني (عضو غير تنفيذي)	✓	X	✓	✓	✓	✓	✓
7) السيد/ عادل جاسم الوقيان** (عضو غير تنفيذي)	✓	✓	X	✓	✓	✓	X

إسم العضو	إجتماع رقم (8) المنعقد بتاريخ 22/07/21	إجتماع رقم (9) المنعقد بتاريخ 22/08/09	إجتماع رقم (10) المنعقد بتاريخ 22/08/17	إجتماع رقم (11) المنعقد بتاريخ 22/11/02	إجتماع رقم (12) المنعقد بتاريخ 22/11/21	عدد الإجتماعات
1) الشيخة/ بيبي ناصر الصباح (رئيس مجلس الإدارة)	✓	✓	✓	✓	✓	12
2) السيد/ مازن عصام حوا (نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي للمجموعة)	✓	✓	✓	✓	✓	12
3) الشيخ/ فاضل خالد الصباح (عضو مستقل)	✓	X	X	X	X	5
4) السيد/ عبد الأمير المسقطي (عضو مستقل)	✓	✓	✓	✓	✓	12
5) السيد/ طارق محمد عبد السلام (عضو غير تنفيذي)	X	X	X	X	X	8
السيدة/ سناء عبد الله حمد الهدلق* (عضو غير تنفيذي)	✓	✓	✓	✓	✓	
6) السيد/ محمود على تيفوني (عضو غير تنفيذي)	✓	✓	✓	✓	X	10
7) السيد/ عادل جاسم الوقيان** (عضو غير تنفيذي)	X	P	X	X	X	6

* قامت عضو مجلس الإدارة شركة شمال أفريقيا الأولى العقارية عقب انتخابها بتعيين السيدة/ سناء عبد الله حمد الهدلق ممثلةً عن الشركة خلال اجتماع مجلس الإدارة رقم 6 لعام 2022.

** وافق مجلس الإدارة على استقالة شركة التضامن المتحدة القابضة من عضوية المجلس بممثلها السيد/ عادل جاسم الوقيان خلال المحضر رقم 5 لعام 2022 بتاريخ 02-أوكتوبر-2022

- **موجز عن كيفية تطبيق متطلبات التسجيل والتنسيق وحفظ محاضر إجتماعات مجلس إدارة الشركة:**

تطبق شركة العقارات المتحدة متطلبات التسجيل والتنسيق وحفظ محاضر إجتماعات مجلس إدارة الشركة، 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 خلال عام 2021 لم يتم عقد أي إجتماعات طارئة. ترسل الدعوة للاجتماع مرفق معه جميع المستندات الخاصة ببنود جدول الأعمال إلى جميع الأعضاء في موعد أقصاه ثلاثة أيام عمل قبل تاريخ عقد الإجتماع، ودائما ما يراعى أن يكون ميعاد إنعقاد إجتماعات مجلس الإدارة في غير 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 وجود 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 ويتم حفظها بسجل خاص يسهل الوصول إليه مرفقاً معها المستندات التي تم عرضها ومناقشتها.

- **إقرار العضو المستقل بأنه تتوافر فيه ضوابط الاستقلالية:**

تم انتخاب أعضاء مجلس الإدارة المستقلين الحاليين في الجمعية العامة العادية كما هو مبين أعلاه في بنود تطبيق القاعدة الأولى كما قدم كل عضو من الأعضاء المستقلين إقرار لوزارة التجارة والصناعة يقر فيه بأنه تتوافر فيه ضوابط الاستقلالية المنصوص عليها في الكتاب الخامس عشر "حوكمة الشركات" من اللائحة التنفيذية لقانون هيئة أسواق المال.

وزارة التجارة والصناعة
Ministry of COMMERCE and Industry

إقرار عضو مجلس الإدارة المستقل

أقر أنا الموقع أدناه الشيخ/ فاضل خالد الجابر الصباح ، بطاقة مدنية (أو جواز سفر لغير المقيم) رقم 246120300067 ، والمرشح كعضو مجلس إدارة مستقل لدى شركة العقارات المتحدة ش.م.ك. عامة بأنه تتوافر لدي الشروط التالية :

1- أنني أتمتع بالإستقلالية على النحو الوارد في المادة (2-3) من الفصل الثالث من الكتاب الخامس عشر (حوكمة الشركات) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم (7) لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية وتعديلاتهما.
2- أنه يتوافر لدي المؤهلات والخبرات والمهارات الفنية التي تتناسب مع نشاط الشركة.

الإسم : الشيخ/ فاضل خالد الجابر الصباح
التاريخ : 08/05/2022
التوقيع :

وزارة التجارة والصناعة
Ministry of COMMERCE and Industry

إقرار عضو مجلس الإدارة المستقل

أقر أنا الموقع أدناه عبد الأمير قاسم جعفر علي ، بطاقة مدنية (أو جواز سفر لغير المقيم) رقم 282061901505 ، والمرشح كعضو مجلس إدارة مستقل لدى شركة العقارات المتحدة ش.م.ك. عامة بأنه تتوافر لدي الشروط التالية :

1- أنني أتمتع بالإستقلالية على النحو الوارد في المادة (2-3) من الفصل الثالث من الكتاب الخامس عشر (حوكمة الشركات) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم (7) لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية وتعديلاتهما.
2- أنه يتوافر لدي المؤهلات والخبرات والمهارات الفنية التي تتناسب مع نشاط الشركة.

الإسم : عبد الأمير قاسم جعفر علي
التاريخ : 08/05/2022
التوقيع :

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 بالإضافة الى المراجعة الدورية للائحة وجدول السلطات والصلاحيات المعتمدة والتي حددت بالتفصيل ولمدة معينة صلاحيات كل من مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية في المعاملات الإدارية والمالية والتشغيلية المتعلقة بعمليات وأنشطة الشركة مع الأخذ في الاعتبار أن المسؤولية الرئيسية عن الشركة تقع على عاتق المجلس حتى وإن شكل لجاناً أو فوض جهات أو أفراد للقيام ببعض أعماله.

- **إنجازات مجلس الإدارة خلال العام:**

- مناقشة وإعتماد البيانات المالية الختامية المدققة لعام 2021 وكذلك البيانات المالية المرحلية لعام 2022.
- إعتماد اللوائح والسياسات الخاصة بالشركة وآخر التحديثات عليها.
- متابعة أداء أعضاء الإدارة التنفيذية والإشراف عليهم وإتخاذ الإجراءات اللازمة لتطوير ذلك الأداء.
- متابعة ومناقشة آخر المستجدات الخاصة بمشاريع الشركة ومنها (مشروع حصة المبارك- مشروع اسوفيد المرحلة الثانية – مشروع منازل "مصر" وإعتماد خطط التخارج بشكل مربح من بعض الاستثمارات ذات الجدوى المنخفضة.
- مناقشة وإعتماد التقارير المقدمة من اللجان المختلفة إلى مجلس الإدارة.
- مناقشة الفرص الإستثمارية الجديدة التي تتقدم لها الشركة.

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

إسم اللجنة	لجنة الترشيحات والمكافآت	لجنة التدقيق	لجنة إدارة المخاطر
مهام اللجنة	- دراسة أي ترشيحات مقدمة بشكل صحيح لعضوية مجلس الإدارة - إعتماد ترشيحات أعضاء مجلس الإدارة الذين سيتم إنتخابهم من قبل المساهمين في إجتماع الجمعية العمومية وشغل أي مناصب شاغرة في المجلس. - مراجعة وتقييم وتقديم توصيات إلى المجلس، حيثما كان ضرورياً، بشأن سياسات منح المكافآت لمجلس الإدارة ولموظفي 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 استقلالية مراقب الحسابات. - التأكد من فاعلية برامج الشركة المطبقة لضمان الإلتزام بالمتطلبات القانونية والتنظيمية وقواعد الأخلاقيات. - التأكد من سلامة ونزاهة البيانات المالية ومراجعتها - تقييم أداء المدققين الخارجيين والداخليين.	- إعتماد المبادئ والسياسات والإستراتيجيات والعمليات وأطر عمل الرقابة الخاصة بإدارة المخاطر. - إعتماد أو التوصية بأي تغييرات على نزعة المخاطر حسبما هو مناسب. - مساعدة مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية على تحديد وتقييم مستوى المخاطر المقبولة للشركة.
إنجازات اللجنة خلال العام	- مراجعة مؤهلات المرشحين لعضوية مجلس الإدارة ولمناصب الإدارة التنفيذية وتقديم توصيات للمجلس بشأنها. - إعتماد المكافآت السنوية الممنوحة لموظفي الشركة والشركات التابعة وتوصية المجلس بشأنها. - التأكد من إستقلالية الأعضاء المستقلين. - المراجعة الدورية للإحتياجات المطلوبة من المهارات المناسبة لعضوية مجلس الإدارة. - وضع توصيف وظيفي لكل عضو في مجلس الإدارة. - القيام بالتقييم الذاتي لمجلس 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 التدقيق الداخلي في الشركة، وإقرار خطة التدقيق السنوية. - تعيين مكتب مراجعة مستقل لمراجعة مدى كفاية الرقابة الداخلية.	- 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 لها. - الإطلاع على توصيات إدارة المخاطر فيما يخص تعاملات الأطراف ذات العلاقة. - رفع تقارير دورية لمجلس الإدارة عن تقييم المخاطر والمعالجات.

إسم اللجنة	لجنة الترشيحات والمكافآت	لجنة التدقيق	لجنة إدارة المخاطر
تاريخ تشكيل اللجنة	2022/05/08	2022/05/08	2022/05/08
مدة اللجنة	3 سنوات	3 سنوات	3 سنوات
أعضاء اللجنة	- الشيخة/ بيبي ناصر الصباح - رئيس - الشيخ/ فاضل خالد الصباح - عضو - السيد/ محمود على تيفوني - عضو	- السيد/ محمود على تيفوني - رئيس - السيدة/ سناء عبد الله حمد الهدلق - عضو - السيد/ عبد الأمير المسقطي - عضو	- الشيخ/ فاضل خالد الصباح - رئيس - السيد/ مازن عصام حوا - عضو - السيدة/ سناء عبد الله حمد الهدلق - عضو
عدد الإجتماعات خلال العام	2	9	5

- **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 اتخاذ القرارات من ناحية وتقييم الأداء التشغيلي للشركة من ناحية أخرى.

القاعدة الثالثة

إختيار أشخاص من ذوي الكفاءة لعضوية مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

- **نبذة عن تطبيق متطلبات تشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت:**

تتكون لجنة الترشيحات والمكافآت من 3 أعضاء (عضوان غير تنفيذيان + عضو مستقل)، وتختص اللجنة في مراجعة الترشيحات المتعلقة بعضوية مجلس الإدارة وأيضاً ترشيحات المناصب في الإدارة التنفيذية، وتقوم اللجنة بشكل سنوي بالتأكد من إستقلالية أعضاء مجلس الإدارة المستقلين، بالإضافة إلى متابعة تطبيق سياسة منح المكافآت لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والموظفين. قامت اللجنة بوضع التوصيف الوظيفي لكل عضو في مجلس الإدارة وتقوم اللجنة بعمل مراجعة سنوية للإحتياجات والمهارات المطلوبة لعضوية مجلس الإدارة بهدف التأكد من فاعلية وكفاءة التشكيل الحالي للمجلس في إدارة الشركة وتطوير أدائها.

- **تقرير المكافآت الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والمدراء:**
  - **ملخص سياسة المكافآت والحوافز المتبع لدى الشركة:**

اعتمدت شركة العقارات المتحدة سياسة المكافآت والحوافز الخاصة بأعضاء مجلس الإدارة وأيضا سياسة المكافآت والمزايا الخاصة بالإدارة التنفيذية وموظفي الشركة، وتم تصميمها لتكون حافزا لتحقيق أهداف الشركة الاستراتيجية والتشغيلية ويعتمد تطبيق تلك السياسات على مستوى الأداء والإنجازات للأعضاء والموظفين وأيضا على النتائج النهائية للأنشطة التشغيلية للشركة وذلك بما يتوافق مع الأنظمة واللوائح ذات العلاقة.

  - **بيان المكافآت والمزايا:**

المكافآت والمزايا لأعضاء مجلس الإدارة		
إجمالي عدد الأعضاء	6 أعضاء	
المكافآت والمزايا	من خلال الشركة الأم (دينار كويتي)	من خلال الشركات التابعة (دينار كويتي)
الثابتة		
تأمين صحي	0	0
بدلات	0	0
المتغيرة		
مكافآت سنوية	0	0
مكافأة لجان	0	0
المكافآت والمزايا لأعضاء مجلس الإدارة		

*بعد موافقة الجمعية العامة العادية

إجمالي المكافآت والمزايا الممنوحة لكبار التنفيذيين		
إجمالي عدد المناصب التنفيذية الحالية*	6 أعضاء*	
المكافآت والمزايا	من خلال الشركة الأم (دينار كويتي)	من خلال الشركات التابعة (دينار كويتي)
الثابتة		
الرواتب الشهرية الإجمالية خلال العام	448,200	0
تأمين صحي	10,209	0
تذاكر سفر	34,812	0
بدل سكن	30,000	0
بدل مواصلات	22,400	0
بدل تعليم الأبناء	39,000	0
مكافآت ومزايا ثابتة أخري	171,798	0
مكافآت نهاية الخدمة	115,507	0
المتغيرة		
مكافآت سنوية	96,820	0

*المناصب تشمل الرئيس التنفيذي للمجموعة والمدير المالي للمجموعة.

3 -أي انحرافات جوهرية عن سياسة المكافآت المعتمدة من قبل مجلس الإدارة:

- لم يتم تسجيل أي انحرافات خلال عام 2022.

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 2022 المرفوع للمساهمين تعهد مجلس الإدارة بسلامة ونزاهة كافة البيانات المعروضة في التقرير، ومن ناحية أخرى، قدمت أيضاً الإدارة التنفيذية ممثلة في المدير التنفيذي للإدارة المالية للمجموعة تعهدها إلى مجلس الإدارة والتي تؤكد فيها أن التقارير والبيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 2022/12/31، 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 تساعد في تأدية مهامها وتحقيق الغرض من تشكيلها، وتقوم اللجنة بمساعدة المجلس في التأكد من كفاية وفاعلية الرقابة الداخلية المطبقة داخل الشركة.

- **حالات التعارض بين توصيات لجنة التدقيق وقرارات مجلس الإدارة:**

قامت لجنة التدقيق بإنجاز مهامها خلال عام 2022 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 من قبل الجمعية العمومية العادية (مكتب أرنست ويونغ)، وتتأكد اللجنة من استقلاليته 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 لإدارة المخاطر يتولى مهام قياس ومتابعة المخاطر المرتبطة بأنشطة الشركة، 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) وتم 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) الاعتماد والتوقيع (3) تحديد سلطات وصلاحيات جميع المستويات الإدارية ذات الصلة داخل الشركة (4) التوقيع المزدوج للمعاملات المالية، ويتم مراجعة هذه اللائحة بصفة دورية. تقوم الشركة بتقييم ومراجعة أنظمة الرقابة الداخلية بشكل سنوي عن طريق لجنة التدقيق وأيضا عن طريق تعيين مراجع مستقل يقدم تقرير شامل بهذا الشأن.

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

أنشأت الشركة إدارة التدقيق الداخلي والتي تتمتع باستقلالية تامة وتتبع لجنة التدقيق مباشرة ولمجلس الإدارة بالتبعية، ويتم إعتماد خطة عمل دورية من قبل لجنة التدقيق يحدد فيها بالتفصيل مهام ومسؤوليات إدارة التدقيق الداخلي خلال العام.

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 إساءة إستخدام 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. وضع سياسة التبليغ عن المخالفات وتصميم نظام للإبلاغ متاح لأصحاب المصالح الداخليين والخارجيين.
5. 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 بإعتماد سياسة تعارض المصالح، وسياسة التعاملات مع الأطراف ذو العلاقة، وسياسة حماية حقوق المساهمين وحقوق أصحاب المصالح والتي توضح طريقة التعامل مع حالات تعارض المصالح والعمل على تحديثها 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 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 ويتم مراجعتها وتحديثها طبقا لمتطلبات قواعد الإفصاح والشفافية والعمل على تحديثها طبقاً لما ورد بالقوانين والتعليمات ذات الصلة.

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

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

وتطبيقا لقرارات هيئة أسواق المال، تم إعداد سجل خاص يتضمن كافة البيانات المتعلقة بالمكافآت والرواتب والحوافز وغيرها من المزايا المالية الأخرى التي تم منحها بشكل مباشر وغير مباشر من قبل الشركة أو من قبل الشركات التابعة وذلك لكل من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والمدراء ويتم تحديثها بشكل دوري وهذه البيانات متاحة للاطلاع من قبل المساهمين.

- **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 والإفصاحات المتعلقة بالشركة والتي تتيح الفرصة للمساهمين والمستثمرين الحاليين والمحتملين الاطلاع عليها وممارسة حقوقهم.

القاعدة الثامنة

احترام 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 حرصت الشركة أن يتضمن نظامها الأساسي البنود التي تكفل حماية حقوق جميع المساهمين وبالشكل الذي يتوافق مع قانون الشركات ولائحته التنفيذية، ومن ناحية أخري، إعتمد مجلس الإدارة سياسة حماية حقوق المساهمين وحقوق أصحاب المصالح التي تعرض الحقوق العامة لهم دون تمييز وكيفية ممارسة هذه الحقوق، وذلك بما لا يضر بمصالح الشركة والمساهمين ويتم العمل على تحديثها طبقاً لما ورد بالقوانين 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 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 العامة من حيث الميعاد والمكان وجدول الأعمال وتوفير دعوات الحضور ومستندات الوكالة في حالة رغبة المساهم بتوكيل شخص آخر للحضور عنه، بالإضافة الى إمكانية الحضور الإلكتروني طبقا لإجراءات وسياسات النظام الإلكتروني لحضور الجمعيات الخاص بالشركة الكويتية للمقاصة، بالإضافة الى تشجيع المساهمين على مناقشة بنود جدول الأعمال والرد على الاستفسارات، ويتم أخذ موافقة/ تحفظ المساهمين على كل بند عن طريق تطبيق آلية عادلة للتصويت.

القاعدة التاسعة

إدراك دور أصحاب المصالح

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

إعتمد مجلس الإدارة سياسة حماية حقوق المساهمين وحقوق أصحاب المصالح التي تشمل القواعد والإجراءات التي يلزم إتباعها مع أصحاب المصالح لضمان حماية حقوقهم أو تعويضهم في حالة إنتهاك هذه الحقوق مع إمكانية قيامهم بالتبليغ عن أي مخالفات أو ملاحظات. ذلك بالإضافة إلى نظم الرقابة الداخلية التي وضعتها الشركة لتراقب مدى الإلتزام بالقوانين والتعليمات ذات الصلة.

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

طبقاً لسياسة حماية حقوق المساهمين وحقوق أصحاب المصالح أصبح لدى شركة العقارات المتحدة الآن عدد من الإجراءات التي تمكن أصحاب المصالح من متابعة أنشطة الشركة وتشجع مشاركتهم فيها وأيضاً وضع آليات حصول أصحاب المصالح 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:**

قامت الشركة بتطوير وإدارة برنامج تدريبي للإدارة التنفيذية في عام 2022 يتعلق بإدارة مخاطر المؤسسة والذي يغطي موضوع التوعية بالمخاطر وقابلية تحمل المخاطر. بالإضافة إلى شراكتها مع منصة Linked-in Learning حيث ألزمت جميع موظفيها بحدٍ أدنى من ساعات التعليم شهرياً على هذه المنصة، مع المراقبة وإعداد التقارير حول سير العملية التعليمية. توضح القوائم التالية بعض الدورات التي حضرها أعضاء مجلس إدارة العقارات المتحدة.

الاسم	البرامج والدورات التدريبية
السيد/ مازن عصام حوا	• Cyber Security, Risk and Privacy Briefing for Board • Future of Banking, Challenges and Trends • Financial, Fraud & AML updates
السيد/ عبد الأمير المسقطي	• Achieving 2035 Vision through Digital Innovation • Microsoft Smart Government Summit
السيد/ محمود علي تيفوني	• Excel for Finance
السيدة/ سناء عبد الله حمد الهدلق	• Advanced Presentation Skills and Storytelling

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

تم إعداد وإعتماد برنامج تقييم أداء مجلس الإدارة من خلال التقييم الذاتي لكل عضو مجلس إدارة، ووضع مؤشرات الأداء وذلك وفقاً لأفضل التطبيقات المتبعة لتحليل أداء كل من المجلس ككل وكذلك الأعضاء. يقوم مجلس الإدارة ولجنة الترشيحات والمكافآت بشكل سنوي بالاطلاع على نتائج تقييم أداء 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 وإجراءات تساهم في تحقيق تلك الأهداف وتحسين الأداء بشكل يعزز وينمي القيم المؤسسية منها على سبيل المثال 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:**

  - **المجال: الشباب والرياضة**

i. رعت شركة العقارات المتحدة لبطولة الخليج الرياضية"GIG Battle" لعام 2022 والتي أقيمت خلال 2 و3 ديسمبر في الجزيرة الخضراء. وتعتبر بطولة "مهرجان الخليج للرياضة" الفعالية الأكثر شهرة وتقديرا من نوعها في الشرق الأوسط وآسيا. وقد جرت العادة على إقامة هذه البطولة سنويا في الكويت بمشاركة واسعة من جانب الرياضيين المحترفين بدول الشرق الأوسط وشمال أفريقيا، بالإضافة إلى رياضيين دوليين من أوروبا والولايات المتحدة الأميركية.

ii. رعت شركة العقارات المتحدة وبالتعاون مع Flare Fitness "مهرجان Flare" السابع الذي أقيم في مارينا كريسنت في الفترة من 3 إلى 5 نوفمبر 2022. ويعد المهرجان الفعالية الأضخم من نوعه في الكويت في اللياقة البدنية، مما كان له أثر إيجابي في تعزيز تواصل الشركة مع مختلف فئات المجتمع ضمن رؤيتها لبرنامج المسؤولية الاجتماعية للشركة.

  - **المجال: مناصرة تمكين المرأة**

i. أعلنت شركة العقارات المتحدة عن شراكتها مع الأمم المتحدة لتعزيز مبادئ تمكين المرأة التي تهدف إلى تعزيز وتمكين المرأة من خلال إعتماد سياسات وممارسات واقعية ومستدامة في شتى المجالات القيادية والتوظيف وحفظ الولاء، وبما يتماشى مع رؤية شركة العقارات المتحدة في تعزيز بيئة عمل متنوعة ومتساوية بين الجنسين.

ii. في 26 أغسطس الذي يوافق يوم المساواة للمرأة، احتفلت شركة العقارات المتحدة بهذه المناسبة المهمة لتحية العنصر النسائي الملهم والذي يشكل جزءًا من عائلة العقارات المتحدة كما ولإظهار التضامن تجاه المرأة. والجدير بالذكر أن 31٪ من موظفي الشركة من النساء.

iii. قامت شركة العقارات المتحدة بإضاءة "أبراج حصة" باللون البرتقالي، تضامنا مع المبادرة العالمية والمسماة "اليوم العالمي البرتقالي" لنشر المزيد من التوعية حول أهمية العيش في مجتمعٍ خالٍ ومحفز لبناء ثقافة مرتكزة الثقة والاحترام والمساواة.

iv. تستمر شركة العقارات المتحدة بدعم دوري كرة قدم الصالات للسيدات KFA"" للموسم الرياضي 2022-2023، بصفتها الراعي الرسمي للدوري للسنة الثالثة على التوالي. تأتي رعايتها للدوري في إطار مبادرات الشركة بتقديم كل أشكال الدعم للمرأة في مختلف القطاعات منها التعليم وريادة الأعمال والابتكار وما لهذا من أثر في خلق بيئة صحية تتماشى ومبادئ تمكين المرأة ودعم المبادرات التي من شأنها تمكين المبادئ الجوهرية لدور المرأة.

- **المجال: دعم الطلبة والتعليم**

i. في إطار مسؤولة شركة العقارات المتحدة الاجتماعية وحرصها على دعم الطلاب والشباب وتكريم المتفوقين، شاركت مع الجامعة الأمريكية في الكويت (AUK) في ندوات التخرج للطلاب.

ii. دعمت شركة العقارات المتحدة مشاريع التخرج لطلاب كلية الهندسة المعمارية في جامعة الكويت - من خلال زيارات ميدانية إلى مشروع "ضاحية حصة" تمحورت حول مجموعة من الموضوعات بما في ذلك مفهوم تطوير مشروع منطقة حصة. الأثر على البناء. المخطط رئيسي عناصر المشروع؛ مواد البناء والتشطيبات وكيفية اختيارها؛ والاستدامة. واختتم هذا النشاط، بعمل الطلاب على مشروعهم الفصلي حول تجربة الضيافة الراقية وتألفت لجنة التحكيم من قبل مدرسي الجامعة ومهندسي شركة العقارات المتحدة.

iii. كما وقعت شركة العقارات المتحدة مذكرة تفاهم مع الجامعة الأسترالية (AU) في الكويت تهدف إلى إقامة تعاون وتنفيذ برامج مشتركة مثل عقد ورش العمل التدريبية، وتوفير الخبرة الأكاديمية والبحثية، والتدريب الداخلي، وتنظيم الشؤون الاجتماعية وأنشطة وفعاليات تعليمية لخدمة الطلاب، والعديد من جوانب التعاون الأخرى.

- **المجال: دعم ذوي الهمم**

i. تلتزم شركة العقارات المتحدة بالحفاظ على مكانتها كجزء لا يتجزأ من النسيج الاجتماعي المتكامل للكويت وتعتبر شركة العقارات المتحدة هذا الالتزام كقيمة جوهرية في النزاهة والتزامًا أخلاقيًا للشركة، حيث تقدم الدعم للمرضى الصغار. أعلنت شركة العقارات المتحدة في عام 2022 عن تعاونها مع الجمعية الكويتية لرعاية الأطفال في مستشفى ودار بيت عبد الله للأطفال، والتي تهدف من خلالها رسم الابتسامة على وجوه الأطفال بتوزيع الهدايا والألعاب في غرف ألعاب الأطفال في مختلف المستشفيات في جميع أنحاء الكويت.

- **المجال: الصحة والعافية**

i. أعلنت شركة العقارات المتحدة عن مشاركتها كراع رئيسي في الحدث الخيري السنوي «Run Kuwait» لجمع التبرعات لدعم الأطفال ذوي الاحتياجات الخاصة، والذي تنظمه مجموعة فوزية السلطان الصحية (FSHN)، وهي مؤسسة غير ربحية رائدة في الكويت، والتي تقدم خدمات علاجية متطورة وعالية الجودة عبر العديد من التخصصات الطبية.

ii. كجزء من الحملة العالمية للتوعية بمرض السكري، نظمت شركة العقارات المتحدة بالتعاون مع مستشفى السلام الدولي ورشة عمل لموظفيها لنشر الوعي حول المرض. تمثل هذه الفعالية جزء من برنامج السلامة البدنية والنفسية في شركة العقارات المتحدة الذي يهدف إلى تحسين صحة الموظفين ونمط حياتهم، وذلك بتقديم الفحوصات للجميع، بالإضافة إلى إطلاعهم وتسليط الضوء على طرق الوقاية الفعالة لتقليل مخاطر الإصابة بمرض السكري. كما نظمت شركة العقارات المتحدة أيضًا حملة توعية متكاملة حول سرطان الثدي خلال شهر أكتوبر بعنوان "لنكن على دراية" في مارينا مول بالتعاون مع العديد من الجهات الصحية لنشر الوعي وتشجيع الناس على العناية بصحتهم.

بيبي ناصر الصباح

رئيس مجلس الإدارة

البيانات المالية
المجمعة

شركة العقارات المتحدة
ش.م.ك. (عامة)
رأس المال المصرح به والمدفوع 143,054,551.3 د.ك.
سجل تجاري رقم 19140/1980

United Real Estate Company
K.S.C.P
Authorized and Paid-up Capital KD 143,054,551.3
C.R.: 19140/1980

شركة العقارات المتحدة
United Real Estate Co

التاريخ: 4 مايو 2023

السادة/المساهمين المحترمين

الموضوع: تعهد سلامة التقارير المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022

بالإشارة إلى الموضوع أعلاه، والتزاماً بسياسات وإجراءات شركة العقارات المتحدة للتأكد من سلامة بياناتها المالية كأحد المؤشرات الهامة على نزاهة ومصداقية الشركة في عرض مركزها المالي بهدف زيادة ثقة المستثمرين وممارسة المساهمين لحقوقهم، وتطبيقاً لأحكام المادة 3-5 من الفصل الخامس من كتاب حوكمة الشركات من الائحة التنفيذية لهيئة أسواق المال.

نقر، نحن أعضاء مجلس إدارة الشركة – بأنه ووفقاً إلى متابعتنا الدورية لنتائج البيانات المرحلية، أن التقارير المالية للشركة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022 تم عرضها بصورة سليمة وعادلة حيث استعرضت كافة الجوانب المالية للشركة وما تضمنتها من بيانات ونتائج ذات صلة بأنشطة الشركة، كما أنه تم إعدادها وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير،،،

بيبي ناصر صباح الأحمد الصباح
رئيس مجلس الإدارة

شركة العقارات المتحدة
United Real Estate Co

برج الشهيد
شارع خالد بن الوليد
شرق
ص.ب. 2232
الصفاة 13023, الكويت

T +965 2295 3500
F +965 2247 2692
www.urc.com.kw

Al-Shaheed Tower
Khalid Bin Al-Waleed St.
Sharq
P.O. Box 2232
Safat 13023, Kuwait

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

البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2022

EY
نبني عالماً
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 : 22456419
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 معاً بـ"المجموعة")، والتي تتكون من بيان المركز المالي المجمع كما في 31 ديسمبر 2022 وبيانات الدخل والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، أن البيانات المالية المجمعة المرفقة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي المجمع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2022 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 *وفقًا لميثاق الأخلاقيات المهنية الدولي للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين المهنيين (بما في ذلك معايير الاستقلالية الدولية)* ("الميثاق"). وقد قمنا بالوفاء بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقا لمتطلبات الميثاق. وإننا نعتقد أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأي التدقيق.

أمور التدقيق الرئيسية
إن أمور التدقيق الرئيسية، في 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.

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. تقوم الإدارة بتحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كما تستعين بمقيمي عقارات خارجيين لدعم التقييم. إن تقييم العقارات 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.

وقد أدرج المقيمون الخارجيون بندًا حول حالة عدم اليقين الجوهرية بشأن التقييم في تقرير التقييم الخاص بهم. يمثل ذلك تقديراً جوهرياً لعدم اليقين فيما يتعلق بتقييم العقارات الاستثمارية.

وفي ضوء حجم وأهمية عملية تقييم العقارات الاستثمارية وأهمية الإفصاحات المتعلقة بالمدخلات المستخدمة في تلك التقييمات، فإننا نعتبر هذا الأمر من أمور التدقيق الرئيسية:

تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها عدد من الإجراءات من بينها ما يلي:

- قمنا باختبار منهجية وملاءمة نماذج التقييم والمدخلات المستخدمة لتقييم العقارات الاستثمارية.
- قمنا باختبار المدخلات والافتراضات التي أجرتها إدارة المجموعة ومدى ملاءمة البيانات المتعلقة بالعقارات والمؤيدة لتقييم خبراء التقييم الخارجيين.
- اتخذنا إجراءات تتعلق بجوانب المخاطر والتقييم، وتضمنت تلك الإجراءات - متى أمكن ذلك - مقارنة الاحكام المتعلقة بممارسات السوق الحالية واختبار التقييمات على أساس العينة.
- إضافة الى ذلك، قمنا باختبار موضوعية واستقلالية وكفاءة خبراء التقييم العقاري الخارجيين.
- قمنا أيضاً بتقييم تحليل الحساسية الذي أجرته الإدارة للتأكد من تأثير التغيرات المحتملة بصورة معقولة في الافتراضات الرئيسية على القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كما قمنا بتقييم كفاية الإفصاحات المتعلقة بالافتراضات وحساسية تلك الافتراضات في الإيضاح 9 حول البيانات المالية المجمعة.

المحاسبة عن دمج الأعمال والدمج
خلال السنة، استكملت المجموعة حيازة شركة أبراج المتحدة القابضة ش.م.ك. (مقفلة) بإصدار أسهم جديدة للشركة الأم لمساهمي شركة أبراج المتحدة القابضة ش.م.ك. (مقفلة) بمقابل شراء بمبلغ 11,718,626 دينار كويتي. تم احتساب هذه المعاملة وفقًا للمعيار الدولي للتقارير المالية 3 دمج الأعمال ("المعيار الدولي للتقارير المالية 3") باستخدام طريقة الحيازة. إن الشركة الأم هي الخلف القانوني لجميع حقوق والتزامات شركة أبراج المتحدة القابضة في تاريخ الدمج. نتيجة لذلك، سيتم إلغاء أسهم شركة أبراج المتحدة القابضة. تم عرض تفاصيل دمج الأعمال والدمج في إيضاح 28 حول البيانات المالية المجمعة.

قامت المجموعة بإجراء توزيع سعر الشراء وتحديد القيم العادلة المؤقتة للموجودات والمطلوبات التي تمت حيازتها مما أدى إلى تحقيق ربح من الشراء بسعر مغري بمبلغ 32,069,143 دينار كويتي.

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)

المحاسبة عن دمج الأعمال والدمج (تتمة)
لقد حددنا ذلك كأمر تدقيق رئيسي بناءً على أهمية المعاملة وبالنظر إلى أن الأحكام والتقديرات الهامة للإدارة واردة ضمن الاعتراف بالموجودات والمطلوبات التي تم حيازتها وقياسها وتعقيد الإفصاحات ذات الصلة.

كجزء من إجراءات المراجعة الخاصة بنا بشأن المحاسبة عن الحيازة والدمج، فقد قمنا بقراءة اتفاقية مبادلة الأسهم وراجعنا محاضر اجتماعات مجلس الإدارة والجمعية العمومية السنوية ذات الصلة بالإضافة إلى الموافقات الرقابية التي تم الحصول عليها من أجل فهم شروط وأحكام معاملة الحيازة والدمج. كما قمنا بتقييم ما إذا كانت المعالجة المحاسبية قد تم تطبيقها على النحو الملائم وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 3 *دمج الأعمال*. في هذا الصدد، قمنا بتقييم المعايير المستخدمة للاعتراف بالمعاملة على أنها دمج للأعمال بالإضافة إلى تحديد تاريخ الحيازة ومقابل الشراء.

قمنا بتقييم ما إذا كان المقيم الخارجي الذي استعانت به الإدارة كجزء من عملية توزيع سعر الشراء لديه الكفاءة والقدرات والموضوعية اللازمة لغرض المراجعة. كما قمنا بتقييم مدى معقولية القيم العادلة المؤقتة للموجودات التي تم حيازتها والمطلوبات المقدرة، بما في ذلك تقييم منهجية التقييم واختبار الدقة الحسابية.

وقمنا أيضا بتقييم مدى كفاية الإفصاحات ذات الصلة في إيضاح 28 حول البيانات المالية المجمعة.

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

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 المسؤولون عن الحوكمة مسؤولية الإشراف على عملية إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

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

كجزء من التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، اتخذنا أحكامًا 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.

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.

نقدم أيضًا للمسؤولين عن الحوكمة بياناً يفيد بالتزامنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة فيما يختص بالاستقلالية، ونبلغهم أيضًا بكافة العلاقات والأمور الأخرى التي نرى بصورة معقولة أنها قد تؤثر على استقلاليتنا بالإضافة إلى الإجراءات المتخذة لاستبعاد مصادر التهديدات والتدابير 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.

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 أن الشركة الأم تحتفظ بدفاتر محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يتعلق بهذه البيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في هذه الدفاتر. وأننا قد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، كما أن البيانات المالية المجمعة تتضمن جميع المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهما، وأنه قد أجري الجرد وفقاً للأصول المرعية. وحسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا، لم تقع مخالفات لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، أو لعقد التأسيس وللنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهما، خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

نبين أيضاً أنه خلال تدقيقنا، لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 فيما يتعلق بهيئة أسواق المال والتعليمات المتعلقة به خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

وليد عبدالله العصيمي
سجل مراقبي الحسابات رقم 68 فئة أ
إرنست ويونغ
العيبان والعصيمي وشركاهم

30 مارس 2023
الكويت

بيان المركز المالي المجمع
كما في 31 ديسمبر 2022

	ايضاحات	2022 دينار كويتي	2021 دينار كويتي
الموجودات			
موجودات غير متداولة			
ممتلكات ومعدات	9	**131,974,351**	130,804,413
عقارات استثمارية	8	**383,828,208**	260,713,357
استثمار في شركات زميلة	7	**40,151,284**	58,649,178
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى	6	**2,386,102**	3,420,747
قرض إلى شركة زميلة	7	**15,933,124**	25,160,230
موجودات غير ملموسة		**1,603,160**	1,696,840
		575,876,229	480,444,765
موجودات متداولة			
عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة	5	**24,359,052**	55,494,092
مدينون ومدفوعات مقدما وموجودات أخرى	4	**46,680,369**	50,293,939
نقد وأرصدة لدى البنوك وودائع قصيرة الأجل	3	**20,799,397**	14,197,931
		91,838,818	119,985,962
مجموع الموجودات		**667,715,047**	600,430,727
المطلوبات وحقوق الملكية			
المطلوبات			
مطلوبات غير متداولة			
قروض وسلف تحمل فائدة	11	**267,314,088**	215,682,707
سندات	12	**-**	60,000,000
مطلوبات الضريبة المؤجلة	21	**31,189,423**	31,523,858
		298,503,511	307,206,565
مطلوبات متداولة			
قروض وسلف تحمل فائدة	11	**35,457,209**	30,845,376
دائنون ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى	10	**85,210,618**	77,676,396
سندات	12	**60,000,000**	-
		180,667,827	108,521,772
إجمالي المطلوبات		**479,171,338**	415,728,337
حقوق الملكية			
رأس المال	13	**143,054,551**	118,797,442
علاوة إصدار أسهم	13	**15,550,698**	15,550,698
احتياطي إجباري	14	**20,877,509**	20,511,526
احتياطي اختياري	15	**2,582,767**	2,582,767
أسهم خزينة	16	**(15,503,985)**	(14,478,743)
احتياطي أسهم خزينة		**491,325**	491,325
احتياطي آخر		**(16,410,588)**	(16,135,680)
التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة		**(3,257,401)**	(2,019,804)
احتياطي تحويل عملات أجنبية		**(17,308,405)**	(9,054,420)
فائض إعادة تقييم		**36,233,318**	37,635,189
أرباح مرحلة		**21,878,726**	15,834,993
حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم		**188,188,515**	169,715,293
الحصص غير المسيطرة		**355,194**	14,987,097
إجمالي حقوق الملكية		**188,543,709**	184,702,390
مجموع المطلوبات وحقوق الملكية		**667,715,047**	600,430,727

بيبي ناصر صباح الأحمد الصباح
رئيس مجلس الإدارة

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

بيان الدخل المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

	ايضاحات	2022 دينار كويتي	2021 دينار كويتي
الإيرادات			
إجمالي إيرادات التأجير		**20,880,080**	18,813,483
إيرادات خدمات ضيافة		**12,199,180**	9,457,832
إيرادات مقاولات وخدمات		**47,030,695**	53,708,983
بيع عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة		**380,989**	780,460
إيرادات تشغيل أخرى		**4,132,523**	2,146,983
		84,623,467	84,907,741
تكلفة الإيرادات			
تكاليف تشغيل عقارات		**(5,534,759)**	(4,067,158)
مصروف تأجير لعقارات مستأجرة		**(2,039,756)**	(1,940,378)
تكاليف خدمات ضيافة		**(8,554,734)**	(7,096,641)
استهلاك موجودات خدمات ضيافة	9	**(3,069,151)**	(2,935,659)
تكاليف مقاولات وخدمات		**(42,186,297)**	(47,995,324)
تكلفة عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة مباعة	5	**(302,689)**	(780,278)
		(61,687,386)	(64,815,438)
إجمالي الربح		**22,936,081**	20,092,303
صافي خسائر تشغيل أخرى	17	**(6,729,817)**	(1,630,749)
مصروفات عمومية وإدارية	18	**(10,856,228)**	(6,817,383)
استهلاك ممتلكات ومعدات	10	**(270,259)**	(254,588)
خسائر تقييم عقارات استثمارية	8	**(20,998,154)**	(5,723,211)
(خسارة) ربح التشغيل		**(15,918,377)**	5,666,372
صافي خسائر غير تشغيلية أخرى	19	**(664,565)**	(1,937,521)
ربح من شراء بسعر مغري	28	**32,069,143**	-
تكاليف تمويل - بالصافي		**(13,549,036)**	(11,486,984)
حصة في نتائج شركات زميلة	7	**506,267**	886,990
ربح من بيع شركة زميلة	7 (ج)	**1,163,836**	-
الربح (الخسارة) قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة		**3,607,268**	(6,871,143)
مكافأة أعضاء مجلس الإدارة		**(42,000)**	-
مصروف ضرائب	20	**116,458**	369,251
ربح (خسارة) السنة		**3,681,726**	(6,501,892)
الخاص بـ:			
مساهمي الشركة الأم		**3,388,039**	(4,960,009)
الحصص غير المسيطرة		**293,687**	(1,541,883)
		3,681,726	(6,501,892)
ربح (خسارة) السهم الأساسية والمخففة الخاصة بمساهمي الشركة الأم	21	**3.14 فلس**	(4.62) فلس

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

بيان الدخل الشامل المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

	2022 ***دينار كويتي***	*2021* *دينار كويتي*
ربح (خسارة) السنة	**3,681,726**	(6,501,892)
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	**(9,436,345)**	(1,555,729)
صافي (الخسائر) الإيرادات الشاملة الأخرى التي يتم أو قد يتم إعادة تصنيفها إلى بيان الدخل المجمع في فترات لاحقة	**(9,436,345)**	(1,555,729)
بنود لن يتم إعادة تصنيفها إلى بيان الدخل المجمع في فترات لاحقة:		
التغيرات في القيمة العادلة لأدوات حقوق ملكية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى	**(1,237,597)**	(9,084)
أرباح إعادة تقييم ممتلكات ومعدات (إيضاح 9)	**(839,752)**	6,679
ضريبة مؤجلة على أرباح إعادة تقييم ممتلكات ومعدات (إيضاح 20)	**(14,397)**	(1,106)
صافي الخسائر الشاملة الأخرى التي لن يتم إعادة تصنيفها إلى بيان الدخل المجمع في فترات لاحقة	**(2,091,746)**	(3,511)
خسائر شاملة أخرى	**(11,528,091)**	(1,559,240)
إجمالي الخسائر الشاملة للسنة	**(7,846,365)**	(8,061,132)
الخاص بـ:		
مساهمي الشركة الأم	**(6,957,692)**	(3,233,949)
الحصص غير المسيطرة	**(888,673)**	(4,827,183)
	(7,846,365)	(8,061,132)

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

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

	حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم															
	رأس المال	علاوة إصدار أسهم	احتياطي إجباري	احتياطي اختياري	أسهم الخزينة	احتياطي أسهم الخزينة	احتياطي آخر	فائض إعادة تقييم	التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة	احتياطي تحويل عملات أجنبية	أرباح مرحلة	الإجمالي الفرعي	الحصص غير المسيطرة	مجموع حقوق الملكية
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
كما في 1 يناير 2022	118,797,442	15,550,698	20,511,526	2,582,767	(14,478,743)	491,325	(16,135,680)	37,635,189	(2,019,804)	(9,054,420)	15,834,993	169,715,293	14,987,097	184,702,390
ربح السنة	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,388,039	3,388,039	293,687	3,681,726
(خسائر) إيرادات شاملة أخرى للسنة	-	-	-	-	-	-	-	(854,149)	(1,237,597)	(8,253,985)	-	(10,345,731)	(1,182,360)	(11,528,091)
إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة للسنة														
شراء أسهم خزينة	-	-	-	-	-	-	-	(854,149)	(1,237,597)	(8,253,985)	3,388,039	(6,957,692)	(888,673)	(7,846,365)
الاستقطاع إلى الاحتياطي الإجباري	-	-	-	-	(1,025,242)	-	-	-	-	-	-	(1,025,242)	-	(1,025,242)
حيازة الأعمال من خلال مبادلة الأسهم (إيضاح 28)	-	-	365,983	-	-	-	-	-	-	-	(365,983)	-	-	-
إصدار الأسهم مقابل المبادلة مع الحصص غير المسيطرة (إيضاح 29)	18,424,530	-	-	-	-	-	(53,342)	-	-	-	(5,658,262)	12,712,926	-	12,712,926
تحويل استهلاك متعلق بممتلكات ومعدات مدرجة وفق إعادة التقييم	5,832,579	-	-	-	-	-	(221,566)	-	-	-	8,132,217	13,743,230	(13,743,230)	-
	-	-	-	-	-	-	-	(547,722)	-	-	547,722	-	-	-
في 31 ديسمبر 2022	**143,054,551**	**15,550,698**	**20,877,509**	**2,582,767**	**(15,503,985)**	**491,325**	**(16,410,588)**	**36,233,318**	**(3,257,401)**	**(17,308,405)**	**21,878,726**	**188,188,515**	**355,194**	**188,543,709**

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 31 تشكل جزءًا 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 2022 (تتمة)

	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
	حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم													
كما في 1 يناير 2021 (كما سبق إدراجه)	118,797,442	15,550,698	20,511,526	2,582,767	(14,478,743)	491,325	(16,357,247)	37,923,038	(2,010,720)	(10,783,991)	23,871,500	176,097,595	20,141,937	196,239,532
تعديل نتيجة تصحيح خطأ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,369,920)	(3,369,920)	-	(3,369,920)
كما في 1 يناير 2021 (معاد إدراجه)	118,797,442	15,550,698	20,511,526	2,582,767	(14,478,743)	491,325	(16,357,247)	37,923,038	(2,010,720)	(10,783,991)	20,501,580	172,727,675	20,141,937	192,869,612
خسارة السنة	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,960,009)	(4,960,009)	(1,541,883)	(6,501,892)
(خسائر) شاملة أخرى للسنة	-	-	-	-	-	-	-	5,573	(9,084)	1,729,571	-	1,726,060	(3,285,300)	(1,559,240)
إجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة للسنة	-	-	-	-	-	-	-	5,573	(9,084)	1,729,571	(4,960,009)	(3,233,949)	(4,827,183)	(8,061,132)
تغيرات الملكية في شركات تابعة	-	-	-	-	-	-	221,567	-	-	-	-	221,567	(327,657)	(106,090)
تحويل استهلاك ومعدات بممتلكات ومعدات مدرجة وفق إعادة التقييم	-	-	-	-	-	-	-	(293,422)	-	-	293,422	-	-	-
في 31 ديسمبر 2021	118,797,442	15,550,698	20,511,526	2,582,767	(14,478,743)	491,325	(16,135,680)	37,635,189	(2,019,804)	(9,054,420)	15,834,993	169,715,293	14,987,097	184,702,390

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

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

بيان التدفقات النقدية المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

	ايضاحات	2022 دينار كويتي	2021 دينار كويتي
أنشطة التشغيل			
ربح (خسارة) السنة		**3,681,726**	(6,501,892)
تعديلات لـ:			
استهلاك وانخفاض قيمة ممتلكات ومعدات	9	**5,515,828**	4,729,358
إطفاء وانخفاض قيمة موجودات غير ملموسة		**111,571**	110,811
خسائر تقييم عقارات استثمارية	8	**20,998,154**	5,723,211
انخفاض قيمة عقارات للمتاجرة	5	**143,220**	-
صافي الربح من بيع موجودات غير مالية		**(147,226)**	(54,467)
خسارة من نزع ملكية عقار استثماري	19	**-**	2,870,366
مخصص صيانة عقارات مستأجرة	17	**264,000**	264,000
مخصص خسائر الائتمان المتوقعة	17	**5,358,755**	1,418,754
مخصص قرض إلى شركة زميلة	17	**1,000,000**	-
إيرادات توزيعات أرباح	17	**(38,023)**	(32,196)
إيرادات فوائد		**(303,845)**	(219,916)
تكاليف تمويل		**13,852,881**	11,706,900
ربح من شراء بسعر مغري	28	**(32,069,143)**	-
ربح من بيع شركة زميلة	7	**(1,163,836)**	-
حصة في نتائج شركات زميلة	7	**(506,267)**	(886,990)
مصروف مكافأة نهاية الخدمة للسنة		**1,142,713**	978,102
		17,840,508	20,106,041
التغيرات في موجودات ومطلوبات التشغيل:			
مدينون ومدفوعات مقدما وموجودات أخرى		**2,340,861**	2,514,344
عقارات محتفظ بها للمتاجرة		**62,708**	361,970
دائنون ومصروفات مستحقة وارصدة دائنة أخرى		**3,376,821**	(6,569,750)
مكافأة نهاية الخدمة مدفوعة		**(745,023)**	(622,616)
صافي النقد الناتج من أنشطة التشغيل		**22,875,875**	15,789,989
أنشطة الاستثمار			
إضافات ومساهمة رأسمالية في استثمار في شركات زميلة	7	**(2,700,708)**	(2,334,900)
متحصلات من بيع شركة زميلة	7 (ج)	**3,077,349**	-
إضافات إلى قرض لشركة زميلة		**(2,051,490)**	(5,103,906)
إضافات الى عقارات استثمارية	8	**(687,906)**	(358,100)
متحصلات من بيع عقارات استثمارية	8	**758,882**	-
شراء ممتلكات ومعدات	9	**(6,163,246)**	(1,652,635)
متحصلات من بيع ممتلكات ومعدات		**758,179**	469,788
صافي النقد من حيازة شركة تابعة	28	**485,386**	-
إضافات ومساهمات رأسمالية في الاستثمار في شركة تابعة		**-**	(106,090)
توزيعات أرباح وايرادات فوائد مستلمة		**38,023**	1,045,673
صافي النقد المستخدم في أنشطة الاستثمار		**(6,485,531)**	(8,040,170)
أنشطة التمويل			
متحصلات من قروض وسلف تحمل فائدة		**14,121,820**	13,444,397
سداد قروض وسلف تحمل فائدة		**(14,340,085)**	(4,439,893)
تكاليف تمويل مدفوعة		**(12,666,287)**	(10,693,552)
صافي النقد المستخدم في أنشطة التمويل		**(12,884,552)**	(1,689,048)
صافي الزيادة في النقد والنقد المعادل		**3,505,792**	6,060,771
تعديلات تحويل عملات اجنبية		**3,094,285**	(896,161)
النقد والنقد المعادل في بداية السنة		**14,197,931**	9,033,321
النقد والنقد المعادل في نهاية السنة	3	**20,798,008**	14,197,931

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

1 معلومات حول الشركة

إن شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") هي شركة مساهمة عامة تم تأسيسها في دولة الكويت بموجب مرسوم أميري صادر سنة 1973 وهي شركة مدرجة في بورصة الكويت. إن عنوان مكتب الشركة الأم المسجل هو ص.ب. 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 2022 من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 30 مارس 2023. ويخضع إصدار هذه البيانات لموافقة الجمعية العمومية العادية لمساهمي الشركة الأم. يحق للجمعية العمومية للمساهمين تعديل البيانات المالية المجمعة بعد إصدارها.

يتم ممارسة أنشطة الشركة الأم وفقاً للنظام الأساسي. إن الأغراض الأساسية للشركة الأم هي كما يلي:

- تملك وبيع وشراء العقارات والأراضي وتطويرها لحساب الشركة الأم داخل دولة الكويت وخارجها، وكذلك إدارة أملاك الغير، وفقًا للأحكام المنصوص عليها في القوانين القائمة والقيود المفروضة على إنشاء قسائم السكن الخاص على النحو الذي نصت عليه هذه القوانين.
- تملك وبيع وشراء أسهم وسندات الشركات العقارية لحساب الشركة الأم في دولة الكويت وخارجها.
- إعداد الدراسات وتقديم خدمات الاستشارات بشأن العقارات على أن يتم الوفاء ببعض الشروط المطلوبة.
- القيام بأعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للشركة الأم وللغير بما في ذلك تنفيذ الأعمال المدنية والميكانيكية والكهربائية والمصاعد وأعمال تكييف الهواء وكل ما يتعلق بأعمال الصيانة الأخرى لضمان سلامة المباني.
- تملك وإدارة وتشغيل واستثمار وتأجير واستئجار الفنادق والنوادي الصحية والأنزال وبيوت الضيافة والاستراحات والمنتزهات والحدائق والمعارض والمطاعم والمقاهي والمجمعات السكنية والمنتجعات السياحية والصحية والمرافق الترفيهية والرياضية والمحلات بمختلف الدرجات والمستويات، بما في ذلك جميع الخدمات الأصلية والداعمة والمرافق الملحقة بها وغيرها من الخدمات الضرورية الأخرى سواء داخل دولة الكويت أو خارجها.
- تنظيم المعارض العقارية التي تتعلق بمشاريع الشركة الأم العقارية.
- إقامة المزادات العقارية تبعًا للأنظمة المعمول بها في الوزارة.
- تملك الأسواق التجارية والمجمعات السكنية.
- استغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة الأم عن طريق استثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة في دولة الكويت وخارجها.
- المشاركة في إنشاء وإدارة الصناديق العقارية داخل دولة الكويت وخارجها.
- المساهمة المباشرة لتطوير مشاريع البنية التحتية للمناطق السكنية والتجارية والصناعية بنظام البناء والتشغيل والتحويل.

يكون للشركة الأم ممارسة العمليات المذكورة أعلاه داخل دولة الكويت أو خارجها بصفة أصلية أو بالوكالة لصالح أطراف أخرى.

2 السياسات المحاسبية الهامة

2.1 أساس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة على أساس التكلفة التاريخية باستثناء العقارات الاستثمارية والموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى والأرض ملك حر والمباني المصنفة ضمن 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

المعايير الجديدة والمعدلة والتفسيرات

قامت المجموعة لأول مرة بتطبيق بعض المعايير والتعديلات المتعلقة بالمجموعة التي تسري للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022. فيما يلي طبيعة وتأثير كل معيار أو تعديل:

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

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

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

لم يكن لهذه التعديلات تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

العقود المجحفة – تكاليف الوفاء بالعقد - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 37

إن العقد المجحف هو العقد الذي تتجاوز فيه التكاليف التي لا يمكن تجنبها (أي التكاليف التي لا يمكن للمجموعة تجنبها نظراً لالتزامها التعاقدي) للوفاء بالالتزامات بموجب العقد، المزايا الاقتصادية التي من المتوقع استلامها بموجبه.

تحدد التعديلات أنه عند تقييم ما إذا كان العقد مجحفاً أو محققاً للخسائر، تحتاج المنشأة إلى تضمين التكاليف التي تتعلق مباشرة بعقد لتوفير البضائع أو الخدمات التي تتضمن كلاً من التكاليف الإضافية (على سبيل المثال، تكاليف العمالة والمواد المباشرة) وتخصيص التكاليف المرتبطة مباشرة بأنشطة العقد (على سبيل المثال، استهلاك المعدات المستخدمة للوفاء بالعقد وكذلك تكاليف إدارة العقد والإشراف). لا تتعلق التكاليف العمومية والإدارية مباشرة بالعقد ويتم استبعادها ما لم يتم تحميلها صراحة على الطرف المقابل بموجب العقد.

لم يكن لهذه التعديلات تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

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

تستبدل التعديلات الإشارة المرجعية إلى إصدار سابق من الإطار المفاهيمي لمجلس معايير المحاسبة الدولية بإشارة مرجعية إلى الإصدار الحالي الصادر في مارس 2018 دون تغيير متطلباتها بشكل كبير.

تضيف التعديلات استثناءً إلى مبدأ الاعتراف بالمعيار الدولي للتقارير المالية 3 *"دمج الأعمال"* لتجنب إصدار الأرباح أو الخسائر المحتملة في "اليوم الثاني" والتي تنشأ عن الالتزامات والمطلوبات المحتملة التي ستتحقق ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي 37 *المخصصات والمطلوبات المحتملة والموجودات المحتملة* أو تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 21: *الضرائب*، إذا تم تكبدها بشكل منفصل. يتطلب الاستثناء من الكيانات تطبيق المعايير الواردة في معيار المحاسبة الدولي 37 أو تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 21، على التوالي، بدلاً من الإطار المفاهيمي، لتحديد ما إذا كان التزام حالي قائم في تاريخ الحيازة.

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

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

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

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

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. تنوي المجموعة تطبيق هذه المعايير متى أمكن ذلك عندما تصبح سارية المفعول.

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

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

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

تسري التعديلات على فترات البيانات المالية المجمعة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023 ويجب تطبيقها بأثر رجعي. تعمل المجموعة حالياً على تقييم تأثير التعديلات على الممارسات الحالية وما اذا كانت اتفاقيات القروض القائمة قد تتطلب إعادة تفاوض.

تعريف التقديرات المحاسبية - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 8

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في فبراير 2021 تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 8 حيث تضمنت التعديلات تعريفاً لـ "التقديرات المحاسبية". توضح التعديلات الاختلاف بين التغيرات في التقديرات المحاسبية من جهة والتغيرات في السياسات المحاسبية وتصحيح الأخطاء من جهة أخرى. كما أنها توضح كيف تستخدم المنشآت أساليب القياس والمدخلات لوضع التقديرات المحاسبية.

تسري التعديلات على فترات البيانات المالية المجمعة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023 وتسري على التغيرات في السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات المحاسبية التي تحدث في أو بعد بداية تلك الفترة. يسمح بالتطبيق المبكر ما دام قد تم الإفصاح عن هذه الحقيقة. من غير المتوقع أن يكون للتعديلات تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

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

في فبراير 2021، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 وبيان ممارسة المعايير الدولية للتقارير المالية 2 لغرض إصدار أحكام "الجوهرية"، حيث يقدم المجلس إرشادات وأمثلة لمساعدة المنشآت على تطبيق أحكام الجوهرية على إفصاحات السياسات المحاسبية. تهدف التعديلات إلى مساعدة المنشآت على تقديم إفصاحات السياسات المحاسبية التي تكون أكثر فائدة من خلال استبدال متطلبات المنشآت بالإفصاح عن سياساتها المحاسبية "الهامة" بمتطلبات الإفصاح عن سياساتها المحاسبية "الجوهرية" وإضافة إرشادات حول كيفية تطبيق المنشآت لمفهوم الجوهرية عند اتخاذ القرارات بشأن إفصاحات السياسات المحاسبية.

تسري التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023 مع السماح بالتطبيق المبكر. نظرًا لأن التعديلات على بيان ممارسة المعايير الدولية للتقارير المالية 2 تمنح إرشادات غير إلزامية حول تطبيق تعريف المعلومات الجوهرية على معلومات السياسات المحاسبية، فإن تاريخ سريان هذه التعديلات ليس ضروريًا.

حاليًا، تقوم المجموعة بتقييم تأثير التعديلات لتحديد تأثيرها على إفصاحات السياسات المحاسبية للمجموعة.

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة

أساس التجميع

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة (الشركات المستثمر فيها التي 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

بصورة عامة، يوجد افتراض بأن السيطرة تنشأ عن أغلبية حقوق التصويت. 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 لنفس فترة البيانات المالية المجمعة للمجموعة. وعند الضرورة، يتم إجراء تعديلات لتتوافق السياسات المحاسبية للشركات التابعة مع السياسات المحاسبية للمجموعة. ويتم عند التجميع استبعاد كافة الأرصدة والمعاملات فيما بين شركات المجموعة بما في ذلك الأرباح والأرباح غير المحققة والخسائر وتوزيعات الأرباح فيما بين شركات المجموعة.

تمثل الحصص غير المسيطرة حقوق الملكية في الشركات التابعة التي لا تتعلق بصورة مباشرة أو غير مباشرة بمساهمي الشركة الأم. تعرض حقوق الملكية وصافي الإيرادات الخاصة بالحصص غير المسيطرة بصورة منفصلة في بيانات المركز المالي والدخل الشامل والتغيرات 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 لا تسجل الموجودات ذات الصلة (بما في ذلك الشهرة) والمطلوبات والحصص غير المسيطرة والبنود الأخرى لحقوق الملكية بينما يتم تسجيل أي أرباح أو خسائر 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)

أساس التجميع (تتمة)

فيما يلي الشركات التابعة الرئيسية للمجموعة:

اسم الشركة	*حصة الملكية كما في 31 ديسمبر* 2022	2021	*بلد التأسيس*	*الأنشطة الرئيسية*
محتفظ بها مباشرةً				
شركة المباني المتحدة ش.م.ك. (مقفلة)	**98%**	98%	الكويت	تطوير العقارات
سوق المتحدة بالصالحية - شركة 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)	**99.2%**	99.2%	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	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.	**80%**	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
الشركة الكويتية المتحدة للتطوير العقاري ذ.م.م.	**100%**	100%	عمان	تطوير العقارات
شركة الضيافة القابضة ش.م.ك. (مقفلة) (1)	-	81.73%	الكويت	قابضة
شركة الضيافة القابضة إس إيه إل (شركة قابضة) (1)	**100%**	-	لبنان	قابضة
شركة الخليج مصر للفنادق والسياحة ش.م.م. (1)	**100%**	-	مصر	تطوير العقارات
شركة يونيفيرسال المتحدة للاستشارات العقارية ذ.م.م.	**63%**	63%	الكويت	تطوير العقارات
الداو القابضة المحدودة	**100%**	100%	جزيرة مان	قابضة
شركة جرينتش كوي المحدودة	**100%**	100%	جزيرة مان	تطوير العقارات
شركة اثنين وعشرين لإدارة المشاريع ذ.م.م	**99%**	-	الكويت	تطوير العقارات
محتفظ بها من خلال شركة تمليك العقارية المتحدة ذ.م.م.				
شركة ميديس للتطوير العقاري	**100%**	-	مصر	تطوير العقارات
شركة منازل المتحدة للاستثمار العقاري ش.م.م. (إيضاح 26 (أ))	**54.5%**	-	مصر	تطوير العقارات
محتفظ بها من خلال شركة المباني المتحدة ش.م.ك. (مقفلة)				
شركة اثنين وعشرين لإدارة المشاريع ذ.م.م	**1%**	-	الكويت	تطوير العقارات
محتفظ بها من خلال شركة الريف العقارية ش.م.ع. (مقفلة)				
الشركة المتحدة لإدارة المرافق ش.م.م.	**100%**	-	عمان	إدارة المرافق

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

أساس التجميع (تتمة)

اسم الشركة	*حصة الملكية كما في 31 ديسمبر* 2022	2021	*بلد التأسيس*	*الأنشطة الرئيسية*
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 منازل المتحدة للاستثمار العقاري ش.م.م. (إيضاح 26 (أ))	**36.99%**	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 المرافق
محتفظ بها من خلال شركة الضيافة القابضة ش.م.ك. (مقفلة)				
شركة الضيافة – لبنان ش.م.ل. (شركة قابضة) (1)	-	100%	لبنان	قابضة
شركة الخليج مصر للفنادق والسياحة ش.م.م. (1)	-	85.9%	مصر	تطوير العقارات
شركة بحمدون للعقارات المحدودة ش.م.ل. (2)	**75%**	75%	لبنان	إدارة الفنادق
شركة الروشة القابضة ش.م.ل (2)	**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
شركة بانوراما للتجميل المساهمة الخاصة المحدودة	**80%**	80%	الأردن	خدمات تجميل
محتفظ بها من خلال الشركة المتحدة لإدارة المرافق ش.م.م.				
الشركة المتحدة لإدارة المرافق ش.م.م.	-	100%	عمان	إدارة المرافق
الشركة المتحدة العربية لإدارة المرافق – محدودة المسؤولية	**100%**	100%	الأردن	إدارة المرافق
شركة يو اف ام لخدمات إدارة المنشآت ذ.م.م.	**100%**	100%	الأمارات	مرافق خدمات

(1) كانت تلك الشركات سابقا تابعة لشركة الضيافة القابضة ش.م.ك. (مقفلة) وعند دمجها مع الشركة الأم خلال السنة الحالية أصبحت تلك الشركات تابعة بشكل مباشر للشركة الأم. لمزيد من التفاصيل يرجى الاطلاع على إيضاح 29.

(2) تحتفظ الشركة الأم بنسبة 45% في شركة الروشة القابضة ش.م.ل. ونسبة 25% في شركة بحمدون للعقارات المحدودة ش.م.ل. من خلال الشركة اللبنانية المتحدة العقارية ش.م.ل. (قابضة).

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 ضمن 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.

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

دمج الأعمال والشهرة (تتمة)
في حالة تحقيق دمج الأعمال على مراحل، يتم إعادة قياس أي حصة ملكية محتفظ بها سابقاً بالقيمة العادلة في تاريخ الحيازة وتسجل أي أرباح أو خسائر ناتجة في بيان الدخل المجمع.

يتم تسجيل أي مقابل محتمل محول من قبل المشتري بالقيمة العادلة في تاريخ الحيازة. لا يتم إعادة قياس المقابل المحتمل المصنف كحقوق ملكية ويتم المحاسبة عن التسوية اللاحقة ضمن حقوق الملكية. يتم قياس المقابل المحتمل المصنف كأصل أو التزام الذي يمثل أداة مالية ويقع ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية، 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 بيانات مالية مجمعة 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 وأي حصة محتفظ بها سابقًا عن صافي الموجودات المحددة التي تم حيازتها والمطلوبات المقدرة. إذا كانت القيمة العادلة لصافي الموجودات التي تم حيازتها تتجاوز إجمالي المقابل المحول، 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 إعادة التقييم لا تزال تؤدي إلى تجاوز القيمة العادلة لصافي الموجودات التي تم حيازتها، لإجمالي المقابل المحول، يدرج الربح في بيان الدخل المجمع.

بعد الاعتراف المبدئي، يتم قياس الشهرة بالتكلفة ناقصاً أي خسائر انخفاض في القيمة متراكمة. لغرض اختبار انخفاض القيمة، يتم توزيع الشهرة المكتسبة في دمج الأعمال، من تاريخ الحيازة، على كل وحدة من وحدات إنتاج النقد لدى المجموعة 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 بالعملية المستبعدة في القيمة الدفترية للعملية عند تحديد الأرباح أو الخسائر الناتجة عن استبعاد العملية. يتم قياس الشهرة المستبعدة في هذه الحالة على أساس القيم النسبية للعملية المستبعدة والجزء المحتفظ به من وحدة إنتاج النقد.

الأدوات المالية
إن 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 الأحكام التعاقدية للأداة. ويتضمن ذلك المتاجرة بالطريقة المعتادة: مشتريات أو مبيعات الموجودات المالية التي تتطلب تسليم الموجودات خلال إطار زمني يتم تحديده عموماً وفقاً للوائح أو الأعراف السائدة في الأسواق.

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

فئات قياس الموجودات والمطلوبات المالية
تقوم المجموعة بتصنيف كافة موجوداتها المالية بناءً على نموذج الأعمال المستخدم في إدارة الموجودات والشروط التعاقدية للأصل ويتم قياسه وفقا للفئات الاتية:

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

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

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)
1) الموجودات المالية
تحدد المجموعة تصنيف الموجودات المالية بناءً على نموذج الأعمال المستخدم في إدارة الموجودات المالية وسمات التدفقات النقدية التعاقدية للموجودات المالية.

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

- كيفية تقييم أداء نموذج الأعمال والموجودات المالية المحتفظ بها ضمن نموذج الأعمال ورفع التقارير إلى موظفي الإدارة العليا للمنشأة؛ و
- المخاطر التي تؤثر على أداء نموذج الأعمال (والموجودات المالية المحتفظ بها ضمن نموذج الأعمال) وبشكل خاص كيفية إدارة تلك المخاطر؛ و
- كيفية مكافأة مديري الأعمال (على سبيل المثال ما إذا كانت المكافأة تستند إلى القيمة العادلة للموجودات المدارة أو التدفقات النقدية التعاقدية التي تم تحصيلها)؛ بالإضافة إلى أن
- إن معدل التكرار وقيمة وتوقيت المبيعات المتوقعة تعتبر أيضا من العوامل الهامة 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 في الفترات المستقبلية.

تقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية تمثل مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط (اختبار مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط)
عندما يكون نموذج الأعمال مرتبطا بالاحتفاظ بالموجودات لغرض تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية أو تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية ومن البيع، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية للأدوات المالية تمثل مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط ("اختبار مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط").

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

إن العناصر الأكثر جوهرية للربح في أي ترتيب إقراض أساسي تتمثل بصورة نمطية في مراعاة القيمة الزمنية للأموال ومخاطر الائتمان. لإجراء اختبار مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط، تقوم المجموعة بتطبيق أحكام، وتراعي العوامل ذات الصلة مثل العملة المدرج بها الأصل المالي وفترة الاعتراف بمعدل الربح عن هذا الأصل.

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

تقوم المجموعة بإعادة التصنيف فقط في حالة وقوع أي تغيرات في نموذج الأعمال المستخدم لإدارة تلك الموجودات. يتم إعادة التصنيف اعتبارا من بداية فترة البيانات المالية المجمعة الأولى التالية لحدوث التغير. ومن المتوقع أن تكون هذه التغيرات 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

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)
1) الموجودات المالية (تتمة)
أدوات الدين المدرجة بالتكلفة المطفأة
يتم قياس الأصل المالي الذي يمثل أداة دين وفقا للتكلفة المطفأة في حالة استيفائه للشرطين التاليين وعدم تصنيفه كمدرج بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:

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

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

يتم قياس أدوات الدين المدرجة بالتكلفة المطفأة لاحقاً وفقا للتكلفة المطفأة بواسطة طريقة معدل الفائدة الفعلي بعد تعديله مقابل خسائر الانخفاض في القيمة، إن وجدت. تسجل إيرادات الفوائد وأرباح وخسائر تحويل العملات الأجنبية، وانخفاض القيمة في بيان الدخل المجمع. كما تسجل أي أرباح أو خسائر من إلغاء الاعتراف 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 أسهم 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 هذا التصنيف على أساس كل أداة على حدة.

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

الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو 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 فقط والتي لا يتم الاحتفاظ بها ضمن نموذج أعمال يستهدف إما تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية أو تحصيل كل من التدفقات النقدية التعاقدية والبيع.

حددت المجموعة تصنيف وقياس موجوداتها المالية كما يلي:

أ. قرض إلى شركة زميلة
إن القرض إلى شركة زميلة يمثل أصل مالي غير مشتق ذي مدفوعات ثابتة أو يمكن تحديدها وهو غير مسعر في سوق نشط. بعد القياس المبدئي، يتم لاحقا قياس القرض إلى شركة زميلة بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي ويخضع لانخفاض القيمة. يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر في بيان الدخل المجمع عند إلغاء الاعتراف بالأصل أو تعديله أو انخفاض قيمته.

ب. مدينون ومبلغ مستحق من أطراف ذات علاقة
تقيد المدينون والمبلغ المستحق من أطراف ذات علاقة بمبلغ الفاتورة الأصلي ناقصا خسائر الائتمان المتوقعة، وتدرج بالتكلفة المطفأة.

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 أو الخسائر (تتمة)
ج. أرصدة لدى البنوك ونقد وودائع
تتكون الأرصدة لدى البنوك والنقد والودائع في بيان المركز المالي المجمع من النقد لدى البنوك وفي الصندوق والودائع قصيرة الأجل ذات فترة استحقاق لثلاثة أشهر أو أقل. يتم إدراجها بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

لأغراض بيان التدفقات النقدية المجمع، يتكون النقد والنقد المعادل من النقد لدى البنك وفي الصندوق والودائع قصيرة الأجل 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 بها إلا في ظل الظروف التي تقوم فيها المجموعة بشراء أو بيع أو إنهاء أحد خطوط الأعمال.

إلغاء الاعتراف بالموجودات المالية
لا يتم الاعتراف بالأصل المالي (أو جزء من الأصل المالي أو جزء من مجموعة أصول مالية مماثلة أو ما ينطبق عليه ذلك) بشكل أساسي عندما:

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

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

2) المطلوبات المالية
يتم تصنيف المطلوبات المالية عند الاعتراف المبدئي كمطلوبات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، أو قروض وسلف أو دائنين أو كمشتقات مصنفة كأدوات تحوط في عملية تحوط فعالة، متى كان ذلك مناسبا.

تسجل كافة المطلوبات المالية مبدئيا بالقيمة العادلة، وفي حالة القروض والسلف والدائنين، بالصافي بعد تكاليف المعاملة المتعلقة بها مباشرة.

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

حددت المجموعة تصنيف وقياس مطلوباتها المالية كما يلي:

أ. المطلوبات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
تتضمن المطلوبات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر المطلوبات المالية المحتفظ بها لغرض المتاجرة والمطلوبات المالية المصنفة عند الاعتراف المبدئي كمطلوبات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)
2) المطلوبات المالية (تتمة)
أ. المطلوبات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر (تتمة)
تصنف المطلوبات المالية كمحتفظ بها لغرض المتاجرة، إذا تم تكبدها لغرض إعادة الشراء في المستقبل القريب. تتضمن هذه الفئة أدوات مالية مشتقة اتفقت المجموعة بشأنها ولا يتم تصنيفها كأدوات تحوط في عملية تحوط وفقاً لما يحدده المعيار الدولي للتقارير المالية 9. تصنف المشتقات المنفصلة المتضمنة أيضاً كمحتفظ بها لغرض المتاجرة إلا إذا تم تصنيفها كأدوات تحوط فعالة.

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

يتم تحديد المطلوبات المالية المصنفة عند الاعتراف المبدئي كمطلوبات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر في تاريخ الاعتراف المبدئي، وذلك فقط عند استيفاء المعيار الوارد ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 9. لم تقم المجموعة بتصنيف أي التزام مالي كالتزام مدرج 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 إلغاء الاعتراف بالمطلوبات وكذلك من خلال عملية إطفاء معدل الفائدة الفعلي.

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

تدرج الأقساط المستحقة خلال سنة واحدة كمطلوبات متداولة. يتم تحميل الفائدة كمصروف عند استحقاقها في بيان الدخل المجمع مع إدراج المبالغ غير المسددة في مصروفات مستحقة ضمن "دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى".

ج. دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى
يتم تسجيل 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
لا يتم الاعتراف بالتزام مالي عندما يتم الإعفاء من الالتزام المرتبط بالمطلوبات أو إلغاؤه أو انتهاء صلاحية استحقاقه. عند استبدال التزام مالي حالي بآخر من نفس المقرض بشروط مختلفة بشكل كبير، أو بتعديل شروط الالتزام المالي الحالي بشكل جوهري، يتم معاملة هذا التبديل أو التعديل كإلغاء الاعتراف بالالتزام الأصلي والاعتراف بالتزام جديد. يدرج الفرق في القيمة الدفترية ذات الصلة في بيان الدخل المجمع.

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 المسجلة 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 بالنسبة لجميع أدوات الدين 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 الناتجة من بيع الضمان المحتفظ به أو التحسينات الائتمانية الأخرى التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من الشروط التعاقدية.

يتم تسجيل خسائر الائتمان المتوقعة على مرحلتين. بالنسبة لحالات التعرض لمخاطر الائتمان التي لم تحدث فيها زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي، يتم احتساب مخصص خسائر الائتمان المتوقعة مقابل خسائر الائتمان الناتجة عن أحداث التعثر المحتملة خلال مدة 12 شهرًا التالية (خسائر الائتمان المتوقعة على مدى 12 شهرًا). بالنسبة لحالات التعرض لمخاطر الائتمان التي حدثت فيها زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي، يجب احتساب مخصص خسائر مقابل خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر المتبقي للتعرض، بصرف النظر عن توقيت التعثر (خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة).

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات المالية وغير المالية (تتمة)
الموجودات المالية (تتمة)
أ. تحديد خسائر الائتمان المتوقعة للمدينين والأرصدة لدى البنوك
تقوم المجموعة بتطبيق طريقة مبسطة في احتساب خسائر الائتمان المتوقعة فيما يتعلق بالمدينين. وبالتالي، لا تتعقب المجموعة التغيرات في مخاطر الائتمان وبدلاً من ذلك تسجل مخصص خسائر استنادا إلى خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة. قامت المجموعة باحتساب مصفوفة مخصصات استنادا إلى خبرة المجموعة السابقة بخسائر الائتمان وتعديلها مقابل العوامل المستقبلية المرتبطة بالمدينين والبيئة الاقتصادية.

تعامل المجموعة الأصل المالي كأصل متعثر في حالة التأخر في سداد المدفوعات التعاقدية لمدة 90 يوماً. ومع ذلك، قد تعتبر المجموعة الأصل المالي كأصل متعثر في بعض الحالات، وذلك في حالة أن تشير المعلومات الداخلية أو الخارجية إلى عدم احتمالية استلام المجموعة للمبالغ التعاقدية القائمة بالكامل قبل مراعاة أي تعزيزات ائتمانية محتفظ بها من قبل المجموعة. ويتم شطب الأصل المالي عندما لا يوجد أي توقعات معقولة 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. وفقًا للطريقة العامة، يتم تسجيل خسائر الائتمان المتوقعة على ثلاث مراحل. بالنسبة للتعرض للمخاطر التي لم يحدث فيها زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي، يتم احتساب مخصص خسائر الائتمان المتوقعة مقابل خسائر الائتمان الناتجة من أحداث التعثر المحتملة خلال مدة 12 شهرًا التالية (خسائر الائتمان المتوقعة على مدى 12 شهرًا المصنفة في المرحلة 1). بالنسبة للتعرض للمخاطر التي حدثت فيها زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي، يجب احتساب مخصص خسائر مقابل خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر المتبقي من التعرض بغض النظر عن توقيت التعثر (خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة المصنفة في المرحلة 2). بالإضافة إلى ذلك، تقيس المجموعة مخصصات الخسائر بقيمة تعادل خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة التي تم تحديدها على إنها منخفضة القيمة الائتمانية استنادا إلى الدليل الموضوع للانخفاض في القيمة (خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة المصنفة في المرحلة 3). إن الطرف المقابل الذي لديه قدرة قوية على الوفاء بالتزامات التدفقات النقدية التعاقدية على المدى القريب، يرتبط بمخاطر ائتمان منخفضة.

1. تحديد مرحلة خسائر الائتمان المتوقعة
في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان هناك ازدياد جوهري في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي من خلال المقارنة بين مخاطر التعثر التي تحدث على مدى العمر المتبقي المتوقع اعتبارا من تاريخ البيانات المالية المجمعة ومخاطر التعثر في تاريخ الاعتراف المبدئي للأداة المالية. تستند المجموعة إلى الجمع بين 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 كل بيانات مالية مجمعة، تقوم المجموعة أيضا بتقييم ما إذا كانت أي مبالغ مستحقة قد انخفضت قيمتها الائتمانية. تتعامل المجموعة مع المبالغ المستحقة باعتبارها مخفضة القيمة الائتمانية في حالة وقوع حدث واحد أو أكثر يكون له تأثير جوهري على التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة لهذه الأدوات المالية. يتم تصنيف جميع المبالغ المستحقة منخفضة القيمة الائتمانية ضمن المرحلة 3 لأغراض قياس خسائر الائتمان المتوقعة. يتضمن الدليل على انخفاض قيمة الائتمان البيانات الملحوظة بشأن ما يلي:

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

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

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)

2. قياس خسائر الائتمان المتوقعة والمعلومات المستقبلية

إن خسائر الائتمان المتوقعة هي التقديرات المرجحة بالاحتمالات لخسائر الائتمان وتقاس بالقيمة الحالية لكافة أوجه العجز النقدي مخصومة بمعدل خصم مناسب ذي صلة 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 والتعرض للمخاطر عند التعثر. إن تحديد هذه العناصر يتطلب من الإدارة اتخاذ أحكام هامة.

تأخذ المجموعة في اعتبارها المتغيرات الاقتصادية الرئيسية المتوقع أن تؤثر على مخاطر الائتمان وخسائر الائتمان المتوقعة لغرض إدراج التعديلات المستقبلية في خسائر الائتمان المتوقعة المحددة. ويعكس ذلك بصورة أساسية التوقعات المعقولة والمؤيدة لظروف الاقتصاد الكلي المستقبلية. تقوم الإدارة بمراجعة وتقييم هذه التوقعات بانتظام.

الموجودات غير المالية

يتم مراجعة القيمة الدفترية للموجودات غير المالية لدى المجموعة، باستثناء العقار الاستثماري والمخزون في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة لتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على الانخفاض في القيمة. في حالة وجود هذا المؤشر، يتم تقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل. بالنسبة للشهرة والموجودات غير الملموسة ذات الأعمار 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 أثناء الاستخدام والقيمة العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع أيهما أعلى. عند تقييم القيمة أثناء الاستخدام، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى القيمة الحالية باستخدام معدل خصم ما قبل الضرائب الذي يعكس التقييمات الحالية السائدة في السوق للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المرتبطة بالأصل. لغرض إجراء اختبار الانخفاض في القيمة، يتم تجميع الموجودات معًا إلى أصغر مجموعة موجودات تحقق تدفقات نقدية واردة من الاستخدام المستمر والتي تكون مستقلة بشكل كبير عن تلك التدفقات النقدية الواردة للموجودات أو مجموعات الموجودات الأخرى ("وحدة إنتاج النقد").

لغرض إجراء اختبار انخفاض القيمة، فإن الشهرة المكتسبة في دمج الأعمال من تاريخ الحيازة يتم توزيعها على كل وحدة من وحدات إنتاج النقد بالمجموعة أو مجموعات وحدات إنتاج النقد التي من المتوقع أن تستفيد من نماذج الدمج بصرف النظر عن تخصيص الموجودات والمطلوبات الأخرى لدى المجموعة لتلك الوحدات أو مجموعات الوحدات.

إن كل وحدة أو مجموعة وحدات تتوزع عليها الشهرة:

- تمثل أدنى مستوى ضمن المجموعة حيث يتم مراقبة الشهرة عنده لأغراض الإدارة الداخلية؛ و
- لا تزيد عن قطاع يستند إلى صيغة تقارير معلومات القطاعات لدى المجموعة التي يتم تحديدها وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 8: *قطاع التشغيل*.

لا يتم رد خسائر الانخفاض في القيمة المتعلقة بالشهرة. فيما يتعلق بالموجودات الأخرى، يتم تقييم خسائر الانخفاض في القيمة المسجلة في الفترات السابقة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة لتحديد أي مؤشرات على انخفاض الخسائر أو عدم وجودها. يتم رد خسائر الانخفاض في القيمة في حالة حدوث تغير في التقديرات المستخدمة في تحديد المبلغ الممكن استرداده. يتم رد خسائر الانخفاض في القيمة فقط إلى الحد الذي لا تتجاوز فيه القيمة الدفترية للأصل القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها، بالصافي بعد الاستهلاك أو الإطفاء، ما لم يتم الاعتراف بخسائر الانخفاض في القيمة.

يتم إدراج خسائر الانخفاض في القيمة إذا تجاوزت القيمة الدفترية لأصل أو وحدة إنتاج النقد له 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 لأي شهرة موزعة على الوحدات ثم لتخفيض القيمة الدفترية للموجودات الأخرى في الوحدة (مجموعة الوحدات) على أساس نسبي.

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

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، وفقًا للقيمة العادلة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة.

إن القيمة العادلة هي 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 مزايا اقتصادية من خلال استخدام الأصل بأعلى وأفضل مستوى له، أو من خلال بيعه إلى مشارك آخر في السوق من المحتمل أن يستخدم الأصل بأعلى وأفضل مستوى له.

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

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

- 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 ملحوظًا.

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

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

يقوم مقيمون خارجيون بإجراء عملية تقييم العقارات الاستثمارية والممتلكات والمعدات لدى المجموعة المدرجة وفقاً لنموذج التقييم. تتخذ الإدارة قرار إشراك المقيمين الخارجيين سنويًا. وتتضمن معايير الاختيار المتطلبات الرقابية والمعرفة بالسوق وحسن السمعة والاستقلالية ومدى الاعتراف بالمعايير المهنية. تتخذ الإدارة قرارها بعد مناقشات مع المقيمين الخارجيين للمجموعة لتحديد أساليب ومدخلات التقييم المستخدمة في كل حالة.

كما تقوم الإدارة 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 حدث بصورة معقولة.

بالنسبة للأدوات المالية المسعرة في سوق نشط، يتم تحديد القيمة العادلة بالرجوع إلى أسعار السوق المعلنة. تُستخدم أسعار الشراء للموجودات بينما تُستخدم أسعار البيع للمطلوبات. تستند القيمة العادلة للاستثمارات في الصناديق المشتركة أو صناديق الاستثمار أو أدوات الاستثمار المماثلة إلى أحدث قيمة صادرة لصافي قيمة الموجودات.

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

القيمة العادلة (تتمة)
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 الإدارة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة بتحليل الحركات في قيم الموجودات والمطلوبات التي يجب إعادة قياسها أو إعادة تقييمها وفقًا للسياسات المحاسبية للمجموعة. لغرض هذا التحليل، تتحقق الإدارة من أهم المدخلات المطبقة 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 استنادًا إلى طبيعة وسمات ومخاطر الأصل أو الالتزام ومستوى الجدول الهرمي للقيمة العادلة كما هو موضح أعلاه.

عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة
تمثل العقارات التي تم حيازتها أو إنشائها لغرض البيع ضمن سياق الأعمال العادي بدلًا من الاحتفاظ بها للتأجير أو لارتفاع القيمة الرأسمالية، عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة وتقاس بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها، أيهما أقل.

تتضمن التكلفة حقوق الملكية الحرة وحقوق استئجار الأراضي، والمبلغ المدفوع للمقاولين لقاء الإنشاء، وتكاليف الاقتراض وتكاليف التخطيط والتصميم وتكلفة إعداد الموقع والأتعاب المهنية للخدمات القانونية وضرائب نقل ملكية العقارات والمصروفات غير المباشرة للإنشاء والتكاليف الأخرى ذات الصلة.

إن صافي القيمة الممكن تحقيقها هو سعر البيع المقدر ضمن سياق الأعمال العادي استنادًا إلى أسعار السوق في تاريخ البيانات المالية المجمعة ومخصومة مقابل القيمة الزمنية للأموال إذا كانت مادية ناقصًا تكاليف الإتمام والتكلفة المقدرة للبيع. يتم تحميل العمولات غير القابلة للاسترداد المدفوعة إلى وكلاء المبيعات أو التسويق عند بيع الوحدات العقارية كمصروفات عند سدادها.

يتم تحديد تكلفة العقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة المسجلة 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 تخفيض العقارات المحتفظ بها للمتاجرة على مصروفات التشغيل الأخرى.

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

يتم المحاسبة عن استثمار المجموعة في شركتها الزميلة، وهي شركة تمارس المجموعة عليها تأثيرًا ملموسًا، باستخدام طريقة حقوق الملكية. وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يسجل الاستثمار في الشركة الزميلة مبدئيًا بالتكلفة.

يتم تعديل القيمة الدفترية للاستثمار لتسجيل التغيرات في حصة المجموعة من صافي موجودات الشركة الزميلة منذ تاريخ الحيازة. يتم إدراج الشهرة المتعلقة بالشركة الزميلة في القيمة الدفترية 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 مسجل مباشرة ضمن حقوق ملكية الشركة الزميلة، تسجل المجموعة حصتها في أي تغيرات، متى كان ذلك مناسباً، ضمن بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع. يتم استبعاد الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة من المعاملات بين المجموعة والشركة الزميلة بمقدار 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 الأرباح أو الخسائر بعد الضرائب والحصص غير المسيطرة في الشركات التابعة للشركة الزميلة.

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

استثمار في شركات زميلة (تتمة)
يتم إعداد البيانات المالية للشركة الزميلة لفترة بيانات مالية مجمعة مختلفة عن المجموعة والتي تبلغ ثلاثة أشهر. عند الضرورة، يتم إجراء تعديلات لتتوافق السياسات المحاسبية مع تلك التي الخاصة بالمجموعة.

بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تقوم المجموعة بتحديد ما إذا كان من الضروري تسجيل أي خسائر انخفاض في القيمة بشأن استثمارها في الشركة الزميلة. تحدد المجموعة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة ما إذا كان هناك أي دليل موضوعي على انخفاض قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة. في حالة وجود هذا الدليل، تحتسب المجموعة مبلغ انخفاض القيمة بالفرق بين المبلغ الممكن استرداده للشركة الزميلة وقيمتها الدفترية ويتم تسجيل الخسائر كـ "انخفاض 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 الدفترية للشركة الزميلة عند فقد التأثير الملموس والقيمة العادلة للاستثمار المتبقي والمتحصلات من البيع في بيان الدخل المجمع.

عقارات استثمارية
يتضمن العقار الاستثماري العقار المطور والعقار قيد الإنشاء أو أعمال إعادة التطوير المحتفظ بها لغرض تحقيق إيرادات التأجير أو زيادة القيمة الرأسمالية أو كليهما. يتم تصنيف العقار المحتفظ به بموجب عقد تأجير كعقار استثماري عند استيفاء تعريف العقار الاستثماري.

يتم قياس العقار الاستثماري مبدئياً بالتكلفة بما في ذلك تكاليف المعاملة. تتضمن تكاليف المعاملة ضرائب نقل الملكية والأتعاب المهنية للخدمات القانونية وعمولات التأجير المبدئية حتى يصل العقار إلى الحالة اللازمة له للتشغيل. تتضمن القيمة الدفترية أيضاً تكلفة استبدال جزء من العقار الاستثماري القائم في الوقت الذي يتم فيه تكبد التكلفة إذا تم الوفاء بمعايير الاعتراف.

لاحقًا للاعتراف المبدئي، يتم إدراج العقار الاستثماري بالقيمة العادلة التي يتم تحديدها استنادًا إلى تقييم يتم إجراؤه من قبل مقيمين مستقلين معتمدين بصورة دورية باستخدام طرق تقييم تتوافق مع طبيعة واستخدام العقارات الاستثمارية. تدرج الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة ضمن بيان الدخل المجمع في السنة التي تنتج تتحقق فيها. لأغراض هذه البيانات المالية المجمعة، تتعرض القيمة العادلة التي يتم تقييمها إلى ما يلي:

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

لا يتم الاعتراف بالعقار الاستثماري عندما يتم بيعه أو عندما يتم سحب العقار الاستثماري بصفة دائمة من الاستخدام ولا يتوقع أي مزايا اقتصادية مستقبلية من بيعه. تدرج أي أرباح أو خسائر ناتجة من استبعاد العقار الاستثماري أو بيعه في بيان الدخل المجمع في السنة التي يتم فيها الاستبعاد أو البيع.

يتم تحديد الأرباح أو الخسائر الناتجة من بيع العقار الاستثماري بالفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل في البيانات المالية المجمعة للفترة السابقة الكاملة.

لا يتم إجراء التحويلات إلى عقار استثماري إلا عندما يطرأ تغير في الاستخدام، مثبتًا بإنهاء إشغال المالك للعقار أو بدء عقد تأجير تشغيلي. تتم التحويلات من العقار الاستثماري فقط عندما يكون هناك تغير في الاستخدام مثبتًا ببداية إشغال المالك للعقار أو بداية التطوير بغرض البيع.

ممتلكات ومعدات
يتم إدراج الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي انخفاض في القيمة، 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.

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

ممتلكات ومعدات (تتمة)
تتضمن التكلفة المبدئية للممتلكات والمعدات التكلفة وأي تكاليف مباشرة تتعلق بإيصال أحد بنود الممتلكات والمعدات إلى الحالة والمكان اللازمة للتشغيل. يتم عادةً تحميل المصروفات المتكبدة بعد تشغيل الممتلكات والمعدات، مثل تكاليف الإصلاحات والصيانة والتكاليف غير المباشرة، إلى بيان الدخل المجمع في الفترة التي يتم خلالها تكبد التكاليف. في الحالات التي يظهر فيها بوضوح أن المصروفات قد أدت إلى زيادة في المزايا الاقتصادية المستقبلية المتوقع الحصول عليها من استخدام أحد بنود الممتلكات والمعدات بما يتجاوز معيار الأداء الذي تم تقييمه من الأساس، فإنه يتم رسملة المصروفات كتكلفة إضافية للممتلكات والمعدات.

فيما يتعلق بالأرض ملك حر والمباني، يتم إجراء تقييمات سنويًا لضمان عدم اختلاف القيمة الدفترية للأصل المعاد تقييمه بصورة مادية عن قيمته العادلة.

يتم تسجيل أي تغيرات إعادة تقييم في فائض إعادة التقييم ضمن حقوق الملكية، باستثناء إلى الحد الذي ترد فيه هذه التغيرات نقص إعادة التقييم لنفس الأصل المسجل سابقًا في بيان الدخل المجمع، وفي هذه الحالة، تدرج الزيادة في بيان الدخل المجمع. يدرج عجز إعادة التقييم في بيان الدخل المجمع إلا بالقدر الذي يقوم فيه بمقاصة أي فائض حالي لنفس الأصل المسجل في فائض إعادة التقييم.

يتم إجراء تحويل سنوي من فائض إعادة تقييم الأصل إلى الأرباح المرحلة بالفرق بين الاستهلاك على أساس القيمة الدفترية المعاد تقييمها للأصل والاستهلاك على أساس التكلفة الأصلية للأصل. بالإضافة إلى ذلك، فإنه يتم استبعاد الاستهلاك المتراكم كما في تاريخ إعادة التقييم مقابل إجمالي القيمة الدفترية للأرض ملك حر والمباني ويتم إعادة إدراج صافي المبلغ وفقًا للمبلغ المعاد تقييمه للأصل. عند البيع، يتم تحويل أي فائض إعادة تقييم يتعلق بالأصل المحدد المباع إلى الأرباح المرحلة.

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

مباني	20 إلى 50 سنة
أدوات ومعدات	3 إلى 5 سنوات
أجهزة وبرامج كمبيوتر	3 إلى 5 سنوات
أثاث وتركيبات	3 إلى 5 سنوات
سيارات	4 إلى 5 سنوات

يتم مراجعة القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات لغرض تحديد انخفاض القيمة في حالة وجود أحداث أو تغيرات في الظروف تشير إلى أن القيمة الدفترية قد لا يمكن استردادها. وفي حالة وجود مثل هذا المؤشر وعندما تتجاوز القيمة الدفترية المبلغ المقدر الممكن استرداده، تخفض الموجودات إلى المبلغ الممكن استردادها الذي يمثل القيمة العادلة ناقصا التكاليف حتى البيع أو قيمتها أثناء الاستخدام أيهما أعلى.

إن بند الممتلكات والمعدات يتم إلغاء الاعتراف به عند البيع أو عند عدم توقع مزايا اقتصادية مستقبلية من استخدامه أو بيعه. تدرج أي أرباح أو خسائر ناتجة عن إلغاء الاعتراف بالأصل (المحتسبة بالفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل) في بيان الدخل المجمع عند إلغاء الاعتراف بالأصل. يتم مراجعة القيم التخريدية والأعمار الإنتاجية وطرق الاستهلاك للموجودات في نهاية كل سنة مالية وتعديلها بأثر مستقبلي متى كان ذلك مناسبًا.

مكافأة نهاية الخدمة
تقدم المجموعة مكافأة نهاية الخدمة لموظفيها. يتم احتساب مخصص للمبالغ مستحقة السداد إلى الموظفين طبقاً لقانون العمل الكويتي وعقود الموظفين وقوانين العمل السارية 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، في حالة إنهاء خدماته بشكل جبري في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

بالإضافةً إلى ذلك، وبالنسبة للموظفين الكويتيين تقوم المجموعة أيضاً بتقديم مساهمات إلى الهيئة العامة للتأمينات الاجتماعية كنسبة من رواتب الموظفين. إن التزامات المجموعة محددة بهذه المساهمات التي تسجل كمصروفات عند استحقاقها.

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

أسهم الخزينة
تتضمن أسهم الخزينة أسهم الشركة الأم الخاصة الصادرة التي تم إعادة شراؤها من قبل المجموعة دون أن يتم إعادة إصدارها أو إلغائها بعد. يتم المحاسبة عن أسهم الخزينة باستخدام طريقة التكلفة. طبقاً لهذه الطريقة، 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 ضمن حقوق الملكية ("احتياطي أسهم الخزينة") والذي يعتبر غير قابل للتوزيع. يتم تحميل أي خسائر محققة على نفس الحساب ضمن حدود الرصيد الدائن في ذلك الحساب. بينما يتم تحميل أي زيادة في الخسائر على الأرباح المرحلة أولاً ثم الاحتياطي الاختياري والاحتياطي الإجباري. يتم استخدام الأرباح المحققة لاحقًا من بيع أسهم الخزينة أولًا في مقاصة أي خسائر مسجلة سابقًا في حساب الاحتياطيات أولاً ثم الأرباح المرحلة وحساب احتياطي أسهم الخزينة. لا يتم سداد أي توزيعات أرباح نقدية عن هذه الأسهم. يؤدي إصدار أسهم المنحة إلى زيادة عدد أسهم الخزينة بشكل متناسب وتخفيض متوسط تكلفة السهم دون التأثير على إجمالي تكلفة أسهم الخزينة.

احتياطي آخر
يستخدم الاحتياطي الآخر لتسجيل تأثير التغيرات في حصة الملكية في الشركات التابعة، دون فقد السيطرة.

الاعتراف بالإيرادات
تضطلع المجموعة بصورة رئيسية في تقديم الخدمات التالية:

خدمات تأجير
تحقق المجموعة إيرادات التأجير من العقارات المؤجرة إلى عملائها بموجب عقد تأجير تشغيلي. تستثني إيرادات التأجير إيرادات التأجير المحتملة ويتم تسجيلها على مدار الوقت استناداً إلى فترة عقد التأجير، باستخدام طريقة المدخلات لقياس التقدم في أداء الخدمة بالكامل.

يتم تسجيل التكاليف المباشرة المبدئية المتكبدة أثناء التفاوض حول عقد التأجير التشغيلي والترتيب له كمصروف على مدار فترة عقد التأجير على نفس الأساس كإيرادات التأجير.

خدمات الضيافة
تسجل المجموعة إيرادات خدمات الضيافة من الفنادق المملوكة لها. تشمل تلك الإيرادات إيرادات من إشغال الغرف ومبيعات المأكولات والمشروبات. تقوم المجموعة بتسجيل الإيرادات الناتجة من هذه العمليات على أن يستمر الاعتراف بالإيرادات في الفترة الزمنية التي يتم خلالها أداء الالتزامات، أي عندما يتم إشغال الغرف وبيع المأكولات والمشروبات.

خدمات مقاولات
تسجل المجموعة إيرادات المقاولات والخدمات من عمليات الإنشاءات وتطوير العقارات التي تقوم بها في عقارات الطرف الآخر وخدمات إدارة مختلف المرافق مثل خدمات الصيانة والنظافة والأمن التي تعتبر أمرًا معتادًا أو متكررًا بطبيعته.

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

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

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 المزايا المتبقية الهامة من ذلك الأصل ويتم ذلك عادة بالتبادل غير المشروط للعقود. بالنسبة لعمليات تحويل العملات المشروطة، يتم تسجيل الإيرادات فقط عندما يتم استيفاء كافة الشروط الجوهرية والانتهاء بأن يتم تحويل السيطرة على الأصل إلى العميل.

إيرادات الفوائد
يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد عند استحقاقها باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي الذي يمثل المعدل الذي يخصم بدقة المتحصلات النقدية المقدرة المستقبلية خلال العمر المتوقع للأداة المالية إلى صافي القيمة الدفترية للأصل المالي.

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الاعتراف بالإيرادات (تتمة)

إيرادات توزيعات الأرباح

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

إن الأحكام المحاسبية الهامة المتعلقة بالإيرادات من العقود مع العملاء مبينة بالتفصيل في إيضاح 2.6.

أرصدة العقود

موجودات العقود

يمثل أصل العقد الحق في المقابل لقاء أداء الخدمات إلى العميل. في حالة قيام المجموعة بأداء الخدمات إلى العميل قبل قيام العميل بسداد المقابل النقدي أو قبل استحقاق المدفوعات، يتم الاعتراف بأصل العقد لقاء المقابل المكتسب المشروط استناداً إلى الشروط المحددة بموجب العقد.

مطلوبات العقود

يمثل التزام العقد الالتزام بأداء الخدمات إلى العميل التي تقوم المجموعة باستلام مقابل لقائها منه. عندما يقوم العميل بسداد مقابل نقدي قبل قيام المجموعة بأداء الخدمات إلى العميل، يتم الاعتراف بالتزام العقد عندما يتم سداد المدفوعات. يتم الاعتراف بمطلوبات العقود كإيرادات عندما تقوم المجموعة بأداء خدماتها بموجب العقد.

المخصصات

يسجل المخصص عندما يكون لدى المجموعة التزام حالي قانوني أو استدلالي نتيجة لحدث سابق ويكون من المرجح أن يتطلب ذلك تدفقاً صادراً للموارد التي تتضمن مزايا اقتصادية لتسوية الالتزام، مع إمكانية إجراء تقدير موثوق منه لمبلغ الالتزام. يتم مراجعة المخصصات في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة وتعديلها لتعكس أفضل تقدير حالي، وعندما يكون تأثير القيمة الزمنية للأموال ماديًا، يكون مبلغ المخصص هو القيمة الحالية للمصروفات المتوقع تكبدها لتسوية الالتزام. عندما تتوقع المجموعة استرداد جزء من المخصص أو استرداد المخصص بالكامل، بموجب عقد تأمين على سبيل المثال، يتم تسجيل الاسترداد كأصل منفصل ولكن فقط عندما يكون هذا الاسترداد مؤكدًا بالفعل. يتم عرض المصروف المتعلق بمخصص في بيان الدخل المجمع بالصافي بعد أي استرداد.

تكاليف الاقتراض

إن تكاليف الاقتراض المتعلقة مباشرةً بحيازة أو إنشاء أو إنتاج أصل، الذي يحتاج بالضرورة إلى فترة زمنية طويلة ليصبح جاهزاً للاستخدام المقصود منه أو البيع، يتم رسملتها كجزء من تكلفة الأصل. يتم احتساب كافة تكاليف الاقتراض الأخرى كمصروفات في الفترة التي يتم فيها تكبدها. تتضمن تكاليف الاقتراض الفوائد والتكاليف الأخرى التي تتكبدها منشأة ما فيما يتعلق باقتراض الأموال.

المنح الحكومية

تُسجل المنح الحكومية عندما يكون هناك تأكيدات معقولة بإنه سيتم استلام هذه المنح والالتزام بكافة الشروط المتعلقة بها. عندما تتعلق المنحة ببند مصروفات فيتم الاعتراف بها كإيرادات على أساس متماثل على مدى الفترات التي يتم تسجيل التكاليف ذات الصلة كمصروفات، والتي توجد نية للتعويض عنها بالمقابل. وعندما تتعلق المنحة بأصل ما، فيتم الاعتراف بها كإيرادات بمبالغ متساوية على مدى العمر الإنتاجي المتوقع للأصل ذي الصلة. عندما تستلم المجموعة منحًا للموجودات غير النقدية، يتم تسجيل الأصل والمنحة بمبالغ اسمية وإدراجها في الأرباح أو الخسائر على مدى العمر الإنتاجي المتوقع للأصل، استنادًا إلى نمط استهلاك مزايا الأصل الأساسي على أقساط سنوية متساوية.

يتم المحاسبة عن المساعدة الحكومية التي تم الحصول عليها خلال السنة وفقا لمعيار المحاسبة الدولي 20 "المحاسبة عن المنح الحكومية والإفصاحات المتعلقة بالمساعدة الحكومية"، وتسجل في بيان الدخل المجمع تحت بند الإيرادات الأخرى.

المطلوبات والموجودات المحتملة

لا يتم الاعتراف بالمطلوبات المحتملة ضمن البيانات المالية المجمعة بل يتم الإفصاح عنها ما لم يكن احتمال التدفق الصادر لموارد متضمنة لمزايا اقتصادية أمرًا مستبعداً.

لا يتم الاعتراف بالموجودات المحتملة ضمن البيانات المالية المجمعة بل يتم الإفصاح عنها عندما يكون التدفق الوراد لمزايا اقتصادية أمرًا مرجحاً.

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الضرائب

حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

تحتسب الشركة الأم حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1% وفقاً للاحتساب المعدل بناءً على قرار مجلس إدارة المؤسسة الذي ينص على ضرورة استبعاد الإيرادات الناتجة من الشركات الزميلة والتابعة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة والتحويل إلى الاحتياطي الإجباري 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 بنسبة 2.5% من ربح السنة الخاضع للضريبة. وفقاً للقانون، تم خصم الإيرادات الناتجة 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.

ضرائب على شركات تابعة خارجية

يتم احتساب الضرائب على الشركات التابعة الخارجية على أساس معدلات الضرائب المطبقة والمنصوص عيها وفقاً للقوانين واللوائح والتعليمات السارية في البلدان التي تعمل فيها هذه الشركات التابعة. يستحق سداد ضريبة الدخل على الربح الخاضع للضريبة ("الضريبة الحالية") كمصروف في الفترة التي تتحقق فيها الأرباح وفقا للوائح المالية المعمول بها في الدول المعنية التي تعمل فيها المجموعة.

يتم احتساب الضريبة المؤجلة باستخدام طريقة الالتزام بالفروق المؤقتة بين الأوعية الضريبية للموجودات والمطلوبات وقيمتها الدفترية لأغراض البيانات المالية المجمعة في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

يتم تسجيل موجودات الضرائب المؤجلة لكافة الفروق المؤقتة القابلة للخصم وترحيل الإعفاءات الضريبية غير المستخدمة وخسائر الضرائب غير المستخدمة. يتم تسجيل موجودات الضرائب المؤجلة إلى الحد الذي يتوفر فيه الربح الخاضع للضريبة والذي يمكن مقابله استخدام الفروق المؤقتة القابلة للخصم وترحيل الإعفاءات الضريبية غير المستخدمة وخسائر الضرائب غير المستخدمة، باستثناء عندما تنتج موجودات الضرائب المؤجلة المتعلقة بالفرق المؤقت القابل للخصم من الاعتراف المبدئي لأصل أو التزام في معاملة بخلاف دمج الأعمال، في تاريخ المعاملة، وعندما لا تؤثر على الأرباح المحاسبية أو الأرباح أو الخسائر الخاضعة للضريبة.

يتم مراجعة القيمة الدفترية لموجودات الضرائب المؤجلة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة وتخفيضها إلى الحد الذي لم يعد من المحتمل فيه توفر الأرباح الكافية الخاضعة للضريبة بما يسمح باستخدام موجودات الضرائب المؤجلة كليًا أو جزئيًا.

يتم إعادة تقييم موجودات الضرائب المؤجلة غير المسجلة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة وتُسجل إلى الحد الذي يكون من المحتمل فيه أن تسمح الأرباح المستقبلية الخاضعة للضريبة باسترداد موجودات الضرائب المؤجلة.

يتم مقاصة موجودات ومطلوبات الضرائب المؤجلة عندما يوجد حق ملزم قانونياً بمقاصة موجودات الضرائب الحالية مقابل مطلوبات ضريبة الدخل الحالية وعندما تتعلق الضرائب المؤجلة بالمنشأة نفسها الخاضعة للضريبة والجهة الضريبية نفسها.

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

معلومات القطاعات

إن القطاع هو جزء مميز من المجموعة يضطلع بأنشطة الأعمال التي تحقق منها إيرادات أو تتكبد تكاليف. تستخدم إدارة المجموعة قطاعات التشغيل لتوزيع الموارد وتقييم الأداء ويتوافق إعداد التقارير مع التقارير الداخلية المقدمة إلى المسئول الرئيسي عن اتخاذ قرارات التشغيل. يتم تجميع قطاعات التشغيل ذات السمات الاقتصادية والمنتجات والخدمات وفئة العملاء المماثلة ويتم رفع التقارير بشأنها كقطاعات يجب إعداد التقارير عنها.

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

العملات الأجنبية

يتم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي الذي يمثل أيضًا العملة الرئيسية للشركة الأم. تحدد كل شركة في المجموعة عملتها الرئيسية ويتم قياس البنود المدرجة ضمن البيانات المالية لكل شركة باستخدام تلك العملة الرئيسية. يتم تسجيل المعاملات بالعملات الأجنبية مبدئياً وفقًا لسعر صرف العملة الرئيسية السائد بتاريخ المعاملة. تحول الموجودات والمطلوبات النقدية المدرجة بالعملات الأجنبية في تاريخ البيانات المالية المجمعة إلى الدينار الكويتي وفقاً لأسعار الصرف السائدة بذلك التاريخ. تدرج كافة الأرباح أو الخسائر الناتجة في بيان الدخل المجمع.

يتم تحويل الموجودات والمطلوبات غير النقدية المدرجة بالعملات الأجنبية المقيدة بالقيمة العادلة إلى الدينار الكويتي وفقاً لأسعار صرف العملات الأجنبية السائدة في تواريخ تحديد القيمة العادلة. وفي حالة الموجودات غير النقدية التي يتم تسجيل التغير في قيمتها العادلة مباشرة في الإيرادات الشاملة الأخرى، فإن فروق أسعار صرف العملات الأجنبية تُسجل مباشرة في الإيرادات الشاملة الأخرى، وبالنسبة للموجودات غير النقدية التي يتم إدراج التغير في قيمتها العادلة في بيان الدخل المجمع.

يتم تحويل الموجودات (بما في ذلك الشهرة) والمطلوبات النقدية وغير النقدية للعمليات الأجنبية إلى الدينار الكويتي وفقاً لأسعار الصرف السائدة بتاريخ البيانات المالية المجمعة. يتم تحويل نتائج التشغيل لتلك العمليات بمتوسط أسعار الصرف لفترة العملية الأجنبية لتلك العمليات. يتم إدراج الفروق التحويل الناتجة عن العمليات في بند منفصل ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى (احتياطي تحويل العملات الأجنبية) حتى تاريخ استبعاد العملية الأجنبية. عند استبعاد العمليات الأجنبية، يتم تسجيل بند الإيرادات الشاملة الأخرى المتعلق بتلك العملية الأجنبية المحددة في بيان الدخل المجمع.

عقود التأجير

تقوم المجموعة عند بدء العقد بتقييم ما إذا كان العقد يمثل أو ينطوي على عقد تأجير. أي إذا كان العقد ينص على حق السيطرة على استخدام الأصل المحدد لفترة من الوقت لقاء مقابل نقدي.

المجموعة كمؤجر

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

المجموعة كمستأجر

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

1. موجودات حق الاستخدام

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

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

تتعرض موجودات حق الاستخدام أيضًا للانخفاض في القيمة وفقًا لسياسة المجموعة "انخفاض قيمة الموجودات غير المالية".

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

عقود التأجير (تتمة)

المجموعة كمستأجر (تتمة)

2. مطلوبات التأجير

في تاريخ بدء عقد التأجير، تسجل المجموعة مطلوبات التأجير المقاسة بالقيمة الحالية لمدفوعات التأجير التي يتعين سدادها على مدى مدة عقد التأجير. تتضمن مدفوعات التأجير مدفوعات ثابتة (بما في ذلك المدفوعات الثابتة بطبيعتها) ناقصًا أي حوافز تأجير مستحقة ومدفوعات التأجير المتغيرة التي تستند إلى مؤشر أو سعر، والمبالغ المتوقع سدادها بموجب ضمانات القيمة التخريدية. تتضمن مدفوعات التأجير أيضًا سعر ممارسة خيار الشراء المؤكد ممارسته من قبل المجموعة بصورة معقولة ومدفوعات غرامات إنهاء مدة عقد التأجير إذا كانت مدة عقد التأجير تعكس ممارسة المجموعة لخيار الإنهاء. يتم تسجيل مدفوعات التأجير المتغيرة التي لا تستند إلى مؤشر أو سعر كمصروفات (ما لم يتم تكبدها لإنتاج مخزون) في الفترة التي يقع فيها الحدث أو الشرط الذي يستدعي حدوث السداد.

عند احتساب القيمة الحالية لمدفوعات التأجير، تستخدم المجموعة معدل الاقتراض المتزايد في تاريخ بدء التأجير في حالة عدم إمكانية تحديد معدل الربح المتضمن في عقد التأجير بسهولة. بعد تاريخ البدء، يتم زيادة مبلغ مطلوبات التأجير ليعكس تراكم الربح وتخفيضه مقابل قيمة مدفوعات التأجير المسددة. بالإضافة إلى ذلك، يتم إعادة قياس القيمة الدفترية لمطلوبات التأجير في حالة وجود تعديل أو تغير في مدة التأجير أو في مدفوعات التأجير الثابتة بطبيعتها أو في التقييم لشراء الأصل الأساسي.

2. عقود التأجير قصيرة الأجل وعقود تأجير الموجودات منخفضة القيمة

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

يمكن تصنيف حصة الملكية المحتفظ بها من قبل المجموعة بموجب عقد تأجير تشغيلي والمحاسبة عنها 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 بموجب عقد التأجير والمصنف كعقار استثماري بالقيمة العادلة للعقار أو القيمة الحالية للحد الأدنى من مدفوعات التأجير أيهما أقل. يتم تسجيل مبلغ مكافئ كالتزام.

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 البيانات المالية المجمعة. ومع ذلك فإن عدم التأكد من الافتراضات والتقديرات يمكن أن ينتج عنه تعديل مادي على القيمة الدفترية 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 المجموعة 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 عملائها كجزء من ترتيب فردي 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.

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.6 الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأحكام (تتمة)

إيرادات من عقود مع العملاء (تتمة)

أ. تحديد التزامات الأداء في عقد مجمع (تتمة)

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 إلى أسعار البيع الفردية. وفي حالة عدم إمكانية ملاحظة هذه الأسعار بصورة مباشرة، تقوم المجموعة بتقدير سعر المعاملة لكل التزام أداء استنادا إلى 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 إلى العميل. تحدد المجموعة سعر المعاملة أخذا في الاعتبار شروط العقد وممارسات الأعمال المعتادة.

ج. تحديد توقيت أداء الخدمات

1) إيرادات الضيافة

انتهت المجموعة إلى أن الإيرادات الناتجة من إشغال الغرف ومبيعات المأكولات والمشروبات المقدمة إلى عملائها 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 الإنشاءات وتطوير العقارات

انتهت المجموعة إلى أن الإيرادات الناتجة من المقاولات فيما يتعلق بخدمة الإنشاءات وتطوير العقارات المقدمة إلى عملائها 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 إلى 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 بالأداء الذي تم إنجازه حتى تاريخه بموجب الاتفاقات التعاقدية مع العميل، حيث يحق للمجموعة الحصول على مبلغ يمثل على اقل تقدير تعويض للمجموعة عن الأداء 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 آخر من قبل العميل خلال عملية إيجاد أو تعزيز الموجودات ذات الصلة.

قررت المجموعة أن تقوم بتطبيق طريقة المدخلات لقياس التقدم في أداء تلك الخدمات نظرا للعلاقة المباشرة بين جهود المجموعة وتقديم الخدمات إلى العميل. 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 لأي أسباب خلاف عجز المجموعة عن الأداء كما تعهدت. إضافة إلى ذلك، لا يؤدي أداء المجموعة إلى إيجاد أصل ذات استخدام بديل للمنشأة.

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)

3) عمليات إدارة المرافق (تتمة)

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 يمثل مباشرة قيمة أداء المجموعة الذي تم إنجازه للعميل حتى الآن. وفيما يتعلق بعقود الخدمات التي تم أداؤها بنفس نموذج الاستهلاك على مدار الوقت والتي يشمل مقابلها مبلغ ثابت على مدار مدة العقد، تسجل المجموعة الإيرادات 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 مقابل الوكيل

خلال إداء خدمات المقاولات إلى 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 إلى العميل نيابة عن المجموعة والمجموعة مسئولة بصورة رئيسية عن الوفاء بكل التزام إلى العميل.

هـ. النظر في مكون التمويل الجوهري في العقد

لا تتوقع المجموعة أن يكون لديها أي عقود تكون فيها الفترة بين تحويل الخدمات التي تعهدت بها المجموعة إلى 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 ضمن 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.

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.

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.6 الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

التقديرات والافتراضات

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 البيانات المالية المجمعة 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 قيمة 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 القيمة بسهولة. 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.

التعرض لمخاطر الاقتصادات التضخمية

خلال السنة، تم تقييم دولة لبنان كأحد الدول التي تشهد معدلات تضخم مفرطة وفق لمتطلبات معيار المحاسبة الدولي 29: التقارير المالية في الاقتصادات التضخمية. تتعرض المجموعة للمخاطر في دولة لبنان من خلال شركاتها التابعة "بحمدون للعقارات المتحدة ش.م.ل." و "الشركة اللبنانية للعقارات المتحدة ش.م.ل." وعملتهما الرئيسية الليرة اللبناني. أجرت الإدارة تقييم للوضع وقدرت ان التأثير الناتج من عملياتها الخارجية في ضوء الاقتصاد شديد التضخم لا يعتبر ماديا بالنسبة للبيانات المالية المجمعة للمجموعة.

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 الرد/الإنهاء/الخروج (التي تستخدم طريقة التقييم التقليدية) المتوقع عند نهاية فترة التوقع، وصولًا إلى القيمة الحالية. إن إجمالي صافي القيمة الحالية يساوي القيمة العادلة للعقار.

تتمثل طريقة القيمة المتبقية (أو طريقة التطوير الافتراضي) المستخدمة في تقدير القيمة العادلة في طريقة تجمع ما بين طريقة الرسملة (الإيرادات) وطريقة التكلفة (التجميع). يتم تعريف طريقة القيمة 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 الصلة زائدًا 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".

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.6 الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

التقديرات والافتراضات (تتمة)

تقييم الاستثمارات في أسهم غير مسعرة

يستند تقييم الاستثمارات في أسهم غير مسعرة عادةً 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 النقد والأرصدة لدى البنوك والودائع قصيرة الأجل

	2022 ***دينار كويتي***	*2021* *دينار كويتي*
نقد لدى البنوك وفي الصندوق	**10,952,308**	12,882,341
ودائع قصيرة الأجل	**9,847,089**	1,315,590
النقد والأرصدة لدى البنوك والودائع قصيرة الأجل	**20,799,397**	14,197,931
ناقصاً: حساب مكشوف لدى البنك (إيضاح 11)	**(1,389)**	-
النقد والنقد المعادل لأغراض بيان التدفقات النقدية المجمع	**20,798,008**	14,197,931

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

تم إيداع نقد وودائع قصيرة الأجل بمبلغ 3,357,338 دينار كويتي (2021: 6,811,312 دينار كويتي) لدى أطراف ذات علاقة (إيضاح 23).

4 مدينون ومدفوعات مقدماً وموجودات أخرى

	2022 ***دينار كويتي***	*2021* *دينار كويتي*
مدينون	**55,192,921**	52,574,617
إيرادات تأجير وضيافة مستحقة	**929,887**	1,619,426
مستحق من أطراف ذات علاقة (إيضاح 23)	**1,644,181**	2,168,721
مدفوعات مقدماً	**450,422**	672,771
موجودات أخرى	**2,153,779**	2,462,008
	60,371,190	59,497,543
مخصص خسائر الائتمان المتوقعة	**(13,690,821)**	(9,203,604)
	46,680,369	50,293,939

4 مدينون ومدفوعات مقدماً وموجودات أخرى (تتمة)

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

	2022 ***دينار كويتي***	*2021* *دينار كويتي*
كما في 1 يناير	**9,203,604**	8,301,225
خسائر الائتمان المتوقعة للسنة	**5,358,755**	1,418,754
شطب	**(816,957)**	(500,356)
فرق تحويل عملات أجنبية	**(54,581)**	(16,019)
كما في 31 ديسمبر	**13,690,821**	9,203,604

5 عقارات محتفظ بها للمتاجرة

	2022 ***دينار كويتي***	*2021* *دينار كويتي*
كما في 1 يناير	**55,494,092**	55,854,896
الإضافات خلال السنة	**239,981**	456,274
التحويل إلى عقارات استثمارية (إيضاح 8)	**(22,843,149)**	-
انخفاض قيمة عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة	**(143,220)**	-
الاستبعادات	**(302,689)**	(780,278)
فرق تحويل عملات أجنبية	**(8,085,963)**	(36,800)
كما في 31 ديسمبر	**24,359,052**	55,494,092

تبلغ تكاليف التمويل المرسملة المدرجة في القيمة الدفترية للعقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة (قيد الإنشاء) 100,113 دينار كويتي (2021: 140,731 دينار كويتي). خلال السنة الحالية، لم يتم رسملة تكاليف التمويل إلى العقارات المحتفظ بها للمتاجرة (2021: لا شيء دينار كويتي).

6 موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى

	2022 ***دينار كويتي***	*2021* *دينار كويتي*
أسهم مسعرة	**529,832**	205,201
أسهم غير مسعرة	**1,856,270**	3,215,546
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى	**2,386,102**	3,420,747

تمثل الاستثمارات بإجمالي قيمة دفترية بمبلغ 21,557 دينار كويتي (2021: 146,760 دينار كويتي) استثمارات لدى أطراف ذات علاقة (إيضاح 23) وتدار الاستثمارات بإجمالي قيمة دفترية بمبلغ 1,245,459 دينار كويتي (2021: 1,224,561 دينار كويتي) من قبل طرف ذي علاقة (إيضاح 23).

7 استثمار في شركات زميلة

اسم الشركة	***بلد التأسيس***	*حصة الملكية* ***2022***	*حصة الملكية* *2021*	*القيمة الدفترية* ***2022*** ***دينار كويتي***	*القيمة الدفترية* *2021* *دينار كويتي*
شركة مينا هومز العقارية ش.م.ك (مقفلة) (أ)	الكويت	**40.42%**	35.72%	**19,145,240**	15,313,964
شركة اسوفيد بي في (أ)	هولاندا	**49.00%**	49.00%	**7,117,183**	-
شركة الفجيرة العقارية المحدودة	الإمارات العربية المتحدة	**50.00%**	50.00%	**6,642,703**	6,227,561
شركة إنشاء القابضة ش.م.ك (قابضة)	الكويت	**40.00%**	40.00%	**6,480,621**	6,560,339
شركة إيكاروس المتحدة للخدمات البحرية ش.م.ك (مقفلة) إيضاح 28 (أ)	الكويت	**20.00%**	20.00%	**759,246**	642,652
شركة الثانية العقارية ش.م.خ.	الأردن	**50.00%**	50.00%	**6,291**	6,647
شركة أبراج المتحدة القابضة ش.م.ك. (مقفلة) – إيضاح 28 (ب)	الكويت	-	40.08%	-	28,538,911
شركة الفنادق الكويتية ش.م.ك. (ب)	الكويت	-	29.97%	-	1,359,104
				40,151,284	58,649,178

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

	2022 ***دينار كويتي***	*2021* *دينار كويتي*
كما في 1 يناير	**58,649,178**	56,801,650
إضافات ومساهمات رأسمالية خلال السنة (أ)	**14,141,313**	2,334,900
مستبعدات خلال السنة (ب)	**(32,380,525)**	-
توزيعات أرباح	**(80,000)**	(973,634)
حصة في النتائج	**506,267**	886,990
فروق تحويل عملات أجنبية	**(684,949)**	(400,728)
في 31 ديسمبر	**40,151,284**	58,649,178

أ) خلال السنة، قامت شركة اسوفيد بي في - شركة زميلة - بزيادة رأس المال من خلال رسملة جزئية للقرض الممنوح إلى شركة اسوفيد بي في والذي كانت حصة المجموعة فيه بمبلغ 8,493,213 دينار كويتي (2021: لا شيء).

خلال السنة، قامت شركة مينا هومز العقارية ش.م.ك (مقفلة) ("مينا هومز") - شركة زميلة - بزيادة رأسمالها من خلال مساهمة رأسمالية إضافية ساهمت فيها المجموعة بمبلغ 5,448,100 دينار كويتي (2021: 2,334,900 دينار كويتي).

خلال السنة، قامت شركة إيكاروس المتحدة للخدمات البحرية ش.م.ك (مقفلة) - شركة زميلة - بزيادة رأسمالها من خلال مساهمة رأسمالية إضافية ساهمت فيها المجموعة بمبلغ 200,000 دينار كويتي (2021: لا شيء).

ب) خلال السنة، باعت المجموعة كامل حصتها في الشركة الزميلة – شركة فنادق الكويت - بمقابل إجمالي يبلغ 3,077,349 دينار كويتي ووفقاً لذلك سجلت ربحاً من بيع بمبلغ 1,163,836 دينار كويتي.

في 22 ديسمبر 2022، حصلت الشركة الأم على السيطرة على شركة أبراج المتحدة القابضة ش.م.ك. (مقفلة) من خلال مبادلة الأسهم وبالتالي استكملت الدمج مع الشركة الأم وأصبحت شركة واحدة مدمجة (إيضاح 28).

7 استثمار في شركات زميلة (تتمة)

حددت المجموعة أن شركة مينا هومز العقارية ش.م.ك (مقفلة) ("مينا هومز") يعتبر شركة زميلة جوهرية للمجموعة ويوضح الجدول التالي ملخص المعلومات المالية لاستثمار المجموعة في الشركات الزميلة:

	*أبراج المتحدة**		*مينا هومز*		*أخرى*	
	2022	*2021*	***2022***	*2021*	***2022***	*2021*
	دينار كويتي	دينار كويتي	***دينار كويتي***	دينار كويتي	***دينار كويتي***	دينار كويتي
ملخص بيان المركز المالي						
موجودات غير متداولة	-	129,947,275	**124,584,702**	100,239,104	**35,223,234**	41,674,991
موجودات متداولة	-	3,446,779	**83,979,708**	54,264,780	**40,537,472**	46,501,067
مطلوبات غير متداولة	-	(58,977,071)	**(94,950,242)**	(77,469,925)	**(24,633,784)**	(44,419,241)
مطلوبات متداولة	-	(3,212,115)	**(67,877,120)**	(34,161,722)	**(10,867,853)**	(13,595,740)
حقوق الملكية	-	71,204,868	**45,737,048**	42,872,237	**40,259,069**	30,161,077
نسبة ملكية المجموعة	-	40.08%	**40.42%**	35.72%		
حصة المجموعة في صافي الموجودات	-	28,538,911	**19,145,240**	15,313,963	**21,006,044**	14,796,304
ملخص بيان الدخل:						
الإيرادات	**8,033,269**	6,703,366	**489,874**	9,982	**14,526,963**	18,595,573
ربح (خسارة) السنة	**3,097,483**	2,380,632	**(3,603,747)**	(2,978,921)	**(1,142,737)**	2,737,698
حصة المجموعة في ربح (خسارة) السنة	**1,787,446**	943,753	**(776,570)**	(556,333)	**(504,609)**	499,570

* في 22 ديسمبر 2022، حصلت الشركة الأم على السيطرة على شركة أبراج المتحدة القابضة ش.م.ك. (مقفلة) من خلال مبادلة الأسهم وأصبحت شركة تابعة. تم المحاسبة عن عملية الحيازة وفقًا للمعيار الدولي للتقارير المالية 3: دمج الأعمال ("المعيار الدولي للتقارير المالية 3") (إيضاح 28).

8 عقارات استثمارية

	2022	*2021*
	دينار كويتي	دينار كويتي
أرض لغرض التطوير (أ)	**60,234,474**	69,642,755
عقارات استثمارية قيد الإنشاء (ب)	**11,846,179**	12,016,473
عقارات مطورة (ج)	**311,747,555**	179,054,129
	383,828,208	260,713,357

تم إجراء تقييم الأراضي لغرض التطوير والعقارات الاستثمارية قيد الإنشاء والعقارات المطورة كما في 31 ديسمبر 2022 من قبل مقيمين مستقلين لديهم مؤهلات وخبرة مهنية في موقع وفئة العقار الاستثماري الذي يتم تقييمه. تم استخدام طريقة التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة أو القيمة السوقية المعادلة 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 الإستهلاك.

أ) أرض لغرض التطوير

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

	2022	*2021*
	دينار كويتي	دينار كويتي
كما في 1 يناير	**69,642,755**	73,112,104
إضافات	**476,732**	-
استبعادات	**(532,350)**	(4,126,233)
ربح (خسارة) التقييم	**(2,579,152)**	551,711
فروق تحويل عملات أجنبية	**(6,773,511)**	105,173
كما في 31 ديسمبر	**60,234,474**	69,642,755

تشمل الأرض لغرض التطوير قطعة أرض في مدينة شرم الشيخ، مصر بمبلغ 16,199,961 دينار كويتي (2021: 18,015,046 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

	2022	*2021*
	دينار كويتي	دينار كويتي
كما في 1 يناير	**12,016,473**	11,518,186
إنفاق رأسمالي	**8,232**	-
فروق تحويل عملات أجنبية	**(194,271)**	51,172
ربح (خسارة) التقييم	**15,745**	447,115
كما في 31 ديسمبر	**11,846,179**	12,016,473

ج) عقارات مطورة

	2022	*2021*
	دينار كويتي	دينار كويتي
أراضي ومباني مطورة:		
أراضي ومباني مطورة	**246,929,276**	99,094,097
مباني مقامة على أراضي مستأجرة من الحكومة	**64,818,279**	79,960,032
	311,747,555	179,054,129

8 عقارات استثمارية (تتمة)

تتراوح فترات الاستئجار لقطع الأراضي المستأجرة من حكومة دولة الكويت ومن الغير من أكثر من سنة حتى 50 سنة و قابلة للتجديد.

إن الحركة خلال السنة كانت كما يلي:

	2022	*2021*
	دينار كويتي	*دينار كويتي*
كما في 1 يناير	**179,054,129**	185,714,107
إضافات	**202,942**	358,100
إضافة نتيجة دمج الأعمال (إيضاح 28)	**126,423,000**	-
تحويل من عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة (إيضاح 5)	**22,843,149**	-
استبعاد عقارات استثمارية	**(228,397)**	(412,711)
خسارة التقييم	**(18,434,747)**	(6,722,037)
فروق تحويل عملات أجنبية	**1,887,479**	116,670
كما في 31 ديسمبر	**311,747,555**	179,054,129

الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة

تم قياس القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ضمن المستوى 3 لقياس القيمة العادلة استنادًا إلى المدخلات لأسلوب التقييم المستخدم. يبين الجدول التالي مطابقة الأرصدة الافتتاحية بالأرصدة الختامية لقياس القيمة العادلة ضمن المستوى 3:

	2022	*2021*
	دينار كويتي	*دينار كويتي*
الرصيد الافتتاحي	**260,713,357**	270,344,397
إضافة نتيجة دمج الأعمال (إيضاح 28)	**126,423,000**	-
تحويل من عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة	**22,843,149**	-
إضافات وإنفاق رأسمالي	**687,906**	358,100
الاستبعادات والتحويلات	**(760,747)**	(4,538,944)
خسارة التقييم	**(20,998,154)**	(5,723,211)
فروق تحويل عملات أجنبية	**(5,080,303)**	273,015
الرصيد الختامي	**383,828,208**	260,713,357

فيما يلي الافتراضات الرئيسية المستخدمة لتقييم العقارات الاستثمارية ذات السمات المتماثلة:

	2022	*2021*
	%	%
متوسط صافي العائد المبدئي	**10.50**	11.00
متوسط العائد القابل للاسترداد	**11.25**	11.75
متوسط معدل التضخم	**1.250**	0.645
معدل الشغور طويل الأجل	**15.00**	15.00
معدل النمو طويل الأجل في معدلات الإيجارات الفعلية	**2.500**	1.925

8 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***	
		2022	*2021*
		دينار كويتي	*دينار كويتي*
متوسط صافي العائد المبدئي	+/- 1%	**1,906,875** **(1,851,125)**	1,281,848 (1,253,880)
متوسط العائد القابل للاسترداد	+/- 1%	**2,295,164** **(2,214,875)**	2,567,428 (2,368,769)
متوسط معدل التضخم	+/- 25 نقاط أساس	**1,401,921** **(997,524)**	1,404,326 (991,595)
معدل الشغور طويل الأجل	+/- 1%	**1,489,765** **(1,389,765)**	1,569,115 (1,526,843)
معدل النمو طويل الأجل في الإيجارات الفعلية	+/- 1%	**1,008,545** **(993,694)**	1,414,908 (1,621,088)

9 ممتلكات ومعدات

	أراضي ملك حر دينار كويتي	مباني دينار كويتي	أدوات ومعدات دينار كويتي	أجهزة وبرامج كمبيوتر دينار كويتي	أثاث وتركيبات دينار كويتي	سيارات دينار كويتي	موجودات حق الاستخدام دينار كويتي	أعمال قيد التنفيذ دينار كويتي	المجموع دينار كويتي
التكلفة:									
كما في 1 يناير 2021	54,732,479	109,056,410	14,044,661	17,538,063	15,881,283	2,181,254	-	2,832,828	216,266,978
إضافات	-	32,335	79,064	170,350	110,550	152,074	-	1,108,262	1,652,635
تعديل إعادة التقييم	-	6,679	-	-	-	-	-	-	6,679
استبعاد	-	-	(4,504)	(2,304)	-	(18,850)	-	-	(25,658)
تعديل تحويل عملات أجنبية	625,421	688,275	(29,516)	6,141	470,112	(218)	-	7,055	1,767,270
كما في 31 ديسمبر 2021	55,357,900	109,783,699	14,089,705	17,712,250	16,461,945	2,314,260	-	3,948,145	219,667,904
الاستهلاك:									
كما في 1 يناير 2021	-	(39,384,103)	(9,759,471)	(17,437,353)	(15,835,536)	(1,259,845)	-	-	(83,676,308)
المحمل للسنة	-	(2,398,801)	(1,321,515)	(203,365)	(501,456)	(304,221)	-	-	(4,729,358)
استبعاد	-	-	4,504	2,295	-	16,068	-	-	22,867
تعديل تحويل عملات أجنبية	-	(368,999)	(44,568)	(12,161)	(51,064)	(3,900)	-	-	(480,692)
كما في 31 ديسمبر 2021	-	(42,151,903)	(11,121,050)	(17,650,584)	(16,388,056)	(1,551,898)	-	-	(88,863,491)
صافي القيمة الدفترية:									
كما في 31 ديسمبر 2021	55,357,900	67,631,796	2,968,655	61,666	73,889	762,362	-	3,948,145	130,804,413

تم تحديد القيمة العادلة للأرض ملك حر والمبني 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 الخسارة من إعادة تقييم الأرض ملك حر والمباني بمبلغ 839,752 دينار كويتي (2021: ربح بمبلغ 6,679 دينار كويتي) وتعديل الضريبة المؤجلة ذات الصلة الناتجة من ربح إعادة التقييم بمبلغ 14,397 دينار كويتي (2021: ربح بمبلغ 1,106 دينار كويتي) وحصة في الحصص غير المسيطرة بمبلغ لا شيء دينار كويتي (2021: 140,275 دينار كويتي) وفروق تحويل عملات أجنبية ناتجة من تحويل عمليات أجنبية بمبلغ 557,788 دينار كويتي (2021: 752,183 دينار كويتي) ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى.

مدخلات تقييم جوهرية غير ملحوظة

كما في 31 ديسمبر 2022، يبلغ نطاق متوسط سعر السوق للأرض ملك حر والمباني (لكل متر مربع) المستخدم من قبل المقيم 948 دينار كويتي (2021: 976 دينار كويتي). إن الارتفاع (الانخفاض) الجوهري في السعر المقدر لكل متر مربع كل على حده سيؤدي إلى ارتفاع (انخفاض) في القيمة العادلة على أساس خطي.

9 ممتلكات ومعدات

	أراضي ملك حر دينار كويتي	مباني دينار كويتي	أدوات ومعدات دينار كويتي	أجهزة وبرامج كمبيوتر دينار كويتي	أثاث وتركيبات دينار كويتي	سيارات دينار كويتي	موجودات حق الاستخدام دينار كويتي	أعمال قيد التنفيذ دينار كويتي	المجموع دينار كويتي
التكلفة:									
كما في 1 يناير 2022	55,357,900	109,783,699	14,089,705	17,712,250	16,461,945	2,314,260	-	3,948,145	**219,667,904**
إضافة نتيجة حيازة شركة تابعة (إيضاح 28)	-	-	876,793	-	937,989	-	-	-	**1,814,782**
إضافات	-	39,965	397,824	198,680	252,614	120,027	368,981	4,785,155	**6,163,246**
انخفاض القيمة	-	(1,461,219)	-	-	-	-	-	-	**(1,461,219)**
تعديل إعادة التقييم	-	(839,752)	-	-	-	-	-	-	**(839,752)**
استبعاد	-	-	(1,469,999)	(91,222)	(208,784)	(213,765)	-	-	**(1,983,770)**
تعديل تحويل عملات أجنبية	(576,108)	3,605,865	333,776	424,903	627,171	1,476	-	(2,048,367)	**2,368,716**
كما في 31 ديسمبر 2022	54,781,792	111,128,558	14,228,099	18,244,611	18,070,935	2,221,998	368,981	6,684,933	**225,729,907**
الاستهلاك:									
كما في 1 يناير 2022	-	(42,151,903)	(11,121,050)	(17,650,584)	(16,388,056)	(1,551,898)	-	-	**(88,863,491)**
إضافة نتيجة حيازة شركة تابعة (إيضاح 28)	-	-	(659,710)	-	(859,852)	-	-	-	**(1,519,562)**
المحمل للسنة	-	(2,588,412)	(540,912)	(207,930)	(465,175)	(243,284)	(8,896)	-	**(4,054,609)**
استبعاد	-	-	1,122,320	51,477	188,463	12,422	-	-	**1,374,682**
تعديل تحويل عملات أجنبية	-	(392,124)	(159,078)	(23,544)	(114,768)	(3,062)	-	-	**(692,576)**
في 31 ديسمبر 2022	-	(45,132,439)	(11,358,430)	(17,830,581)	(17,639,388)	(1,785,822)	(8,896)	-	**(93,755,556)**
صافي القيمة الدفترية: في 31 ديسمبر 2022	**54,781,792**	**65,996,119**	**2,869,669**	**414,030**	**431,547**	**436,176**	**360,085**	**6,684,933**	**131,974,351**

9 ممتلكات ومعدات (تتمة)

تم توزيع الاستهلاك في بيان الدخل المجمع كما يلي:

	2022 ***دينار كويتي***	*2021* *دينار كويتي*
تكلفة الإيرادات		
تكلفة مقاولات وخدمات	**715,199**	1,539,111
استهلاك الفنادق	**3,069,151**	2,935,659
مصروفات تشغيلية		
استهلاك الممتلكات والمعدات	**270,259**	254,588
	4,054,609	4,729,358

10 دائنون ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

	2022 ***دينار كويتي***	*2021* *دينار كويتي*
إيجار مستلم مقدماً	**450,522**	674,920
دائنون	**51,846,673**	46,140,663
تأمينات مستردة	**5,466,011**	5,293,456
مستحق إلى أطراف ذات علاقة (إيضاح 23)	**2,027,998**	3,086,418
دائنون آخرون	**25,419,414**	22,480,939
	85,210,618	77,676,396

11 قروض وسلف تحمل فائدة

	2022 ***دينار كويتي***	*2021* *دينار كويتي*
قروض	**302,769,908**	246,528,083
حسابات مكشوفة لدى البنوك	**1,389**	-
	302,771,297	246,528,083

	2022 ***دينار كويتي***	*2021* *دينار كويتي*
من قبل الشركة الأم:		
متداولة	**22,208,227**	20,566,855
غير متداولة	**161,679,597**	166,476,366
	183,887,824	187,043,221
من قبل الشركات التابعة:		
متداولة	**13,248,982**	10,278,521
غير متداولة	**105,634,491**	49,206,341
	118,883,473	59,484,862
	302,771,297	246,528,083

11 قروض وسلف تحمل فائدة (تتمة)

كما في 31 ديسمبر 2022، تشمل أرصدة القروض المتداولة وغير المتداولة للشركات التابعة مبلغ 2,250,000 دينار كويتي و54,302,565 دينار كويتي على التوالي كنتائج لدمج الأعمال خلال السنة (إيضاح 28).

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

	الجزء المتداول *دينار كويتي*	*الجزء غير المتداول* *دينار كويتي*	***المجموع*** ***2022*** ***دينار كويتي***	*المجموع* *2021* *دينار كويتي*
حسابات مكشوفة لدى البنوك (إيضاح 3)	1,389	-	**1,389**	-
قروض قصيرة الأجل	19,881,899	-	**19,881,899**	21,370,970
قروض محددة الأجل	15,573,921	267,314,088	**282,888,009**	225,157,113
	35,457,209	267,314,088	**302,771,297**	246,528,083

يتم الحصول على القروض محددة الأجل لفترات تتراوح بين سنة واحدة وعشر سنوات، وتحمل معدلات فائدة تتراوح من 2.95 % إلى 18.75% (2021: 2.75 % إلى 8%).

كما في 31 ديسمبر 2022، تقدر القروض قصيرة الأجل والحسابات المكشوفة لدى البنوك التي حصلت عليها المجموعة بمبلغ 19,881,899 دينار كويتي (31 ديسمبر 2021: 21,370,970 دينار كويتي) قابلة للتجديد على أساس سنوي.

تستحق القروض والسلف التي تحمل فائدة بقيمة 88,218,346 دينار كويتي (2021: 85,370,370 دينار كويتي) إلى أطراف ذات علاقة (إيضاح 23).

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*** ***2022*** ***دينار كويتي***	*المجموع* *2021* *دينار كويتي*
دولار أمريكي	3,673,554	23,570,426	**27,243,980**	30,704,757
ريال عماني	291,564	14,387,459	**14,679,023**	10,609,135
جنيه مصري	629,701	3,574,041	**4,203,742**	393,703
دينار كويتي	30,862,390	225,782,162	**256,644,552**	204,820,488
	35,457,209	267,314,088	**302,771,297**	246,528,083

12 سندات

	2022 ***دينار كويتي***	*2021* *دينار كويتي*
في 19 أبريل 2018، أصدرت الشركة الأم سندات غير مكفولة بضمان بمبلغ أصلي 60,000,000 دينار كويتي تتضمن سندات في شكل مجموعتين كما يلي:		
◄ سندات مستحقة بتاريخ 19 أبريل 2023 وتحمل فائدة بمعدل ثابت بنسبة 5.75% سنوياً تستحق ربع سنوياً كمتأخرات	**32,150,000**	32,150,000
◄ سندات مستحقة بتاريخ 19 أبريل 2023 وتحمل فائدة بمعدل متغير بنسبة 2.50% فوق معدل الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي تستحق ربع سنوياً كمتأخرات	**27,850,000**	27,850,000
	60,000,000	60,000,000

13 رأس المال وعلاوة إصدار الأسهم

كما في 31 ديسمبر 2022، يتكون رأسمال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل من 1,430,545,513 سهم قيمة كل سهم 100 فلس (2021: 1,187,974,420 سهم قيمة كل سهم 100 فلس) مدفوعة نقداً بالكامل.

خلال السنة، تمت زيادة رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل بمبلغ 24,257,109 دينار كويتي من خلال إصدار 242,571,093 سهم عادي بقيمة 100 فلس لكل منه.

إن علاوة إصدار الأسهم غير متاحة للتوزيع.

14 احتياطي إجباري

وفقاً لقانون الشركات والتعديلات اللاحقة له وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، والتعديلات اللاحقة لهما، فإنه يجب استقطاع نسبة 10% بحد أدنى من ربح السنة قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلي الاحتياطي الإجباري. يجوز أن تقرر الجمعية العمومية السنوية للشركة الأم وقف تلك الاستقطاعات عندما يتجاوز هذا الاحتياطي نسبة 50% من رأس المال المصدر. لا يجوز استخدام هذا الاحتياطي إلا لمقاصة الخسائر أو لدفع توزيعات أرباح بنسبة تصل إلى 5% من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا تسمح فيها الأرباح بتأمين هذا الحد بسب غياب احتياطيات قابلة للتوزيع. إن أي مبالغ يتم اقتطاعها من هذا الاحتياطي يجب أن يعاد ردها عندما تكون الأرباح في السنوات القادمة كافية، ما لم يتجاوز هذا الاحتياطي نسبة 50% من راس المال المصدر.

15 احتياطي اختياري

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

16 أسهم الخزينة

	2022	*2021*
عدد أسهم الخزينة	**128,481,705**	113,669,873
النسبة إلى الأسهم المصدرة	**8.981%**	9.568%
القيمة السوقية بالدينار الكويتي	**8,094,347**	8,525,240
التكلفة بالدينار الكويتي	**15,503,984**	14,478,743

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

17 صافي خسائر تشغيل أخرى

	2022 ***دينار كويتي***	*2021* *دينار كويتي*
خسارة (ربح) من بيع عقارات استثمارية	**(1,865)**	19,809
انخفاض قيمة عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة (إيضاح 5)	**(143,220)**	-
مخصص صيانة عقارات مستأجرة	**(264,000)**	(264,000)
مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للمدينين التجاريين (إيضاح 4)	**(5,358,755)**	(1,418,754)
مخصص خسائر الائتمان المتوقعة لقرض إلى شركة زميلة	**(1,000,000)**	-
إيرادات توزيعات أرباح	**38,023**	32,196
	(6,729,817)	(1,630,749)

18 مصروفات عمومية وإدارية

تتضمن المصروفات العمومية والإدارية التكاليف التالية المتعلقة بالموظفين:

	2022 ***دينار كويتي***	*2021* *دينار كويتي*
أجور ورواتب	**4,178,329**	3,458,452
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين	**680,694**	539,120
	4,859,023	3,997,572

تم تحميل الأجور والرواتب ومكافأة نهاية الخدمة للموظفين بمبلغ 20,155,322 دينار كويتي (2021: 15,934,329 دينار كويتي) على تكلفة الإيرادات.

19 صافي خسائر غير تشغيلية أخرى

	2022 ***دينار كويتي***	*2021* *دينار كويتي*
ربح من بيع ممتلكات ومعدات	**149,091**	34,476
خسارة من نزع ملكية عقار استثماري*	**-**	(2,870,366)
إطفاء موجودات غير ملموسة	**(111,571)**	(110,811)
انخفاض قيمة ممتلكات ومنشآت ومعدات	**(1,461,219)**	-
إيرادات أخرى	**831,104**	460,232
(خسائر) أرباح تحويل عملات أجنبية	**(71,970)**	548,948
	(664,565)	(1,937,521)

* في السنة السابقة، كان هذا المبلغ يمثل صافي الخسارة الناتجة من نزع ملكية جزء من أرض مملوكة لإحدى الشركات التابعة بمصر للمنفعة العامة بعد التعويض المبدئي من الحكومة المصرية.

20 الضرائب

	2022 ***دينار كويتي***	*2021* *دينار كويتي*
حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي	**32,530**	-
ضريبة دعم العمالة الوطنية	**170,288**	-
زكاة	**26,984**	-
ضرائب على الشركات التابعة الأجنبية		
الضريبة الحالية	**56,070**	32,790
الضريبة المؤجلة	**(402,330)**	(402,041)
	(116,458)	(369,251)

إن معدل الضريبة المطبق على الشركات التابعة الأجنبية التي تخضع للضريبة يتراوح من 15% الى 28% (2021: 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.

20 الضرائب (تتمة)

تتعلق مطلوبات الضريبة المؤجلة بما يلي:

	2022 دينار كويتي	2021 دينار كويتي
إعادة تقييم عقارات استثمارية وفقا للقيمة العادلة	**(10,208,387)**	(11,163,540)
إعادة تقييم ممتلكات ومعدات وفقا للقيمة العادلة	**(13,238,703)**	(13,253,100)
ضريبة مؤجلة – تتعلق بإنشاء ورد الفروق المؤقتة	**(7,742,333)**	(7,107,218)
مطلوبات الضريبة المؤجلة	**(31,189,423)**	(31,523,858)

فيما يلي تفصيل مطابقة مطلوبات الضريبة المؤجلة:

	2022 دينار كويتي	2021 دينار كويتي
كما في 1 يناير	**(31,523,858)**	(31,928,534)
رد المصروف للسنة	**402,330**	402,041
تعديل الضريبة المؤجلة من إعادة تقييم ممتلكات ومعدات وفقاً للقيمة العادلة مأخوذاً إلى الإيرادات الشاملة الأخرى	**(14,397)**	(1,106)
فروق تحويل عملات أجنبية	**(53,498)**	3,741
كما في 31 ديسمبر	**(31,189,423)**	(31,523,858)

21 ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخففة

يتم احتساب مبالغ ربحية (خسارة) السهم الأساسية بقسمة ربح (خسارة) السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم العاديين على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة. يتم احتساب ربحية (خسارة) السهم المخففة عن طريقة قسمة الربح (الخسارة) الخاص بمساهمي الشركة الأم العاديين على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة زائداً المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي سيتم إصدارها عند تحويل كافة الأسهم العادية المحتملة المخففة إلى أسهم عادية. نظرًا لعدم وجود أدوات مخففة قائمة، فإن ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخففة متماثلة.

	2022 دينار كويتي	2021 دينار كويتي
الأرباح أو (الخسائر):		
ربح (خسارة) السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم	**3,388,039**	(4,960,009)
	سهم	سهم
عدد *الأسهم القائمة:*		
المتوسط المرجح لعدد الأسهم المدفوعة	**1,194,620,203**	1,187,974,420
ناقصًا: المتوسط المرجح لعدد أسهم الخزينة	**(114,035,096)**	(113,669,873)
المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة لربحية السهم الأساسية	**1,080,585,107**	1,074,304,547
ربح/ (خسارة) السهم المخففة الخاص بمساهمي الشركة الأم	**3.14 فلس**	(4.62) فلس

22 توزيعات أرباح

لم يوص مجلس إدارة الشركة الأم خلال اجتماعه المنعقد بتاريخ 30 مارس 2023 بأي توزيعات أرباح نقدية للمساهمين. تخضع التوصية لموافقة الجمعية العمومية السنوية للمساهمين.

اعتمدت الجمعية العمومية السنوية للمساهمين المنعقدة بتاريخ 8 مايو 2022 البيانات المالية المجمعة المدققة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021. كما اعتمدت الجمعية العمومية السنوية للمساهمين عدم توزيع أي أرباح أو أسهم منحة (31 ديسمبر 2020: لا شيء).

23 معاملات مع أطراف ذات علاقة

تمثل هذه المعاملات تلك التي تتم مع الأطراف ذات علاقة، أي الشركة الأم الكبرى والمساهمين الرئيسيين والشركات الزميلة وأعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا للمجموعة والشركات التي يسيطرون عليها أو يمارسون عليها سيطرة مشتركة أو تأثيراً ملموساً من قبل هؤلاء الأطراف. 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	2022 دينار كويتي	2021 دينار كويتي
بيان المركز المالي المجمع					
النقد والودائع قصيرة الأجل (إيضاح 3)	-	-	3,357,338	**3,357,338**	6,811,312
مدينون ومدفوعات مقدماً وموجودات أخرى (إيضاح 4)	-	938,269	705,912	**1,644,181**	2,168,721
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى (إيضاح 6)	-	-	21,557	**21,557**	146,760
قرض إلى شركة زميلة	-	15,933,124	-	**15,933,124**	25,160,230
دائنون ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى (إيضاح 10)	40,649	-	1,987,349	**2,027,998**	3,086,418
قروض وسلف تحمل فائدة (إيضاح 11)	-	-	88,218,346	**88,218,346**	85,370,370
بيان الدخل المجمع					
إيرادات تأجير	-	502,383	-	**502,383**	479,424
إيرادات مقاولات وخدمات	-	1,253,620	2,911,473	**4,165,093**	4,973,455
إيرادات تشغيل أخرى	-	1,826,096	-	**1,826,096**	(177,076)
تكاليف تشغيل عقارات	-	-	756,960	**756,960**	598,215
مصروفات عمومية وإدارية	-	158,496	236,399	**394,895**	334,879
إيرادات فوائد	-	136,439	-	**136,439**	156,105
تكاليف تمويل	-	-	3,529,917	**3,529,917**	2,606,349

كما في 31 ديسمبر 2022، بلغ القرض الذي يحمل فائدة المقدم من المجموعة إلى شركة شركة اسوفيد بي في مبلغ 15,933,124 دينار كويتي (2021: 25,160,230 دينار كويتي) ويستحق في 1 يناير 2036.

تدار بعض الاستثمارات ذات قيمة دفترية بمبلغ 1,245,459 دينار كويتي (2021: 1,224,561 دينار كويتي) من قبل طرف ذي علاقة (إيضاح 6).

مكافأة موظفي الإدارة العليا

	2022 دينار كويتي	2021 دينار كويتي
رواتب ومزايا قصيرة الأجل للموظفين	**853,240**	584,371
مكافأة نهاية الخدمة	**115,506**	87,080
	968,746	671,451

24 مطلوبات محتملة والتزامات

مطلوبات محتملة

في 31 ديسمبر 2022، كان على المجموعة مطلوبات محتملة تتعلق بكفالات بنكية وكفالات وأمور أخرى ضمن السياق العادي للأعمال بمبلغ 10,570,310 دينار كويتي (31 ديسمبر 2021: 11,770,780 دينار كويتي) ولا يتوقع أن ينشأ عنها أي مطلوبات مادية.

التزامات رأسمالية

لدى المجموعة التزامات رأسمالية مع أطراف أخرى وبالتالي التزمت بنفقات رأسمالية مستقبلية بمبلغ 81,730 دينار كويتي (31 ديسمبر 2021: 164,375 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 التأجير التشغيلي غير القابلة للإلغاء كما في 31 ديسمبر:

	2022 ***دينار كويتي***	*2021* *دينار كويتي*
خلال سنة واحدة	**26,562,106**	21,015,851
بعد سنة واحدة وبما لا يتجاوز ثلاث سنوات	**53,939,683**	36,284,990
	80,501,789	57,300,841

التزامات عقود تأجير تشغيلي – المجموعة كمستأجر

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

	2022 ***دينار كويتي***	*2021* *دينار كويتي*
خلال سنة واحدة	**713,715**	686,522
بعد سنة واحدة وبما لا يتجاوز ثلاث سنوات	**1,427,430**	1,373,044
	2,141,145	2,059,566

25 دعاوى قضائية

أ) قامت المجموعة بتاريخ 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 يقم المشتري بالوفاء بالتزام سداد مقابل الشراء إلى المجموعة بما يخالف شروط الاتفاقية المبرمة من قبل عائلة الأغا.

لاحقا، تم رفع عدة دعاوى قضائية ضد المجموعة والمساهمين الآخرين 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 الآخرين لشركة منازل. 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. تم تعليق عملية تحويل الأسهم لحين صدور الحكم في الدعوى القضائية.

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. و فيما يتعلق بحكم قضية تزييف الوثائق فقد حكمت المحكمة لصالح المجموعة، و في أغسطس 2022، تم رفض النقض المقدم من الأطراف الأخرى في ذات الحكم.

25 دعاوى قضائية (تتمة)

على الرغم من ذلك، قامت الإدارة بتسجيل خسارة مؤقتة بمبلغ 1,982,349 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2022 والمتعلقة بخسارة محتملة من حصة الملكية في شركة منازل (31 ديسمبر 2021: 1,982,349 دينار كويتي). ويرى المستشار القانوني للمجموعة أنه لن يكون لهذا الأمر تأثير مادي عكسي على البيانات المالية المجمعة.

فضلا عن ذلك، ووفقا للمستشار القانوني للمجموعة، بالرغم من خسارة جزء جوهري من حصة الملكية في شركة منازل، تسيطر المجموعة على شركة منازل نظراً لأن الأمر محل تنازع أمام المحكمة.

ب) لدى المجموعة بعض الموجودات تم استهلاكها بالكامل كما في 31 ديسمبر 2022 (31 ديسمبر 2021: لا شيء) تتمثل في مشروعات بنظام البناء- التشغيل-التحويل (BOT) لإنشاء بعض العقارات ("عقارات"). تم بناء هذه العقارات على قطع أرض مستأجرة من وزارة المالية لمدة مبدئية 25 سنة وتم مد فترة الإيجار إلى 10 سنوات إضافية. بعد انتهاء مدة الإيجار المجددة، لم تقم وزارة المالية بمد فترات الإيجار وقامت برفع دعاوى قضائية ضد المجموعة لأخلاء العقارات ودفع إيجار إضافي. قامت المجموعة برفع دعاوى قضائية مضادة على وزارة المالية لتجديد فترة الإيجار. أوضح المستشار القانوني أنه يحق للمجموعة تجديد فترة الإيجار بناءً على الشروط الاصلية للعقود المبرمة مع وزارة المالية. تستمر المجموعة في إدارة عمليات العقارات نظراً لاستمرار نظر القضايا أمام محكمة التمييز. وقد أكد المستشار القانوني أحقية المجموعة في الحصول على الإيرادات الناتجة من العقارات حتى صدور الحكم النهائي ويتم تفعيل نقل الملكية. وبناءً عليه، سجلت المجموعة الإيرادات من العقارات وتكاليف التشغيل المتعلقة بها في بيان الدخل المجمع بمبلغ 3,258,087 دينار كويتي (31 ديسمبر 2021: 3,273,612 دينار كويتي) و2,385,794 دينار كويتي (31 ديسمبر 2021: 2,366,748 دينار كويتي) على التوالي.

26 معلومات القطاعات

تراقب الإدارة 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 إعداد التقارير بشأنها:

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

26 معلومات القطاعات (تتمة)

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

	إيرادات القطاع 2022 دينار كويتي	مجمل ربح القطاع 2022 دينار كويتي	نتائج القطاع 2022 دينار كويتي	إيرادات القطاع 2021 دينار كويتي	مجمل ربح القطاع 2021 دينار كويتي	نتائج القطاع 2021 دينار كويتي
عمليات تأجير #	24,673,397	15,112,127	11,895,015	21,639,357	13,237,618	(6,596,858)
عمليات ضيافة	12,199,180	575,295	(2,510,861)	9,457,832	(574,468)	172,364
تطوير وتجارة العقارات	1,920,673	1,617,984	(4,653,276)	439,804	(340,474)	(4,362,900)
مقاولات	24,070,061	1,723,570	(1,396,351)	36,590,568	3,738,230	2,457,731
خدمات عقارية	24,966,612	5,126,806	2,973,802	19,627,742	4,484,756	3,178,093
الاستبعادات بين القطاعات	(3,206,456)	(1,219,701)	(3,748,439)	(2,847,562)	(453,359)	(1,350,322)
إيرادات ونتائج القطاع	**84,623,467**	**22,936,081**	**2,559,890**	84,907,741	20,092,303	(6,501,892)
مكافأة أعضاء مجلس الإدارة*			(42,000)			-
ربح من بيع شركة زميلة*			**1,163,836**			-
ربح (خسارة) السنة			**3,681,726**			(6,501,892)

* لم يتم توزيع هذه التكاليف للقطاعات، لأن هذا النوع من النشاط ضمن وظيفة الشركة الرئيسية، والتي تدار على مستوى المجموعة.

يشمل قطاع عمليات التأجير تعديل تقييم عقارات استثمارية بمبلغ 18,434,933 دينار كويتي (2021: 6,806,358 دينار كويتي).

26 معلومات القطاعات (تتمة)

توزيع معلومات الإيرادات

يعرض الجدول التالي توزيع إيرادات المجموعة:

توقيت الاعتراف بالإيرادات 31 ديسمبر	أداء خدمات: علي مدار الوقت دينار كويتي	أداء خدمات: في فترة زمنية معينة دينار كويتي	المجموع 2022 دينار كويتي	أداء خدمات: علي مدار الوقت دينار كويتي	أداء خدمات: في فترة زمنية معينة دينار كويتي	المجموع 2021 دينار كويتي
عمليات تأجير	**21,241,080**	**3,432,317**	**24,673,397**	18,813,483	2,825,874	21,639,357
عمليات ضيافة	-	**12,199,180**	**12,199,180**	-	9,457,832	9,457,832
تطوير وتجارة العقارات	**1,539,684**	**380,989**	**1,920,673**	(340,656)	780,460	439,804
مقاولات	**24,070,061**	-	**24,070,061**	36,590,568	-	36,590,568
خدمات عقارية	**24,966,612**	-	**24,966,612**	19,627,742	-	19,627,742
الاستبعادات بين القطاعات	**(3,206,456)**	-	**(3,206,456)**	(2,847,562)	-	(2,847,562)
إجمالي الإيرادات من العقود مع العملاء	**68,610,981**	**16,012,486**	**84,623,467**	71,843,575	13,064,166	84,907,741

الموجودات:	2022 دينار كويتي	2021 دينار كويتي
عمليات تأجير	**451,006,736**	259,830,126
عمليات ضيافة	**134,156,713**	137,120,933
تطوير وتجارة العقارات	**150,758,209**	201,030,889
مقاولات	**42,706,766**	45,742,705
خدمات عقارية	**21,984,713**	20,936,117
غير موزعة	**1,114,469**	1,156,013
الاستبعادات بين القطاعات	**(134,012,559)**	(65,386,051)
إجمالي الموجودات	**667,715,047**	600,430,732

المطلوبات:	2022 دينار كويتي	2021 دينار كويتي
عمليات تأجير	**457,573,658**	338,037,827
عمليات ضيافة	**46,440,297**	70,464,988
تطوير وتجارة العقارات	**49,067,994**	77,807,005
مقاولات	**41,422,578**	43,736,868
خدمات عقارية	**17,256,077**	14,667,859
غير موزعة	**(11,949,121)**	18,799,671
الاستبعادات بين القطاعات	**(120,640,145)**	(147,785,876)
إجمالي المطلوبات	**479,171,338**	415,728,342

26 معلومات القطاعات (تتمة)

توزيع معلومات الإيرادات (تتمة)
الأسواق الجغرافية

الإيرادات	***2022*** ***دينار كويتي***	*2021* *دينار كويتي*
الكويت	**68,913,366**	72,457,451
مصر	**8,697,369**	6,745,359
لبنان	**788,170**	59,836
عمان	**3,452,252**	3,405,362
الاردن	**2,763,615**	2,212,241
اوروبا	**8,695**	27,492
	84,623,467	84,907,741

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:

	2022 ***دينار كويتي***	*2021* *دينار كويتي*
الكويت	**172,387,998**	91,587,283
مصر	**149,759,488**	154,707,249
لبنان	**29,200,297**	6,097,918
الإمارات العربية المتحدة	**10,913,185**	11,890,132
سوريا	**3,603,926**	3,245,522
عمان	**73,026,597**	73,636,538
البحرين	**290,377**	185,439
الأردن	**111,427,989**	111,316,733
اوروبا	**23,524,207**	25,989,230
المملكة العربية السعودية	**1,742,165**	1,788,721
	575,876,229	480,444,765

27 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.

27 القيمة العادلة للأدوات المالية (تتمة)

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

تحديد القيمة العادلة والجدول الهرمي للقيمة العادلة:
تستخدم المجموعة الجدول الهرمي التالي لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية والإفصاح عنها:

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:

2022	***المستوى 1*** ***دينار كويتي***	***المستوى 3*** ***دينار كويتي***	***الإجمالي*** ***دينار كويتي***
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى (إيضاح 6):			
أسهم مسعرة	**529,832**	**-**	**529,832**
أسهم غير مسعرة	**-**	**1,856,270**	**1,856,270**
	529,832	**1,856,270**	**2,386,102**

2021	*المستوى 1* *دينار كويتي*	*المستوى 3* *دينار كويتي*	*الإجمالي* *دينار كويتي*
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى (إيضاح 6):			
أسهم مسعرة	205,201	-	205,201
أسهم غير مسعرة	-	3,215,546	3,215,546
	205,201	3,215,546	3,420,747

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 ***2022*** ***دينار كويتي***	*31 ديسمبر* *2021* *دينار كويتي*
كما في 1 يناير	**3,215,546**	3,185,168
إعادة القياس المسجلة ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى	**(1,153,674)**	(9,084)
بنود أخرى متضمنة صافي (المبيعات) المشتريات والتحويل	**(205,602)**	39,462
كما في 31 ديسمبر	**1,856,270**	3,215,546

27 القيمة العادلة للأدوات المالية (تتمة)

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

28 دمج الأعمال

في 25 أغسطس 2022، حصلت الشركة الأم على موافقة هيئة أسواق المال الكويتية لدمج شركة أبراج المتحدة القابضة ش.م.ك. (مقفلة)، وهي شركة زميلة قائمة، مع الشركة الأم من خلال المبادلة، حيث سيحصل مساهمو شركة أبراج المتحدة القابضة على أسهم الشركة الأم. وتتضلع شركة أبراج المتحدة القابضة بشكل أساسي بتقديم الأنشطة العقارية.

في 22 ديسمبر 2022، تم تنفيذ مبادلة الأسهم وأصدرت الشركة الأم 184,245,297 سهم مقابل 287,883,276 سهم من أسهم شركة أبراج المتحدة القابضة (مملوكة للمساهمين بخلاف الشركة الأم) وفقًا لنسبة مبادلة 0.64 سهم من الشركة الأم لكل سهم من أسهم شركة أبراج المتحدة القابضة. نتيجة لذلك، قامت الشركة الأم بحيازة السيطرة على شركة أبراج المتحدة القابضة، من خلال إصدار 184,245,297 سهم جديد للشركة الأم بمقابل شراء قدره 11,271,912 دينار كويتي (بالصافي من أسهم الخزينة)، وهو السعر المسعر لأسهم الشركة الأم في تاريخ الحيازة. تم المحاسبة عن عملية الحيازة وفقًا للمعيار الدولي للتقارير المالية 3: دمج الأعمال ("المعيار الدولي للتقارير المالية 3").

فيما يلي ملخص المقابل المدفوع والقيم العادلة المؤقتة للموجودات التي تم حيازتها والمطلوبات المقدرة وكذلك الحصص غير المسيطرة وفقاً لنسبة الحصة في صافي الموجودات المحددة للشركة المشتراة:

	دينار كويتي
الموجودات	
النقد في الصندوق ولدى البنوك	**485,386**
مدينون ومدفوعات مسبقاً	**719,258**
المستحق من أطراف ذات علاقة	**2,321,735**
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى	**2,951,858**
عقارات استثمارية	**126,423,000**
ممتلكات ومعدات	**295,220**
	133,196,457
المطلوبات	
قرض محدد الأجل	**56,552,565**
مطلوبات أخرى	**2,389,112**
	58,941,677
صافي الموجودات التي تمت حيازتها	**74,254,780**
مقابل الشراء	**(11,718,626)**
القيمة العادلة للفائدة المحتفظ بها سابقاً	**(30,467,011)**
ربح الشراء بسعر مغري	**32,069,143**
التدفقات النقدية الناتجة من دمج الأعمال	
النقد والأرصدة لدى البنوك في الشركة التابعة المستحوذ عليها	**485,386**
صافي التدفق النقدي من دمج الأعمال	**485,386**

28 دمج الأعمال (تتمة)

ووفقاً لمتطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية 3، أجرت المجموعة عملية لتوزيع سعر الشراء والتي نتج عنها تحقيق ربح من دمج الأعمال، نظراً لأن القيمة العادلة للموجودات التي تم حيازتها والمطلوبات المقدرة تجاوزت مقابل الشراء.

يتم تحميل التكاليف المتعلقة بالحيازة على بيان الدخل المجمع للمجمع.

في حالة إجراء دمج الأعمال في بداية السنة، ستزيد قيمة إيرادات المجموعة والربح الخاص بمساهمي الشركة الأم بمبلغ 4,565,135 دينار كويتي و1,310,037 دينار كويتي على التوالي.

وافق اجتماع الجمعية العمومية غير العادية للشركة الأم، الذي عقد خلال السنة على الدمج بين شركة أبراج المتحدة القابضة والشركة الأم عن طريق الدمج، بما في ذلك تصفية شركة أبراج المتحدة القابضة وعليه، سيتم دمج الشركة القائمة بالدمج وشركة أبراج المتحدة القابضة وفقًا لأحكام المادتين 255 و262 من قانون الشركات رقم 1 لعام 2016 واللوائح التنفيذية وأحكام الكتاب التاسع ("عمليات الدمج والحيازة") من اللائحة التنفيذية للقانون رقم 7 لعام 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق رأس المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية. كما وافق اجتماع الجمعية العمومية غير العادية على نسبة مبادلة الأسهم كما هو مذكور أعلاه. ونتج عن ذلك إلغاء سجل مساهمي شركة أبراج المتحدة القابضة لدى الشركة الكويتية للمقاصة في 22 ديسمبر 2022.

29 استثمار في شركة تابعة

في 25 أغسطس 2022، حصلت الشركة الأم أيضًا على موافقة هيئة أسواق رأس المال لدمج شركة الضيافة القابضة ش.م.ك. (مقفلة) وهي شركة تابعة قائمة للشركة الأم، من خلال مبادلة، حيث حصل مساهمو شركة الضيافة القابضة على أسهم الشركة الأم.

في 22 ديسمبر 2022، تم تنفيذ مبادلة الأسهم، مما أدى إلى إلغاء سجل مساهمي شركة الضيافة القابضة لدى الشركة الكويتية للمقاصة في نفس التاريخ. نتيجة لذلك، أصدرت الشركة الأم 58,325,796 سهم مقابل 100,561,717 سهم من أسهم شركة الضيافة القابضة (مملوكة للمساهمين بخلاف الشركة الأم) وفقًا لنسبة مبادلة بمعدل 0.58 سهم من الشركة الأم لكل سهم من أسهم شركة الضيافة القابضة. وبناءً على ذلك، تم احتساب ذلك على أنه زيادة في حصص الملكية دون فقد السيطرة وأدى إلى زيادة رأسمال الشركة الأم بمبلغ 5,832,580 دينار كويتي وانخفاض في الاحتياطات الأخرى بمبلغ 221,566 دينار كويتي وانخفاض في الحصص غير المسيطرة بمبلغ 13,743,230 دينار كويتي وأيضا بمبلغ 8,132,217 دينار كويتي تم تسجيله في "أرباح مرحلة".

خلال السنة، وافق اجتماع الجمعية العمومية غير العادية للشركة الأم أيضًا على الدمج بين شركة الضيافة القابضة والشركة الأم عن طريق الدمج، بما في ذلك تصفية شركة الضيافة القابضة. وبموجب ذلك أصبحت الشركة الأم الشركة القائمة بالدمج وأصبحت شركة الضيافة القابضة الشركة المدمجة.

30 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.

تقوم الإدارة بمراقبة وإعادة تقييم أهداف وسياسات إدارة المخاطر استناداً إلى المستجدات الحالية حول كوفيد-19. للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022، لم تكن هناك تغييرات جوهرية في أهداف وسياسات إدارة المخاطر مقارنة بالبيانات المالية المجمعة المدققة كما في 31 ديسمبر 2021.

هيكل إدارة المخاطر

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في 31 ديسمبر 2022

30 إدارة المخاطر (تتمة)

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.

30.1 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 الدفترية 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.

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

	2022 ***دينار كويتي***	*2021* *دينار كويتي*
أرصدة لدى البنوك وودائع قصيرة الأجل	**20,759,726**	14,182,055
مدينون وموجودات أخرى (*باستثناء المدفوعات مقدماً*)	**59,920,768**	58,824,777
قرض إلى شركة زميلة	**15,933,124**	25,160,230
	96,613,618	98,167,062

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في 31 ديسمبر 2022

30 إدارة المخاطر (تتمة)

30.1 مخاطر الائتمان (تتمة)
30.1.1 مجمل الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان (تتمة)
كما في 31 ديسمبر 2022، يبلغ الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان للطرف المقابل الفردي 15,933,124 دينار كويتي (2021: 25,160,230 دينار كويتي). يتم توزيع الموجودات المالية المذكورة أعلاه للمجموعة على القطاعات الجغرافية التالية:

المناطق الجغرافية	***2022*** ***دينار كويتي***	*2021* *دينار كويتي*
الكويت	**72,234,552**	64,936,671
الأردن	**3,378,543**	3,580,240
مصر	**4,857,921**	2,585,062
لبنان	**702,417**	487,624
عمان	**2,462,341**	1,397,586
اوروبا	**12,944,391**	25,173,502
الامارات العربية المتحدة	**8,024**	4,003
البحرين	**25,429**	2,374
	96,613,618	98,167,062

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 تعتبر ضئيلة، 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. تتبع المجموعة 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 التجاريين.

30.2 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.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في 31 ديسمبر 2022

30 إدارة المخاطر (تتمة)

30.2 مخاطر السيولة (تتمة)

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.

	خلال سنة واحدة					
31 ديسمبر 2022	*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 وأرصدة دائنة أخرى	1,172,788	6,774,946	77,220,890	85,168,624	-	**85,168,624**
قروض وسلف تحمل فوائد	1,360,682	5,425,900	56,446,561	63,233,143	279,147,008	**342,380,151**
سندات	847,094	60,881,906	-	61,729,000	-	**61,729,000**
إجمالي المطلوبات	**3,380,564**	**73,082,752**	**133,667,451**	**210,130,767**	**279,147,008**	**489,277,775**
31 ديسمبر 2021						
دائنون ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى	5,508,683	10,834,999	61,332,714	77,676,396	-	77,676,396
قروض وسلف تحمل فوائد	510,533	1,600,000	26,684,684	28,795,217	277,338,242	306,133,459
سندات	246,885	493,771	2,962,625	3,703,281	63,703,282	67,406,563
إجمالي المطلوبات	6,266,101	12,928,770	90,980,023	110,174,894	341,041,524	451,216,418

إن القروض والسلف التي تحمل فائدة تتضمن مبلغ لقروض قصيرة الأجل وحساب مكشوف لدى البنوك بقيمة 19,883,288 دينار كويتي (2021: 21,370,970 دينار كويتي). يستحق هذا الرصيد السداد خلال سنة واحدة من تاريخ البيانات المالية المجمعة، وقابل للتجديد عند الاستحقاق.

تتوقع المجموعة تأثيرًا سلبيًا كبيرًا على السيولة نتيجة جائحة كوفيد-19. اتخذت الإدارة عدة خطوات لحماية التدفقات النقدية من خلال تعويض تدابير توفير التكاليف وخفض النفقات الرأسمالية التقديرية. علاوة على ذلك، تهدف المجموعة إلى الحفاظ على مستوى النقد والنقد المعادل والاستثمارات الأخرى القابلة للتسويق بدرجة عالية بمبلغ يزيد عن التدفقات النقدية الخارجة المتوقعة على المطلوبات المالية.

30.3 مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي مخاطر تقلب قيمة الأصل 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.

30.3.1 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 للفروق في 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.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في 31 ديسمبر 2022

30 إدارة المخاطر (تتمة)

30.3 مخاطر السوق (تتمة)

30.3.1 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 2022 و31 ديسمبر 2021. 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 بعدد 50 نقطة أساسية التأثير على الأرباح قبل مكافأة أعضاء مجلس الإدارة والضرائب	
	2022 ***دينار كويتي***	*2021* *دينار كويتي*
دولار أمريكي	**(136,220)**	(153,524)
دينار كويتي	**(1,283,223)**	(1,024,102)
ريال عماني	**(73,395)**	(53,046)
جنيه مصري	**(21,019)**	(1,969)

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

30.3.2 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 2022 و31 ديسمبر 2021 بسبب الزيادة بنسبة 5% في مؤشرات السوق التالية، مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة:

	التأثير على حقوق الملكية	
مؤشرات السوق	***2022*** ***دينار كويتي***	*2021* *دينار كويتي*
الكويت	**31,622**	50,868
أخرى	**87,682**	171,173

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.

30.3.3 مخاطر العملات الأجنبية

إن مخاطر العملات هي مخاطر تقلب قيمة الأداة المالية على البنود النقدية 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.

30 إدارة المخاطر (تتمة)

30.3 مخاطر السوق (تتمة)

30.3.3 مخاطر العملات الأجنبية

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*	
	2022 ***دينار كويتي***	*2021* *دينار كويتي*
الدولار الأمريكي	**(229,381)**	(526,497)
اليورو	**169,331**	251,602
الجنيه المصري	**(311,871)**	(44,167)
الجنيه الاسترليني	**280**	(337)
الريال العماني	**(197,602)**	(154,196)
الدينار الأردني	**(11,391)**	(1,576)

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

31 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. تراقب المجموعة رأس المال باستخدام معدل الاقتراض، وفقاً لشروط الدين للقروض وهو صافي الدين مقسوماً على إجمالي حقوق الملكية.

تُدرج المجموعة القروض والسلف التي تحمل فائدة ناقصاً النقد والنقد المعادل ضمن صافي الدين. لغرض إدارة رأسمال المجموعة، يتضمن رأس المال بنود رأس المال المصدر وعلاوة اصدار الأسهم وكافة احتياطيات حقوق الملكية الأخرى.

	2022 ***دينار كويتي***	*2021* *دينار كويتي*
قروض وسلف تحمل فوائد (إيضاح 11)	**302,771,297**	246,528,083
سندات (إيضاح 12)	**60,000,000**	60,000,000
ناقصاً: النقد والأرصدة لدى البنوك والودائع قصيرة الأجل (إيضاح 3)	**(20,799,397)**	(14,197,931)
صافي الدين	**341,971,900**	292,330,152
إجمالي حقوق الملكية	**188,543,709**	184,702,390
معدل الاقتراض	**181.38%**	158.27%

تواصل معنا

+965 180 5225

www.urc.com.kw

@urc_kw

urc_kw

United Real Estate Company (URC)

United Real Estate Company (URC)

شركة العقارات المتحدة
United Real Estate Co

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