

12/31/2023

التقرير المتكامل

2023



الفهرس

2 محتويات التقارير المتكاملة:
2 اولاً: المقدمة
2 ثانياً: الاستراتيجية
3 ثالثاً: نظرة عامة وهيكل الشركة والنموذج المؤسسي
5 رابعاً: المخاطر التي تواجه الشركة
7 خامساً: التوجه والتوقعات المستقبلية
7 سادساً: الإيجاز والدقة والمادية في عرض المعلومات
7 سابعاً: دورية التقارير

محتويات التقارير المتكاملة:

- 1- مقدمة
- 2- الاستراتيجية
- 3- نظرة عامة وهيكل الشركة والنموذج المؤسسي .
- 4- المخاطر التي تواجه الشركة
- 5- التوجه والتوقعات المستقبلية
- 6- الایجاز والدقة والمادية في عرض المعلومات
- 7- دورية التقارير

اولا: المقدمة

هذا هو التقرير المتكامل للشركة العربية العقارية حيث تعرض على أصحاب المصلحة من المساهمين والهيئات والمؤسسات المعنية بأعمال الشركة بشأن استراتيجيتها ومنظومة حوكمتها وأدائها و رؤيتها المستقبلية التي تعمل على تحقيقها في ظل بيئة تشغيلية عادلة .

الالتزام بالمعايير المطبقة

المعلومات الواردة في هذا التقرير المتكامل متوافقة مع القوانين واللوائح والمعايير المعمول بها في لوائح هيئة أسواق المال الكويتية.

ثانيا : الاستراتيجية

الاهداف الاستراتيجية للشركة

1. تسوية قضية ارض عجمان
مازالت المفاوضات جارية في تسوية التعويض لارض عجمان التي قامت امارة عجمان بانتزاع ملكيتها من الشركة.
2. تسوية قضية قرض مصرف الامارات الاسلامي
هناك تقدم في المفاوضات مع مصرف الامارات الاسلامي بتسوية المديونية والحصول على خصم واعادة جدولة رصيد القرض بعد التسوية .
3. جدولة قرض بنك الخليج
تم الوصول الى اتفاق مع بنك الخليج على تسوية المديونية وتم توقيع العقد والافصاح عنه للسادة المساهمين.
4. تخفيض رأس مال الشركة
تم تخفيض رأس المال الشركة عن طريق اطفاء الخسائر المتراكمة وذلك بعد موافقة الجمعية العمومية الغير العادية والمنعقدة في 19 ابريل 2023.

الاجراءات والسياسات المتبعة لتحقيق الاستراتيجية

- 1- دليل الحوكمة
- 2- سياسة الافصاح والشفافية
- 3- سياسة أصحاب المصالح

العوامل الخارجية التي تؤثر على المركز المالي للشركة

- 1- ارتفاع سعر الفائدة على الدولار الامريكي وعلية يقوم بنك الكويت المركزي برفع سعر الفائدة حيث سينعكس ذلك سلبا على زيادة تكلفة التمويل .
- 2- الازمات المالية العالمية التي تؤدي الى التقلبات في الاسواق العالمية.
- 3- تقلبات السوق العالمية .
- 4- الركود الاقتصادي العالمي.

المجهودات التي تقوم بها الشركة لخلق القيم المؤسسية والحفاظ عليها على المدى القصير والمتوسط والطويل

كان هدف الشركة العربية العقارية خلال 2023 متمركزا بشكل خاص جهودها ومبادراتها في تحقيق نمو مالي مستقر ومتزايد ، فقد قام مجلس الادارة بالعمل على خلق القيم داخل الشركة على المدى القصير والمتوسط والطويل، وذلك من خلال وضع الآليات والإجراءات التي تعمل على تحقيق الاهداف الاستراتيجية للشركة، وتحسين معدلات الاداء مما يساهم بشكل فعال على خلق القيم المؤسسية لدى العاملين ويحفزهم على العمل المستمر للحفاظ على السلامة المالية للشركة.

ثالثا : نظرة عامة وهيكل الشركة والنموذج المؤسسي.

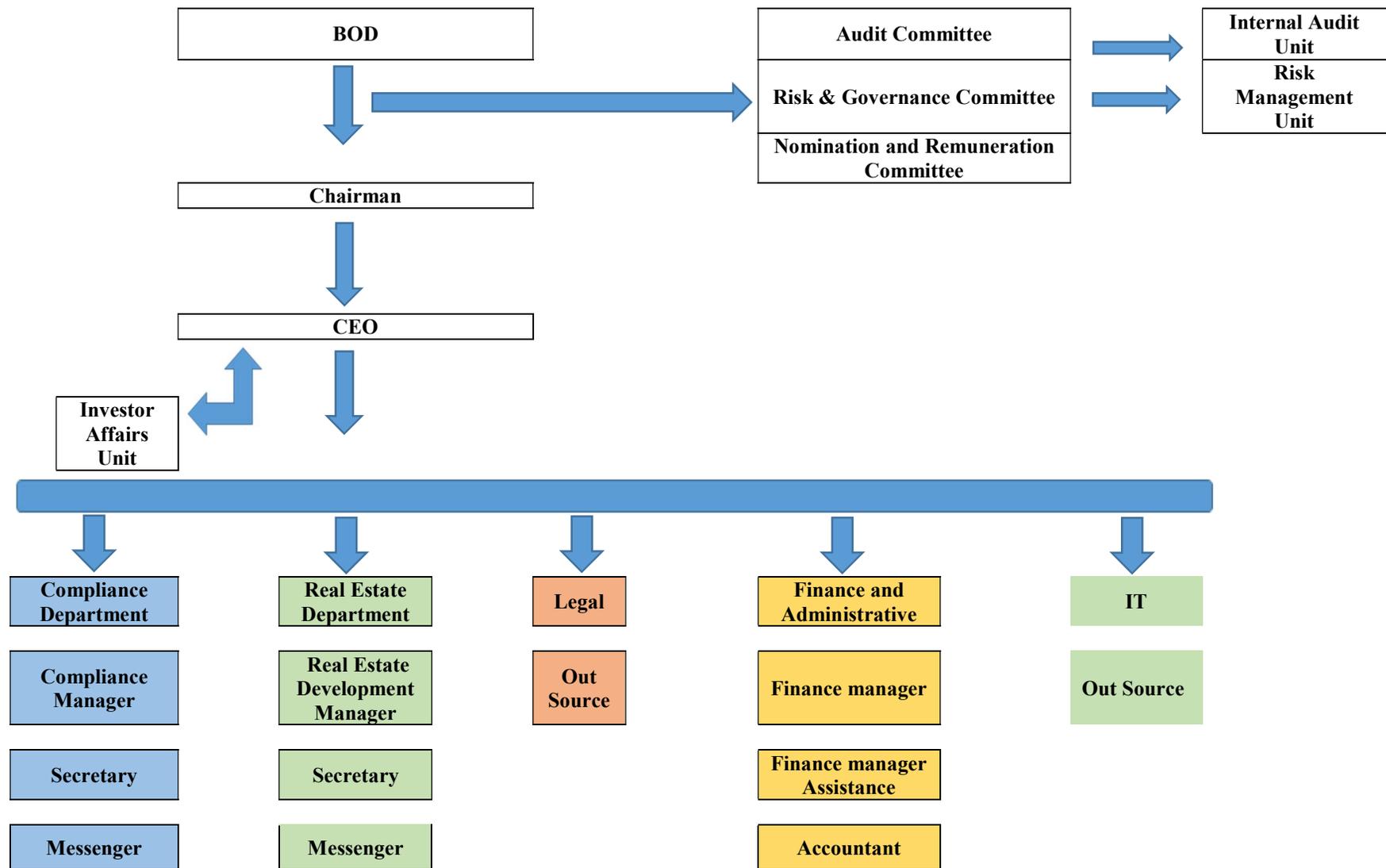
من نحن

الشركة العربية العقارية هي شركة عقارية تأسست عام 1976 ، تعمل على التطوير العقاري والاستثمارات العقارية ، وقد تم إدراج الشركة العربية العقارية في سوق الكويت للأوراق المالية تحت القطاع العقاري في عام 1998.

رؤيتنا

ان تصبح الشركة رائدة في صناعة التطوير العقاري وتحقيق أعلى مستوى من الجودة والتميز في الخدمات المقدمة لعملائها . ومهمة الشركة الاهتمام بتطوير القطاعات المتعلقة بالعقار ، من السكنية والتجارية والمباني الشاهقة والفنادق في السوق المحلي والخارجي بالإضافة الى بناء علاقات قوية مع الشركاء والمستثمرين من خلال توفير تحديثات منتظمة عن اداء الشركة وتوفير فرص للتواصل المستمر لتحقيق النجاح المشترك وتعزيز الثقة .

الهيكل التنظيمي :



مجلس الإدارة:

الاسم	المنصب
السيد د./عماد جواد بوخمسين	رئيس مجلس الإدارة - غير تنفيذي
السيد د./ عبدالله عبد الصمد معرفي	نائب رئيس مجلس الإدارة
السيد / د. انور علي النقي	عضو مجلس ادارة مستقل
السيد / سليمان عبدالله المضيان	عضو مجلس ادارة - غير تنفيذي
السيد / فؤاد عبدالرزاق الخميس	عضو مجلس ادارة- غير تنفيذي
السيد / اسامة وليد علي	امين سر مجلس الادارة

الإدارة التنفيذية

الاسم	المنصب
السيد د./ عبدالله عبد الصمد معرفي	الرئيس التنفيذي
السيد / حمدي محمود صبري	المدير المالي
السيد / اسامة وليد علي	مدير الحوكمة
السيد / بدر موسى معرفي	مدير ادارة التطوير العقاري

رابعاً: المخاطر التي تواجه الشركة

انشطة الشركة

- التطوير العقاري.
- الاستثمارات العقارية والتي تتمثل في المباني السكنية والتجارية و الفنادق و المراكز تجارية

المخاطر التي تواجه الشركة

هناك مخاطر لا يمكن التحكم بها من خلال الشركة وهي نتيجة لتقلبات السوق العالمية مثل:

- 1- ارتفاع سعر الفائدة على الدولار الأمريكي وعلية يقوم بنك الكويت المركزي برفع سعر الفائدة حيث سينعكس ذلك على زيادة تكلفة التمويل .
- 2- تقلبات السوق العالمية .
- 3- الركود الاقتصادي العالمي.

تقوم ادارة الشركة من تقليل احتمالية تأثير تلك المخاطر عن طريق تخفيف تأثير المخاطر من كارثي او جوهري الى متوسط وذلك بتخفيض نسبة القروض والتخلص من الاصول قليلة الإردار من حيث الدخل والاستفادة من المتحصلات النقدية الناتجة عن التخلص من تلك الاصول في تخفيض نسبة القروض .

انظمة الرقابة الداخلية

تتبنى الشركة انظمة رقابة داخلية للرقابة على سلامة البيانات المالية وقياس ومتابعة والحد من المخاطر التي قد تواجه الشركة ، وتعيين سنويا مكتب تدقيق مستقل لمراقبة انظمة الرقابة الداخلية وتقييمها ورفع تقريرها للهيئة.

وحدة التدقيق الداخلي

تتمتع وحدة التدقيق باستقلالية كاملة وكما ايضا تتبع الى لجنة التدقيق ، و تقدم وحدة التدقيق الداخلي تأكيدات رقابية وخدمات استشارية بشكل موضوعي ومستقل، بهدف إضافة قيمة للشركة وتحسين عملياتها. ويساعد هذا النشاط الذي تقوم به إدارة التدقيق الداخلي في تحقيق أهداف الشركة من خلال اتباع أسلوب منهجي منظم لتقييم وتحسين فاعلية إدارة المخاطر والرقابة والحوكمة عبر اعداد التقارير والتي تتم تحت اشراف لجنة التدقيق .

من انجازات وحدة التدقيق الداخلي :

- 1- اعداد خطة التدقيق المعتمدة من قبل اللجنة وتنفيذها.
- 2- رفع تقارير سنوية للجنة تتضمن نتائج عملية التدقيق الداخلي .
- 3- تقييم اداء الادارة التنفيذية.
- 4- مراجعة ميثاق التدقيق الداخلي .

وحدة المخاطر

تتمتع وحدة المخاطر باستقلالية كاملة عن طريق تبعيتها للجنة ، كما تعمل على تنفيذ سياسة المخاطر واعداد تقارير نصف سنوية عن طبيعة المخاطر التي تتعرض لها الشركة ودرجة احتمالياتها وتأثيرها ورفعها الى لجنة المخاطر تمهيدا لعرضها على مجلس الادارة .

من انجازات وحدة المخاطر :

- 1- رفع تقارير نصف سنوية للجنة تتضمن.
- 2- تحديث سجل المخاطر .
- 3- مراجعة الصفقات التي تقوم بها الشركة مع الاطراف ذات الصلة.

خامسا : التوجه والتوقعات المستقبلية

يتضمن التقرير توضيح للاهداف الاستراتيجية التي تسعى الشركة إلى تحقيقها، والاجراءات والسياسات المتبعة من قبل الشركة لتحقيق تلك الاهداف، فضلا عن آلية الربط بين قدرة الشركة على تحقيق الاهداف وخلق القيم المؤسسية داخل الشركة والحفاظ عليها.

فالاستراتيجية الرئيسية للشركة لسنة 2023 هي تحقيق الشركة للأرباح المرحلة و اغلاق الخسائر المتراكمة والبدء في تحقيق وتوزيع ارباح على السادة المساهمين الكرام، وتعديل النسب المالية للشركة لتكون اكثر استقرارا.

وبما ان الشركة قد انتهت من تخفيض رأس المال عن طريق اطفاء الخسائر المتراكمة في رأس المال فإن الشركة الان ومن خلال اداءها للسنة المالية 2023 قد دخلت في مرحلة تحقيق الأرباح والانتقال الى المرحلة المستقبلية التالية الا وهي توزيع ارباح على السادة المساهمين.

ولتحقيق تلك الاستراتيجية لابد من رفع الكفاءة التشغيلية للشركة و تخفيف الاعباء التمويلية على الشركة ، هذا و قد تم اعادة جدولة قرض بنك الخليج بنسبة فائدة اقل مما كانت عليه.

كما تتطلع الشركة بتوفير فوائض نقدية لاجاد فرص استثمارية تحقق عوائد مالية عالية..

تحديد الاهداف ذات المخاطر العالية

وهي تخفيف الاعباء التمويلية على الشركة حيث تتعرض الاعباء التمويلية الى عوامل خارجية وهي الزيادة الكبيرة على اسعار الفائدة والتي يحددها بنك الكويت المركزي نتيجة رفع الفدرالي الامريكي الفائدة على الدولار الامريكي .

ولتقليل تلك المخاطر فلا بد من تقليل الشركة لمديونيتها تجاه البنوك عن طريق اعادة هيكيلة اصول الشركة وسداد جزء منها.

سادسا : الايجاز والدقة والمادية في عرض المعلومات

يتعهد مجلس إدارة الشركة بشمولية واتساق وإيجاز ودقة المعلومات المقدمة في تقرير نظم التقارير المتكاملة، وأن المعلومات الواردة هنا متوافقة مع جميع القوانين واللوائح والمعايير المعمول بها ، حيث تم اعتماد إعداد هذا التقرير والمفاهيم والمبادئ والاسس التوجيهية الواردة في الاطار الدولي لاعداد التقارير المتكاملة والمنصوص عليها من قبل هيئة أسواق المال الكويتية. كما يلتزم العاملين في الشركة بميثاق السلوك المهني والاخلاقي الذي يضمن تحقيق الشركة لاهدافها في اطار اخلاقي ومهني.

سابعاً: دورية التقارير

الفترة التي يغطيها التقرير

يغطي هذا التقرير الفترة من 1 يناير 2023 الى 31 ديسمبر 2023 ، ويتم مراجعتها بشكل دوري وفق التغيرات والتطورات السوقية المحلية والاقليمية التي قد تدفع الى اعادة النظر في الاستراتيجية والمخاطر التي على الشركة التعامل معها.

حدود التقرير

يغطي هذا التقرير استراتيجية الشركة وخطوط أعمالها ومسؤوليتها المؤسسية والمجتمعية.