



المالحيّة

التقرير السنوي
2024



حضرة صاحب السمو
الشيخ مشعل الأحمد الجابر الصباح
أمير دولة الكويت



سبحان الله
صباح الخير والبركة
ولي عهد دولة الكويت

المقدمة



09

أعضاء مجلس الإدارة

10

كلمة رئيس مجلس الإدارة

16

تقرير حوكمة الشركات

36

تقرير أنظمة الرقابة الداخلية

38

تقرير لجنة التدقيق

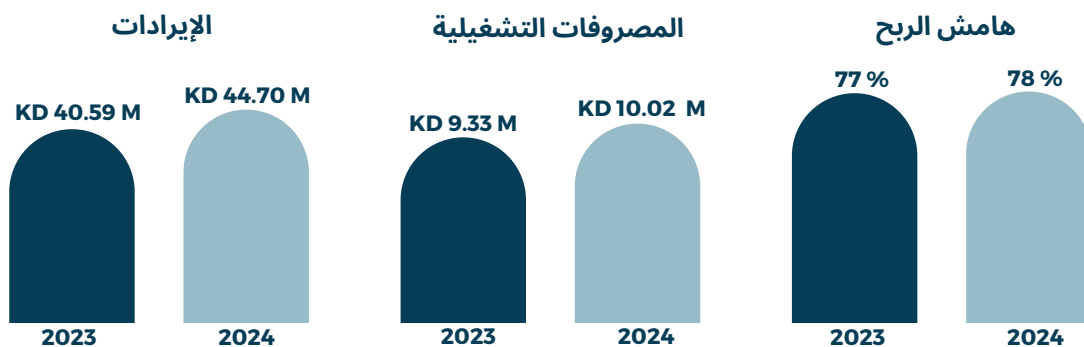
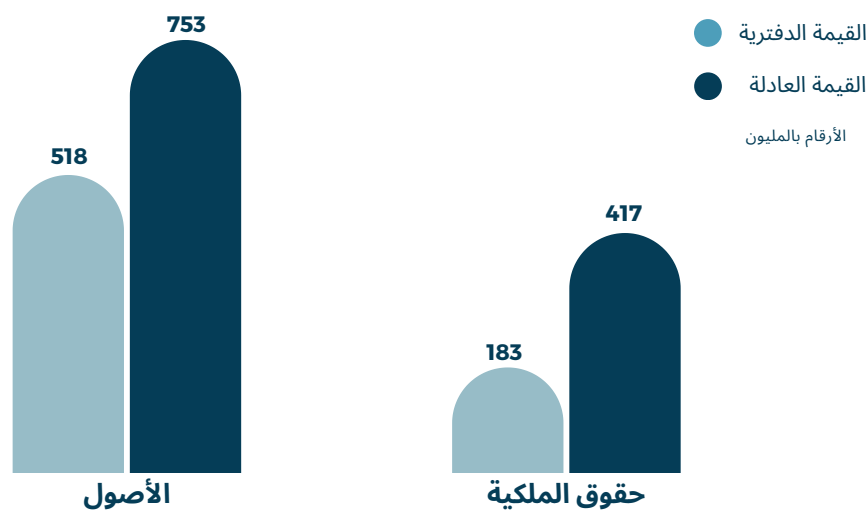
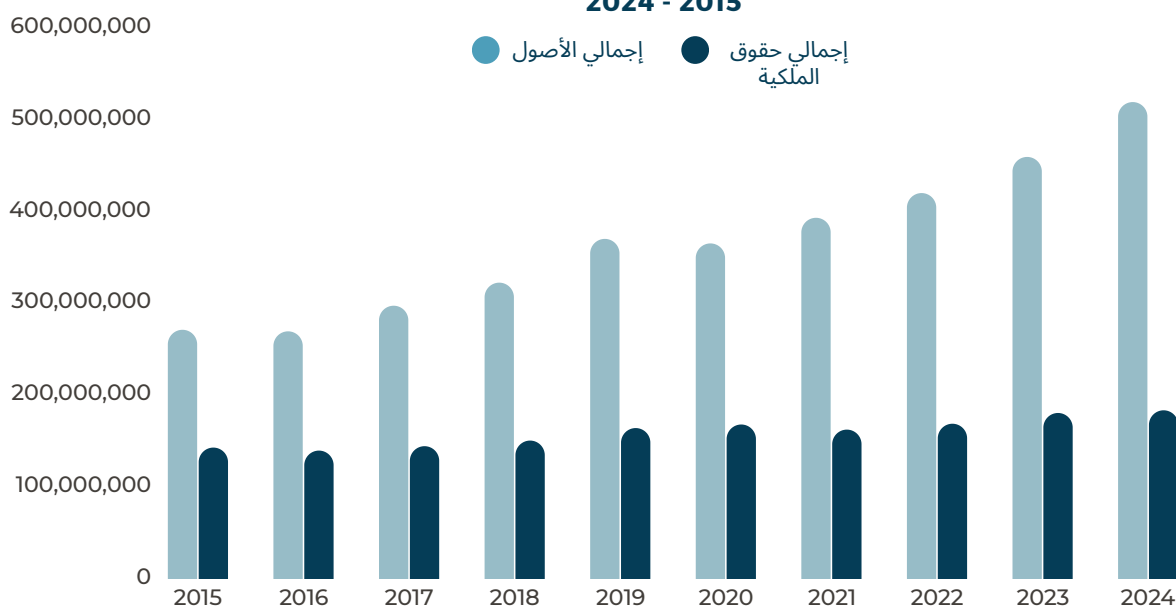
42

تقرير مجلس الإدارة



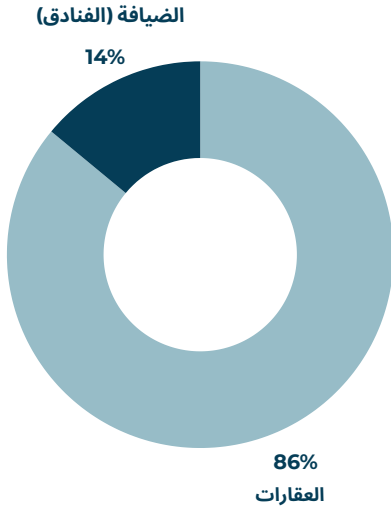


مؤشرات الأداء

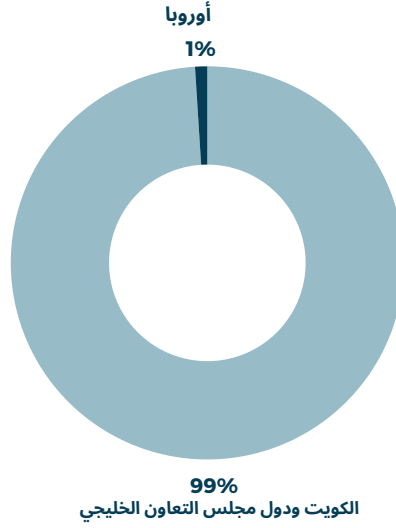
القيمة الدفترية مقابل القيمة السوقية العادلة
2024إجمالي الأصول إلى إجمالي حقوق الملكية
2015 - 2024



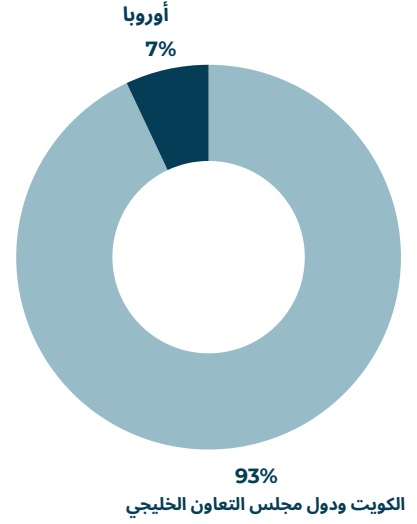
توزيع الإيرادات حسب القطاع 2024



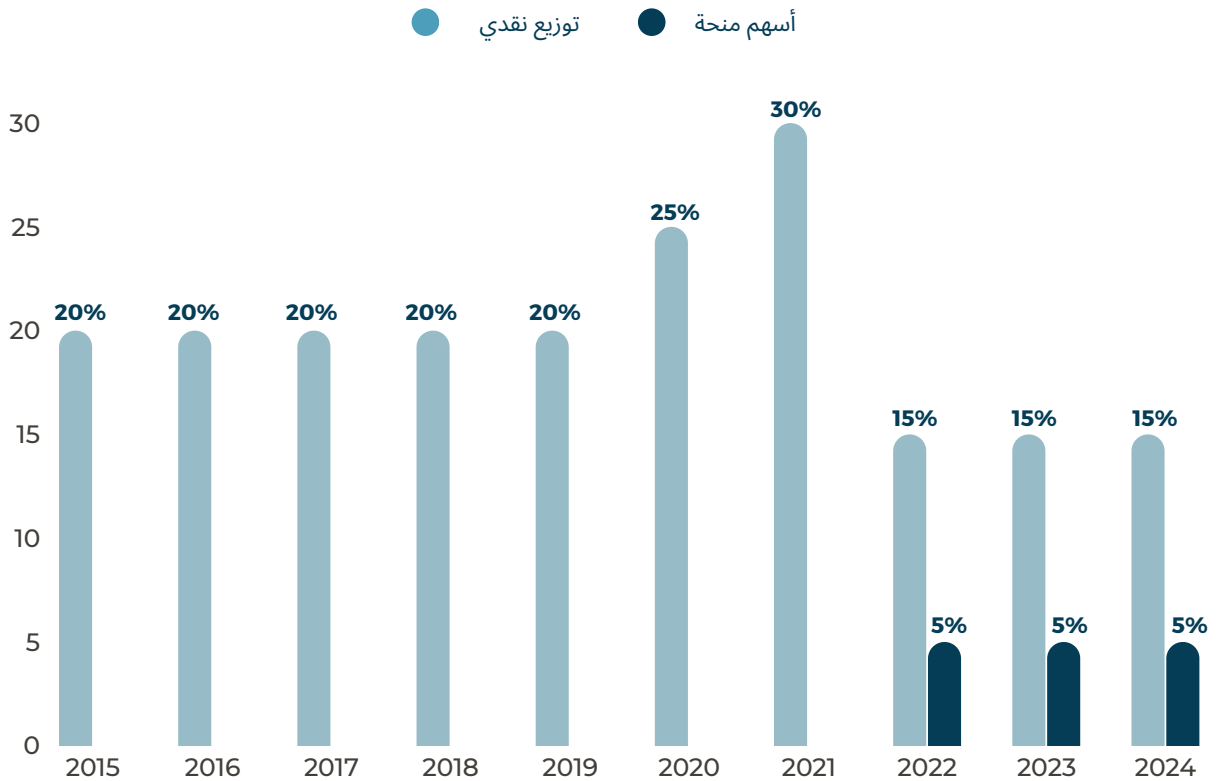
توزيع الإيرادات الجغرافية 2024



توزيع الأصول الجغرافية 2024



توزيعات الأرباح التاريخية 2015 - 2024





أعضاء مجلس الإدارة

غازي فهد النفيسي

رئيس مجلس الإدارة

فيصل عبد المحسن الخترش

نائب رئيس مجلس الإدارة

عبد العزيز غازي النفيسي

عضو مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

أنور عبد العزيز العصيمي

عضو مجلس الإدارة

يوسف عيسى العثمان

عضو مجلس الإدارة

عبد الرحمن عبد العزيز البابطين

عضو مجلس الإدارة

مرزوق فجحان المطيري

عضو مجلس الإدارة

سعود أحمد الزبن

عضو مجلس الإدارة

محمد خليل المصبيح

أمين سر مجلس الإدارة

الإدارة

التنفيذية

عبد العزيز غازي النفيسي

الرئيس التنفيذي

بدر خليفة العدساني

رئيس المجموعة العقارية والتطوير

محمد خليل المصبيح

رئيس المجموعة المالية والمحاسبية والموارد البشرية

ناصر بدر الغانم

مساعد رئيس مجموعة الاستثمار

عبد الناصر بدر التركيت

مدير مجموعة الحاسب الآلي

علي جاسم أبل

مدير مجموعة الموارد البشرية والشؤون الإدارية

أحمد قريش

مدير تطوير مشاريع العقار

فيصل خالد بن سلامة

مدير المجموعة العقارية

أبو اليزيد عبد الجابر العادلي

مدير المجموعة المحاسبية

محمد إسكندر علم

مدير مجموعة المرافق العقارية

كلمة السيد
رئيس مجلس الإدارة



السادة الكرام مساهمي شركة الصالحية العقارية

يسرني بالأصالة عن نفسي وبالنسبة عن زملائي أعضاء مجلس إدارة شركة الصالحية العقارية أن أرحب بكم أجمل ترحيب متمنياً لكم دوام الصحة والعافية ولشركتنا دوام النجاح والتفوق، كما يسعدني أن نجتمع مجدداً لأضع بين أيديكم التقرير السنوي والنتائج المالية لشركة الصالحية العقارية عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024، وكذلك لأطلعكم على ملخص أعمال العام الماضي، وما تحقّق من إنجازات وخطوات جادة في سبيل تطوير عمل شركتكم.

في البداية أتوجه بالشكر إلى السادة أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية في شركة الصالحية العقارية على ما بذلوه من مجهودات خلال العام الماضي، والتي تكللت والحمد لله بالنجاح وساهمت في تعزيز أداء الشركة بالرغم من تفاوت المتغيرات الاقتصادية والجيوسياسية في سنة 2024 عالمياً وإقليمياً، كذلك فإن استقرار المؤشرات الاقتصادية المحلية كان له تأثير جيد في تعزيز أداء السوق الكويتي ورؤية «كويت جديدة 2035»، ولا شك في أن إعلان الترقية التي نالتها شركة الصالحية العقارية في العام الماضي إلى السوق الأول في بورصة الكويت، واستمرارها ضمن مكونات أهم المؤشرات الاقتصادية العالمية للأسواق الناشئة من خلال شركة إم إس سي آي (MSCI) ومؤشر فوتسي راسل (FTSE)، يعد دليلاً واضحاً على نجاح استراتيجية الشركة وخطوة مهمة في سبيل تحقيق المزيد من النجاحات.



البيئة التشغيلية

تبين مؤشرات وبيانات الاقتصاد الكلي للبلاد بأن هناك تباطؤاً في معدل التضخم خلال 2024 وصل إلى 2.75% بنهاية العام، وذلك بعد انتهاء دورة التشديد النقدي لدى مختلف الاقتصادات العالمية الكبرى والتي تبعها قيام بنك الكويت المركزي في سبتمبر الماضي بتخفيض سعر الخصم بواقع 25 نقطة أساس ليصبح 4.00%، كذلك فإن البيانات تؤكد متانة وضع الكويت المالي معززة باحتياطات مالية قوية، كما ثبتت معظم وكالات التصنيف العالمية اقتصاد الكويت عند نظرة مستقبلية مستقرة.

وتستمر الكويت في تحسين بيئة الاستثمار، إلا أن تنفيذ الإصلاحات المالية والهيكلية يمثل تحدياً كبيراً بما قد تواجهه من تأخير في التنفيذ، مع التشديد على أن هذه الإصلاحات ضرورية لتقليل الاعتماد على النفط، وتعزيز قدرة الاقتصاد على الصمود، وتشجيع الاستثمار في القطاع الخاص، ونأمل بأن ينعكس ذلك سريعاً على مجمل البيئة التشغيلية وزيادة الإنفاق على المشاريع التنموية والبنى التحتية في البلاد.

أداء الشركة خلال عام

خلال عام مضى التزمت شركة الصالحية العقارية في السير على نهجها الدائم باستغلال جميع الفرص المتاحة أمامها والتي تتوافق مع استراتيجيتها، كما قامت بتطوير وتعزيز أعمالها القائمة بما يساهم في دعم الثقة بينها وبين جميع عملائها ومساهميها وجميع أصحاب المصلحة، وذلك بالتركيز على أنشطة الشركة الرئيسية في مجال التطوير العقاري.

حيث أتمت الشركة صفقة شراء أراضي عقارات أنوار الصباح المجاورة لمجمع الصالحية وبرج السحاب، وتم توقيع عقد تأجير مع وعد بالشراء مع أحد البنوك الإسلامية المحلية بقيمة 70 مليون دينار كويتي لغرض تمويل عقد شراء أراضي أنوار الصباح، وفور استلام الأرض شرعت الشركة في إعداد دراسات وخطط التطوير للمشروع تحت اسم «توسعة مجمع الصالحية» وذلك مع أفضل الشركات والمكاتب الاستشارية والهندسية العالمية والمحلية والمتخصصة في هذا المجال، كما أفصحت الشركة عن رؤيتها في التطوير سواء من خلال الشركة منفردة أو من خلال بناء شراكات أو التعاون مع أطراف ذات صلة.

وقد اتخذت الشركة خلال العام الماضي خطوات عملية عقب استلام أرض المشروع بعد الانتهاء من أعمال هدم مباني أنوار الصباح، حيث شرعت في مخاطبة الجهات المختصة لإصدار التراخيص والموافقات الحكومية اللازمة للمشروع، فيما أتمت الشركة صفقة بيع القسيمة رقم 3 من مشروع توسعة مجمع الصالحية إلى شركة العائلة المتحدة وحقت ربحاً قدره 624,849 دينار كويتي من الصفقة.

كما كان لشركة الصالحية العقارية عدد من الإنجازات التي تدعم مركزها المالي وتؤكد على ثقة مساهميها في قراراتها الاستثمارية، فقد أتمت عن طريق شركة كي بي آي (شركة محاصة في المملكة المتحدة مملوكة بنسبة 50%) صفقة بيع 3 عقارات استثمارية مملوكة لشركة المحاصة من خلال صفقتين متتاليتين تم الإفصاح عنهما إلى بورصة الكويت وهيئة أسواق المال، وقد حققت الشركة منهما صافي أرباح تبلغ نحو 4 ملايين دينار كويتي، كذلك أنهت إدارة الشركة عام 2024 بتوقيع شركة العاصمة العقارية (شركة تابعة لشركة الصالحية العقارية بنسبة 99.91%) اتفاقية تسوية مستحقات مع المقاول الرئيسي لمشروع العاصمة وأسفرت التسوية عن تحقيق ربح بمبلغ 3.356 مليون دينار كويتي لصالح شركة العاصمة العقارية.

التطوير في مجمع الصالحية وفندق JW Marriott

بعد الانتهاء من التطوير في مجمع الصالحية التجاري وافتتاح تلك المرحلة بامتداد المجمع وحتى المدخل الرئيسي الجديد من جهة شارع عبدالعزيز الصقر والانتهاء من تركيب الواجهات الجديدة للمجمع، فإن العمل مازال جارياً في تطوير فندق جي دبليو ماريوت الملاصق للمجمع، بهدف انجاز تطوير يليق باسم الصالحية ويعكس الفخامة والرقي اللذان تتمتع بهما منشآت الشركة، وذلك يتم وفق إطار متفق عليه لضمان التنفيذ بحرفية عالية وبصورة منطقية تضمن الانتهاء بالوقت المحدد.

الأداء المالي

وعن ملخص الأداء المالي لسنة 2024، فقد حققت الشركة ربحاً بمقدار 12.6 مليون دينار كويتي وبربحية سهم بلغت 21.9 فلس للسهم الواحد، بالمقارنة مع العام السابق حيث بلغت الربحية 16 مليون دينار كويتي وبربحية سهم 27.8 فلس للسهم الواحد.

وقد ارتفع إجمالي موجودات الشركة بنسبة 13% إلى مبلغ 517.7 مليون دينار كويتي للعام 2024 بالمقارنة مع 458 مليون دينار كويتي، وبلغت حقوق الملكية 182.6 مليون دينار كويتي بالمقارنة مع 179.7 مليون دينار كويتي بنسبة نمو بلغت نحو 2% عن العام السابق، وفي المقابل فقد زاد إجمالي المطلوبات إلى مبلغ 335 مليون دينار كويتي في العام 2024 بالمقارنة مع 278 مليون دينار كويتي للعام السابق وذلك لتغطية تكاليف تمويل مشروع العاصمة.

وقد شهدت الإيرادات التشغيلية للشركة خلال عام 2024 نمواً ملحوظاً بنسبة 10% إلى مبلغ 44.7 مليون دينار كويتي بالمقارنة مع 40.6 مليون دينار كويتي، كما ارتفع صافي الربح التشغيلي بنسبة 11% إلى مبلغ 34.7 مليون دينار كويتي بالمقارنة مع 31 مليون دينار كويتي عن العام السابق.

مع الأخذ بعين الاعتبار أن جميع البيانات المالية السابقة تم تسجيلها حسب التكلفة التاريخية للسنة المالية المنتهية في 2024-12-31.

وفيما يتعلق بالقيمة السوقية لإجمالي الأصول والتي تتضمن أصولاً تم تقييمها من قبل مقيمين مهنيين محايدين في نهاية سنة 2024 فقد بلغت 753 مليون دينار كويتي، وبذلك أصبحت حقوق الملكية والمضاف إليها فائض إعادة تقييم الأصول مبلغ 418 مليون دينار كويتي تقريباً لترتفع بذلك القيمة الدفترية حسب القيمة العادلة للسهم إلى 727 فلس للسهم الواحد.



توصيات مجلس الإدارة

اقترح مجلس الإدارة تخصيص مكافأة لأعضاء المجلس لسنة 2024 بمبلغ وقدره -/120,000 دينار كويتي (-/120,000 دينار كويتي لسنة 2023)، حيث تخضع لموافقة الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة.

كما اعتمد مجلس إدارة الشركة التوصية بتوزيع أرباح نقدية بقيمة 15 فلس للسهم الواحد، وتوزيع أسهم منحة بنسبة 5% من رأس المال المصدر والمدفوع (5 أسهم لكل 100 سهم) عن عام 2024 (15% نقدي و5% أسهم منحة لسنة 2023)، على أن يخضع هذا الاقتراح لموافقة الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة المقيدون في سجلات الشركة في نهاية يوم الاستحقاق.

السادة المساهمين الكرام،

وفي الختام أتقدم بخالص الشكر والتقدير للسادة المساهمين والسادة أعضاء مجلس الإدارة والجهاز التنفيذي والعاملين بالشركة بكافة إداراتها على ما يقومون به من عمل دؤوب وجهد متواصل للتغلب على التحديات وتحقيق أهداف وغايات ورؤى الشركة.

وفقنا الله جميعاً لخدمة هذا البلد المعطاء في ظل قيادة حضرة صاحب السمو أمير البلاد الشيخ مشعل الأحمد الجابر الصباح، وولي عهده الأمين سمو الشيخ صباح خالد الحمد الصباح، متوجهين لهم جميعاً بأصدق عبارات الشكر والتقدير والثناء.

حفظ الله الكويت وشعبها من كل مكروه وتمنياتنا للجميع بدوام الصحة والعافية والترابط لرفعة شأن وطننا الحبيب.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير،

غازي فهد النفيسي
رئيس مجلس الإدارة

تقرير حوكمة الشركات



تقرير حوكمة الشركات 2024

شركة الصالحية العقارية (ش.م.ك.ع.)

تشكيل مجلس الإدارة

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

الاسم	تصنيف العضو (تنفيذي / غير تنفيذي / مستقل)، أمين السر	تاريخ الانتخاب / تعيين أمين السر
غازي فهد النفيسي رئيس مجلس الإدارة	غير تنفيذي	2022/3/17
فيصل عبد المحسن الخترش نائب رئيس مجلس الإدارة	غير تنفيذي	2022/3/17
أنور عبد العزيز العصيمي عضو مجلس الإدارة	غير تنفيذي	2022/3/17
عبد العزيز غازي النفيسي عضو مجلس الإدارة الرئيس التنفيذي	تنفيذي	2022/3/17
يوسف عيسى العثمان عضو مجلس الإدارة	غير تنفيذي	2022/3/17
عبد الرحمن عبد العزيز البابطين عضو مجلس الإدارة	مستقل	2022/3/17
مرزوق فجحان المطيري عضو مجلس الإدارة	مستقل	2022/3/17
سعود أحمد الزين عضو مجلس الإدارة	غير تنفيذي	2022/3/17
محمد خليل المصبيح	أمين السر	2014/5/12

مؤهلات وخبرات أعضاء مجلس إدارة شركة الصالحية العقارية

السيد / غازي فهد النفيسي - رئيس مجلس الإدارة

السيد / غازي النفيسي عضو مؤسس في شركة الصالحية العقارية منذ نشأتها في عام 1974 وهو حاصل على دبلوم هندسة الطيران من (Chelsea College for Aeronautical Engineering - London) بريطانيا - في يونيو 1965. وتم التجديد له في منصب رئيس مجلس إدارة شركة الصالحية العقارية بتاريخ 2022/3/17، ويشغل حالياً رئاسة اللجنة التنفيذية بالشركة.

يتراأس السيد / غازي النفيسي مجلس إدارة اتحاد الفنادق بالكويت منذ عام 1979 وحتى تاريخه، كما هو عضو مؤسس في شركة المجموعة البترولية المستقلة والتي تأسست في عام 1975، حيث يشغل فيها منصب نائب رئيس مجلس الإدارة، وقد تولى السيد / غازي النفيسي منصب الرئيس التنفيذي لشركة العاصمة العقارية في العام 2017.

شملت خبراته العمل في العديد من الشركات وهي شركة مجموعة الزاد التجارية والتي يتولى منصب نائب رئيس مجلس إدارتها منذ عام 1994، وفي الفترة ما بين عامي 1986 و 1996 تولى منصب رئيس مجلس الإدارة في شركة الاستثمارات الخليجية بالبحرين، ومنصب رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب في شركة الاستثمارات الوطنية بالكويت، كما كان في الفترة بين عامي 1971 و 1976 عضواً في مجلس إدارة شركة البترول الوطنية الكويتية (KNPC)، وكان قد تولى عدة مناصب في الشركة الكويتية لتزويد الطائرات بالوقود ما بين عام 1967 حتى عام 1976.



السيد / فيصل عبد المحسن الخترش - نائب رئيس مجلس الإدارة

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

حصل السيد / فيصل الخترش على بكالوريوس العلوم العسكرية عام 1967، حيث عمل ضابطاً في الجيش الكويتي حتى العام 1974، ويتولى حالياً منصب نائب رئيس مجلس إدارة شركة المستثمر الدولي منذ عام 2003، شملت خبراته تولي مناصب في عدة مؤسسات داخل الكويت منها نائب رئيس مجلس إدارة بيت التمويل الكويتي ما بين عامي 1982 و 1993، كما تولي منصب العضو المنتدب بالشركة الكويتية للتجارة والمقاولات والاستثمارات الخارجية ما بين عامي 1974 و 1982.

السيد / أنور عبد العزيز العصيمي - عضو مجلس الإدارة

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

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

السيد / عبد العزيز غازي النفيسي - عضو مجلس الإدارة (الرئيس التنفيذي)

انضم السيد / عبد العزيز النفيسي إلى مجلس إدارة شركة الصالحية العقارية منذ العام 2005، ويتولى حالياً منصب الرئيس التنفيذي للشركة وقد تم إعادة انتخابه في عضوية المجلس بتاريخ 2022/3/17، ويشغل حالياً عضوية اللجنة التنفيذية بالشركة.

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

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

السيد / يوسف عيسى العثمان - عضو مجلس الإدارة

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

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

السيد / عبد الرحمن عبد العزيز البابطين - عضو مجلس الإدارة

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

السيد/ عبد الرحمن البابطين حاصل على بكالوريوس إدارة الأعمال من جامعة الكويت في العام 1990، ويعمل حالياً نائب رئيس مجلس الإدارة لشركة عبد العزيز سعود البابطين، وهو عضو مجلس إدارة شركة مرابحات الاستثمارية، وقد تولي من قبل منصب مساعد مدير مؤسسة الخليج للاستثمار ما بين عامي 1993 و 1998، وسابقاً كان عضو مجلس الإدارة في شركة الامتيازات الخليجية وشركة الصفاة للألبان.

السيد / مرزوق فجحان المطيري - عضو مجلس الإدارة

انضم السيد/ مرزوق المطيري إلى مجلس إدارة شركة الصالحية العقارية منذ العام 2001، وقد تم إعادة انتخابه في عضوية المجلس بتاريخ 2022/3/17، ويشغل حالياً عضوية لجنة إدارة المخاطر والتدقيق الداخلي ولجنة الترشيحات والمكافآت بالشركة.

السيد/ مرزوق المطيري حاصل على بكالوريوس المحاسبة من الولايات المتحدة الأمريكية (University of Central Florida) في عام 1996، ويتولى حالياً منصب رئيس مجلس إدارة شركة ثروة للاستثمار - الكويت، كما كان عضواً في مجلس إدارة الشركة الأولى للاستثمار ما بين عامي 2004 و 2014 وعضواً في مجلس إدارة شركة نقل وتجارة المواشي ما بين عامي 2004 و 2013، ويحمل السيد/ مرزوق المطيري خبرة مالية واستثمارية كبيرة في تكوين المحافظ الاستثمارية وتولي إدارتها، كما كان مساهماً في تأسيس صندوق المركز العقاري.

السيد / سعود أحمد الزبن - عضو مجلس الإدارة

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

السيد/ سعود الزبن حاصل على بكالوريوس الاقتصاد من الولايات المتحدة الأمريكية (Old Dominion University)، وقد تقلد عدة مناصب أثناء عمله في شركة زين للاتصالات ما بين عامي 2005 و 2013، وهو حالياً رئيس مجلس إدارة شركة (Overseas Links Company) منذ العام 2013، وشركة (DDR Performance) مصنع متخصص ورائد في مجال قطع غيار السيارات للأداء العالي، كما يشغل عضوية مجلس إدارة شركتين في مصر.

السيد / محمد خليل المصيبيح - أمين سر مجلس الإدارة

انضم السيد/ محمد المصيبيح إلى شركة الصالحية العقارية في العام 1998، وقد تم تعيينه في منصب أمين سر مجلس الإدارة بتاريخ 2014/5/12، وكان من قبل يشغل منصب سكرتير المجلس.



وهو حاصل على بكالوريوس المحاسبة من (جامعة القاهرة - مصر) في العام 1998، بالإضافة إلى حصوله على الشهادات المهنية (ABA – CIDA – CTA – CST)، ويعمل حالياً في منصب رئيس المجموعة المالية والمحاسبية والموارد البشرية في شركة الصالحية العقارية، كما أنه عضو مجلس إدارة في شركة العاصمة العقارية، وعضو مجلس الإدارة في شركة الصالحية العالمية لمراكز الترفيه، ويحمل السيد/ محمد المصبيح العديد من الخبرات والدورات في المجالات المحاسبية والمالية والتدقيق والاستثمار، وقد تولى عضوية العديد من اللجان في جمعية المحاسبين والمراجعين الكويتية، كما تولى عضوية مجلس إدارة الجمعية ما بين أعوام 2011 و 2014، وكان عضواً في اللجنة الفنية الدائمة لوضع القواعد المحاسبية وأدلة التدقيق في وزارة التجارة والصناعة ممثلاً عن جمعية المحاسبين والمراجعين الكويتية.

حضور الأعضاء لاجتماعات مجلس الإدارة

عقد مجلس إدارة شركة الصالحية العقارية عدد (7) اجتماعات خلال العام 2024، ويوضح الجدول التالي تفاصيل تلك الاجتماعات وعدد الاجتماعات التي حضرها كل عضو في المجلس :

اسم العضو	اجتماع رقم (2024/1) بتاريخ 2024/02/07	اجتماع رقم (2024/2) بتاريخ 2024/05/13	اجتماع رقم (2024/3) بتاريخ 2024/06/12	اجتماع رقم (2024/4) بتاريخ 2024/08/08	اجتماع رقم (2024/5) بتاريخ 2024/09/16	اجتماع رقم (2024/6) بتاريخ 2024/09/24	اجتماع رقم (2024/7) بتاريخ 2024/11/11	عدد الاجتماعات
غازي النفيسي رئيس مجلس الإدارة	✓	✓	✓	✓	✓	X	✓	6
فيصل الخترش نائب الرئيس	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	7
أنور العصيمي عضو	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	7
عبد العزيز النفيسي عضو	✓	X	✓	✓	X	X	✓	4
يوسف العثمان عضو	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	7
عبد الرحمن البابطين عضو - مستقل	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	7
مرزوق المطيري عضو - مستقل	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	7
سعود الزين عضو	✓	✓	✓	✓	X	✓	✓	6

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

تسجيل وتنسيق وحفظ محاضر اجتماعات مجلس الإدارة

قام أمين سر مجلس الإدارة بإعداد سجل خاص لمحاضر اجتماعات مجلس إدارة شركة الصالحية العقارية وسجلات خاصة لمحاضر اجتماعات لجنة إدارة المخاطر والتدقيق ولجنة الترشيحات والمكافآت واللجنة التنفيذية لمجلس الإدارة، يحتوي كل سجل على معلومات جدول أعمال كل اجتماع وتاريخه ومقر الانعقاد وتوقيت بداية ونهاية الاجتماع، وكل اجتماع يحتفظ برقم مسلسل حسب السنة، كذلك تم إعداد ملفات خاصة تحفظ فيها محاضر الاجتماعات وما يتم فيها من مناقشات ومداولات.

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

ميثاق عمل مجلس إدارة الشركة

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

- يتولى مجلس إدارة شركة الصالحية العقارية جميع السلطات والصلاحيات اللازمة لإدارة الشركة دون تجاوز لاختصاصات الجمعية العامة، وتبقى مسؤولية المجلس قائمة عن جميع اللجان المنبثقة منه، ويتبع ذلك مسؤولية المجلس في إعداد التقرير السنوي الذي يتلى على الجمعية العامة السنوية للشركة يتضمن فيه المعلومات والبيانات الخاصة بنشاط الشركة ومركزها المالي ونتائج أعمالها ومدى الالتزام بقواعد الحوكمة.
- يؤدي مجلس الإدارة مهامه بمسؤولية وحسن نية وجدية واهتمام، وتكون قراراته مبنية على معلومات وافية من الإدارة التنفيذية أو أي مصدر موثوق آخر، ويحق للمجلس إصدار تفويضات ببعض اختصاصاته دون أن تكون هذه التفويضات عامة أو غير محددة المدة، وتظل مسؤولية المجلس قائمة تجاه أي تفويض صادر منه.
- التأكد من أن الإدارة التنفيذية توفر للمساهمين الحاليين والمحتملين وللمجتمع الاستثمار كافة المعلومات الخاصة بأعمال الشركة وأنشطتها وأهم التطورات. والتحقق من أن التقرير السنوي والتقارير المالية التي يتم نشرها وإرسالها للمساهمين تعكس الأوضاع الحقيقية للشركة.
- يكون عضو مجلس الإدارة ممثلاً عن جميع المساهمين، ويعمل على ما يحقق المصلحة العامة للشركة ومساهميها.

السياسات والإجراءات المنظمة لعمل الإدارة التنفيذية

اعتمد مجلس الإدارة دليل العمل والسياسات والإجراءات المنظمة لعمل جميع الإدارات والمجموعات التنفيذية داخل الشركة، ويحتوي كل دليل عمل جميع المهام التي تقوم بها كل إدارة تنفيذية بشكل تفصيلي وفق الأهداف الاستراتيجية التي يضعها مجلس الإدارة واللوائح الداخلية للشركة، كذلك توضح تلك السياسات جميع الالتزامات الواقعة على الإدارة التنفيذية والرئيس التنفيذي في ضوء المسؤوليات المخولة لهم من قبل مجلس إدارة الشركة.

إنجازات مجلس إدارة الشركة خلال عام 2024

مجلس إدارة شركة الصالحية العقارية على متابعة تنفيذ الخطط والأهداف الاستراتيجية التي وضعها، والتواصل الدائم مع الإدارة التنفيذية من أجل تحقيق تلك الاستراتيجيات، كما أولى مجلس الإدارة أهمية كبيرة لمعايير حوكمة الشركات، ولم يكن ذلك فقط لتنفيذ المهام المطلوبة منه ولكن أيضاً رغبةً في جعل تلك المعايير أسلوب عمل واستراتيجية داخل الشركة، وخلال العام الماضي برزت عدة إنجازات قام بها المجلس في تلك المجالات نورد نبذة عن أهمها كما يلي :

- 1 - مناقشة واعتماد خطة العمل السنوية الخاصة باجتماعات مجلس إدارة الشركة.
- 2 - اعتماد التقارير السنوية لـ (حوكمة الشركات، المكافآت، لجنة التدقيق، المسؤولية الاجتماعية) لشركة الصالحية العقارية.
- 3 - المراجعة الدورية للنتائج المالية المقدرة للشركة والمقارنة مع البيانات المالية الصادرة.
- 4 - اعتماد البيانات المالية المرحلية والسنوية لشركة الصالحية العقارية.



- 5 - التوصية إلى الجمعية العامة للشركة بإقرار توزيعات نقدية وأسهم منحة للمساهمين.
- 6 - التوصية إلى الجمعية العامة للشركة بإقرار مبلغ 100 ألف د.ك. للتبرعات خلال العام المقبل.
- 7 - متابعة جميع القضايا القانونية للشركة، والاجتماع مع المستشارين القانونيين للشركة للوقوف على حالة جميع القضايا.
- 8 - الإشراف على عملية تقييم أداء مكاتب المحاماة والمستشارين القانونيين الخارجيين لشركة الصالحيّة العقارية، واعتماد نتائج التقييم، وإقرار التوصيات اللازمة.
- 9 - الموافقة على إعادة تعيين مراقب الحسابات الخارجي للشركة من مكتب السادة العريان والعصيمي «أرنست ويونغ».
- 10 - الاطلاع على عرض الإدارة بشأن النجاح في دعم سهم الشركة وارتفاع حجم التداول عليه في بورصة الكويت خلال العام المنصرم، وترقية سهم الشركة إلى السوق الأول بالبورصة.
- 11 - اعتماد التسهيلات البنكية والكفالات التضامنية اللازمة لمشروع العاصمة.
- 12 - استمرار دعم استراتيجية إدارة الشركة في تحقيق حجم السيولة المطلوب على تداولات أسهم الشركة المدرجة في البورصة.
- 13 - اعتماد التعديلات على بعض السياسات والإجراءات المعتمدة سابقاً من مجلس إدارة شركة الصالحيّة العقارية.
- 14 - اعتماد التقرير المتكامل عن نشاط شركة الصالحيّة العقارية.
- 15 - عقد الاجتماعات الدورية مع مسؤولي إدارة المخاطر والمكتب الاستشاري، لمناقشة نتائج مراحل تقييم إدارة المخاطر.
- 16 - اعتماد سجل إجراءات متابعة إدارة المخاطر المقبولة لشركة الصالحيّة العقارية.
- 17 - الإشراف العام على تطبيق قواعد حوكمة الشركات وإجراءات الرقابة الداخلية بشكل فعال داخل الشركة.
- 18 - مراجعة التوصيات الصادرة عن لجنة التدقيق، ونتائج مناقشة تقارير التدقيق الداخلي، والاطلاع على ملخص نتائج أعمال اللجنة.
- 19 - مراجعة التقارير والتوصيات الصادرة عن لجنة الترشيحات والمكافآت، والإشراف على أعمال اللجنة بشأن عملية التقييم السنوي لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية.
- 20 - اعتماد محاضر الاجتماعات والقرارات الصادرة عن اللجنة التنفيذية، والمتعلقة بأنشطة إدارات الشركة.
- 21 - المشاركة في دورة تدريبية بعنوان «قيادة المستقبل المستدام»، مُعدة ومقدمة من معهد سياطل الدولي للتدريب.
- 22 - مناقشة ومتابعة آخر تطورات مشروع العاصمة، وتطور أعمال التأجير.
- 23 - الموافقة على زيادة حد تسهيلات ائتمانية موقع بين شركة العاصمة العقارية مع بيت التمويل الكويتي إلى مبلغ 80 مليون دينار كويتي، وذلك بصفة شركة الصالحيّة العقارية ضامن للعقد.
- 24 - الموافقة على توقيع شركة الصالحيّة العقارية عقد تسهيلات مصرفية إسلامي بقيمة 70 مليون د.ك. (عقد إيجاره مع وعد بالشراء) لشراء أراضي أنوار الصباح.
- 25 - متابعة التطورات على مشروع توسعة مجمع الصالحيّة التجاري (أنوار الصباح سابقاً).
- 26 - اعتماد دراسة مخاطر الائتمان المُعدة عن مشروع توسعة مجمع الصالحيّة التجاري.

27 - الاطلاع على أحدث التقييمات العقارية لأراضي مشروع توسعة مجمع الصالحية التجاري.

28 - الموافقة على إتمام صفقة بيع القسيمة رقم (3) من أراضي مشروع توسعة مجمع الصالحية التجاري «أنوار الصباح سابقاً»، إلى شركة العائلة المتحدة (شركة مملوكة بنسبة 100% من قبل رئيس مجلس الإدارة).

29 - الموافقة على مقترح زيادة رأس مال شركة العاصمة العقارية.

اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة

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

أولاً: لجنة إدارة المخاطر والتدقيق الداخلي

مهام اللجنة :

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

تشكيل اللجنة :

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

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

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

وقد عقدت اللجنة عدد (9) اجتماعات خلال العام 2024، ونورد فيما يلي أبرز إنجازاتها:

1 - اعتماد خطة التدقيق الداخلي السنوية لإدارات ومجموعات الشركة خلال العام.



- 2 - مراجعة البيانات المالية السنوية والربع سنوية لشركة الصالحية العقارية، ومناقشة المدقق الخارجي بشأنها.
- 3 - مراجعة تقارير المدقق الداخلي لمجموعات وإدارات الشركة، والرد على الملاحظات الواردة في تلك التقارير.
- 4 - التوصية بإعادة تعيين مراقب الحسابات الخارجي للشركة، وترشيح السادة مكتب العيبان والعصيمي «أرنست ويونغ».
- 5 - اعتماد تقييم الأداء السنوي للمدقق الداخلي ومراقب الحسابات الخارجي للشركة.
- 6 - اعتماد تقرير تقييم ومراجعة أنظمة الرقابة الداخلية (ICR) لشركة الصالحية العقارية.
- 7 - المناقشة الدورية لسجل مراجعة إجراءات إدارة المخاطر بالشركة.
- 8 - الاطلاع على ملخص الدعاوي والقضايا القانونية لشركة الصالحية العقارية.
- 9 - إعداد التقرير السنوي عن نشاط اللجنة، وإقراره ضمن بنود الجمعية العامة السنوية للشركة.
- 10 - الاطلاع على التقييمات العقارية لأراضي مشروع توسعة مجمع الصالحية التجاري (أراضي أنوار الصباح سابقا).
- 11 - مناقشة دراسة إدارة مخاطر الائتمان لمشروع توسعة مجمع الصالحية التجاري.
- 12 - الاطلاع على ملخص عن نظام الإفصاح الإلكتروني XBRL، وطلب مكتب أرنست ويونغ «العيبان والعصيمي» بتقديم خدمات متعلقة بالنظام.
- 13 - الاطلاع على تقرير التفتيش الميداني لفريق هيئة أسواق المال على شركة الصالحية العقارية.
- 14 - اعتماد خطة العمل المقترحة للجنة التدقيق وإدارة المخاطر للعام القادم.
- 15 - الاطلاع على (تقرير استراتيجية المخاطر، إطار عمل المخاطر، سجلات المخاطر، تقرير بيان نزعة المخاطر ومستوى تحمل المخاطر) لشركة الصالحية العقارية، والمعدة بالتعاون مع مكتب بيكر تيلي للاستشارات.

ثانياً : لجنة الترشيحات والمكافآت

مهام اللجنة :

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

تشكيل اللجنة :

يُشكل مجلس الإدارة لجنة الترشيحات والمكافآت من ثلاثة أعضاء على الأقل، على أن يكون أحد أعضائها على الأقل من الأعضاء المستقلين، ويكون رئيس اللجنة من أعضاء مجلس الإدارة غير التنفيذيين، ولا يجوز لرئيس مجلس إدارة الشركة أن يكون عضواً في هذه اللجنة، ويجب أن يكون عضو اللجنة لديه تأهيل علمي ملائم، وإلمام كاف بالجوانب المالية والإدارية وبطبيعة أعمال الشركة.

وتحدد عضوية أعضاء اللجنة لمدة ثلاث سنوات أو مدة مجلس الإدارة أيهما أقصر، وقد اعتمد مجلس إدارة شركة الصالحية العقارية تشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت كما يلي :-

أعضاء لجنة الترشيحات والمكافآت	تاريخ التشكيل
رئيس اللجنة السيد / يوسف عيسى العثمان	2022/3/17
عضو اللجنة السيد / أنور عبدالعزيز العصيمي	2022/3/17
عضو اللجنة السيد / مرزوق فحجان المطيري	2022/3/17

وقد عقدت اللجنة عدد (2) اجتماع خلال العام 2024، ونورد فيما يلي أبرز إنجازاتها:

- 1 - الإشراف على إجراء عملية التقييم السنوي لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والموظفين بالشركة.
- 2 - اعتماد نتائج التقييم السنوي لأداء مجلس الإدارة واللجان التابعة للمجلس، وأداء الرئيس التنفيذي وأمين السر.
- 3 - مناقشة مكافآت رئيس مجلس الإدارة والسادة أعضاء المجلس واللجان التابعة، والتوصية إلى مجلس الإدارة للاعتماد.
- 4 - تقديم التوصيات اللازمة إلى مجلس الإدارة بشأن مكافآت الرئيس التنفيذي وأعضاء الإدارة التنفيذية وموظفي الشركة.
- 5 - إعداد التقرير السنوي بجميع المكافآت الممنوحة داخل الشركة، وإقراره ضمن بنود الجمعية العامة السنوية للشركة.
- 6 - اعتماد التقرير السنوي لحوكمة الشركات.
- 7 - اعتماد نتائج تطبيق مؤشرات الأداء الموضوعية (KPIs) المُعد من قبل مكتب السور للاستشارات لتقييم أداء الإدارة التنفيذية بالشركة بشكل سنوي، والتوصية بشأنها إلى مجلس الإدارة.
- 8 - التوصية بترقية السيد / محمد خليل المصبيح لتولي منصب رئيس المجموعة المالية والمحاسبية والموارد البشرية، في شركة الصالحية العقارية.
- 9 - تغيير المسمى الوظيفي للسيد / طارق المنيس إلى مدير إدارة الحاسب الآلي واعتماد الهيكل التنظيمي المعدل لإدارة الحاسب الآلي.

ثالثاً : اللجنة التنفيذية لمجلس الإدارة

مهام اللجنة :

وافق مجلس إدارة شركة الصالحية العقارية على تأسيس اللجنة التنفيذية لمجلس إدارة الشركة، واعتمد المجلس تشكيل اللجنة وميثاق العمل الخاص بها، حيث تم تحديد مهام اللجنة وأهدافها ومسؤولياتها، وقد تأسست اللجنة التنفيذية بهدف مساعدة مجلس الإدارة في أداء مسؤولياته تجاه أنشطة الشركة وإداراتها التنفيذية في مختلف الجوانب المالية والمحاسبية والإدارية وأنشطة الموارد البشرية، وإدارة الاستثمار، وإدارة العقارات، والإنشاءات.



تشكيل اللجنة :

يقوم مجلس الإدارة على تشكيل اللجنة التنفيذية، وذلك بتعيين ثلاثة أعضاء على الأقل في اللجنة، يكون أحدهم عضو مجلس إدارة غير تنفيذي، وتستمر عضوية اللجنة لفترة ثلاث سنوات أو حتى نهاية عضوية مجلس الإدارة أيهما أقصر، وقد اعتمد مجلس إدارة شركة الصالحية العقارية تشكيل اللجنة التنفيذية لمجلس الإدارة كما يلي :-

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

وقد عقدت اللجنة عدد (4) اجتماع خلال العام 2024، ونورد فيما يلي أبرز إنجازاتها:

- 1 - الموافقة على عروض الاستئجار والتجديد والتسوية والإنهاء واتخاذ الإجراءات اللازمة لعقود الإيجار القائمة في عقارات الشركة، واعتماد أوامر التغيير في عقارات ومشاريع الشركة خلال العام 2024.
- 2 - اعتماد الإجراءات الخاصة بإعفاء عدد من المستأجرين من سداد بعض الإيجارات الشهرية.
- 3 - الموافقة على الإجراءات الخاصة بالفنادق التابعة للشركة، خلال العام 2024.
- 4 - اعتماد نتائج تقييم الأداء السنوي للموظفين غير التنفيذيين في شركة الصالحية العقارية.
- 5 - اعتماد الزيادات السنوية والمكافآت والعلاوات للموظفين غير التنفيذيين في شركة الصالحية العقارية.

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

وفرت شركة الصالحية العقارية الآليات والأدوات التي تمكن أعضاء مجلس الإدارة من الحصول على المعلومات والبيانات المطلوبة في الوقت المناسب، وذلك عبر تطوير بيئة تكنولوجيا المعلومات داخل الشركة، وخلق قنوات اتصال مباشرة بين أمانة سر مجلس الإدارة وأعضاء المجلس، وتوفير التقارير وموضوعات النقاش الخاصة بالاجتماعات قبل وقت كاف لمناقشتها واتخاذ القرارات بشأنها.

وقد اعتمد مجلس الإدارة دليل خاص يشتمل على كل آليات الحصول على المعلومات، كما يوضح الدليل جميع الإجراءات والسياسات التي تمكن أعضاء مجلس الإدارة من الحصول على المعلومات بالشكل المناسب.

تقرير المكافآت الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

ملخص سياسة المكافآت والحوافز في الشركة

تعكس سياسة المكافآت التي اعتمدها مجلس إدارة شركة الصالحية العقارية الرغبة في الاحتفاظ بالكفاءات التي تضمها الشركة في مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية ومدراء الشركة، حيث تتمتع شرائح المكافآت والحوافز المقررة بميزة تنافسية بين مختلف الخبرات والمهارات الموجودة، بالإضافة إلى توافر عنصر الجذب للانضمام للشركة من كافة الكفاءات في السوق، مما ساعد في تحقيق أفضل النتائج للأهداف والاستراتيجيات التي يعمل مجلس الإدارة على تنفيذها على المدى الطويل والمتوسط وقصير الأجل.

وتعمل لجنة الترشيحات والمكافآت في الشركة في إطار تلك السياسة، حيث توصي بالمكافآت المقررة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والمدراء استناداً إلى الإجراءات التي حددتها سياسة المكافآت، وإلى معايير الأداء ونجاح الشركة في تحقيق الأهداف، وحجم الأرباح المحققة.

تطبيق سياسة المكافآت بالشركة

- تقوم لجنة الترشيحات والمكافآت المنبثقة عن مجلس الإدارة بإدارة عملية منح المكافآت داخل الشركة، بداية من تقييم الأداء وحتى إعداد التقرير النهائي بإجمالي المكافآت الممنوحة، على أن يتحمل مجلس الإدارة المسؤولية كاملة في اتخاذ القرارات النهائية بشأن إقرار جميع الحوافز والعلاوات والمكافآت.
- يقوم مجلس الإدارة من خلال لجنة الترشيحات والمكافآت بالقيام بعملية المراجعة الدورية على تلك السياسة ومتابعة مدى فعاليتها أو الحاجة إلى إجراء أي تعديل عليها.
- لم يكن هناك أي انحرافات أو تغييرات جوهرية لتطبيق نظام وآلية المكافآت للعام 2024 عن السياسة المعتمدة من قبل مجلس الإدارة.

الإفصاح عن المكافآت الممنوحة

قامت لجنة الترشيحات والمكافآت بإعداد كشف تفصيلي لجميع المكافآت والمزايا والبدلات الممنوحة لرئيس مجلس الإدارة وأعضاء مجلس إدارة الشركة وأعضاء اللجان المنبثقة عن المجلس وهما لجنة إدارة المخاطر والتدقيق ولجنة الترشيحات والمكافآت، كما تضمن الكشف تفاصيل الرواتب السنوية والمكافآت والبدلات والمزايا الممنوحة لقائمة أعضاء الإدارة التنفيذية التي شملت كلاً من الرئيس التنفيذي، رئيس المجموعة العقارية والتطوير، رئيس المجموعة المالية والمحاسبية والموارد البشرية، مساعد رئيس مجموعة الاستثمار، ومدير مجموعة الموارد البشرية والشؤون الإدارية.

وقد تمت تلاوة تقرير المكافآت في الجمعية العامة السنوية الثالثة والخمسون للشركة والمنعقدة بتاريخ 2025/04/17، حيث أقرت بنود التقرير ووافقت عليه.

دولة الكويت

التاريخ 2025/02/16

لجنة الترشيحات والمكافآت
شركة الصالحية العقارية



التعهد بسلامة ونزاهة التقارير المالية المعدة

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

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

توصيات لجنة التدقيق إلى مجلس إدارة الشركة

يحق للجنة التدقيق بناءً على الصلاحيات المحددة لها في ميثاق عمل اللجنة، ووفق الصلاحيات والمسؤوليات الواردة في قواعد حوكمة الشركات، بالإشراف والمراجعة والمتابعة على كافة أعمال مراقبي حسابات الشركة وأنشطة التدقيق الداخلي، وغيرها من المهام التي تكفل ترسيخ ثقافة الالتزام وضمان عدالة وشفافية التقارير المالية، فضلاً عن التأكد من فاعلية أنظمة الرقابة الداخلية المطبقة، حيث تلتزم اللجنة وبشكل دوري برفع أي ملاحظات أو توصيات تخص عملها إلى مجلس الإدارة، وخلال العام الماضي لم يرد أي تعارض بين توصيات لجنة التدقيق والقرارات الصادرة عن مجلس إدارة الشركة.

استقلالية وحيادية مراقب الحسابات الخارجي

اعتمد مجلس إدارة شركة الصالحية سياسة اختيار واستقلالية مراقب الحسابات الخارجي، والمعدة من قبل لجنة التدقيق وفق القوانين والتشريعات داخل دولة الكويت، حيث تضع تلك السياسة الإطار الذي يمارس من خلاله مراقب الحسابات الخارجي للشركة مهامه في الشركة، والتي توضح تماماً آلية اختيار مراقب الحسابات والتحقق من استقلاليته، ومعايير الكفاءة التي يجب أن يتمتع بها، والخدمات المسموح بتقديمها.

وقد وافقت الجمعية العامة لشركة الصالحية العقارية والمنعقدة بتاريخ 2024/3/18 على تعيين مراقب الحسابات السيد/ بدر عادل العبدالجادر - مكتب العيبان والعصيمي «آرنست ويونغ» كمدقق خارجي على البيانات المالية للشركة، حيث يحظى السيد/ بدر العبدالجادر بسمعة طيبة ويتمتع بالنزاهة والاستقلالية المطلوبة لأداء دوره، كما أنه أحد المقيدین في القائمة المعتمدة من هيئة أسواق المال لمراقبي الحسابات.

إدارة المخاطر بالشركة

يقوم مسؤول الالتزام وإدارة المخاطر ولجنة إدارة المخاطر في شركة الصالحية العقارية بدورهما في متابعة وتقييم القرارات المتعلقة بتحمل المخاطر في الشركة، وذلك بالتنسيق مع المكتب الاستشاري المعتمد من الشركة لتحديد وقياس المخاطر.

ويتولى مجلس الإدارة المسؤولية الأساسية في تحديد الاستراتيجية ونزعة المخاطر للشركة، بالإضافة إلى الموافقة على إطار عمل إدارة المخاطر والمتابعة الدورية وذلك بهدف تحقيق التوازن بين المخاطر والعوائد المتوقعة.

أنظمة الضبط والرقابة الداخلية

تعتمد شركة الصالحية العقارية على مجموعة من أنظمة الضبط والقواعد الرقابية التي تغطي جميع أنشطة الشركة وإداراتها، وتعمل هذه النظم والقواعد على الحفاظ على سلامة المركز المالي للشركة ودقة بياناتها وكفاءة عملياتها من مختلف الجوانب، ويعكس الهيكل التنظيمي في الشركة ضوابط الرقابة المزدوجة (Four Eyes Principles) وتشمل التحديد السليم للسلطات والمسؤوليات، الفصل التام في المهام وعدم تعارض المصالح، الفحص والرقابة المزدوجة والتوقيع المزدوج.

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

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

دليل السلوك المهني والقيم الأخلاقية

وضع مجلس الإدارة دليل خاص بتشجيع الممارسات السليمة والسلوكيات الأخلاقية وحماية المصالح الطويلة الأجل لجمهور المهتمين، من أهم بنوده ما يلي:

- تأتي النزاهة في المرتبة الأولى من حيث الأولوية في قيم الشركة وهي بمثابة الهدف الذي يرشد موظفيها في كل ما يقومون به، لذلك فإن التركيز على النزاهة يعزز أسلوب العمل الذي يقوم على نشر الأخلاق واتخاذ القرارات الأخلاقية.
- التوجه والسلوك الأخلاقي يدعم القرارات التي تستند على القيم عند تقديم الخدمة للعملاء وخلال القيام بالأعمال، وتضجر الشركة بقيامها ليس فقط بما هو في مصلحة العمل، ولكن أيضاً في صالح جمهور المهتمين.
- لدعم هذه المثل، تم إعداد دليل السلوكيات المهنية والأخلاقية وهدفه مساعدة أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية في الشركة في أداء مهامهم من خلال نظام تقوم أركانه على القيم الأخلاقية. وتشكل المبادئ والقيم في هذا الدليل جزءاً لا يتجزأ من الالتزام الصارم الذي تسعى إليه الشركة للمحافظة على سمعتها وثقة الجمهور فيها.

سياسات وإجراءات الشركة للحد من حالات تعارض المصالح

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

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

الإفصاح والشفافية

التزمت الشركة بتعليمات منظمة لإجراء الإفصاح عن المعلومات الجوهرية وآلية الإعلان عنها والتي تلبي أيضاً المتطلبات القانونية والأخلاقية للشركة، كما حرصت الشركة على ضمان أن يتم الكشف وفي التوقيت الملائم عن المعلومة الجوهرية المتعلقة بنشاط الشركة، بما في ذلك الوضع المالي وأداء إدارة الشركة إلى الجهات المعنية والتي من شأنها فهم استراتيجية وممارسات الشركة لتسهيل تقييم أدائها.

وتلتزم الشركة بآلية الإفصاح عن المعلومات الجوهرية التي وضعتها الهيئة من خلال موقع البورصة الإلكتروني ومخاطبة الهيئة بالإعلان ذاته، كما تقوم الشركة بتوفير تلك الإفصاحات على موقع الشركة الإلكتروني بنهاية ذات يوم العمل، والاحتفاظ بأرشيف لتلك الإفصاحات لخمس سنوات سابقة، بحيث يسهل الوصول لها في أي وقت.



سجل الإفصاحات

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

شئون المستثمرين

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

البنية الأساسية لتكنولوجيا المعلومات في الشركة

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

الحقوق العامة للمساهمين

وفق دليل الشركة لسياسات حماية حقوق أصحاب المصالح والمساهمين، فإن جميع مساهمي الشركة يتمتعون بحقوق عامة وواضحة تشمل تسجيل قيمة الأسهم المملوكة في دفاتر الحسابات، وتسجيل ونقل وتحويل ملكية الأسهم، واستلام توزيعات الأرباح، واستلام جزء من أصول الشركة في حال تصفيتها، واستلام المعلومات والبيانات المتعلقة بأنشطة الشركة واستراتيجياتها التشغيلية والاستثمارية في الوقت المناسب، والمشاركة في اجتماعات الجمعية العامة للمساهمين والتصويت على قراراتها، وانتخاب أعضاء مجلس الإدارة، مراقبة أداء الشركة بصفة عامة ومجلس الإدارة بصفة خاصة، ومساندة مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية ورفع قضايا مسائلة في حال عدم أداء المهام الوظيفية المكلفين بها.

سجل المساهمين

كذلك فإنه يتوافر سجل خاص بالشركة يحفظ لدى الشركة الكويتية للمقاصة تقيد فيه أسماء المساهمين وجنسياتهم وموطنهم وعدد الأسهم المملوكة لهم، ويتم التأشير في هذا السجل بأي تغيرات تطرأ على البيانات المسجلة فيه وفقاً لما تتلقاه الشركة أو الشركة الكويتية للمقاصة، ولكل ذي شأن أن يطلب من الشركة أو من شركة المقاصة تزويده ببيانات من هذا السجل.

اجتماع الجمعية العامة للشركة

تحرص شركة الصالحية العقارية على تنظيم اجتماعات الجمعية العامة للمساهمين وفق ما ورد في قواعد حوكمة الشركات والقوانين واللوائح المنظمة لذلك، حيث يتم تضمين بنود جدول الأعمال الحد الأدنى من البنود المطلوبة وفقاً للقواعد، ويتم توفير بيانات ومعلومات الجدول للمساهمين قبل وقت كاف من انعقاد الجمعية، ويتاح للمساهمين المشاركة الفعالة في اجتماعات الجمعية العامة، ومناقشة الموضوعات المدرجة فيه، وتوجيه الأسئلة، كما تحرص الشركة على ممارسة جميع المساهمين حق التصويت دون أي عوائق.

حقوق أصحاب المصالح

أعدت شركة الصالحية العقارية السياسات والإجراءات التي تكفل حماية حقوق أصحاب المصالح وتتيح لهم الحصول على التعويضات القانونية في حال انتهاك أي من حقوقهم وفق ما ورد في قواعد حوكمة الشركات، كما تحدد تلك السياسات حاجة الشركة إلى الحفاظ على علاقات العمل الإيجابية وتوضح سياسة الإبلاغ عن المخالفات وتلقي الشكاوى والتعامل معها.

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

برامج ودورات التدريب

أدرج بند التدريب والتأهيل المستمر لأعضاء كل من مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية على جدول أعمال اجتماعات مجلس إدارة الصالحية العقارية، حيث اعتمد المجلس قراراً بضرورة توفير برامج تدريبية خاصة بالأعضاء ومسؤولياتهم، وتم طرح بعض الأمثلة التي تتوافق مع آخر التطورات الإدارية والمالية والمستجدات الصادرة عن الجهات الرقابية وغيرها من الجوانب ذات الصلة، والتي تسهم في رفع مستوى أداء الأعضاء تجاه المسؤوليات المناطة بهم، وقد شارك أعضاء مجلس الإدارة وأعضاء الإدارة التنفيذية خلال العام الماضي في برامج وورش تدريبية.

كما اعتمد مجلس الإدارة البرنامج التعريفي للأعضاء الجدد والمعينين حديثاً في مجلس الإدارة، كذلك تم اعتماد البرنامج التعريفي للأعضاء الجدد أو المنضمين حديثاً إلى الإدارة التنفيذية، وتحتوي تلك البرامج على أهم المعلومات عن استراتيجية الشركة، والجوانب المالية والتشغيلية لأنشطة الشركة المختلفة، فضلاً عن الالتزامات القانونية والرقابية الملقة على أعضاء مجلس الإدارة وأعضاء الإدارة التنفيذية، والإطار العام لمسؤولياتهم والحقوق المتوافرة لهم.

الإطار العام لتقييم أداء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

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

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

القيم المؤسسية لدى العاملين في الشركة

حددت الشركة في دليل السلوكيات المهنية والأخلاقية المبادئ الأساسية التي تقوم عليها سياسة الشركة بخلق القيم المؤسسية على أساس أن سمعة الشركة تقوم على سلوك أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والموظفين، ويجب على الجميع أن يلعب دوراً في المحافظة على سمعة الشركة من خلال الالتزام بأعلى المعايير الأخلاقية، ويتولى مجلس الإدارة مسؤولية وضع معايير ومواصفات القيم الأخلاقية للشركة، ويتعين على كل عضو من أعضاء الإدارة العليا والموظفين المساعدة على تنفيذ هذا الدليل كجزء من وظيفته ومسئوليته الأخلاقية، وإبلاغ مجلس الإدارة عن أي مخالفة.



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

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

المسؤولية الاجتماعية

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

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

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

تقرير المسؤولية الاجتماعية

حملة (Take Action) أكاديمية كلية الطب – جامعة الكويت

08 فبراير: هدف الحملة للتوعية بأهمية الإسعافات الأولية وكيفية التدخل السريع للعلاج، والتي استقبلت أكثر من 2000 مشارك، خلال المعرض الذي أقيم في مول العاصمة.

دعم وترويج المنتج الوطني «الهيئة العامة للصناعة»

11 فبراير: دعماً لمبادرة الهيئة العامة للصناعة، استضافت الشركة الحملة التي تهدف إلى تنمية الحس الوطني تجاه المنتج المحلي والتشجيع على شراء الاحتياجات من الصناعات المحلية.

حملة توعوية لمرض الصرع «مستشفى دار الشفاء»

14 فبراير: حملة توعوية لمستشفى دار الشفاء للتوعية بمرض الصرع وكيفية التعافي منه وطرق تقديم العلاج لجميع الأشخاص الذين يحتاجون إليه.

يوم التوحد العالمي

08 مارس: دعماً لجهود جمعية التوحد الكويتية، استضافت الشركة فعاليات الجمعية في اليوم العالمي للتوحد في مول العاصمة، والذي يهدف إلى تعزيز الوعي بهذه الفئة وفهم احتياجاتهم وطرق التعامل معهم.

حملة خيرية لمرضى السرطان «صندوق إعانة المرضى»

18 مارس: ضمن سعي الشركة لتقديم الدعم للهيئات والجهات الخيرية المعتبرة، قامت شركة الصالحية العقارية باستضافة حملة جمعية صندوق إعانة المرضى لدعم مرضى السرطان.

حملة دعم لاجئين الروهينجا

29 مارس: خصصت الشركة موقع لاستضافة الحملة الخيرية المشتركة خلال شهر رمضان المبارك بين المفوضية السامية للأمم المتحدة لشؤون اللاجئين والجمعية الخيرية العالمية للتنمية والتطوير لإغاثة لاجئي الروهينجا، والتي تسعى إلى توفير سلال المواد الغذائية الأساسية والمياه والرعاية الصحية عبر العيادات المتنقلة والمستوصفات، وفرص التعليم الأساسي.

حملة عيديتي «البنك المركزي الكويتي»

30 مارس: كعادتها السنوية استضافت الشركة في مول العاصمة أجهزة بنك الكويت المركزي لسحب العيادي، من منطلق حرصها على جعل هذه الخدمة في متناول زوار المول.

المشاريع الخيرية خلال شهر رمضان «جمعية نماء الخيرية»

06 أبريل: مبادرة خيرية تهدف إلى تقديم الإفطار للصائمين في شهر رمضان المبارك في دولة الكويت، يُقدم المشروع وجبات إفطار للعمال في مختلف مناطق الكويت، ويعد مشروع «إفطار الصائم» تجسيداً لروح التكافل والتعاون في المجتمع الكويتي.

حملة (Art for All) شركة لويك للإنتاج المسرحي

15 أبريل: مساندة للقضية الفلسطينية، قامت الشركة بتسهيل مهمة فريق لويك لتسجيل فاعلية نصره لأطفال غزة.

حملة التوعية لترشيد استهلاك الكهرباء والماء (شركة KNPC)

08 يونيو: كجزء من مسؤوليتها الاجتماعية، استضافت شركة الصالحية العقارية شركة البترول الوطنية الكويتية في مبادراتها حملة التوعية لترشيد استهلاك الكهرباء والماء وذلك على مرحلتين في شهر يونيو وسبتمبر.



حملة توعوية "Health & Beyond"

1 يوليو: يهدف لتقديم التوعية عن العادات السيئة والأمراض العضوية والنفسية الشائعة في المجتمع، استضافت الشركة هذه الفعالية وفعالية أخرى مشابهة لنفس النادي.

معرض ملتقى اكسبو EXPO M

04 يوليو: لنشر ثقافة التصميم المرئي والعمارة الداخلية للمجتمع الكويتي، قامت الشركة بدعم مبادرة نادي فيا في كلية العمارة في معرض خصص لهذه الغاية.

ورش عمل مجانية لبرنامج الأندية العلمية «مركز صباح الأحمد للموهبة والإبداع»

15 يوليو: ضمن مبادرة اجتماعية لتقديم خدمات تدريبية واستشارية في مجال التكنولوجيا والعلوم التقنية وأمن المعلومات للأفراد والمؤسسات، والبرمجيات باستخدام أحدث الوسائل التكنولوجية والتقنية، احتضنت الشركة هذا البرنامج في مول العاصمة.

فاعلية The Dino Dentist

12 سبتمبر: بهدف مساعدة الاطفال على كسر الحواجز والتغلب على خوفهم من طبيب الاسنان، اقام فريق التوعية بصحة فم وأسنان الأطفال في وزارة الصحة فاعلية The Dino Dentist.

حملة توعوية حول المواد السامة والسموم:

17 سبتمبر: دعماً لتأسيسه، كأول مركز متخصص في متابعة حالات التسمم في البلاد، وتقديم المشورة والخطط العلاجية ومراقبة المواد السمية، استضافت الشركة أول حملات مركز الكويت لمراقبة السموم.

حملة التوعية بسرطان الثدي (مستشفى عالية الدولي)

3 أكتوبر: ضمن أنشطة الشهر العالمي للتوعية بسرطان الثدي قامت شركة من خلال التعاون مع شركة الأمل بالشفاء باستضافة الفعالية للتوعية وطرق الكشف المبكر عن سرطان الثدي.

فريق سند التطوعي «فاعلية دعم مرضى التصلب المتعدد»

3 أكتوبر: للسنة الثانية على التوالي، استضافت الشركة في مول العاصمة هذه المبادرة التي توفر الدعم للمتعاشين بالتصلب المتعدد وتقديم معلومات حيوية حول إدارة التصلب المتعدد وخيارات العلاج والموارد المتاحة.

معرض الإبحار عبر تاريخ الكويت

6 أكتوبر: معرض يستحضر ماضي الآباء والأجداد ومهن الفوص وصناعة السفن.

فاعلية للأطفال تحت مسمى ابتسم لتسعد

17 أكتوبر: ضمن مبادرة الحملة الخيرية لتوفير مستلزمات الشتاء لأطفال المناطق التي تعاني من ازمت انسانية واقتصادية، خصصت الشركة موقع لدعم هذه المبادرة الخيرية.

فاعلية توعوية بمرض الصدفية

26 أكتوبر: استضافت الشركة فاعلية توعوية حول مرض الصدفية، بهدف تحسين الفهم العام لصحة الجلد، وطرق العلاج والوقاية.

معرض لوحات فنية (سليمان عبد الله على العوضي)

21 نوفمبر: استضافت شركة الصالحية العقارية أعمال الفنان التشكيلي سليمان العوضي بلوحات فنية حيث يعود ريع المبيعات بالكامل لنصرة أهلنا في غزة.

معرضين فنيين (ويبقى عطرها) (أنا الخليجي)

25 نوفمبر: بالتعاون مع إدارة المناطق التعليمية في الفروانية وحولي، خصصت الشركة مساحاتها في مول العاصمة لإقامة معرضين فنيين تحت عنوان «ويبقى عطرها» و «أنا الخليجي» بهدف عرض المواهب الطلابية وتشجيع الأطفال على المشاركة بأعمال فنية هادفة.

حملة (التوعية لسرطان الرئة)

03 نوفمبر: قامت الشركة بدعم جهود رابطة الأورام الكويتية في الحملة التوعوية بأمراض سرطانات الرئة وتسلط الضوء على ارتباطها بشكل مباشر بالتدخين، وذلك من خلال الفعالية التي اقيمت في مول العاصمة.

فعالية انسانية للأطفال

29 نوفمبر: ضمن مبادرة انسانية، ودعمًا لجهود الهيئة الخيرية الإسلامية العالمية، خصصت شركة الصالحية العقارية مساحة لاستضافة فعالية للأطفال لكتابة رسائل تضامن لأقرانهم من المحتاجين.

خدمة مجتمعية لليوم العالمي للقلب «فريق وتين التطوعي للفتيات»

29 ديسمبر: المشاركة في اليوم العالمي للقلب بفعاليات تثقيفية وتعليمية مخصص لصحة القلب، من خلال تخصيص مساحة لاستضافة المبادرة في مركز الراية، وتهدف المبادرة لتسلط الضوء على أهمية التغذية والوقائية واتباع نمط عيش صحي.

تقرير أنظمة الرقابة الداخلية



خطاب الرأي

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

المحترمين

تحية طيبة وبعد،،،

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

بناءً على تكليفكم لنا بتاريخ 03 ديسمبر 2024، فقد قمنا بفحص أنظمة الرقابة الداخلية لشركة الصالحية العقارية ش.م.ك.ع. ("الشركة") التي كانت موجودة خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024. وقد شمل الفحص الأمور التالية:

- | | |
|------------------------------------|------------------------------|
| ■ الحوكمة | ■ تقنية المعلومات |
| ■ إدارة العقارات وأمالك الغير | ■ المطابقة والالتزام الرقابي |
| ■ التطوير العقاري | ■ وحدة علاقات المستثمرين |
| ■ الإنشاءات | ■ إدارة المخاطر |
| ■ الاستثمار | ■ التدقيق الداخلي |
| ■ الشؤون المالية والمحاسبية | ■ الشؤون القانونية |
| ■ الموارد البشرية والشؤون الإدارية | |

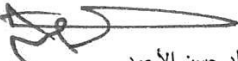
لقد قمنا بفحصنا وفقاً لمتطلبات المادة 6-9 من الكتاب الخامس عشر - "حوكمة الشركات" من اللائحة التنفيذية الصادرة من قبل هيئة أسواق المال ("الهيئة").

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

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

برأينا، وبالنظر إلى طبيعة وحجم عمليات الشركة خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024، فإن أنظمة الرقابة الداخلية التي قمنا بفحصها تم وضعها والمحافظة عليها وفقاً لنطاق الفحص الوارد أعلاه، باستثناء الأمور المنبئة في الأجزاء المعنية من هذا التقرير.

وتفضلوا بقبول فائق التقدير والاحترام،،،


خالد حسن الأحمد
مراقب حسابات مرخص رقم 173 فئة أ
السور محاسبون قانونيون
عضو مستقل في جي جي أي - سويسرا

دولة الكويت
09 فبراير 2025

السور محاسبون قانونيون

INDEPENDENT MEMBER

تقرير لجنة التدقيق



تقرير لجنة التدقيق عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

مقدمة :

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

أنظمة الرقابة الداخلية :

وقد اعتمد مجلس الإدارة السياسات والإجراءات العامة لأنظمة التدقيق الداخلي التي تغطي جميع أنشطة الشركة وإداراتها، وتحدد استراتيجية العمل الرقابي للشركة والمسئوليات والواجبات والمهام لموظفي الشركة، وتقوم لجنة التدقيق التابعة لمجلس الإدارة على متابعة تنفيذ تلك السياسات والإجراءات، حيث عقدت اللجنة وبشكل منتظم اجتماعاتها الدورية لإدارة وقياس فاعلية أنظمة الرقابة الداخلية، وكذلك تمت مناقشة الملاحظات والتقارير المرفوعة إلى اللجنة وفق مسار رفع التقارير في مستويات إدارات الشركة المختلفة، وذلك من أجل تحقيق الرقابة المزدوجة.

كذلك عقدت اللجنة اجتماعات دورية مع المدقق الداخلي حيث ناقشت فيها التقارير المتعلقة بمجموعات الشركة المختلفة، كما تم في تلك الاجتماعات مناقشة جميع الملاحظات الرقابية الصادرة عن المدقق الداخلي، ومراجعة ملاحظات السنوات السابقة ومدى الاستجابة مع تلك الملاحظات، وذلك للتعرف على أوجه المخاطر والعقبات التي قد تتعرض لها الشركة ودرجة أهميتها ومحاولة تفادي تلك المخاطر، وكذلك التأكد من أن وظائف الرقابة لمختلف مجموعات الشركة موضوعة بشكل صحيح، بالإضافة إلى توافر الكفاءات البشرية والأدوات الرقابية اللازمة والملائمة لتحقيق رقابة داخلية فاعلة.

كما تقوم لجنة التدقيق باستعراض الخطة المقترحة لأعمال التدقيق داخل الشركة، وذلك من أجل الحفاظ على دورية انعقاد اللجنة وفق جدول أعمال ومواعيد محددة مسبقاً، حيث تمارس اللجنة صلاحيتها في استعراض والموافقة على خطة المراجعة السنوية وعلى جميع التغييرات الرئيسية على سياسات وإجراءات أنظمة الرقابة الداخلية.

صحة البيانات والتقارير المالية :

وتؤدي لجنة التدقيق دورها في المراجعة والإشراف على تقارير المدققين الخارجيين بشأن البيانات المالية الربع سنوية والسنوية للشركة وذلك قبل عرضها على مجلس الإدارة - والاجتماع بالمدققين بشكل دوري - وذلك من أجل التأكد من سلامة البيانات المالية للشركة، واستقلالية ونزاهة المدقق الخارجي والذي يظل رأيه مستقلاً ويكون مرفقاً ضمن محتويات التقرير السنوي للشركة.

الالتزامات الرقابية :

ووفقاً لمتطلبات هيئة أسواق المال اتخذت اللجنة الخطوات الضرورية لتنفيذ متطلبات حوكمة الشركات، وشملت تحديث إجراءات التدقيق القائمة وإعداد سجلات خاصة بتسجيل محاضر اللجنة وقراراتها وجداول أعمالها، كذلك تكليف مكتب تدقيق مستقل للقيام بتقييم ومراجعة نظم الرقابة الداخلية وإعداد تقرير في هذا الشأن (Internal Control Report) ويتم موافاة هيئة أسواق المال به بشكل سنوي.



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

قامت إدارة الرقابة الميدانية بهيئة أسواق المال خلال العام 2024 بعملية تفتيش دوري على شركة الصالحية العقارية في الفترة من 2024/09/29 إلى 2024/10/17، حيث أسفر التفتيش عن تسجيل ملاحظة تتعلق بتأخر الشركة في إخطار الهيئة بتحديث تم على قائمة المطلعين بالشركة، وملاحظة عن تأخر الشركة في الإفصاح عن بعض المعلومات الجوهرية، وملاحظة تتعلق بتزويد مجلس الإدارة بجدول أعمال أحد الاجتماعات بفترة تقل عن 3 أيام عمل، وقد استجابت الشركة في ردها على نتائج عملية التفتيش بتوضيح الأسباب وظروف التأخير، ومن ثم قامت هيئة أسواق المال بتوجيه الشركة إلى ضرورة تلافي ارتكاب تلك الملاحظات الرقابية وعدم تكرارها مستقبلاً.

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

لجنة التدقيق وإدارة المخاطر

دولة الكويت

شركة الصالحية العقارية

التاريخ: 2025/02/16

تقرير مجلس الإدارة



45

53

الاستثمارات المحلية

الاستثمارات الخارجية







الاستثمارات المحلية

الصالحية

مجمع الصالحية التجاري

يمتد إرث مجمع الصالحية لأكثر من ستة وأربعين عاماً ويعد باكورة مشاريع شركة الصالحية العقارية منذ تأسيسها، كأول مجمع متعدد ومتخصص في مجال تجارة التجزئة، يعد مجمع الصالحية أيقونة المجمعات التجارية الراقية في دولة الكويت ومنطقة الخليج العربي، حيث أصبح معلماً بارزاً ووجهة للزوار، مجسداً الوجه الحضاري والعقاري للبلاد، بفضل تصميمه الراقي وحرفيته العالية، حافظ على مكانته المرموقة بين أفخم المجمعات التجارية حتى يومنا هذا.

يتكون المجمع من ثلاثة أدوار (الدور الأرضي - الميزانين الأول - الميزانين الثاني) والتي تضم مجموعة مميزة من المحلات التجارية لعدد من العلامات التجارية العالمية الشهيرة، بالإضافة إلى عدد من المقاهي والمطاعم الفاخرة، وتعلو هذه المساحات خمسة طوابق مخصصة للمكاتب التجارية موزعة على مساحة 25,500 م² وتشغلها مجموعة من كبرى الشركات الخاصة ومكاتب المحاماة والمؤسسات الحكومية.

منذ افتتاحه عام 1978، نجح مجمع الصالحية في الحفاظ على رونقه ومكانته الرائدة من خلال عمليات التطوير والتحديث المستمرة، مما مكّنه من تحقيق معدلات إشغال كاملة لسنوات متتالية، مع استقطاب نخبة المستأجرين، ويُنظر إليه اليوم كواحد من أفخم المجمعات التجارية في الكويت، كما تحيط به ثلاثة مرافق رئيسية تابعة للشركة، وهي الصالحية بلازا، برج السحاب، وفندق جي دبليو ماريوت.

وفي إطار تعزيز تجربة التسوق الفاخرة، قامت الشركة بتوسعة المجمع عبر ربط الطابقين الأرضي والميزانين الأول بمستويي الأرضي والميزانين في مبنى فندق جي دبليو ماريوت المجاور، كما أضيف مدخل جديد من شارع عبدالعزيز الصقر لتسهيل الوصول من الدائري الأول، مما يضمن تجربة متكاملة تجمع بين التسوق الفاخر والمطاعم الراقية.



الصالحية بلازا

يمتاز الصالحية بلازا بموقعه الاستراتيجي عند المدخل الرئيسي لمجمع الصالحية، حيث يعلو مواقف السيارات، ليشكل مساحة حيوية تضم مجموعة من المقاهي والمطاعم العالمية الراقية التي تم افتتاحها حديثاً، كما يضم البلازا ساحة واسعة محاطة بمساحات خضراء منسقة بالزهور، ما يجعله وجهة مثالية لاستضافة وتنظيم مختلف الفعاليات والأنشطة.

وفي إطار التطوير المستمر، تم تحديث مرافق البلازا مؤخراً عبر اعتماد نظام المواقف الذكية، مما يسهل عملية الدخول والخروج ويوفر تجربة أكثر سلاسة للزوار، كما تم تزويد المواقف بخدمة شحن السيارات الكهربائية، إلى جانب خيارات الدفع الحديثة مثل الهواتف الذكية والساعات الإلكترونية، فضلاً عن خدمة صف السيارات، منذ إنشائه عام 2005، رسّخ الصالحية بلازا مكانته كوجهة مفضلة للزوار الباحثين عن تجربة راقية تجمع بين الترفيه والاسترخاء.

برج السحاب

يتميز برج السحاب بموقعه الفريد وإطلالته الساحرة على مدينة الكويت، مما يجعله أحد أبرز المعالم التجارية في البلاد، يتألف البرج من عشرين طابقاً مخصصة للمكاتب التجارية، تمتد على مساحة 10,749 م²، حيث يحتضن منذ افتتاحه عام 1997 نخبة من الشركات العالمية والمحلية، ويرتبط البرج مباشرة بمجمع الصالحية التجاري عبر جسر في طابق الميزانين، مما يعزز سهولة الوصول بينهما ويعكس تكامل المرافق التجارية الفاخرة.



كما يضم برج السحاب مساحات تجارية راقية في الطوابق (السرداب، الأرضي، والميزانين)، والتي تحتضن مجموعة من أفخم العلامات التجارية العالمية، وبفضل الخدمات المتميزة التي توفرها شركة الصالحية العقارية، نجح البرج في تحقيق معدلات إشغال كاملة على مدار سنوات متتالية، مما يؤكد مكانته كوجهة أعمال راقية في قلب مدينة الكويت.

فندق جي دبليو ماريوت



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

وفي إطار خطط شركة الصالحية العقارية في تحسين إقامة النزلاء وتوفير تجربة أكثر رقياً ورفاهية، فإنه يجري حالياً الإنتهاء من تطوير مبنى الفندق، حيث بلغ التطوير مرحلة التشطيبات النهائية، ومن المتوقع الانتهاء من الأعمال في شهر مايو 2025.

ويتميز هذا التطوير بقدرته على المنافسة العصرية والمستقبلية، الذي يجسد مفهوم الدمج بين تجارة البيع بالتجزئة والضيافة في صورتها العصرية، حيث ستكون مكونات المشروع بعد التطوير مقسمة إلى الجزء التجاري

(الدور الأرضي والميزانين) والجزء المكتبي (الدور الثاني إلى الرابع) والجزء الفندقية (الدور الخامس إلى السادس عشر).

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

مشروع توسعة الصالحية

قامت شركة الصالحية العقارية أوائل 2024 بالاستحواذ على درة عقارات شارع فهد السالم ومدينة الكويت الموصوفة بقسائم أنوار الصباح وذلك لتمييزها بموقعها الاستراتيجي بمدخل العاصمة إضافة إلى الإمكانيات والمرونة التطويرية الكبيرة التي تحملها، وهي عبارة عن أربعة قسائم تجارية تقع بمنطقة القبلة بمساحة إجمالية (9,284 م²) تحيط بها مساحات وأراضي أملاك دولة بمساحة إجمالية تقارب (10,000 م²) مستغلة كمواقف للسيارات وساحات مفتوحة - تحدها الشوارع من ثلاث جهات وهم شارع فهد السالم وشارع عبدالعزيز الصقر وشارع محمد ثنيان الغانم، ويقع ملاصقاً لها مجمع الصالحية التجاري وفندق جي دبليو ماريوت ويفصلها عن الصالحية بلازا ومبنى مواقف الصالحية المتعدد الأدوار شارع داخلي.



وقد قامت الشركة بإسناد أعمال دراسة المشروع وتطويره وتنفيذه لكبرى المكاتب الاستشارية العالمية والشركات المتخصصة كلاً وفق نشاطه والمهام التطويرية الموكلة إليه بالمشروع، وفق تصور استراتيجي تقوم على تطويره كوحدة واحدة ومن ثم بيع أجزاء منه وإبقاء على الجزء الأكبر وجعله جزء مكمل وتوسعة لمجمع الصالحية التجاري وفق رؤية ومناخ حضاري متعدد الأنشطة لكامل المشروع (تجاري، مكتبي، ترفيهي، خدمي، ساحات مفتوحة ونقاط تجمع خضراء) بحيث يشكل كيان عقاري كبير يندر وجوده وتوفره في هذا الموقع داخل المدينة من حيث الحجم بمساحة إجمالية تقارب (25,000 م²) يتلاءم مع متطلبات السوق الحالية.

المكاتب العالمية المشتركة:-

Perkins Eastman المصمم المعماري لكامل المشروع.

Cracknell المطور الحضري والعقاري.

Pace المكتب العربي للاستشارات الهندسية (المكتب المحلي).

DPD المصمم الداخلي.

الصال للاستشارات المالية.

ولقد تم وضع خطة زمنية لإنهاء كافة أعمال التصميم والبدء بمرحلة الانشاء بفترات زمنية محددة وقد تم الانتهاء من مرحلة التصميم الأولي للمشروع حيث تم التركيز على كامل مكوناته، على أن يتم المضي قدماً بالتصاميم التفصيلية للقسيمة المكمل لمجمع الصالحية التجاري والتي تشمل مساحات تجارية ومحلات تجزئة ومطاعم وترفيه للأدوار الأرضي والميزانين الأول والثاني والدور الأول بمساحة تقريبية 18,000 م²، ومساحات مكتبية بعدد (21) دور، بمساحة تأجيرية 23,000 م² تقريباً وشقق سكنية.

الرؤية

مركز الرؤية التجاري

يُعد مشروع الرؤية أحد أبرز إنجازات شركة الصالحية العقارية، حيث أصبح منذ افتتاحه عام 2003 وجهة رئيسية تستقطب الزوار والشركات المحلية والدولية بفضل تصميمه العصري ومرافقه المتكاملة، يجمع المشروع بين الفخامة والعملية، مما يجعله خياراً مفضلاً لعشاق التسوق والترفيه، إلى جانب كونه بيئة أعمال مثالية للمؤسسات والشركات.

يضم المشروع «مركز الرؤية التجاري»، الذي يتألف من ثلاثة طوابق تحتضن تشكيلة متنوعة من المحلات التجارية الراقية، إلى جانب مجموعة مختارة من المطاعم والمقاهي الفاخرة التي توفر تجربة ضيافة متميزة في أجواء أنيقة، ويشكل المركز وجهة متكاملة تجمع بين التسوق، تناول الطعام، والاستمتاع بأجواء راقية، مما يعزز مكانته كإحدى الوجهات التجارية الرائدة في الكويت.

كما يضم المشروع سبعة طوابق مخصصة للمكاتب، بمساحة 850 م² لكل طابق، حيث توفر بيئة عمل متطورة تلبي احتياجات كبرى الشركات المحلية والدولية، يتميز المشروع بتوفير أحدث الخدمات والمرافق لضمان راحة المستأجرين والزوار، مما يعكس التزام شركة الصالحية العقارية بتقديم معايير استثنائية في التطوير العقاري.

الراية بلازا



يجاور مركز الراية منطقة الراية بلازا الخارجية بمساحة 3,000 م² وتتميز بتصميم عصري يضفي طابعاً فريداً على المكان، حيث تم تزويدها بمظلات أنيقة وإضاءات مبتكرة تخلق أجواء مميزة تلائم استضافة مختلف الفعاليات والأنشطة الترفيهية والاجتماعية.

ولتوفير أقصى درجات الراحة للزوار، يضم مركز الراية التجاري مبنى مواقف متكامل يتسع لـ 1,400 سيارة، حيث تم تصميمه وفق أعلى المعايير لضمان سهولة الحركة والتنقل، ويتصل هذا المبنى بالمركز عبر جسور معلقة، توفر إطلالات خلابة

على الراية بلازا، وتساهم في تنظيم عملية الدخول والخروج بانسيابية وراحة تامة.

كما يتميز مركز الراية بارتباطه المباشر بفندق كورت يارد ماريوت عبر ممر مصمم بعناية، مما يعزز تكامل المرافق ويتيح للزوار تجربة سلسلة تجمع بين التسوق، الإقامة الفندقية، والترفيه، ليصبح بذلك مركز الراية وجهة متكاملة تلبي تطلعات رواده وتوفر لهم مستوى استثنائياً من الفخامة والراحة.

برج الراية



يمثل برج الراية جزءاً مهماً من مشروع الراية المتكامل بتصميم عصري وتشطيبات عمرانية عالية الجودة على مساحة تقدر بـ 1,265.5 م²، ويعد البرج واحداً من أعلى الأبراج الحديثة في الكويت بارتفاع 300 م يتضمن 57 طابقاً مخصصاً للأعمال المكتبية بمساحات مفتوحة وخالية من الأعمدة تتراوح ما بين 150 م² إلى 740 م² تشغلها كبرى الشركات المحلية والعالمية، يتوفر بالبرج 16 مصعداً موزعة على ثلاث مداخل يخدم كل منهم عدداً محدداً من الأدوار لسرعة الوصول، كما تتوافر أفضل التسهيلات للمستأجرين من نظم تكنولوجيا المعلومات ونظام أمن وصيانة على مدار 24 ساعة وخدمة المواقف الذكية لتسهيل عملية الدخول والخروج وخدمة الشحن للسيارات الكهربائية وخيار للدفع عن طريق البطاقة المصرفية وتطبيقات الهواتف والساعات الإلكترونية.

وقد حافظ النشاط التأجيرى للمكاتب في برج الراية على مستوياته خلال العام 2024، علماً بأن شركة الصالحية العقارية حريصة على استقرار الإيرادات التشغيلية في جميع عقاراتها وتسعى دائماً إلى تحقيق أعلى النتائج المالية ومستويات الأداء.



فندق كورت يارد - ماريوت



يتميز فندق كورت يارد ماريوت بمستوى خدماته الرفيع وإطلالاته البانورامية على مدينة الكويت وأبراج الكويت الشهيرة، يقع الفندق على بُعد 18 كم من مطار الكويت الدولي وعلى مسافة قريبة من وسط المدينة، مما يجعله وجهة مثالية للمسافرين والزوار المحليين.

يوفر الفندق ست قاعات اجتماعات مجهزة بالكامل، بالإضافة إلى مركز لخدمات دعم الأعمال، مما يجعله مناسباً لإقامة الفعاليات الرسمية، كما يضم مرافق رائعة مثل نادي صحي، مسبح، ومنطقة ساونا، لتلبية احتياجات الزوار، يجمع كورت يارد ماريوت بين الفخامة والراحة، مما يجعله خياراً متميزاً للإقامة في الكويت.

قاعة الراية

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

مشروع العاصمة

يمتاز مشروع العاصمة المتعدد الأنشطة بموقعه الاستراتيجي المتميز، حيث يقع عند تقاطع رئيسي يُعتبر الشريان الحيوي لمدينة



الكويت النابضة بالحياة، يتميز المشروع بتصميم عصري ومبتكر يعكس وجه الكويت الحضاري، وقد تم تطوير المشروع وفق رؤية عقارية تتماشى مع متطلبات السوق واحتياجاته.

تم تنفيذ المشروع باستخدام أحدث التقنيات التي تهدف إلى تقليل استهلاك الطاقة وتعزيز الاستدامة، مما يجعله نموذجاً يحتذى به في الاستثمارات العقارية، يُعتبر المشروع الأكبر من نوعه الذي يتم تنفيذه من قبل القطاع الخاص في الكويت، ويغطي مساحة أرض تقارب 40,000 م²، ويشكل جزيرة محاطة بشوارع رئيسية من أربعة اتجاهات، منها شارعين رئيسيين هما الشهداء وخالد بن الوليد، تصل المساحة الإجمالية للبناء في مشروع العاصمة إلى 380,000 م²، مما يعزز من مكانته كوجهة متكاملة ومتميزة في السوق العقاري.

مول العاصمة



أثبت مول العاصمة مكانته في عامه الثالث كوجهة لاستقطاب فئات مختلفة من الزوار وذلك لاحتوائه على كل ما يحتاجونه تحت سقف واحد، كما رسخ مكانته كوجهة فريدة للتسوق والترفيه في قلب العاصمة لما يضمه من الماركات والعلامات التجارية العالمية والمحلية المشهورة، كذلك محلات الإكسسوارات والمجوهرات وغيرها من الكماليات، فضلاً عن احتوائه على الكثير من المراكز الترفيهية والسينما والمطاعم التي تلبي حاجات الجميع، بالإضافة إلى أحدث فروع سلسلة متاجر مونوبري الفرنسية الأولى من نوعها في دولة الكويت، فضلاً عن محلات الإلكترونيات ومستلزمات الهواتف.

يذكر أن مول العاصمة مقام على مساحة 20,000 م² تقريباً، ويتكون من أربعة سراديب وطابق أرضي وعدد 6 أدوار يتم استغلالها كمحال للتجزئة ومطاعم ومقاهي وأنشطة ترفيهية وسينما ونادي صحي، فيما تقدر المساحة التأجيرية للمول 71,500 م².

ثريا لآلئ العاصمة

تأسر ثريا «لآلئ العاصمة» أنظار الزائرين، منبهرين بروعة صنعها وهي الثريا الضخمة المعلقة وسط المول، وقد دخلت في موسوعة غينيس للأرقام القياسية كأكبر ثريا في العالم من حيث الحجم، وتُعتبر رمزاً فريداً من نوعه، حيث أبداع الصانع في تصميمها، لتبهر المتزائدين بضخامتها وفريد صنعها، ولما تمثله من رمزية لتضحيات أهل الكويت في رحلاتهم البحرية للتجارة والبحث عن اللؤلؤ ومن منطلق الشعور بالفخر والانتماء لهذا الوطن الحبيب.

برج العاصمة للمكاتب



يُعتبر برج العاصمة للمكاتب التجارية واحداً من أبرز المعالم الجديدة في الكويت، حيث تم البدء بالتشغيل الفعلي في بداية عام 2024، ليعكس التطور المستمر للبلاد في مجال العمارة والتصميم العصري حيث يقع البرج من ضمن مشروع العاصمة المتكامل، ويصل ارتفاعه إلى 285 متراً، مما يجعله من أطول الأبراج في الكويت.

يتكون برج العاصمة من طابق أرضي و54 طابقاً، منها 46 طابقاً مخصصاً للأعمال المكتبية، مقام على مساحة 1,746 م²، مع مساحة تأجيرية تقدر بـ 59,700 م²، يتميز بتصميمه العصري الذي يوفر مساحات مفتوحة، مما يتيح بيئة عمل مرنة وفعالة، تتراوح مساحة الدور الواحد من حوالي 1200 م² إلى 1400 م²، مع إمكانية تقسيم المساحات لتصبح أصغر مساحة ممكنة تبلغ 250 م²، مما يلبي احتياجات الشركات المتنوعة.



يضم البرج 18 مصعداً موزعة عبر ثلاث مداخل، مما يضمن سرعة وسهولة الوصول للطوابق المطلوبة، كما يوفر أحدث التسهيلات للمستأجرين، بما في ذلك نظم تكنولوجيا المعلومات المتطورة، ونظام أمني وصيانة يعمل على مدار 24 ساعة، بالإضافة إلى خدمات مواقف ذكية تسهل عملية الدخول والخروج.

بالإضافة إلى ذلك، يحتوي البرج على عدة مباني مخصصة كمواقف للسيارات متعددة الأدوار، مما يضمن توفير مساحة كافية لركن السيارات.

منذ افتتاحه، حقق برج العاصمة نجاحاً كبيراً في جذب الشركات والمستثمرين، كما تسعى إدارة البرج إلى تقديم أعلى مستويات الأداء وضمان استقرار الإيرادات التشغيل.

فندق ماريوت للشقق الفندقية

في شهر أبريل من العام 2023، تم افتتاح فندق ماريوت للشقق الفندقية (MEA) Marriott Executive Apartments، بارتفاع 11 دور تلي الأدوار المخصصة للجزء التجاري من مشروع العاصمة، والفندق مخصص للإقامة الطويلة ورحلات العمل والعطلات ويتمتع بخدمات مميزة، كما يشمل على 164 وحدة فارغة مجهزة بالكامل على طراز شقق فندقية تتوفر فيها جميع وسائل الراحة إضافة إلى خدمات المطاعم وقاعة اجتماعات ونادي صحي.

شركة الصالحية العالمية لمراكز الترفيه

شركة الصالحية العالمية لمراكز الترفيه ش.م.ك.، وهي شركة تابعة لشركة الصالحية العقارية، تملك رخصة حصرية من ناشونال جيوغرافيك لتطوير وإدارة وتشغيل مركز ترفيهي عائلي في الكويت، يقدم مركز ناشونال جيوغرافيك عالم الاستكشاف لزواره تجارب تفاعلية تحاكي عالمنا المتنوع من أعماق المحيط إلى الفضاء.

ويركز المركز على تحفيز الأطفال الذين تتراوح أعمارهم بين 4 - 14 عاماً مع عائلاتهم للتعرف على العالم من خلال أنشطة ترفيهية مبهرة، تتضمن ألعاباً مبتكرة تحاكي الواقع الافتراضي وتقنيات الأبعاد الثلاثية التي تحفز استكشاف النظم البيئية المختلفة مثل الغابات، الصحاري، المناطق القطبية، المحيطات العميقة والفضاء الخارجي، بالإضافة إلى تجارب تفاعلية مع الكائنات الحية، كل ذلك بهدف تعزيز اكتساب المعرفة من خلال اللعب.

تم إطلاق مركز ناشونال جيوغرافيك عالم الاستكشاف في عام 2022، ويمتد على مساحة تزيد عن 5,000م² وقد حقق المركز انطباعاً ملحوظاً لدى زواره من الأطفال والعائلات والرحلات المدرسية والحفلات الخاصة، وفي إطار المسؤولية الاجتماعية، يتعاون المركز أيضاً مع شركات ومؤسسات عالمية ومحلية لتقديم خدمات حصرية للعملاء.

الاستثمارات الخارجية

المملكة المتحدة

تقرير شركة كي بي آي (Key Property Investments Ltd)

تأسست شركة كي بي آي عام 1998 في المملكة المتحدة كمشروع مشترك بين كل من شركة الصالحية العقارية ش.م.ك.ع. وشركة سانت مودوين بروبرتيز (شركة محدودة عامة) (St Modwen Properties Plc)، والتي تعد من أكبر شركات التطوير العقاري والاستثمار في المملكة المتحدة. ولقد كان الهدف من هذا المشروع المشترك هو الاستحواذ على عقارات استثمارية مع فرص تجديدها وتطويرها والاستفادة من تنميتها من خلال إعادة بيعها.

امتلك هذا المشروع المشترك، خلال فترة ذروته، أصولاً بقيمة تتجاوز 500 مليون جنيه إسترليني (200 مليون دينار كويتي). وفيما بعد قام المشروع ببيع أصوله المتبقية بشكل تدريجي، حيث تم بيع العقارات الثلاثة الكبرى الأخيرة خلال العام 2024 بقيمة إجمالية قدرها 46 مليون جنيه إسترليني (18 مليون دينار كويتي).

حالياً، لم تعد تمتلك شركة كي بي آي (KPI) أي عقارات، لذلك سيتم تصفيتها خلال عام 2025.

مشروع بيورما كوارتر، مدينة برمنجهام Beorma Quarter, Birmingham

تعتبر برمنجهام مدينة رائدة عالمياً في الابتكار، مع التزامها الاستراتيجي بتحقيق نمو اقتصادي مستدام. وتستمر المدينة في جذب المزيد من الاستثمارات الداخلية أكثر من أي مدينة أخرى في المملكة المتحدة. ويعتبر مركز المدينة مقراً اقتصادياً رئيسياً لمنطقة ويست ميدلاندز تحديداً والمملكة المتحدة بشكل أوسع، حيث يجذب أكثر من 2 مليار جنيه إسترليني (800 مليون دينار كويتي) من نفقات التسوق كل عام. كما أن المدينة تعتبر واحدة من أسرع مراكز التكنولوجيا نمواً خارج لندن.

بدأ بناء برج بيورما المكون من 30 طابقاً في شهر أغسطس 2023 والذي يوفر 14,000 متر مربع (152,000 قدم مربع) من المكاتب التجارية وعدد 124 شقة سكنية فاخرة، ويتوقع أن يكتمل البناء في شهر أغسطس 2026.

تجدر الإشارة إلى أن برج بيورما هو البرج الرئيسي الوحيد في مجال التطوير العقاري للوحدات المكتبية الذي سيكتمل في عام 2026، بينما تشهد مدينة برمنجهام نقصاً في المكاتب ذات الدرجة الأولى والمشاريع السكنية الفاخرة.

يمتاز مشروع بيورما بموقعه الرئيسي المجاور لمركز التسوق بولرينغ وقربه من محطة نيو ستريت في برمنجهام ومحطة شارع موور ومحطة شارع كورزون لخط السكة الحديدية عالية السرعة (HS2)، مما يجعله موقعاً مرغوباً للغاية، مع إمكانية الوصول المباشر إلى المدينة ولندن ومانشستر ومطار برمنجهام الدولي.

شركة لولورث ديفلوبمنتس لميتد (Lolworth Development Ltd)

تقع مدينة كامبريدج على بعد حوالي 55 ميلاً (89 كم) شمال شرق لندن، وعلى بعد 95 ميلاً (153 كم) شرق برمنجهام. تعتبر كامبريدج واحدة من المدن الرائدة في المملكة المتحدة ولديها اقتصاد متنوع ومتين في قطاعات مثل البحث والتطوير، الاستشارات البرمجية، الهندسة عالية القيمة، الصناعات الإبداعية، والأدوية، والسياحة. ويضم الحرم الجامعي للطب الحيوي في كامبريدج أحد أكبر مجموعات الأبحاث الطبية الحيوية في العالم، وهو المقر الرئيسي لشركة أسترازينيكا بالإضافة إلى مستشفى رويال بابورث.



وأشار بيان في ميزانية الحكومة البريطانية لشهر أكتوبر إلى أن الالتزامات الاستثمارية المالية والنقل من شأنها «دعم شركات العلوم الحيوية وإطلاق العنان للاستثمار الخاص، وتعزيز مكانة مدينة كامبريدج كمركز عالمي للتميز». كما أشار البيان إلى أن خطط التوسع ستشمل جوانب تتعلق بالإسكان والنقل والمياه والبنية التحتية الأوسع.

وصرحت شركة لولورث ديفلوبمنتس لميتد (LDL)، وهي شركة تابعة ومملوكة بالكامل لشركة أس آري سي (SREC)، بأنه على الرغم من وجود نشاط كبير في تحسين البحث والتطوير والعلوم البيولوجية، إلا أن هناك نقصاً متزايداً في الأراضي المتاحة حالياً أو في المستقبل التي تدعم الأعمال لجميع القطاعات الفرعية الصناعية والمكاتب والتكنولوجيا المتوسطة والخدمات اللوجستية/التخزين في منطقة كامبريدج الكبرى.

لدى شركة لولورث ديفلوبمنتس لميتد (LDL) خياراً للحصول على ما يزيد عن 100 هكتار (247 فداناً) من الأراضي الاستراتيجية المجاورة للطريق السريع A14، والواقعة على بعد حوالي 7 أميال (11 كم) إلى الشمال الغربي من وسط مدينة كامبريدج. وهذا يوفر فرصة ممتازة لتقديم نموذج رئيسي عالي المستوى لتطوير مجمع أعمال يركز على المناظر الطبيعية بالإضافة إلى قدرات وسعات تجارية ولوجستية. كما أن هذا الموقع قريب من كل من المناطق السكنية حالياً (Cambridge و Bar Hill) والجديدة (Northstowe) والمقترحة (Waterbeach New Town East) الواقعة بالقرب من مدينة كامبريدج، مما يوفر سهولة الوصول إلى تجمع العمالة المتنامي.

تجدر الإشارة إلى أن الخطة الرئيسية لشركة لولورث ديفلوبمنتس لميتد (LDL) تضمن أن يكون التطوير بشكل إيجابي تجاه الطبيعة والمجتمع، والالتزام بإنشاء مجمع جديد سهل الوصول للجمهور، وتوفير زيادة صافية في التنوع البيولوجي بنسبة تتجاوز 20 %، وكذلك حماية الأشجار ومواصفات المناظر الطبيعية الموجودة ودمجها في التصميم.

تواصل شركة لولورث ديفلوبمنتس لميتد (LDL) تقديم العروض الاقتصادية والسوقية لمجلس كامبريدج الكبير استجابة لحاجة المجلس لمواقع تطوير قادرة على تلبية أهداف و سياسة المجلس المتعلقة بالاستدامة والتنوع البيولوجي، وتوفير مواقع سكن الموظفين الحالية أو المستقبلية لتكون على مقربة من فرص الأعمال.

البيانات المالية



البيانات المالية

59

60

تعهد مجلس إدارة الشركة

البيانات المالية المجمعة

تعهد مجلس الإدارة





التاريخ : 03 مارس 2025

تعهد مجلس إدارة الشركة

يتعهد مجلس إدارة شركة الصالحية العقارية بسلامة ونزاهة كافة البيانات المالية والتقارير ذات الصلة
بنشاط شركة الصالحية العقارية عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024.

التوقيع	
	غازي فهد النفيسي رئيس مجلس الإدارة



البيانات المالية



البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2024

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

هاتف: +965 2245 2880 / 2295 5000
فاكس: +965 2245 6419
kuwait@kw.ey.com
ey.com

إرنست ويونغ
العيان والعصيمي وشركاهم
ص.ب. 74
برج الشايح - الطابق 16 و 17
شارع السور - المرقاب
الصفحة 13001 - دولة الكويت



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

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة لشركة الصاحبة العقارية ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة")، والتي تتكون من بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2024 وبيانات الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك معلومات السياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا أن البيانات المالية المجمعة المرفقة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي المجموع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2024 وعن أدائها المالي المجموع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية - معايير المحاسبة الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.

أساس الرأي

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

أمور التدقيق الرئيسية

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

لقد قمنا بالوفاء بالمسؤوليات المبينة في تقريرنا في قسم مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك ما يتعلق بهذه الأمور. وبالتالي، تضمنت أعمال التدقيق التي قمنا بها تنفيذ الإجراءات المصممة لكي تتوافق مع تقييمنا لمخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة. إن نتائج إجراءات التدقيق التي قمنا بها، بما في ذلك الإجراءات التي تم اتخاذها لمعالجة الأمور المبينة أدناه، توفر أساساً يمكننا من إبداء رأينا حول البيانات المالية المجمعة المرفقة.

انخفاض قيمة العقارات

تتضمن العقارات المدرجة في بيان المركز المالي المجموع العقارات الاستثمارية وبعض الأراضي ملك حر والمباني المصنفة ضمن الممتلكات والمعدات. باستثناء الأراضي التي يتم قياسها بالتكلفة، يتم قياس هذه العقارات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم والانخفاض في القيمة، إن وجد، وتمثل نسبة جوهرية من إجمالي موجودات المجموعة كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

تقوم إدارة المجموعة بتحديد القيمة العادلة لعقاراتها لأغراض الإفصاح واختبار الانخفاض في القيمة في تاريخ البيانات المالية المجمعة، وتستعين بمقيمين خارجيين لتأييد هذه التقييمات. إن تقييم العقارات يعتمد بدرجة كبيرة على التقديرات والافتراضات مثل قيمة الإيجار ومعدلات الإشغال ومعدلات الخصم والمعرفة بالسوق والمعاملات السابقة. ونظراً لحجم وتعقيد إجراء تقييم العقارات، فإننا نعتبر هذا الأمر من أمور التدقيق الرئيسية.

إرنست ويونغ
العيان والعصيمي وشركاهم



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

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

أمور التدقيق الرئيسية (تتمة)
انخفاض قيمة العقارات (تتمة)

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

معلومات أخرى مدرجة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2024
إن الإدارة هي المسؤولة عن هذه المعلومات الأخرى. يتكون قسم "المعلومات الأخرى" من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2024، بخلاف البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات حولها. لقد حصلنا على تقرير مجلس إدارة الشركة الأم، قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، ونتوقع الحصول على باقي أقسام التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2024 بعد تاريخ تقرير مراقب الحسابات.

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

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

مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة عن البيانات المالية المجمعة
إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد وعرض هذه البيانات المالية المجمعة بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية - معايير المحاسبة الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية، وعن أدوات الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد بيانات مالية مجمعة خالية من الأخطاء المادية سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ.

عند إعداد البيانات المالية المجمعة، تتحمل الإدارة مسؤولية تقييم قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية مع الإفصاح، متى كان ذلك مناسباً، عن الأمور المتعلقة بأساس مبدأ الاستمرارية وتطبيق مبدأ الاستمرارية المحاسبي ما لم تعترض الإدارة تصفية المجموعة أو وقف أعمالها أو في حالة عدم توفر أي بديل واقعي سوى اتخاذ هذا الإجراء.

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

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



إرنست ويونغ
العيان والعصبي وشركاهم

EY
بنّى المستقبل
بثقة

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

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)
كجزء من التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، اتخذنا أحكاماً مهنية وحافظنا على الحيطة المهنية خلال أعمال التدقيق. كما قمنا بما يلي:

- ◀ تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ ووضع وتنفيذ إجراءات التدقيق الملائمة لتلك المخاطر، وكذلك الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف خطأ مادي ناتج عن الغش تفوق مخاطر عدم اكتشاف ذلك الناتج عن الخطأ؛ حيث إن الغش قد يتضمن التواطؤ أو التزوير أو الإهمال المتعمد أو التضليل أو تجاوز الرقابة الداخلية.
- ◀ فهم أدوات الرقابة الداخلية ذات الصلة بعملية التدقيق لوضع إجراءات التدقيق الملائمة للظروف ولكن ليس لغرض إبداء الرأي حول فعالية أدوات الرقابة الداخلية لدى المجموعة.
- ◀ تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة المقدمة من قبل الإدارة.
- ◀ التوصل إلى مدى ملائمة استخدام الإدارة لأساس مبدأ الاستمرارية المحاسبي والقيام، استناداً إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، بتحديد ما إذا كان هناك عدم تأكيد مادي متعلق بالأحداث أو الظروف والذي يمكن أن يثير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. وفي حالة التوصل إلى وجود عدم تأكيد مادي، يجب علينا أن نأخذ بعين الاعتبار، في تقرير مراقب الحسابات، الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية المجمعة أو تعديل رأينا في حالة عدم ملائمة الإفصاحات. تستند نتائج تدقيقنا إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير مراقب الحسابات. على الرغم من ذلك، قد تتسبب الأحداث أو الظروف المستقبلية في توقف المجموعة عن متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية.
- ◀ تقييم العرض الشامل للبيانات المالية المجمعة وهيكلها والبيانات المتضمنة فيها بما في ذلك الإفصاحات وتقييم ما إذا كانت البيانات المالية المجمعة تعبر عن المعاملات الأساسية والأحداث ذات الصلة بأسلوب يحقق العرض العادل.
- ◀ تخطيط وتنفيذ عملية التدقيق للمجموعة للحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول المعلومات المالية للشركات أو وحدات الأعمال داخل المجموعة كأساس لإبداء رأي حول البيانات المالية المجمعة. ونحن مسؤولون عن إبداء التوجيهات والإشراف على ومراجعة أعمال التدقيق التي يتم إجراؤها لأغراض عملية التدقيق للمجموعة. ونتحمل المسؤولية فقط عن رأي التدقيق.
- ◀ إننا نتواصل مع المسؤولين عن الحوكمة حول عدة أمور من بينها النطاق المخطط لأعمال التدقيق وتوقيتها ونتائج التدقيق الهامة بما في ذلك أي أوجه قصور جوهريّة في أدوات الرقابة الداخلية التي يتم تحديدها أثناء أعمال التدقيق.
- ◀ نزود أيضاً المسؤولين عن الحوكمة ببيان يفيد بالتزامنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة فيما يختص بالاستقلالية، ونبلغهم أيضاً بكافة العلاقات والأمور الأخرى التي نرى بصورة معقولة أنها من المحتمل أن تؤثر على استقلاليتنا بالإضافة إلى الإجراءات المتخذة للحد من التهديدات أو التدابير ذات الصلة المطبقة، متى كان ذلك مناسباً.
- ◀ ومن خلال الأمور التي يتم إبلاغ المسؤولين عن الحوكمة بها، نحدد تلك الأمور التي تشكل الأمور الأكثر أهمية في تدقيق البيانات المالية المجمعة للفترة الحالية، ولذلك تعتبر هي أمور التدقيق الرئيسية. إننا نفصح عن هذه الأمور في تقرير مراقب الحسابات الخاص بنا ما لم يمنع القانون أو اللوائح الإفصاح العلني عن هذه الأمور أو، في أحوال نادرة جداً، عندما نتوصل إلى أن أمراً ما يجب عدم الإفصاح عنه في تقريرنا لأنه من المتوقع بشكل معقول أن النتائج العكسية المترتبة على هذا الإفصاح تتجاوز المكاسب العامة له.

إرنست ويونغ
العيان والعصيمي وشركاهم



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

تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

في رأينا أيضاً أن الشركة الأم تحتفظ بدفاتر محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يتعلق بهذه البيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في هذه الدفاتر. وأننا قد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، كما أن البيانات المالية المجمعة تتضمن جميع المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، وأنه قد أجري الجرد وفقاً للأصول المرعية. وحسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا، لم تقع مخالفات لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، أو لعقد التأسيس وللنظام الأساسي للشركة الأم، خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 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 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما، خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

بدر عادل العبد الجادر
سجل مراقبي الحسابات رقم 207 فئة أ
إرنست ويونغ
العيان والعصيمي وشركاهم



3 مارس 2025
الكويت



بيان الأرباح أو الخسائر المجمع

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

2023 دينار كويتي	2024 دينار كويتي	إيضاحات	
40,587,638	44,692,368	21	إيرادات تشغيل
(9,330,768)	(10,019,072)		تكاليف تشغيل
31,256,870	34,673,296		مجمول الربح
2,665,038	1,612,578	9	حصة في نتائج شركة محاصة، بالصافي بعد الضريبة
(4,552,064)	(4,574,811)		مصروفات إدارية
(6,184,137)	(8,199,495)	10,11	استهلاك وإطفاء
(450,443)	(541,545)		مصروفات مبيعات وتسويق
57,286	169,790		إيرادات توزيعات أرباح
(20,827)	331,106		ربح (خسارة) تحويل عملات أجنبية
280,117	3,502,416	4	إيرادات أخرى
750,000	-		استرداد مطالبات تأمين
(1,025,416)	123,954	10,11	رد (تحميل) خسائر انخفاض قيمة عقارات استثمارية وممتلكات ومعدات
538,606	624,849	10	ربح من بيع عقار استثمارية
(6,359,644)	(14,272,375)		تكاليف تمويل
16,955,386	13,449,763		الربح قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية
(168,909)	(133,427)		والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(422,272)	(333,568)		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(168,909)	(133,427)		ضريبة دعم العمالة الوطنية
(120,000)	(120,000)	18	الزكاة
			مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
16,075,296	12,729,341		ربح السنة
16,010,790	12,622,295		الخاص بـ:
64,506	107,046		مساهمي الشركة الأم
16,075,296	12,729,341		الحصص غير المسيطرة
27.84 فلس	21.98 فلس	5	ربحية السهم الأساسية والمخففة الخاصة بمساهمي الشركة الأم

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



بيان الدخل الشامل المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

2023 دينار كويتي	2024 دينار كويتي	
16,075,296	12,729,341	ربح السنة
		(خسائر) إيرادات شاملة أخرى:
1,551,720	(2,004,815)	بنود يتم أو قد يتم إعادة تصنيفها إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع في فترات لاحقة: فروق تحويل عملات أجنبية ناتجة من تحويل عمليات أجنبية
		بنود لن يتم إعادة تصنيفها إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع في فترات لاحقة:
383,546	(527,615)	التغيرات في القيمة العادلة لموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
1,935,266	(2,532,430)	(خسائر) إيرادات شاملة أخرى
18,010,562	10,196,911	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
		الخاص بـ:
17,896,203	10,304,475	مساهمي الشركة الأم
114,359	(107,564)	الحصص غير المسيطرة
18,010,562	10,196,911	

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



بيان المركز المالي المجمع

كما في 31 ديسمبر 2024

2023 دينار كويتي	2024 دينار كويتي	إيضاحات	
			الموجودات
6,192,906	7,835,016	6	أرصدة لدى البنوك ونقد مخزون
202,205	138,421		مدينون وموجودات أخرى
24,933,379	9,087,781	7	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
6,868,210	6,340,595	8	حصة في شركة محاصة
9,802,678	394,419	9	عقارات استثمارية
360,996,365	397,342,925	10	ممتلكات ومعدات
49,126,804	96,641,759	11	
<u>458,122,547</u>	<u>517,780,916</u>		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات
14,303,492	9,462,382	6	المستحق إلى بنوك ومؤسسات مالية
40,236,266	36,958,960	12	داننون ومطلوبات أخرى
18,203,880	10,002,800	13	تمويل تجاري
205,500,804	278,680,090	14	تمويل إسلامي
<u>278,244,442</u>	<u>335,104,232</u>		إجمالي المطلوبات
			حقوق الملكية
56,527,756	59,354,144	15	رأس المال
35,055,163	35,055,163		علاوة إصدار أسهم
(8,086,553)	(7,565,144)	16	أسهم خزينة
5,848,303	6,133,441		احتياطي أسهم الخزينة
30,280,511	30,280,511	17	احتياطي إجباري
20,489,290	20,489,290	17	احتياطي اختياري
51,470,346	53,061,374		أرباح مرحلة
(40,371)	(567,986)		احتياطي القيمة العادلة
(11,834,107)	(13,624,312)		احتياطي تحويل عملات أجنبية
<u>179,710,338</u>	<u>182,616,481</u>		حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
167,767	60,203		الحصص غير المسيطرة
<u>179,878,105</u>	<u>182,676,684</u>		إجمالي حقوق الملكية
<u>458,122,547</u>	<u>517,780,916</u>		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

فيصل عبدالمحسن الخنجرش
نائب رئيس مجلس الإدارة

غازي فهد النفيسي
رئيس مجلس الإدارة

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

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

إجمالي حقوق الملكية دينار كويتي	الحصص غير المسيطرة دينار كويتي	الخاصة بمساهمي الشركة الأم									
		الإجمالي القرعي دينار كويتي	احتياطي تحويل علائق أجنبية دينار كويتي	احتياطي القيمة العائلة دينار كويتي	أرباح مرحلة دينار كويتي	احتياطي اختياري دينار كويتي	احتياطي إجباري دينار كويتي	احتياطي أسمه خزينة دينار كويتي	أسمه خزينة دينار كويتي	علائق إصدار أسهم دينار كويتي	رأس المال دينار كويتي
1,179,878,105	167,767	179,710,338	(11,834,107)	(40,371)	51,470,346	20,489,290	30,280,511	5,848,303	(8,086,553)	35,055,163	56,527,756
12,729,341	107,046	12,622,295	-	-	12,622,295	-	-	-	-	-	-
(2,532,430)	(214,610)	(2,317,820)	(1,790,205)	(527,615)	-	-	-	-	-	-	-
10,196,911	(107,564)	10,304,475	(1,790,205)	(527,615)	12,622,295	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	(2,826,388)	-	-	-	-	-	2,826,388
(1,192,632)	-	(1,192,632)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1,999,179	-	1,999,179	-	-	-	-	-	285,138	(1,192,632)	-	-
(8,204,879)	-	(8,204,879)	-	-	(8,204,879)	-	-	-	-	-	-
182,676,684	60,203	182,616,481	(13,624,312)	(567,986)	53,061,374	20,489,290	30,280,511	6,133,441	(7,565,144)	35,055,163	59,354,144
168,065,639	53,408	168,012,231	(13,335,974)	(423,917)	45,959,307	20,489,290	30,280,511	4,670,487	(8,518,594)	35,055,163	53,835,958
16,075,296	64,506	16,010,790	-	-	16,010,790	-	-	-	-	-	-
1,935,266	49,853	1,885,413	1,501,867	383,546	-	-	-	-	-	-	-
18,010,562	114,359	17,896,203	1,501,867	383,546	16,010,790	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	(2,691,798)	-	-	-	-	-	2,691,798
(2,871,334)	-	(2,871,334)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4,481,191	-	4,481,191	-	-	-	-	-	1,177,816	(2,871,334)	-	-
(7,807,953)	-	(7,807,953)	-	-	(7,807,953)	-	-	-	-	-	-
179,878,105	167,767	179,710,338	(11,834,107)	(40,371)	51,470,346	20,489,290	30,280,511	5,848,303	(8,086,553)	35,055,163	56,527,756

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



بيان التدفقات النقدية المجمع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

2023 دينار كويتي	2024 دينار كويتي	إيضاحات	
			أنشطة التشغيل
16,955,386	13,449,763		الربح قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(2,665,038)	(1,612,578)	9	تعديلات لـ:
816,824	704,922		حصة في نتائج شركة المحاصة، بالصافي بعد الضريبة
6,184,137	8,199,495		مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
(57,286)	(169,790)		استهلاك وإطفاء
20,827	(331,106)		إيرادات توزيعات أرباح
-	(3,355,667)	4	(أرباح) خسائر تحويل عملات أجنبية
1,025,416	(123,954)	10	إيرادات من تسوية مع مقاول
(538,606)	(624,849)	10	(رد) تحميل خسائر انخفاض قيمة عقارات استثمارية وممتلكات ومعدات
(1,496)	-		ربح من بيع عقارات استثمارية
6,359,644	14,272,375		ربح من بيع ممتلكات ومعدات
			تكاليف تمويل
28,099,808	30,408,611		
(791)	63,784		التغيرات في موجودات ومطلوبات التشغيل:
246,799	(1,979,142)		مخزون
2,561,817	(2,939,950)		مدينون وموجودات أخرى
			دائنون ومطلوبات أخرى
30,907,633	25,553,303		النقد الناتج من العمليات
(257,419)	(270,412)		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة
(153,732)	(168,909)		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي مدفوعة
(377,345)	(439,614)		ضريبة دعم العمالة الوطنية مدفوعة
(90,519)	(128,193)		الزكاة مدفوعة
(120,000)	(120,000)		مكافأة أعضاء مجلس الإدارة مدفوعة
29,908,618	24,426,175		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
			أنشطة الاستثمار
(17,834,970)	(94,094,305)	10	إضافات إلى عقارات استثمارية
1,478,381	624,849	10	متحصلات من بيع عقارات استثمارية
(14,024,359)	(10,340,551)	11	إضافات إلى ممتلكات ومعدات
1,496	-		متحصلات من بيع ممتلكات ومعدات
(3,010,308)	3,846,523		صافي الحركة في مدفوعات مقدماً إلى مقاولين
(14,000,000)	14,000,000	7	دفعة مقدماً لحيازة عقار استثماري
57,286	148,007		إيرادات توزيعات أرباح مستلمة
6,031,000	10,114,000	9	توزيعات أرباح مستلمة من الحصة في شركة محاصة
(41,301,474)	(75,701,477)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة الاستثمار
			أنشطة التمويل
33,664,789	111,393,007		متحصلات من تمويلات تجارية وإسلامية
(18,180,701)	(33,761,721)		سداد تمويلات تجارية وإسلامية
(6,359,644)	(11,432,280)		تكاليف تمويل مدفوعة
(7,807,953)	(8,204,879)	15	توزيعات أرباح مدفوعة
(2,871,334)	(1,192,632)		شراء أسهم خزينة
4,481,191	1,999,179		متحصلات من بيع أسهم خزينة
(205,127)	-		مدفوعات مطلوبات التاجير
2,721,221	58,800,674		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التمويل
(8,671,635)	7,525,372		صافي الزيادة (النقص) في النقد والنقد المعادل
887,867	(1,042,152)		تعديل تحويل عملات أجنبية
(326,818)	(8,110,586)		النقد والنقد المعادل كما في 1 يناير
(8,110,586)	(1,627,366)	6	النقد والنقد المعادل كما في 31 ديسمبر
-	(3,355,667)	4	بنود غير نقدية مستبعدة من بيان التدفقات النقدية المجمع:
-	3,355,667	12	إيرادات من تسوية مع مقاول
			محتجزات دائنة

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2024

1 معلومات حول الشركة

تم التصريح بإصدار البيانات المالية المجمعة لشركة الصالحية العقارية ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة") للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 وفقاً لقرار مجلس إدارة الشركة الأم المنعقد بتاريخ 3 مارس 2025. إن الجمعية العمومية لمساهمي الشركة الأم لها صلاحية تعديل هذه البيانات المالية المجمعة بعد إصدارها.

تتألف المجموعة من شركة الصالحية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة المدرجة في إيضاح 19.

إن الشركة الأم هي شركة مساهمة كويتية تم تأسيسها بتاريخ 16 سبتمبر 1974 ومدرجة في بورصة الكويت. يقع المكتب المسجل للشركة الأم في مجمع الصالحية، شارع محمد ثنيان الغانم، ص.ب 23413، الصفاة 13095، الكويت.

تتمثل الأنشطة الرئيسية للمجموعة في تأجير العقارات وتطوير العقارات التجارية وعمليات الفندق في دولة الكويت والمملكة المتحدة. يتم استثمار الأموال الفائضة في محافظ عقارات وأوراق مالية بإدارة مدراء استثمار متخصصين.

2 أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة

2.1 أساس الإعداد

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

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

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

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

2.2 التغيرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات

إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه البيانات المالية المجمعة مماثلة لتلك المستخدمة في السنة المالية السابقة، باستثناء تطبيق المعايير الجديدة والمعدلة التالية التي تسري اعتباراً من 1 يناير 2024.

المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة

قامت المجموعة لأول مرة بتطبيق بعض المعايير والتعديلات التي تسري للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2024.

تسري العديد من التعديلات والتفسيرات الأخرى لأول مرة في سنة 2024 إلا أنه ليس لها تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معايير أو تفسيرات أو تعديلات صادرة ولكن لم تسر بعد.

فيما يلي طبيعة وتأثير كل معيار وتعديل جديد:

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

تحدد التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 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.

بالإضافة إلى ذلك، يجب على المنشأة الإفصاح عندما يتم تصنيف الالتزام الناشئ عن اتفاقية القرض كالتزام غير متداول ويكون حق المنشأة في تأجيل التسوية مقيد بشرط الامتثال للتعهدات المستقبلية خلال فترة 12 شهراً.

لم يكن لهذه التعديلات تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.



2 أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.2 التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات (تتمة)

المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة (تتمة)

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 7 والمعيار الدولي للتقارير المالية 7 - ترتيبات تمويل الموردين توضح التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 7 "بيان التدفقات النقدية" والمعيار الدولي للتقارير المالية 7 "الأدوات المالية: الإفصاحات" خصائص ترتيبات تمويل الموردين وتتطلب إفصاحاً إضافياً عن هذه الترتيبات. تهدف متطلبات الإفصاح في التعديلات إلى مساعدة مستخدمي البيانات المالية على فهم تأثيرات ترتيبات تمويل الموردين على مطلوبات المنشأة وتدفقاتها النقدية والتعرض لمخاطر السيولة.

لم يكن لهذه التعديلات تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

2.3 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد

فيما يلي المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة الصادرة ولكن لم تسر بعد حتى تاريخ إصدار البيانات المالية المجمعة للمجموعة. تعززم المجموعة تطبيق هذه المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة، متى كان ذلك مناسباً، عند سريانها.

المعيار الدولي للتقارير المالية 18: العرض والإفصاح في البيانات المالية

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في أبريل 2024 المعيار الدولي للتقارير المالية 18، والذي يحل محل معيار المحاسبة الدولي 1 "عرض البيانات المالية". يستحدث المعيار الدولي للتقارير المالية 18 متطلبات جديدة للعرض في بيان الأرباح أو الخسائر، بما في ذلك القيم الإجمالية والإجمالية الفرعية المحددة. علاوة على ذلك، يتعين على المنشآت تصنيف جميع الإيرادات والمصروفات في بيان الأرباح أو الخسائر ضمن واحدة من خمس فئات: التشغيل والاستثمار والتمويل وضرائب الدخل والعمليات الموقوفة، حيث تعتبر الفئات الثلاثة الأولى فئات جديدة.

كما يتطلب المعيار الإفصاح عن مقاييس الأداء التي حددتها الإدارة حديثاً، والقيم الإجمالية الفرعية للإيرادات والمصروفات، ويتضمن متطلبات جديدة لتجميع وتجزئة المعلومات المالية بناءً على "الأدوار" المحددة للبيانات المالية الأساسية والإفصاحات. بالإضافة إلى ذلك، تم إجراء تعديلات محدودة النطاق على معيار المحاسبة الدولي 7 "بيان التدفقات النقدية"، والتي تتضمن تغيير نقطة البداية لتحديد التدفقات النقدية من العمليات وفقاً للطريقة غير المباشرة، من "الأرباح أو الخسائر" إلى "الأرباح أو الخسائر التشغيلية" وإلغاء الخيار بشأن تصنيف التدفقات النقدية من توزيعات الأرباح والفوائد. بالإضافة إلى ذلك، ثمة تعديلات مترتبة على العديد من المعايير الأخرى. يسري المعيار الدولي للتقارير المالية 18 والتعديلات على المعايير الأخرى لفترات البيانات المالية المجمعة التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2027 ولكن يسمح بالتطبيق المبكر ويجب الإفصاح عنه. سيتم تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 18 بأثر رجعي. تعمل المجموعة حالياً على تحديد كافة التأثيرات والتعديلات على البيانات المالية المجمعة والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة.

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

2.4 معلومات السياسات المحاسبية الهامة

فيما يلي السياسات المحاسبية الهامة المطبقة في إعداد البيانات المالية المجمعة:

أساس التجميع

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة بما في ذلك الشركات ذات الأغراض الخاصة كما في 31 ديسمبر 2024. تتحقق السيطرة عندما تتعرض المجموعة لمخاطر أو يكون لها حقوق في عائدات متغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها ويكون لديها القدرة على التأثير على تلك العائدات من خلال سيطرتها على الشركة المستثمر فيها. وبصورة محددة، تسيطر المجموعة على الشركة المستثمر فيها فقط عندما يكون لدى المجموعة:

- ◀ السيطرة على الشركة المستثمر فيها (أي الحقوق القائمة التي تمنحها القدرة الحالية على توجيه الأنشطة ذات الصلة الخاصة بالشركة المستثمر فيها)
- ◀ التعرض لمخاطر أو امتلاك حقوق في عائدات متغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها
- ◀ القدرة على استخدام سيطرتها على الشركة المستثمر فيها في التأثير على عائداتها

2 أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

أساس التجميع (تتمة)

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

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

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

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

يتم استبعاد كافة الموجودات والمطلوبات فيما بين شركات المجموعة وحقوق الملكية والإيرادات والمصروفات والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات فيما بين أعضاء المجموعة بالكامل عند التجميع.

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

إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها تستبعد الموجودات ذات الصلة (بما في ذلك الشهرة) والمطلوبات والحصص غير المسيطرة وغيرها من بنود حقوق الملكية، بينما يتم تسجيل أي أرباح أو خسائر ناتجة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. يُسجل أي استثمار محتفظ به بالقيمة العادلة.

دمج الأعمال وحيازة الحصص غير المسيطرة

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

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

يتم تقدير المقابل المحتمل الناتج من عمليات دمج الأعمال بالقيمة العادلة في تاريخ الحيازة. لا يتم إعادة قياس المقابل المحتمل المصنف كحقوق ملكية ويتم المحاسبة عن التسوية اللاحقة ضمن حقوق الملكية. يتمثل المقابل المحتمل المصنف كأصل أو التزام في أداة مالية وتقع ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية، ويتم قياسه بالقيمة العادلة مع إدراج التغيرات في القيمة العادلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9. ويتم قياس المقابل المحتمل الآخر الذي لا يندرج ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 وفقاً للقيمة العادلة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة مع إدراج التغيرات في القيمة العادلة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

يتم قياس الشهرة مبدئياً بالتكلفة (التي تمثل زيادة إجمالي المقابل المحول والمبلغ المسجل مقابل الحصص غير المسيطرة وأي حصة سابقة محتفظ بها عن صافي الموجودات المحددة التي تم حيازتها والمطلوبات المقدرة). إذا كانت القيمة العادلة لصافي الموجودات التي تم حيازتها تتجاوز مجمل المقابل المحول، تعيد المجموعة تقييم مدى صحة تحديد الموجودات التي تم حيازتها وكافة المطلوبات المقدرة، كما تقوم بمراجعة الإجراءات المستخدمة لقياس المبالغ التي سيتم الاعتراف بها في تاريخ الحيازة. إذا كانت إعادة التقييم لا يزال ينتج عنها زيادة القيمة العادلة لصافي الموجودات التي تمت حيازتها عن مجمل المقابل المحول، يتم إدراج الربح في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.



2 أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

دمج الأعمال وحيازة الحصص غير المسيطرة (تتمة)

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

يتم مبدئياً قياس الالتزام المحتمل في عملية دمج أعمال وفقاً لقيمتها العادلة. ويتم قياسه لاحقاً بالمبلغ المسجل وفقاً لمتطلبات أحكام معيار المحاسبة الدولي 37 المخصصات والمطلوبات المحتملة والموجودات المحتملة أو المبلغ المسجل مبدئياً ناقصاً الإطفاء المتراكم (متى كان ذلك مناسباً) المدرج وفقاً لمتطلبات الاعتراف بالإيرادات أيهما أعلى.

الاعتراف بالإيرادات

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

إيرادات التأجير

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

إيرادات فوائد

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

إيرادات فندقية

تمثل إيرادات الفندقية قيمة الخدمات الصادر بها فواتير والمقدمة خلال السنة.

إيرادات توزيعات الأرباح

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

أرباح أو خسائر من بيع عقارات استثمارية واستثمارات في أوراق مالية

يتم الاعتراف بالأرباح أو الخسائر من بيع عقارات استثمارية واستثمارات في أوراق مالية عند إتمام معاملة البيع.

تحويل العملات الأجنبية

تعرض البيانات المالية المجمعة بالددينار الكويتي الذي يمثل أيضاً العملة الرئيسية للشركة الأم. بالنسبة لكل شركة من شركات المجموعة، فإنها تقوم بتحديد العملة الرئيسية، ويتم قياس البنود الواردة في البيانات المالية لكل شركة باستخدام هذه العملة الرئيسية. تستخدم المجموعة الطريقة المباشرة للتجميع، وعند بيع شركة أجنبية يتم إعادة تصنيف الأرباح أو الخسائر إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع بما يعكس المبلغ الذي ينشأ عن تطبيق هذه الطريقة.

المعاملات والأرصدة

يتم تسجيل المعاملات المدرجة بالعملات الأجنبية مبدئياً وفقاً لسعر صرف العملة الرئيسية السائد بتاريخ المعاملة.

يتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية وفقاً لسعر صرف العملة الرئيسية السائد بتاريخ البيانات المالية المجمعة. تدرج كافة الفروق ضمن أرباح أو خسائر تحويل العملات الأجنبية في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

إن البنود غير النقدية المقاسة وفقاً للتكلفة التاريخية بعملة أجنبية يتم تحويلها باستخدام أسعار الصرف كما في تاريخ المعاملات المبدئية. وبالنسبة للبنود غير النقدية المقاسة وفقاً للقيمة العادلة بعملة أجنبية يتم تحويلها باستخدام أسعار الصرف كما في تاريخ تحديد القيمة العادلة. إن أي شهرة ناتجة عن حيازة عملية أجنبية وأي تعديلات بالقيمة العادلة على القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات الناتجة عن الحيازة يتم معاملتها كموجودات ومطلوبات العمليات الأجنبية ويتم تحويلها وفقاً لسعر الإقفال.

2 أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

تحويل العملات الأجنبية (تتمة)

شركات المجموعة

كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة، يتم تحويل الموجودات والمطلوبات للشركات التابعة الأجنبية والقيمة الدفترية للشركات الزميلة الأجنبية واستثمارات شركات المحاصة إلى عملة العرض للشركة الأم (الدينار الكويتي) وفقاً لسعر الصرف السائد في تاريخ البيانات المالية المجمعة، ويتم تحويل بيان الدخل لتلك الشركات بمتوسط أسعار الصرف المرجح للسنة. تُدرج فروق تحويل العملات الأجنبية الناتجة عن التحويل مباشرة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة. عند بيع شركة أجنبية، يدرج المبلغ المؤجل المتراكم المسجل في حقوق الملكية المتعلق بعملية أجنبية محددة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة.

الضرائب

حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

يتم احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1% من ربح الشركة الأم (بالصافي بعد الخسائر المتراكمة المرحلة) بعد المحاسبة عن الاستقطاع إلى الاحتياطي الإجمالي، وبعد خصم حصتها في الإيرادات من الشركات التابعة والزميلة المساهمة والاستقطاع إلى الاحتياطي الإجمالي، حتى يصل الاحتياطي إلى نسبة 50% من رأس المال، من قاعدة الربح عند تحديد الحصة. يستحق سداد حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بالكامل قبل انعقاد الجمعية العمومية السنوية وفقاً للقرار الوزاري (2022/184).

ضريبة دعم العمالة الوطنية

تحتسب المجموعة ضريبة دعم العمالة الوطنية وفقاً للقانون رقم 19 لسنة 2000 وقرار وزير المالية رقم 24 لسنة 2006 بنسبة 2.5% من ربح السنة الخاضع للضريبة. عند تحديد الربح الخاضع للضريبة، يتم خصم أرباح الشركات الزميلة والتابعة الخاضعة لضريبة دعم العمالة الوطنية وتوزيعات الأرباح النقدية من الشركات المدرجة الخاضعة لضريبة دعم العمالة الوطنية.

الزكاة

يتم احتساب حصة الزكاة بنسبة 1% من ربح المجموعة وفقاً لقرار وزارة المالية رقم 58 لسنة 2007 الذي يسري اعتباراً من 10 ديسمبر 2007.

الضرائب على شركات تابعة خارجية

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

تكاليف تمويل

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

يتم رسملة تكلفة التمويل اعتباراً من بداية أعمال التطوير حتى تاريخ الإتمام العملي. يتم وقف رسملة تكاليف التمويل في حالة توقف نشاط التطوير لفترات طويلة. يتم رسملة تكلفة التمويل أيضاً في تكلفة الشراء لموقع عقار يتم حيازته بشكل محدد لغرض إعادة التطوير، ولكن فقط عندما تكون الأنشطة اللازمة لإعداد الأصل لغرض إعادة التطوير قيد التنفيذ.

الأدوات المالية

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

(1) الموجودات المالية

الاعتراف المبني والقياس

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



2 أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

(1) الموجودات المالية (تتمة)

الاعتراف المبدئي والقياس (تتمة)

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

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

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

القياس اللاحق

الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة

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

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

إن الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة يتم قياسها لاحقاً بواسطة طريقة معدل الفائدة الفعلي وتعرض للانخفاض في القيمة. يتم الاعتراف بالأرباح والخسائر في الأرباح أو الخسائر عند إلغاء الاعتراف بالأصل أو تعديله أو تعرضه للانخفاض في القيمة. ونظراً إلى أن الموجودات المالية لدى المجموعة (النقد والنقد المعادل والمدينين والموجودات الأخرى) باستثناء الدفعات مقدماً والمدفوعات مقدماً)) تستوفي هذه الشروط، فإنه يتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة.

النقد والنقد المعادل

لأغراض بيان التدفقات النقدية المجمع، يتكون النقد والنقد المعادل من النقد في الصندوق ولدى البنوك والنقد في حساب الأمانة، بالصافي بعد الحسابات المكشوفة القائمة لدى البنوك لأنها تعتبر جزءاً لا يتجزأ من إدارة النقد لدى المجموعة.

المدينون والموجودات الأخرى (باستثناء الدفعات مقدماً والمدفوعات مقدماً)

يتم إدراج المدينون والموجودات الأخرى بمبلغ الفاتورة الأصلي غير المخصوم، ناقصاً أي خسائر ائتمان متوقعة.

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

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

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

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

2 أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

(1) الموجودات المالية (تتمة)

إلغاء الاعتراف

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

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

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

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

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

انخفاض قيمة الموجودات المالية

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

بالنسبة للإيجارات المدينة، تقوم المجموعة بتطبيق طريقة مبسطة في احتساب خسائر الائتمان المتوقعة. وبالتالي، لا تقوم المجموعة بتتبع التغيرات في مخاطر الائتمان وبدلاً من ذلك تعمل على تسجيل مخصص خسائر استناداً إلى خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة (أي، مخصص خسائر لخسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر المتبقي للكشف للمخاطر، بغض النظر عن توقيت التعثر). قامت المجموعة بإنشاء مصفوفة مخصصات تستند إلى خبرتها السابقة بخسائر الائتمان، وتعديلها مقابل العوامل المستقبلية الخاصة بالمدينين والبيئة الاقتصادية.

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

(2) المطلوبات المالية

الاعتراف المبدئي والقياس

تتضمن المطلوبات المالية للمجموعة المستحق إلى البنوك والمؤسسات المالية والدائنين والتمويل التجاري والإسلامي ومطلوبات التأجير.

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

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



2 أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

(2) المطلوبات المالية (تتمة)

القياس اللاحق

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

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

دائنون ومطلوبات أخرى

يتم تسجيل الدائنون والمطلوبات الأخرى عن مبالغ ستدفع في المستقبل لقاء بضائع أو خدمات تم تسلمها، سواء صدرت بها فواتير من قبل المورد أو لم تصدر.

تمويل تجاري

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

تمويل إسلامي

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

إلغاء الاعتراف

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

عند إلغاء الاعتراف بالتزام مالي، يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة الدفترية المطفأة والمقابل المدفوع (بما في ذلك أي موجودات غير نقدية محولة أو مطلوبات مقدرة) في الأرباح أو الخسائر.

(3) مقاصة الأدوات المالية

يتم المقاصة بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويسجل صافي المبلغ في بيان المركز المالي المجموع فقط عندما يكون لدى المجموعة حق يلزم قانوناً بمقاصة المبالغ وتعززم إما سداد هذه المبالغ على أساس الصافي أو تحقيق الأصل وتسوية الالتزام في أن واحد.

عقود التأجير

اختارت المجموعة استخدام المبررات العملية الانتقالية التي تسمح بتطبيق المعيار على العقود فقط والتي تم تحديدها سابقاً على أنها عقود تأجير تطبق معيار المحاسبة الدولي 17 وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 4 في تاريخ التطبيق المبدئي. اختارت المجموعة أيضاً في تاريخ بدء التطبيق استخدام إعفاءات الاعتراف لعقود التأجير التي تبلغ مدتها 12 شهراً أو أقل ولا تتضمن خيار الشراء ("عقود تأجير قصيرة الأجل")، ولعقود التأجير التي يندرج فيها الأصل الأساسي منخفض القيمة ("الموجودات منخفضة القيمة").

المجموعة كمستأجر

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

2 أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

عقود التأجير (تتمة)

المجموعة كمستأجر (تتمة)

(1) موجودات حق الاستخدام

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

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

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

(2) مطلوبات التأجير

في تاريخ بدء عقد التأجير، تسجل المجموعة مطلوبات التأجير المقاسة بالقيمة الحالية لمدفوعات التأجير التي يتعين سدادها على مدى مدة عقد التأجير. تتضمن مدفوعات التأجير مدفوعات ثابتة (بما في ذلك المدفوعات الثابتة بطبيعتها) ناقصاً أي حوافز تأجير مستحقة ومدفوعات التأجير المتغيرة التي تستند إلى مؤشر أو سعر، والمبالغ المتوقعة سدادها بموجب ضمانات القيمة التخريدية. تتضمن مدفوعات التأجير أيضاً سعر ممارسة خيار الشراء المؤكد 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 الظرف الذي يستدعي حدوث السداد. عند احتساب القيمة الحالية لمدفوعات التأجير، تستخدم المجموعة معدل الاقتراض المتزايد في تاريخ بدء التأجير في حالة عدم إمكانية تحديد معدل الفائدة المتضمن في عقد التأجير بسهولة. بعد تاريخ البدء، يتم زيادة مبلغ مطلوبات التأجير لتعكس تراكم الفائدة وتخفيضها مقابل قيمة مدفوعات التأجير المسددة. بالإضافة إلى ذلك، يتم إعادة قياس القيمة الدفترية لمطلوبات التأجير في حالة وجود تعديل أو تغيير في مدة التأجير أو في مدفوعات التأجير (مثل؛ التغيرات في المدفوعات المستقبلية الناتجة من حدوث التغير في مؤشر أو معدل مستخدم لتحديد مدفوعات التأجير) أو تغيير في تقييم خيار ما لشراء الأصل ذي الصلة.

(3) عقود التأجير قصيرة الأجل وعقود تأجير الموجودات منخفضة القيمة

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

المجموعة كمؤجر

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

المخزون

يتم تقييم المخزون من الأغذية والمشروبات بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل بعد احتساب مخصص لقاء أي بنود منتهية أو بطيئة الحركة. تحدد التكلفة على أساس طريقة المتوسط المرجح.

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

يتم تقييم المخزون من مواد التشغيل بالتكلفة ناقصاً مخصص ملائم لقاء أي بنود متقدمة أو بطيئة الحركة. تحدد التكلفة على أساس المتوسط المرجح.



2 أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

حصة في شركة المحاصة

يتم المحاسبة عن الحصة في شركة المحاصة باستخدام طريقة حقوق الملكية. يوجد لدى المجموعة حصة في شركة المحاصة وهي منشأة خاضعة لسيطرة مشتركة. إن شركة المحاصة هي ترتيب تعاقدى يقوم بموجبه طرفان أو أكثر بنشاط اقتصادي يخضع لسيطرة مشتركة، والمنشأة ذات السيطرة المشتركة هي شركة المحاصة تتضمن تأسيس منشأة منفصلة تمتلك فيها كل شركة حصة.

وفقاً لطريقة حقوق الملكية، تسجل الحصة في شركة المحاصة مبدئياً بالتكلفة وتعُد بعد ذلك مقابل التغير فيما بعد الحيازة في حصة المجموعة من صافي موجودات الشركة المستثمر فيها. تدرج الشهرة المتعلقة بشركة المحاصة ضمن القيمة الدفترية للاستثمار ولا يتم إطفائها. تسجل المجموعة حصتها في نتائج شركة المحاصة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع من تاريخ بداية ممارسة التأثير الفعلي حتى تاريخ انتهاء ممارسة التأثير فعلياً. إن التوزيعات المستلمة من شركة المحاصة تخفض القيمة الدفترية للاستثمار. كما أن التعديلات على القيمة الدفترية قد تكون أيضاً ضرورية لتعكس التغيرات في حصة المجموعة في شركة المحاصة الناتجة عن التغيرات في حقوق ملكية شركة المحاصة. عند وجود تغير مسجل مباشرة في حقوق ملكية شركة المحاصة، تسجل المجموعة حصتها في أي تغيرات ضمن بيان الدخل الشامل المجمع.

يتم استبعاد الأرباح غير المحققة من المعاملات مع شركة المحاصة بمقدار قيمة حصة المجموعة في شركة المحاصة. كما يتم استبعاد الخسائر غير المحققة أيضاً ما لم تتضمن المعاملة دليلاً على الانخفاض في قيمة الأصل المحول. يتم إجراء تقييم الانخفاض في قيمة حصة المجموعة في شركة المحاصة عندما يكون هناك مؤشراً على انخفاض قيمة الأصل، أو أن خسائر انخفاض القيمة المسجلة في سنوات سابقة لم تعد موجودة.

يتم إعداد البيانات المالية لشركة المحاصة وفقاً لتاريخ البيانات المالية المجمعة للشركة الأم أو لتاريخ لا يحدد قبل أو بعد ثلاثة أشهر من تاريخ البيانات المالية المجمعة للشركة الأم. يتم إجراء التعديلات المناسبة، متى كان ذلك مناسباً، على البيانات المالية لشركة المحاصة لتتوافق مع السياسات المحاسبية للمجموعة.

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

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

عقارات استثمارية

تقاس العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة بما في ذلك تكاليف المعاملة. تتضمن القيمة الدفترية تكلفة استبدال جزء من العقار الاستثماري الحالي وقت تكبد التكلفة في حالة الوفاء بمعايير الاعتراف وتستثنى تكاليف الخدمات اليومية للعقار الاستثماري. لاحقاً للاعتراف المبدئي، تدرج العقارات الاستثمارية بالتكلفة المستهلكة ناقصاً مخصص انخفاض القيمة.

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

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

يتم مراجعة القيمة الدفترية في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة لتحديد ما إذا كانت مسجلة بالزيادة بعد المبلغ الممكن استرداده وعندما تتجاوز القيمة الدفترية المبلغ الممكن استرداده، يتم خفض قيمة العقارات إلى مبلغها الممكن استرداده.

لا يتم الاعتراف بالعقار الاستثماري عندما يتم بيعه أو عندما يتم سحبه بصفة دائمة من الاستخدام ولا يتوقع أي مزايا اقتصادية مستقبلية من بيعه. يدرج الفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع في سنة إلغاء الاعتراف.

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

2 أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

عقارات استثمارية (تتمة)

عقارات قيد الإنشاء

تدرج العقارات قيد الإنشاء بالتكلفة ناقصاً أي انخفاض في القيمة. إن التكاليف هي تلك المصروفات التي تتكبدها المجموعة والمتعلقة مباشرة بإنشاء الأصل.

يتم مراجعة القيمة الدفترية للعقارات قيد الإنشاء لتحديد انخفاض القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا يمكن استردادها. إذا وجد مثل هذا المؤشر وعندما تتجاوز القيمة الدفترية المبلغ المقدر الممكن استرداده، يتم تخفيض الموجودات إلى المبلغ الممكن استرداده.

ممتلكات ومعدات

تدرج الممتلكات والمعدات بالتكلفة التاريخية ناقصاً الاستهلاك المتراكم وانخفاض القيمة (إن وجد). تتضمن التكلفة التاريخية الإنفاق المتعلق مباشرة بحيازة البنود.

تدرج التكاليف اللاحقة في القيمة الدفترية للأصل أو يتم الاعتراف بها كأصل منفصل، متى كان ذلك مناسباً، فقط عندما يكون من المحتمل أن تتدفق المزايا الاقتصادية المستقبلية الخاصة بالبند إلى المجموعة وعندما يمكن قياس تكلفة البند بصورة موثوقة منها. تُحمل كافة الاصطلاحات والصيانة الأخرى على بيان الأرباح أو الخسائر المجمع خلال السنة المالية التي تكبدت فيها.

لا تستهلك الأرض ملك حر. يحتسب الاستهلاك للموجودات الأخرى على أساس القسط الثابت وفقاً للمعدلات المحتسبة لشطب تكلفة كل أصل على مدى العمر الإنتاجي المتوقع له كما يلي:

مباني ومعدات غير منقولة ذات صلة	10 إلى 50 سنة
مبنى ساحات انتظار السيارات	20 سنة
أثاث ومعدات	5 إلى 10 سنوات
سيارات	5 سنوات

يتم مراجعة القيمة الدفترية في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة لتحديد ما إذا كانت مسجلة بما يتجاوز مبلغها الممكن استردادها، ويتم تخفيض الموجودات إلى مبلغها الممكن استردادها إذا كانت القيمة الدفترية تتجاوز المبلغ الممكن استرداده.

يتم مراجعة الأعمار الإنتاجية للاقتصادية للممتلكات والمعدات في كل سنة مالية وتعديلها لتحديد التغير الجوهري عند الضرورة.

إن بند الممتلكات والمعدات المسجل مبدئياً يتم إلغاء الاعتراف به عند البيع أو عند عدم توقع الحصول على مزايا اقتصادية من استخدامه أو بيعه.

تسجل أي أرباح أو خسائر ناتجة من إلغاء الاعتراف بالموجودات في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عند إلغاء الاعتراف بالأصل.

أعمال رأسمالية قيد التنفيذ

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

يتم مراجعة القيمة الدفترية للأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ لتحديد الانخفاض في القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا يمكن استردادها. إذا ظهرت أي من هذه المؤشرات وعندما تتجاوز القيمة الدفترية المبلغ المقدر الممكن استرداده، يتم تخفيض الموجودات إلى مبلغها الممكن استرداده.

أسهم خزينة

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



2 أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

مخصصات

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

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

المطلوبات والموجودات المحتملة

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

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

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

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

عند تقييم القيمة أثناء الاستخدام، تخصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى القيمة الحالية باستخدام معدل خصم ما قبل الضرائب الذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المحددة للأصل. عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع، تؤخذ المعاملات الحديثة في السوق في الاعتبار. في حالة عدم إمكانية تحديد هذه المعاملات، يتم استخدام نموذج تقييم مناسب. ويتم تأييد هذه الحسابات باستخدام مضاعفات التقييم وأسعار الأسهم المعلنة للشركات المتداولة علناً أو مؤشرات القيمة العادلة المتاحة الأخرى.

يستند احتساب المجموعة لانخفاض القيمة على الموازنات التفصيلية والحسابات التقديرية التي يتم إعدادها بصورة منفصلة لكل وحدة ومن وحدات إنتاج النقد لدى المجموعة والتي يتم توزيع الموجودات الفردية عليها. تشمل هذه الموازنات والحسابات التوقعات عادة فترة خمس سنوات. يتم احتساب معدل النمو طويل الأجل، وتطبيقه لتوقع التدفقات النقدية المستقبلية بعد السنة الخامسة.

بالنسبة للموجودات باستثناء الشهرة، يتم إجراء تقييم في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة لتحديد ما إذا يوجد أي مؤشر على أن خسائر انخفاض القيمة المسجلة سابقاً لم تعد موجودة أو انخفضت. فإذا ما وجد هذا المؤشر، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل أو وحدة إنتاج النقد. ويتم رد خسائر انخفاض القيمة المسجلة سابقاً فقط في حالة وجود تغير في الافتراضات المستخدمة لتحديد المبلغ الممكن استرداده للأصل منذ تسجيل آخر خسائر انخفاض في القيمة. إن الرد محدود بحيث ألا تتجاوز القيمة الدفترية للأصل مبلغه الممكن استرداده ولا يتجاوز القيمة الدفترية التي كانت سيتم تحديدها بالباقي بعد الاستهلاك في حالة عدم تسجيل خسائر الانخفاض في قيمة الأصل في سنوات سابقة. يدرج الرد في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع ما لم يدرج الأصل بالمبلغ المعاد تقييمه، وفي هذه الحالة، يتم التعامل مع الرد كزيادة في إعادة التقييم.

يتم اختبار الشهرة سنوياً كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة لتحديد الانخفاض في القيمة عندما تشير الظروف إلى احتمالية انخفاض القيمة الدفترية. يتحدد انخفاض قيمة الشهرة بتقييم المبلغ الممكن استرداده لكل وحدة إنتاج نقد (أو مجموعة من وحدات إنتاج النقد) التي تنوزع عليها الشهرة. تسجل خسائر انخفاض القيمة إذا كان المبلغ الممكن استرداده لوحدة إنتاج النقد أقل من قيمتها الدفترية. لا يمكن رد خسائر انخفاض القيمة المتعلقة بالشهرة في فترات مستقبلية.

يتم اختبار الموجودات غير الملموسة ذات الأعمار الإنتاجية غير المحددة لغرض تحديد انخفاض القيمة سنوياً كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة على مستوى وحدة إنتاج النقد، متى كان ذلك مناسباً، وعندما تشير الظروف إلى احتمالية انخفاض القيمة الدفترية.

2 أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

قياس القيمة العادلة

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

- ◀ البيع أو النقل في السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام؛ أو
- ◀ البيع أو النقل في غير السوق الرئيسي، أي في السوق الأكثر ملاءمة للأصل أو الالتزام.

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

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

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

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

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

- ◀ المستوى 1 - أسعار السوق المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المماثلة.
- ◀ المستوى 2 - أساليب تقييم يكون بها أقل مستوى من المدخلات ذي الأهمية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً، بشكل مباشر أو غير مباشر.
- ◀ المستوى 3 - أساليب تقييم يكون بها أقل مستوى من المدخلات ذي الأهمية لقياس القيمة العادلة غير ملحوظ.

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

3 الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

إن إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة يتطلب من الإدارة وضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المسجلة للإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات والإفصاحات المرفقة والإفصاح عن المطلوبات المحتملة. إن عدم التأكد من هذه الافتراضات والتقديرات يمكن أن يؤدي إلى نتائج تتطلب إجراء تعديل جوهري على القيمة الدفترية للموجودات أو المطلوبات المتأثرة في الفترات المستقبلية.

الأحكام الهامة

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

تصنيف العقارات

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

تصنيف الموجودات المالية

تحدد المجموعة تصنف الموجودات المالية استناداً إلى تقييم نموذج الأعمال الذي يتم ضمنه الاحتفاظ بالموجودات وتقييم ما إذا كانت الشروط التعاقدية للأصل المالي تمثل مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط على أصل المبلغ القائم.



3 الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأحكام الهامة (تتمة)

رسملة تكاليف العقارات قيد الإنشاء

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

التقديرات والافتراضات

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

انخفاض قيمة الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة

تقوم المجموعة على أساس مستقبلي بتقييم خسائر الائتمان المتوقعة المرتبطة بأدوات الدين المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة. بالنسبة للمدينين التجاريين وموجودات العقود، تقوم المجموعة بتطبيق طريقة مبسطة لاحتساب خسائر الائتمان المتوقعة. وبالتالي، لا تقوم المجموعة بتتبع التغيرات في مخاطر الائتمان وبدلاً من ذلك تسجل مخصص خسائر استناداً إلى خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة. قامت المجموعة بإنشاء مصفوفة مخصصات تستند إلى خبرتها السابقة بخسائر الائتمان ويتم تعديلها مقابل العوامل المستقبلية المتعلقة بالمدينين والبيئة الاقتصادية. قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات.

الأعمار الإنتاجية للموجودات القابلة للاستهلاك

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

قياس القيمة العادلة

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

انخفاض قيمة العقارات الاستثمارية

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

4 إيرادات أخرى

2023 دينار كويتي	2024 دينار كويتي	إيرادات من تسوية مع مقاول أخرى
-	3,355,667	
280,117	146,749	
280,117	3,502,416	

* بتاريخ 15 ديسمبر 2024، قامت المجموعة بتوقيع اتفاقية تسوية مع المقاول الرئيسي لمشروع العاصمة، وقد قدر إجمالي التعويضات عن تأخير التأخيرات في مدة تنفيذ البناء على مشروع العاصمة بمبلغ 3,355,667 دينار كويتي، ويتم خصمها من المحتجزات الدائنة.



5 ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم

يتم احتساب مبالغ ربحية السهم الأساسية بقسمة ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة. تحتسب ربحية السهم المخفضة بقسمة الربح الخاص بالمساهمين العاديين للشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة زائداً المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي سيتم إصدارها عند تحويل كافة الأسهم العادية المحتملة المخفضة إلى أسهم عادية. ونظراً لعدم وجود أدوات مخفضة قائمة، فإن ربحية السهم الأساسية والمخفضة متماثلة.

2023	2024	
16,010,790	12,622,295	ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم (دينار كويتي)
575,172,806	574,250,704	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة
27.84	21.98	ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم (فلس)

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

قدرت ربحية السهم للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 بمبلغ 29.28 فلس قبل التعديل بأثر رجعي على عدد الأسهم بعد إصدار أسهم المنحة (إيضاح 15).

6 النقد والنقد المعادل

يتكون النقد والنقد المعادل مما يلي:

2023 دينار كويتي	2024 دينار كويتي	
15,829	10,559	نقد في الصندوق
6,177,077	7,824,457	أرصدة لدى البنوك
6,192,906	7,835,016	النقد والنقد المعادل
(14,303,492)	(9,462,382)	ناقصاً: المستحق إلى بنوك ومؤسسات مالية*
(8,110,586)	(1,627,366)	النقد والنقد المعادل لأغراض بيان التدفقات النقدية المجموع

* يتم قيد تسهيلات الحسابات المكشوفة لدى البنوك بالدينار الكويتي من بنوك محلية وتحمل متوسط معدل ربح قدره 1% سنوياً (2023): 1% سنوياً) فوق معدل الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي وتستحق السداد خلال فترة سنة واحدة.

7 مدينون وموجودات أخرى

2023 دينار كويتي	2024 دينار كويتي	
182,464	375,774	مدينون نزلاء الفندق، بالصافي
1,805,526	1,905,037	إيجار مدين، بالصافي
3,164	2,292	مدينون موظفين
202,768	534,693	تأمينات مستردة ومصرفيات مدفوعة مقدماً
7,951,579	4,105,056	دفعات مقدماً إلى مقاولين
14,000,000	-	دفعة مقدماً لحيازة عقار استثماري*
787,878	2,164,929	أرصدة مدينة أخرى
24,933,379	9,087,781	

* خلال السنة، قامت المجموعة بإتمام عملية شراء ونقل سندات ملكية أرض ملك حر تقع في مدينة الكويت لقاء إجمالي مقابل قدره 71,050,000 دينار كويتي ومصنفة ضمن العقارات الاستثمارية (إيضاح 10). تم تمويل عملية الشراء بموجب عقد تمويل الإجارة (إيضاح 14). ونتيجة لذلك، تم تعديل الدفعة مقدماً بمبلغ 14,000,000 دينار كويتي مقابل القيمة الدفترية للأرض.



7 مدينون وموجودات أخرى (تتمة)

إن أرصدة مدينون نزلاء الفندق والإيجار المدين لا تدر فائدة ويتم سدادها بصفة عامة على فترات تتراوح ما بين 30-90 يوماً. فيما يلي الحركة في خسائر الائتمان المتوقعة من نزلاء الفندق والإيجار المدين:

2023 دينار كويتي	2024 دينار كويتي	
600,000	600,000	كما في 1 يناير
-	(181,340)	الشطب
600,000	418,660	كما في 31 ديسمبر

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

متأخرة السداد ولكن غير منخفضة القيمة							
المجموع دينار كويتي	120 إلى 365 يوماً دينار كويتي	90 إلى 120 يوماً دينار كويتي	60 إلى 90 يوماً دينار كويتي	30 إلى 60 يوماً دينار كويتي	أقل من 30 يوماً دينار كويتي	غير متأخرة السداد أو منخفضة القيمة دينار كويتي	
2,280,811	1,190,632	150,782	233,207	415,798	290,392	-	2024
1,987,990	1,136,310	169,876	214,357	259,464	207,983	-	2023

تتضمن أرصدة مديني نزلاء الفندق والإيجار المدين المبالغ المقيدة بالعملة الرئيسية التالية:

2023 دينار كويتي	2024 دينار كويتي	
1,866,245	2,023,906	دينار كويتي
121,745	256,905	جنيه إسترليني
1,987,990	2,280,811	

8 موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى

2023 دينار كويتي	2024 دينار كويتي	
280,350	403,488	محافظ مدارة مسعرة
270,655	272,764	محفظة مدارة غير مسعرة
6,317,205	5,664,343	أوراق مالية غير مسعرة
6,868,210	6,340,595	

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

9 حصة في شركة المحاصة

يمثل هذا البند حصة المجموعة بنسبة 50% (2023: 50%) في شركة المحاصة بالمملكة المتحدة ("كي بروبرتي انفيستمنتس ليميتد")، التي تضطلع بتأجير العقارات وتطويرها.



9 حصة في شركة المحاصة (تتمة)

فيما يلي الحركة في القيمة الدفترية للاستثمار في شركة المحاصة:

2023 دينار كويتي	2024 دينار كويتي	
12,933,568	9,802,678	كما في 1 يناير
2,665,038	1,612,578	الحصة في نتائج شركة المحاصة، بالصافي بعد الضريبة
(6,031,000)	(10,114,000)	توزيعات أرباح مستلمة
235,072	(906,837)	تعديل تحويل عملات أجنبية
9,802,678	394,419	كما في 31 ديسمبر

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

2023 دينار كويتي	2024 دينار كويتي	
10,151,157	4,370,770	بيان المركز المالي:
10,926,272	5,516	موجودات متداولة
(1,472,073)	(3,587,448)	موجودات غير متداولة
19,605,356	788,838	مطلوبات متداولة
%50	%50	حقوق الملكية
9,802,678	394,419	حصة الملكية المحتفظ بها من قبل المجموعة
		حصة المجموعة في حقوق الملكية
6,694,892	3,506,615	بيان الأرباح أو الخسائر
5,330,076	3,225,156	إيرادات
%50	%50	ربح السنة
2,665,038	1,612,578	حصة الملكية المحتفظ بها من قبل المجموعة
		حصة المجموعة في الربح

10 عقارات استثمارية

التكلفة:

كما في 1 يناير 2024

إضافات

تحويلات

تحويل إلى ممتلكات ومعدات (إيضاح 11)

استبعادات

رد انخفاض القيمة

تعديل تحويل عمليات أجنبية

كما في 31 ديسمبر 2024

الإستهلاك:

كما في 1 يناير 2024

المحمل للسنة

المتعلق بالتحويل إلى ممتلكات ومعدات (إيضاح 11)

تعديل تحويل عمليات أجنبية

كما في 31 ديسمبر 2024

صافي القيمة الدفترية كما في 31 ديسمبر

2024

المجموع	عقارات قيد الإنشاء	سيارات	معدات	مبنى سلع	مباني	أراضي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
402,233,776	85,568,734	8,660	2,267,505	11,587,335	207,056,106	95,745,436
94,094,305	15,315,679	-	3,096	19,522	7,706,008	71,050,000
-	(81,424,290)	-	9,257,267	11,225,376	60,941,647	-
(40,701,083)	-	(8,660)	(4,453,588)	(22,832,233)	(13,406,602)	-
(12,602,000)	-	-	-	-	-	(12,602,000)
123,954	-	-	-	-	123,954	-
133,813	30,750	-	-	-	39,759	63,304
443,282,765	19,490,873	-	7,074,280	-	262,460,872	154,256,740
41,237,411	-	2,462	94,486	1,046,294	40,094,169	-
6,319,030	-	-	25,966	-	6,293,064	-
(1,646,214)	-	(2,462)	(49,650)	(1,046,294)	(547,808)	-
29,613	-	-	-	-	29,613	-
45,939,840	-	-	70,802	-	45,869,038	-
397,342,925	19,490,873	-	7,003,478	-	216,591,834	154,256,740

10 عقارات استثمارية (تتمة)

المجموع دينار كويتي	عقارات قيد الإنشاء دينار كويتي	سيارات دينار كويتي	معدات دينار كويتي	مبنى ساحات انتظار السيارات دينار كويتي	مباني دينار كويتي	أراضي ملك حر دينار كويتي	التكلفة: كما في 1 يناير 2023 إضافات تحويلات استبعادات انخفاض القيمة تعديل تحويل عملات أجنبية كما في 31 ديسمبر 2023
385,242,330	84,418,941	8,660	2,267,505	11,587,335	189,977,892	96,981,997	
17,834,970	16,715,651	-	-	-	1,119,319	-	
-	(15,903,314)	-	-	-	15,903,314	-	
(926,452)	-	-	-	-	-	(926,452)	
(782,768)	-	-	-	-	(223,136)	(559,632)	
865,696	337,456	-	-	-	278,717	249,523	
402,233,776	85,568,734	8,660	2,267,505	11,587,335	207,056,106	95,745,436	
36,083,489	-	731	56,557	698,145	35,328,056	-	
5,028,292	-	1,731	37,929	348,149	4,640,483	-	
125,630	-	-	-	-	125,630	-	
41,237,411	-	2,462	94,486	1,046,294	40,094,169	-	
360,996,365	85,568,734	6,198	2,173,019	10,541,041	166,961,937	95,745,436	

يتضمن العقار قيد الإنشاء تكاليف اقترض مرسملة متراكمة بمبلغ 40,090,627 دينار كويتي (2023: 40,090,627 دينار كويتي).
يقع مبنى ساحات انتظار السيارات على قطعتي أرض مستأجرتين (3 و4) من وزارة المالية بعقد إيجار لمدة 20 سنة تنتهي في سنة 2042.

تم تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في تاريخ بيان المركز المالي المجموع بمبلغ 566,810,024 دينار كويتي (2023: 545,569,392 دينار كويتي). بالنسبة للعقارات المحلية، تستند القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية إلى التقييم الذي تم إجراؤه من قبل مقيمين مستقلين معتمدين، أحدهما بنك محلي والآخر مقيم محلي معتمد جيد السمعة. أما بالنسبة للعقارات الخارجية، تستند القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية إلى أحد التقييمات التي تم إجراؤها من قبل مقيم أجنبي مستقل معتمد. كما يستند التقييم إلى طرق تقييم مقبولة مثل طرق رسملة الإيرادات ومقارنة السوق. ونظراً إلى أن مدخلات التقييم الجوهرية المستخدمة تستند إلى بيانات السوق غير الملحوظة، فقد تم تصنيف هذه العقارات ضمن المستوى 3 من الجدول الهرمي للقيمة العادلة. عند تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، فإن أعلى وأفضل استخدام للعقارات هو استخدامها الحالي.

: خلال السنة، قامت الشركة الأم بإتمام عملية شراء ونقل سندات ملكية أرض تقع في مدينة الكويت لقاء إجمالي مقابل قدره 71,050,000 دينار كويتي. تم تمويل عملية الشراء بموجب عقد تمويل الإجارة (إيضاح 14). ولاحقاً لذلك، قامت المجموعة ببيع قطعة أرض بموجب عقد الإجارة بإجمالي قيمة دفترية قدرها 12,602,000 دينار كويتي لقاء إجمالي مقابل قدره 13,226,849 دينار كويتي إلى طرف ذي علاقة (إيضاح 20) مما أدى إلى تحقيق ربح قدره 624,849 دينار كويتي. تم الاعتراف به في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع. علاوة على ذلك، تم استخدام المتحصلات النقدية لتسوية دائني الإجارة (إيضاح 20).

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2024

11 ممتلكات ومعدات

	أعمال رأسمالية	سيارات	أثاث ومعدات	مبنى سيارات انتظار السيارات	مباني	أرض ملك حر
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
المجموع	117,919,573	399,453	40,138,851	-	52,669,221	7,946,274
	10,340,551	-	817,205	-	1,650	-
	-	-	69,225	-	69,700	2,565,684
	40,701,083	8,660	4,453,588	22,832,233	13,406,602	-
	<u>168,961,207</u>	<u>408,113</u>	<u>45,478,869</u>	<u>22,832,233</u>	<u>66,147,173</u>	<u>10,511,958</u>
الاستهلاك						
كما في 1 يناير 2024	68,792,769	337,935	35,548,793	-	32,906,041	-
المحمل للسنة	1,880,465	23,992	476,653	984,920	394,900	-
المتعلق بالتحويل من عقارات استثمارية (إيضاح 10)	1,646,214	2,462	49,650	1,046,294	547,808	-
كما في 31 ديسمبر 2024	<u>72,319,448</u>	<u>364,389</u>	<u>36,075,096</u>	<u>2,031,214</u>	<u>33,848,749</u>	<u>-</u>
صافي القيمة الدفترية كما في 31 ديسمبر 2024	<u>96,641,759</u>	<u>43,724</u>	<u>9,403,773</u>	<u>20,801,019</u>	<u>32,298,424</u>	<u>10,511,958</u>



11 ممتلكات ومعدات (تنمة)

	المجموع دينار كويتي	أعمال رأسمالية فيد التنفيذ دينار كويتي	سيارات دينار كويتي	أثاث ومعدات دينار كويتي	مباني دينار كويتي	أرض ملك حر دينار كويتي
التكلفة						
كما في 1 يناير 2023	104,222,642	6,058,869	467,718	39,742,694	51,696,687	6,256,674
إضافات	14,024,359	10,706,905	14,495	398,177	1,215,182	1,689,600
استبعادات	(84,780)	-	(82,760)	(2,020)	-	-
انخفاض القيمة	(242,648)	-	-	-	(242,648)	-
كما في 31 ديسمبر 2023	117,919,573	16,765,774	399,453	40,138,851	52,669,221	7,946,274
الاستهلاك						
كما في 1 يناير 2023	67,721,704	-	397,883	34,890,710	32,433,111	-
المحمل للسنة	1,155,845	-	22,812	660,103	472,930	-
المتعلق بالاستبعادات	(84,780)	-	(82,760)	(2,020)	-	-
كما في 31 ديسمبر 2023	68,792,769	-	337,935	35,548,793	32,906,041	-
صافي القيمة الدفترية كما في 31 ديسمبر 2023	49,126,804	16,765,774	61,518	4,590,058	19,763,180	7,946,274

12 دائنون ومطلوبات أخرى

2023	2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	
3,435,568	3,399,362	دائنون
16,966,849	9,060,018	محتجزات دائنة
2,589,618	7,123,541	مصرفات مستحقة
8,339,960	8,094,221	تأمينات مستردة للمستأجرين
1,646,310	1,005,997	إيجارات مستلمة مقدماً
5,336,871	5,792,477	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
168,909	133,427	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي مستحقة
422,272	333,568	ضريبة دعم العمالة الوطنية مستحقة
168,909	133,427	زكاة مستحقة
1,161,000	1,882,922	أرصدة دائنة أخرى
40,236,266	36,958,960	

13 تمويل تجاري

يتم قيد التمويل التجاري بالعملة التالية:

2023	2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	
15,050,000	6,900,000	دينار كويتي
3,153,880	3,102,800	جنيه إسترليني
18,203,880	10,002,800	

يحمل التمويل التجاري المقيد بالدينار الكويتي معدلات فائدة متغيرة بنسبة تتراوح من 0.75% إلى 1% سنوياً (2023: 0.75% إلى 1% سنوياً) فوق معدل الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي ويستحق السداد خلال سنة واحدة.

يحمل التمويل التجاري المقيد بالجنيه الإسترليني معدلات فائدة متغيرة بنسبة 2.6% سنوياً + سعر الإيداع البنكي لليوم الواحد بالجنيه الإسترليني (2023: 2.6% سنوياً + سعر الإيداع البنكي لليوم الواحد بالجنيه الإسترليني) ويستحق السداد خلال سنة واحدة.

التغيرات في المطلوبات الناتجة من أنشطة التمويل

1 يناير دينار كويتي	التدفقات النقدية الواردة دينار كويتي	التدفقات النقدية الصادرة دينار كويتي	الحركة في أسعار صرف العملات الأجنبية دينار كويتي	31 ديسمبر دينار كويتي
18,203,880	5,700,000	(13,850,000)	(51,080)	10,002,800
11,785,104	11,000,000	(4,883,160)	301,936	18,203,880

2024
تمويل تجاري

2023
تمويل تجاري

14 تمويل إسلامي

يتألف التمويل الإسلامي من المرابحة والإجارة ويستحق السداد بموجب العقد كما يلي:

2024 دينار كويتي	2023 دينار كويتي	
15,982,530	17,565,333	أقساط مستحقة خلال سنة واحدة
32,781,942	16,815,333	أقساط مستحقة خلال فترة تتراوح من سنة إلى سنتين
19,882,667	30,565,333	أقساط مستحقة خلال فترة تتراوح من سنتين إلى ثلاث سنوات
38,282,666	48,216,001	أقساط مستحقة خلال فترة تتراوح من ثلاث سنوات إلى أربع سنوات
171,750,285	92,338,804	أقساط مستحقة بعد أربع سنوات
278,680,090	205,500,804	

إن دائن المرابحة غير مكفولة بضمان وتحمل متوسط معدل ربح قدره 0.84% (2023: 0.88%) سنوياً فوق معدل الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي.

خلال السنة، قامت الشركة الأم بإبرام عقد إجارة بمبلغ 70,000,000 دينار كويتي مع أحد البنوك المحلية لتمويل شراء أرض بقيمة دفترية قدرها 71,050,000 دينار كويتي تقع في مدينة الكويت (إيضاح 10). يحمل عقد الإجارة معدل ربح قدره 0.75% سنوياً فوق معدل الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي ويستحق بتاريخ 17 فبراير 2025 ويتجدد سنوياً. ولاحقاً لتاريخ البيانات المالية المجمعة، تم تجديد عقد الإجارة ليستحق بتاريخ 18 فبراير 2026.

قامت الشركة الأم ببيع قطعة أرض بموجب عقد الإجارة إلى طرف ذي علاقة (إيضاح 20) بقيمة دفترية قدرها 12,602,000 دينار كويتي لقاء إجمالي مقابل قدره 13,226,849 دينار كويتي (إيضاح 10). تم استخدام متحصلات البيع لتسوية دائني الإجارة.

التغيرات في المطلوبات الناتجة من أنشطة التمويل الإسلامي

2024 تمويل إسلامي	1 يناير دينار كويتي	التدفقات النقدية الواردة دينار كويتي	التدفقات النقدية الصادرة دينار كويتي	31 ديسمبر دينار كويتي
205,500,804	105,693,007	(32,513,721)	278,680,090	
2023 تمويل إسلامي	1 يناير دينار كويتي	التدفقات النقدية الواردة دينار كويتي	التدفقات النقدية الصادرة دينار كويتي	31 ديسمبر دينار كويتي
196,133,555	22,664,789	(13,297,540)	205,500,804	

15 رأس المال واجتماع الجمعية العمومية

كما في 31 ديسمبر 2024، يتكون رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع من 593,541,441 سهم (31 ديسمبر 2023: 565,277,563 سهم) بقيمة 100 فلس (31 ديسمبر 2023: 100 فلس) للسهم مدفوعة نقداً.

في الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة بتاريخ 18 مارس 2024، وافق المساهمون على توزيع أرباح نقدية بقيمة 15 فلس (2022: 15 فلس) للسهم بمبلغ 8,204,879 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (2022: 7,807,953 دينار كويتي) بالإضافة إلى إصدار أسهم منحة 28,263,878 (2022: 26,917,979) بنسبة 5 أسهم لكل 100 سهم إلى المساهمين المسجلين كما في تاريخ الاستحقاق. تم توثيق التغيير في السجل التجاري للشركة الأم بتاريخ 3 أبريل 2024.

بالنسبة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024، أوصى مجلس إدارة الشركة الأم بتوزيع أرباح نقدية بقيمة 15 فلس للسهم بالإضافة إلى إصدار أسهم منحة بنسبة 5 سهم لكل 100 سهم. سيستحق سداد توزيعات الأرباح النقدية وإصدار أسهم المنحة، في حالة موافقة الجمعية العمومية للمساهمين عليها، إلى المساهمين بعد الحصول على الموافقات الرقابية اللازمة.

16 أسهم خزينة

كما في 31 ديسمبر 2024، احتفظت الشركة الأم بعدد 19,901,274 سهم (2023: 20,533,242 سهم) من أسهمها الخاصة، بما يعادل نسبة 3.35% (2023: 3.63%) من إجمالي رأس المال المصدر بذلك التاريخ. وقد قدرت القيمة السوقية لهذه الأسهم في تاريخ البيانات المالية المجمعة بمبلغ 7,940,608 دينار كويتي (2023: 8,808,761 دينار كويتي). وقد تم تحديد احتياطات الشركة الأم التي تعادل تكلفة أسهم الخزينة على أنها غير قابلة للتوزيع.

17 الاحتياطات

(أ) الاحتياطي الإجمالي

وفقاً لقانون الشركات وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، يتم استقطاع نسبة لا تقل عن 10% بحد أدنى من ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الإجمالي بناء على توصية من مجلس إدارة الشركة الأم. يجوز للجمعية العمومية السنوية للشركة الأم وقف هذا الاستقطاع إذا تجاوز الاحتياطي نسبة 50% من رأس المال المصدر. ولا يجوز استخدام الاحتياطي إلا في مبادلة الخسائر أو سداد توزيعات أرباح بنسبة تصل إلى 5% من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا يسمح فيها الربح بسداد توزيعات هذه الأرباح بسبب عدم وجود الاحتياطات القابلة للتوزيع. ويتم رد أي مبالغ مخصصة من الاحتياطي عندما تسمح الأرباح في السنوات التالية بذلك، ما لم يتجاوز هذا الاحتياطي نسبة 50% من رأس المال المصدر. في سنة 2021، وافق مساهمو الشركة الأم على توصية مجلس الإدارة بوقف الاستقطاع السنوي إلى الاحتياطي الإجمالي نظراً إلى أن هذا الاحتياطي يتجاوز نسبة 50% من رأسمال الشركة الأم.

(ب) الاحتياطي الاختياري

وفقاً لقانون الشركات وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، يجب استقطاع نسبة لا تزيد عن 10% بحد أقصى من ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الاختياري. يجوز وقف هذه الاستقطاعات السنوية بناء على قرار الجمعية العمومية للمساهمين بموجب توصية من مجلس الإدارة. لا توجد قيود على توزيع هذا الاحتياطي. في سنة 2012، وافق مساهمو الشركة الأم على توصية مجلس الإدارة بوقف الاستقطاع السنوي إلى الاحتياطي الاختياري.

18 آتاعب أعضاء مجلس الإدارة

في 3 مارس 2025، أوصى مجلس إدارة الشركة الأم بصرف مكافأة أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 120,000 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024. تخضع هذه التوصية لموافقة المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية السنوية.

في 18 مارس 2024، وافق المساهمون في اجتماع الجمعية العمومية السنوية على مكافأة أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 120,000 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (إيضاح 20).

19 شركات تابعة

فيما يلي تفاصيل الشركات التابعة:

اسم الشركة	نسبة الملكية		بلد التأسيس	النشاط الرئيسي
	31 ديسمبر 2024	31 ديسمبر 2023		
محتفظ بها بشكل مباشر:				
دروبريدج سيكيوريتيز ليمتد *	50%	50%	المملكة المتحدة	تطوير العقارات
شركة الصاحبة الدولية للاستثمار المحدودة	100%	100%	المملكة المتحدة	تطوير العقارات
شركة بنيان الصاحبة لإدارة المشاريع ذ.م.م.	99%	99%	الكويت	إدارة مشاريع
شركة العاصمة العقارية ش.م.ك.	99.91%	99.91%	الكويت	عقارات
شركة الصاحبة العقارية البحرين ش.ش.و.	100%	100%	مملكة البحرين	عقارات
شركة الصاحبة العالمية لمراكز الترفيه ش.م.ك.	90%	90%	الكويت	ترفيه
شركة ويلفورد لين للتطوير العقاري المحدودة	-	100%	المملكة المتحدة	تطوير العقارات
شركة لولورث للتطوير العقاري المحدودة	100%	100%	المملكة المتحدة	تطوير العقارات
محتفظ بها من خلال شركة الصاحبة الدولية للاستثمار المحدودة:				
صاحبة جبرسي ليمتد	100%	100%	المملكة المتحدة	عقارات
صاحبة انفستمنت (برمنجهام) ليمتد	100%	100%	المملكة المتحدة	عقارات
صاحبة انفستمنت ريز دنشال ليمتد	100%	100%	المملكة المتحدة	عقارات

19 شركات تابعة (تتمة)

النشاط الرئيسي	بلد التأسيس	نسبة الملكية	
		31 ديسمبر 2023	31 ديسمبر 2024
عقارات	سلطنة عمان	%99	%99
عقارات	سلطنة عمان	%99	%99
عقارات	سلطنة عمان	%99	%99
عقارات	سلطنة عمان	%99	%99
عقارات	سلطنة عمان	%99	%99
عقارات	سلطنة عمان	%99	%99
عقارات	سلطنة عمان	%99	%99

محتفظ بها من خلال شركة بنين الصالحية لإدارة المشاريع ذ.م.م.:

الصويحرة العقارية ش.م.م.
الصويحرة للتطوير ش.م.م.
الصويحرة العالمية ش.م.م.
الوقفية العقارية ش.م.م.
الوقفية للتطوير ش.م.م.
الحد للتطوير ش.م.م.
عمق العقارية ش.م.م.

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

خلال السنة، استثمرت المجموعة في تجميع شركة دروبريدج سيكيوريتيز ليمتد حيث تمارس المجموعة السيطرة عليها وتعرض بصورة رئيسية لأغلبية مخاطر الملكية للحصول على المزايا من أنشطتها.

خلال السنة، نجحت المجموعة في إتمام عملية تصفية شركتها التابعة "ويلفورد لين للتطوير العقاري" ("شركة تابعة تم تصفيتها").

20 معاملات مع أطراف ذات علاقة

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

فيما يلي المعاملات مع الأطراف ذات علاقة المدرجة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة:

2023	2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	
120,000	120,000	أتعاب أعضاء مجلس الإدارة (إيضاح 18)
-	624,849	ربح من بيع عقار استثماري (إيضاح 10)

خلال السنة، قامت الشركة الأم ببيع قطعة أرض بموجب عقد الإجارة إلى طرف ذي علاقة بقيمة دفترية قدرها 12,602,000 دينار كويتي لقاء إجمالي مقابل قدره 13,226,849 دينار كويتي. وقد تم استخدام متحصلات البيع لتسوية دائني الإجارة (الإيضاحين 10 و 14).

مكافأة موظفي الإدارة العليا

فيما يلي مكافأة موظفي الإدارة العليا للمجموعة خلال السنة:

2023	2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	
680,100	734,296	مزايا قصيرة الأجل
268,524	210,137	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
948,624	944,433	

21 معلومات القطاعات

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

تتضمن نتائج القطاعات الإيرادات والمصروفات المتعلقة مباشرة بقطاع:

- ◀ عمليات عقارية: تتضمن تطوير وتأجير العقارات.
- ◀ عمليات فندقية: تتضمن نشاطات الضيافة الفندقية المقدمة من خلال فندق جي دبليو ماريوت - الكويت وفندق كورتيارد ماريوت - الكويت ومركز الراية للمؤتمرات - الكويت ووحدات ماريوت السكنية التنفيذية.

21 معلومات القطاعات (تتمة)

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

	31 ديسمبر 2023		31 ديسمبر 2024	
	المجموع	دينام كويتي	المجموع	دينام كويتي
عمليات عقارية	31,256,870	28,843,972	34,673,296	32,724,578
عمليات عقارية	2,665,038	2,665,038	1,612,578	1,612,578
دينام كويتي	(6,184,137)	(5,552,755)	(8,199,495)	(7,075,261)
المجموع	(5,002,507)	(3,592,354)	(5,116,356)	(3,592,708)
دينام كويتي	(6,359,644)	(6,316,894)	(14,272,375)	(14,215,764)
المجموع	(1,025,416)	(1,025,416)	123,954	123,954
المجموع	538,606	538,606	624,849	624,849
المجموع	750,000	750,000	3,355,667	3,355,667
المجموع	16,638,810	16,310,197	12,802,118	13,557,893
المجموع	57,286	-	169,790	-
المجموع	259,290	-	477,855	-
المجموع	(880,090)	-	(720,422)	-
المجموع	16,075,296	-	12,729,341	-
المجموع	448,319,869	445,818,271	517,386,497	513,857,889
المجموع	9,802,678	9,802,678	394,419	394,419
المجموع	458,122,547	455,620,949	517,780,916	514,252,308
المجموع	278,244,442	276,397,218	335,104,232	331,852,475
المجموع	31,859,329	31,859,329	104,434,856	94,545,928

* خلال فترة فيروس كورونا، قامت الشركة الأم بإغلاق جميع مجتمعاتها العقارية وبناءً على ذلك قامت برفع مطالبات تأمين إلى شركة تأمين للحصول على تعويض بمبلغ 750,000 دينار كويتي. حصلت الشركة الأم على الموافقة والمطالبة خلال 31 ديسمبر 2023 وتم إدراجها في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.



21 معلومات القطاعات (تتمة)

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

	31 ديسمبر 2024			31 ديسمبر 2023		
	الكويت ودول مجلس التعاون الخليجي دينار كويتي	أوروبا دينار كويتي	المجموع دينار كويتي	الكويت ودول مجلس التعاون الخليجي دينار كويتي	أوروبا دينار كويتي	المجموع دينار كويتي
إيرادات	44,232,195	460,173	44,692,368	40,159,280	428,358	40,587,638
موجودات	482,234,782	35,546,134	517,780,916	426,726,957	31,395,590	458,122,547
إنفاق رأسمالي	86,730,512	17,704,344	104,434,856	27,860,593	3,998,736	31,859,329



22 أهداف وسياسات إدارة المخاطر

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

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

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

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

مخاطر السوق

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

مخاطر أسعار الفائدة

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

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

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

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

التأثير على الربح قبل
حصّة مؤسسة الكويت
للتقدم العلمي وضريبة
دعم العمالة والزكاة
وأتعاب أعضاء مجلس
الإدارة
دينار كويتي

الزيادة
في النقاط الأساسية

25	(713,950)
25	(7,757)

2024
دينار كويتي
جنيه إسترليني

25	(551,377)
25	(7,885)

2023
دينار كويتي
جنيه إسترليني

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

22 أهداف وسياسات إدارة المخاطر (تتمة)

مخاطر السوق (تتمة)

مخاطر العملات الأجنبية

إن مخاطر العملات الأجنبية هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية بسبب التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. يتعلق تعرض المجموعة لمخاطر التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية بصورة أساسية بتعرض المجموعة لمخاطر العملات الأجنبية على الموجودات والمطلوبات النقدية.

يوضح الجدول التالي حساسية التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية، مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة

العملة	2024		2023	
	الزيادة في أسعار صرف العملات الأجنبية %	التأثير على بيان الأرباح أو الخسائر المجموع دينار كويتي	الزيادة في أسعار صرف العملات الأجنبية %	التأثير على بيان الأرباح أو الخسائر المجموع دينار كويتي
يورو	1%	5,134	1%	15,723
جنيه إسترليني	1%	23,379	1%	4,769

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

مخاطر أسعار الأسهم

تنتج مخاطر أسعار الأسهم من التغيرات في القيمة العادلة للاستثمارات في أسهم. تدار مخاطر أسعار الأسهم من قبل إدارة الاستثمارات المباشرة في الشركة الأم من خلال تنويع الاستثمارات من حيث القطاعات الجغرافية وتركز أنشطة قطاعات الأعمال. تتضمن استثمارات المجموعة المسعرة أوراق مالية مدرجة ضمن محفظة الاستثمارات الأجنبية (مدارة من قبل مؤسسات مالية أجنبية) ذات الحساسية للمؤشرات العالمية المعروفة.

فيما يلي التأثير على الإيرادات الشاملة الأخرى في حقوق الملكية (نتيجة التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى في 31 ديسمبر) نتيجة التغير المحتمل بصورة معقولة في مؤشرات السوق، مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة:

مؤشرات السوق العالمية	2024		2023	
	نسبة التغير في أسعار الأسهم %	التأثير على الإيرادات الشاملة الأخرى دينار كويتي	نسبة التغير في أسعار الأسهم %	التأثير على الإيرادات الشاملة الأخرى دينار كويتي
	5%	26,366	5%	14,018

مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي مخاطر عدم قدرة أحد أطراف أداة مالية على الوفاء بالتزاماته مما يؤدي إلى تكبد الطرف الآخر لخسارة مالية. تدبر المجموعة مخاطر الائتمان عن طريق وضع حدود للأطراف المقابلة من الأفراد ومجموعات الأطراف المقابلة. تقوم المجموعة أيضاً بمراقبة التعرض لمخاطر الائتمان وتقوم بتقييم الجدارة الائتمانية للأطراف المقابلة باستمرار.

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

2024 دينار كويتي	2023 دينار كويتي
7,824,457	6,177,077
4,448,032	2,779,032
12,272,489	8,956,109

أرصدة لدى البنوك
مدينون (باستثناء المدفوعات مقدماً والمدفوعات مقدماً)

إجمالي التعرض لمخاطر الائتمان

22 أهداف وسياسات إدارة المخاطر (تتمة)

مخاطر الائتمان (تتمة)

الأرصدة لدى البنوك

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

المدينون

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

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

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

المدينون						2024
عدد أيام التأخر في السداد						
أقل من 30 يوماً	30 إلى 60 يوماً	60 إلى 90 يوماً	90 إلى 120 يوماً	120 إلى 365 يوماً	المجموع	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
323,885	466,037	278,566	238,701	1,392,282	2,699,471	الإجمالي الكلي للقيمة الدفترية المقدرة عند التعثر
33,493	50,239	45,359	87,919	201,650	418,660	خسائر الائتمان المقدرة
10%	11%	16%	37%	14%	-	معدل خسائر الائتمان المتوقعة
المدينون						2023
عدد أيام التأخر في السداد						
أقل من 30 يوماً	30 إلى 60 يوماً	60 إلى 90 يوماً	90 إلى 120 يوماً	120 إلى 365 يوماً	المجموع	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
240,799	358,198	592,998	575,358	820,637	2,587,990	الإجمالي الكلي للقيمة الدفترية المقدرة عند التعثر
42,000	60,000	96,000	138,000	264,000	600,000	خسائر الائتمان المقدرة
17%	17%	16%	24%	32%	-	معدل خسائر الائتمان المتوقعة

المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة والأرصدة المدينة الأخرى

تعتبر الإدارة المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة والأرصدة المدينة الأخرى أنه يمكن استردادها بالكامل، وبالتالي فإن التعرض لمخاطر الائتمان يعتبر ضئيلاً.

22 أهداف وسياسات إدارة المخاطر (تتمة)

مخاطر السيولة

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

يلخص الجدول التالي قائمة استحقاق المطلوبات المالية لدى المجموعة في 31 ديسمبر 2024 و 31 ديسمبر 2023 استناداً إلى المدفوعات التعاقدية غير المخصومة:

2024	خلال 3 أشهر دينار كويتي	3 إلى 6 أشهر دينار كويتي	6 إلى 12 شهراً دينار كويتي	أكثر من سنة واحدة دينار كويتي	المجموع دينار كويتي
المستحق إلى البنوك والمؤسسات المالية	-	-	9,935,501	-	9,935,501
دائنون ومطلوبات أخرى	8,186,703	3,685,680	3,058,501	13,933,855	28,864,739
تمويل تجاري	117,156	118,458	10,242,319	-	10,477,933
تمويل إسلامي	8,396,993	4,819,842	16,051,061	336,371,305	365,639,201
مجموع المطلوبات	16,700,852	8,623,980	39,287,382	350,305,160	414,917,374
مطلوبات محتملة	-	-	1,858,086	-	1,858,086
التزامات رأسمالية	8,409,531	7,666,902	4,080,335	14,751,342	34,908,110
إجمالي المطلوبات المحتملة والالتزامات	8,409,531	7,666,902	5,938,421	14,751,342	36,766,196
2023	خلال 3 أشهر دينار كويتي	3 إلى 6 أشهر دينار كويتي	6 إلى 12 شهراً دينار كويتي	أكثر من سنة واحدة دينار كويتي	المجموع دينار كويتي
المستحق إلى البنوك والمؤسسات المالية	-	-	15,018,667	-	15,018,667
دائنون ومطلوبات أخرى	5,603,259	1,792,275	1,356,006	23,144,766	31,896,306
تمويل تجاري	-	-	19,114,074	-	19,114,074
تمويل إسلامي	9,236,438	3,822,496	13,467,683	214,253,428	240,780,045
مجموع المطلوبات	14,839,697	5,614,771	48,956,430	237,398,194	306,809,092
مطلوبات محتملة	-	-	1,433,134	-	1,433,134
التزامات رأسمالية	9,342,825	10,031,762	13,920,447	23,351,846	56,646,880
إجمالي المطلوبات المحتملة والالتزامات	9,342,825	10,031,762	15,353,581	23,351,846	58,080,014



23 تحليل استحقاق الموجودات والمطلوبات

يلخص الجدول التالي قائمة استحقاق موجودات ومطلوبات المجموعة. تستند قائمة استحقاق النقد والنقد المعادل والودائع الثابتة والمدينون والموجودات الأخرى والدائنين والمطلوبات الأخرى والقروض والسلف التي تحمل فائدة في نهاية السنة إلى ترتيبات سداد المدفوعات التعاقدية. تتحدد قائمة استحقاق باقي الموجودات استناداً إلى تقدير الإدارة لسيولة تلك الموجودات. يتم مراقبة قائمة الاستحقاق من قبل الإدارة للتأكد من الاحتفاظ بالسيولة الكافية.

فيما يلي قائمة استحقاق الموجودات والمطلوبات:

2024	خلال 3 أشهر دينار كويتي	3 إلى 6 أشهر دينار كويتي	6 إلى 12 شهراً دينار كويتي	أكثر من سنة واحدة دينار كويتي	المجموع دينار كويتي
الموجودات					
نقد وأرصدة لدى البنوك	-	-	7,835,016	-	7,835,016
مخزون	138,421	-	-	-	138,421
مدينون وموجودات أخرى	1,935,019	1,294,409	1,234,046	4,624,307	9,087,781
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى	-	-	403,488	5,937,107	6,340,595
حصة في شركة المحاصة	-	-	-	394,419	394,419
عقارات استثمارية	-	-	-	397,342,925	397,342,925
ممتلكات ومعدات	-	-	-	96,641,759	96,641,759
إجمالي الموجودات	2,073,440	1,294,409	9,472,550	504,940,517	517,780,916
المطلوبات					
المستحق إلى بنوك ومؤسسات مالية	-	-	9,462,382	-	9,462,382
دائنون ومطلوبات أخرى	8,186,703	3,685,680	3,058,501	22,028,076	36,958,960
تمويل تجاري	-	-	10,002,800	-	10,002,800
تمويل إسلامي	5,133,000	1,533,000	9,316,530	262,697,560	278,680,090
إجمالي المطلوبات	13,319,703	5,218,680	31,840,213	284,725,636	335,104,232
صافي الموجودات	(11,246,263)	(3,924,271)	(22,367,663)	220,214,881	182,676,684
2023	خلال 3 أشهر دينار كويتي	3 إلى 6 أشهر دينار كويتي	6 إلى 12 شهراً دينار كويتي	أكثر من سنة واحدة دينار كويتي	المجموع دينار كويتي
الموجودات					
نقد وأرصدة لدى البنوك	-	-	6,192,906	-	6,192,906
مخزون	202,205	-	-	-	202,205
مدينون وموجودات أخرى	1,219,511	15,079,474	682,815	7,951,579	24,933,379
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى	-	-	280,350	6,587,860	6,868,210
حصة في شركة المحاصة	-	-	-	9,802,678	9,802,678
عقارات استثمارية	-	-	-	360,996,365	360,996,365
ممتلكات ومعدات	-	-	-	49,126,804	49,126,804
إجمالي الموجودات	1,421,716	15,079,474	7,156,071	434,465,286	458,122,547



23 تحليل استحقاق الموجودات والمطلوبات (تتمة)

المجموع دينار كويتي	أكثر من سنة واحدة دينار كويتي	6 إلى 12 شهراً دينار كويتي	3 إلى 6 أشهر دينار كويتي	خلال 3 أشهر دينار كويتي	2023 المطلوبات
14,303,492	-	14,303,492	-	-	المستحق إلى بنوك ومؤسسات مالية
40,236,266	31,484,726	1,356,009	1,792,272	5,603,259	دائنون ومطلوبات أخرى
18,203,880	-	18,203,880	-	-	تمويل تجاري
205,500,804	187,935,471	9,149,333	1,533,000	6,883,000	تمويل إسلامي
278,244,442	219,420,197	43,012,714	3,325,272	12,486,259	إجمالي المطلوبات
179,878,105	215,045,089	(35,856,643)	11,754,202	(11,064,543)	صافي الموجودات

24 مطلوبات محتملة والتزامات رأسمالية

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

2023 دينار كويتي	2024 دينار كويتي	خطابات ضمان مشروعات إنشاءات
1,433,134	1,858,086	
56,646,880	34,908,110	
58,080,014	36,766,196	

25 إدارة رأس المال

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

تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء تعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية. للمحافظة على هيكل رأس المال أو تعديله، يجوز للمجموعة مراجعة مدفوعات توزيعات الأرباح إلى المساهمين أو رد رأس المال إلى المساهمين أو إصدار أسهم جديدة.

تراقب المجموعة رأس المال باستخدام معدل الاقتراض الذي يمثل صافي الدين مقسوماً على إجمالي رأس المال زائداً صافي الدين. تُدرج المجموعة الدائنين والمطلوبات الأخرى والتمويل التجاري والإسلامي ناقصا النقد والنقد المعادل (باستثناء المستحق إلى البنوك والمؤسسات المالية والذي يُضاف كجزء من صافي الدين) ضمن صافي الدين. يتضمن رأس المال حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم ناقصاً احتياطي القيمة العادلة.

2023 دينار كويتي	2024 دينار كويتي	دائنون ومطلوبات أخرى (باستثناء الإيجارات المستلمة مقدماً ومكافأة نهاية الخدمة للموظفين)
33,253,085	30,160,486	قروض بنكية
238,008,176	298,145,272	ناقصاً: الأرصة لدى البنوك والنقد
(6,192,906)	(7,835,016)	
265,068,355	320,470,742	صافي الدين
179,710,338	182,616,481	حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
40,371	567,986	ناقصاً: احتياطي القيمة العادلة
179,750,709	183,184,467	إجمالي رأس المال
444,819,064	503,655,209	رأس المال وصافي الدين
59.59%	63.63%	معدل الاقتراض

26 قياسات القيمة العادلة

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

2024			
المجموع دينار كويتي	المستوى 3 دينار كويتي	المستوى 1 دينار كويتي	
			موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى:
403,488	-	403,488	محافظ مدارة مسعرة
272,764	272,764	-	محفظة مدارة غير مسعرة
5,664,343	5,664,343	-	أوراق مالية غير مسعرة
6,340,595	5,937,107	403,488	
2023			
المجموع دينار كويتي	المستوى 3 دينار كويتي	المستوى 1 دينار كويتي	
			موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى:
280,350	-	280,350	محافظ مدارة مسعرة
270,655	270,655	-	محفظة مدارة غير مسعرة
6,317,205	6,317,205	-	أوراق مالية غير مسعرة
6,868,210	6,587,860	280,350	

خلال السنتين المنتهيتين في 31 ديسمبر 2024 و 2023، لم يتم إجراء أي تحويلات بين المستوى 1 والمستوى 2 من قياسات القيمة العادلة، كما لم يتم إجراء أي تحويلات من وإلى المستوى 3 من قياسات القيمة العادلة.

يوضح الجدول التالي تحليل الحركة في الأدوات المالية المصنفة ضمن المستوى 3 من الجدول الهرمي للقيمة العادلة.

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى			
في 1 يناير دينار كويتي	التغير في القيمة العادلة دينار كويتي	في 31 ديسمبر دينار كويتي	
6,587,860	(650,753)	5,937,107	2024
6,252,089	335,771	6,587,860	2023

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

