



العربية

الشركة العربية العقارية
Al-Arabiya Real Estate Company

مجلس إدارة الشركة العربية العقارية
Board of Directors of Al-Arabiya Real Estate Company



2020
التقرير السنوي







حضرة صاحب السمو أمير البلاد المفدى
الشيخ نواف الأحمد الجابر الصباح
حفظه الله



سمو ولي العهد
الشيخ مشعل الأحمد الجابر الصباح
حفظه الله



سمو رئيس مجلس الوزراء
الشيخ صباح خالد الحمد الصباح
حفظه الله



المحتويات

الصفحة	
٩	اعضاء مجلس الادارة
١١	الهيكل التنظيمي
١٢	كلمة رئيس مجلس الادارة
٢١	تقرير الحوكمة عن عام ٢٠١٩
٣٩	تقرير لجنة التدقيق لعام ٢٠١٩
٤٥-٥١	تقرير مراقبي الحسابات المستقلين
٥٢	بيان المركز المالي المجمع
٥٤	بيان الدخل الشامل المجمع
٥٥	بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
٥٦	بيان التدفقات النقدية المجمع
٥٧-١٠١	إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة



CRYSTAL
TOWER



برج
کریستال

مجلس الإدارة



السيد/د. عماد جواد بوخمسين
رئيس مجلس الإدارة



السيد/د. أنور علي النقي
نائب رئيس مجلس الإدارة



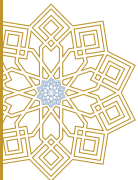
السيد/عبدالله حمود النجم
عضو مجلس الإدارة



السيد/سليمان المضيان
عضو مجلس الإدارة

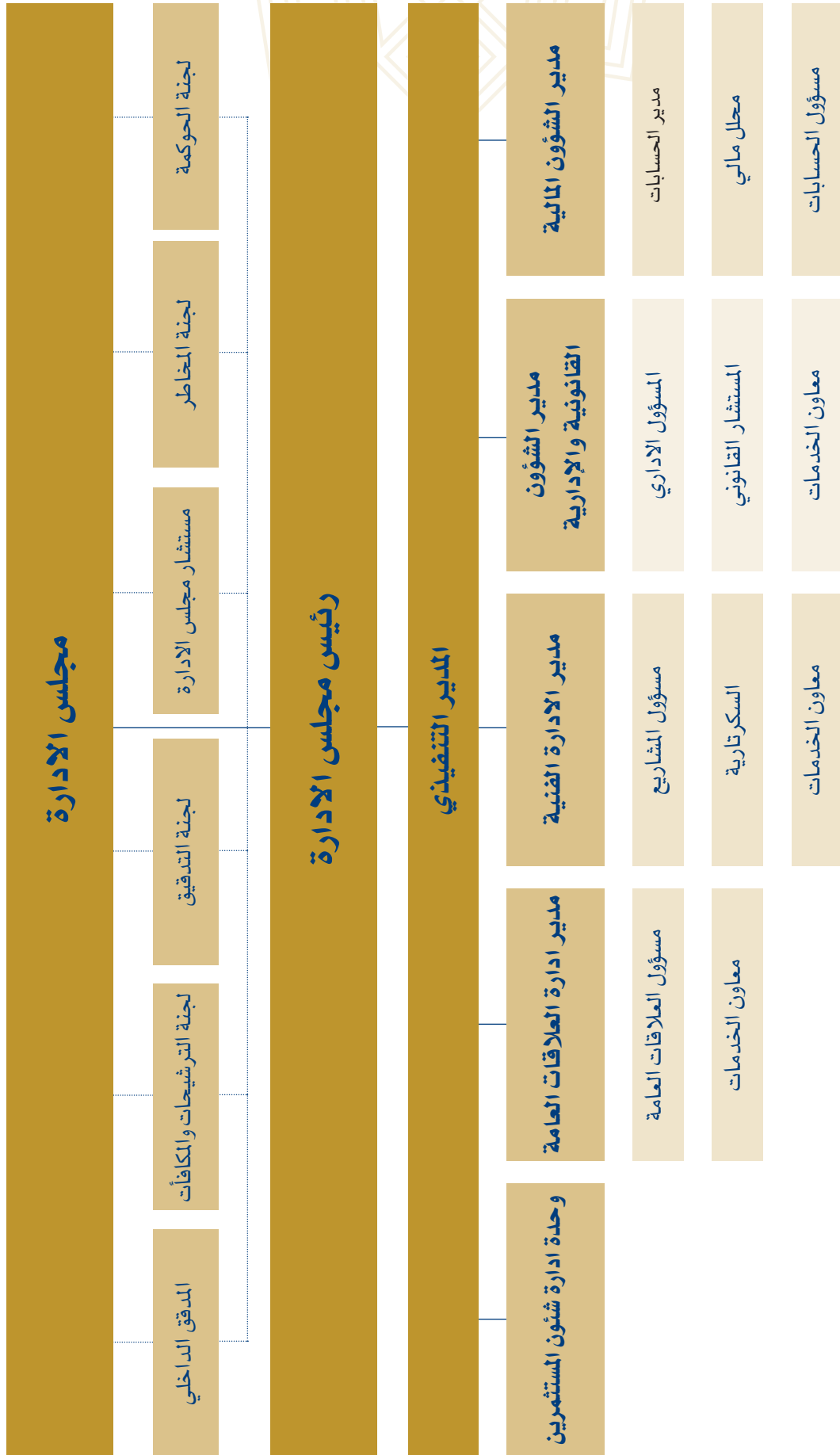


السيد/أحمد الصدر
عضو مجلس الإدارة





الهيكل التنظيمي



كلمة رئيس مجلس الإدارة

بسم الله الرحمن الرحيم

حضرات السادة المساهمين الكرام

يطيب لي بالأصالة عن نفسي وبالنيابة عن زملائي يطيب لي بالأصالة عن نفسي وبالنيابة عن زملائي أعضاء مجلس الإدارة أن أرحب بكم في الاجتماع السنوي لجمعيةكم الموقرة، وأستهل هذا الاجتماع المبارك بجزيل الشكر لله عز وجل ثم بالشكر والإمتنان لحضراتكم لما أولوتمونا آياه طيلة الفترة الماضية من دعم وثقة مستمرة والتي كان لها ابلغ الأثر في دعمنا وكانت الحافز الأساسي لي ولزملائي من أعضاء مجلس الإدارة لبذل أقصى الجهد في سبيل تلبية تطلعاتكم والعمل على تحقيق الأهداف والأستراتيجيات المشتركة للشركة

كما يتشرف مجلس إدارة الشركة العربية العقارية أن يقدم لحضراتكم التقرير السنوي متضمناً أهم المستجدات على الصعيدين الإقليمي والمحلي إضافة لنتائج الأداء السنوي والبيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات المستقل عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ والذي يتضمن أعمال الشركة ومركزها المالي خلال هذا العام.



كلمة رئيس مجلس الإدارة

حضرات السادة المساهمين

بداية نعزي أنفسنا والشعب الكويتي والامتين العربية والاسلامية في وفاة صاحب السمو أمير البلاد الشيخ صباح الاحمد الجابر الصباح اللهم أغفر له وأرحمه وأكرم نذله ووسع مدخله وأجعل قبره روضة من رياض الجنة وأسكنه الفردوس الاعلى كما نتقدم بالتهنئة لصاحب السمو الشيخ نواف الاحمد الجابر الصباح لتوليته مقاليد الحكم ولسمو الشيخ مشعل الاحمد الجابر الصباح بمناسبة تزكيته ولياً للعهد في دولة الكويت.

سائلين المولي عز وجل ان يوفقهم ويعينهم ويسدد خطاهم لإكمال مسيرة التقدم والنماء لخدمة الكويت وشعبها.

الحضور الكريم

شهد العالم اجمع بكافة أطيافه ومؤسساته في عام ٢٠٢٠ تفشي وباء كورونا المستجد، والذي كان له بالغ الاثر السلبي على كافة الاقتصاديات والاسواق العالمية، لاسيما قطاعات الخدمات العقارية، الامر الذي بقي بظلاله على الاسواق والانشطة الاقتصادية في منطقتنا العربية والخليج العربي، بداية من آثار الاجراءات الاحترازية التي إتخذتها جميع دول العالم للحد من تفشي الوباء وحماية مواطنيها إلي الانكماش الكبير الذي نتج عن تباطؤ الاسواق والاقتصاديات نتيجة تفشي هذا الوباء مما انعكس سلبا بالتبعية على الاسواق العقارية بكافة منتجاتها، سواء كانت عمليات تطوير عقاري أو مبيعات أو تأجير أو إدارة عقارات.

إلا أننا وبفضل من الله تعالى لمسنا هذه التحديات منذ بدايتها وبادرنا إلي الحد من الآثار السلبية على عمليات الشركة قدر المستطاع، وإستطاعت الشركة بجهود أعضاء مجلس الادارة وفريق عمل الشركة الاداري والتفذي أن تضع خطة عمل واقعية مبنية على عدد من الحلول الاستراتيجية الموائمة للظروف للتعامل مع هذه التحديات وآثارها السلبية بدءاً من الدعم والحفاظ على قاعدة مستأجري عقارات الشركة والسعي إلي إدارة تدفقات النقدية للشركة وتقليص مصروفاتها للحد من الآثار السلبية على المركز المالي للشركة.

خطة الشركة للتعامل مع أزمة كورونا

لقد ارتكزت خطة عمل الشركة في عام ٢٠٢٠ بصورة رئيسية على إدارة الازمة حيث كان عاماً إستثنائياً بكل المعايير من جراء تفشي وباء كورونا المستجد وبنيت على ثلاث محاور رئيسية هدفت الشركة من خلالها إلي تقليل الأثر السلبي الناتج على عمليات الشركة من جراء الجائحة، حيث تضمن المحور الاول لخطة العمل الحفاظ على استقرار السيولة الدائمة الناتجة من عمليات التأجير، وتضمن المحور الثاني تقليص المصروفات والنفقات لدي الشركة خلال السنة لتخفيض تكاليفها التشغيلية والادارية، وأما المحور الثالث فتمثل في إدارة الألتزامات الجوهرية لدي الشركة تجاه دائني الشركة من الغير كالبנק والموردين الرئيسين وغيرهم لتحقيق التوازن المطلوب بين هذه الامور بالشكل الذي يدعم متانة المركز المالي للشركة وتدفقاتها النقدية.

ولم تتدخر الشركة العربية العقارية جهداً في مواجهة تداعيات فيروس كورونا المستجد وذلك بشتي السبل والطرق المتاحة وتم تشكيل فريق أزمة للتعامل مع تداعيات تلك الجائحة بهدف الحفاظ علي علاقاتها مع المستثمرين والمستأجرين.

حيث قامت الشركة بمبادرة من مجلس الادارة وبتعاون الادارة التنفيذية على دراسة الوضع الايجاري والتشغيلي لعقاراتها ودراسة التأثيرات التي صاحبت تلك الجائحة على المستأجرين وقدرتهم على الوفاء بجميع التزاماتهم المالية تجاه الشركة حيث تبنت الشركة مبدأ التعاون مع المستأجرين وتقديم كافة التسهيلات لهم لتخفيف الاثار الاقتصادية السلبية عليهم نتيجة جائحة كورونا، وقد قوبلت إجراءات الشركة برضا وترحيب من جانب المستأجرين الذين باركوا هذه الخطوات وأبدوا شكرهم على حسن تفهم الشركة وطريقة تعاملها في إدارة الازمة.

كلمة رئيس مجلس الإدارة

وفي جانب متصل قامت إدارة الشركة العربية العقارية بوضع خطة كاملة وفق مراحل العودة التدريجية للحياة الطبيعية وإعادة التشغيل وفتح المنشآت المقررة من قبل أجهزة الدولة، والتي شملت على التدابير الاحترازية اللازمة للتعامل مع أزمة فيروس كورونا وتوفير كافة المستلزمات الضرورية واستخدام التكنولوجيا وأحدث الأجهزة، لضمان سلامة وصحة الافراد من رواد وعاملين داخل مجمعات وعقارات الشركة، حيث لاقت خطة الشركة وإجراءاتها إستحسان الجميع.

لقد مرت سنة ٢٠٢٠ والشركة العربية العقارية تحتفل بمرور أربعة وأربعين عاماً على تأسيسها تمكنت خلالها الشركة من تحقيق الكثير من الانجازات العقارية والاستثمارية على مختلف الاصعدة المحلية والخليجية والعربية. فمِنذ تولينا مهامنا في مجلس الإدارة، لم نتوان للحظة واحدة نحو العمل الجاد والسعي الدؤوب والمتواصل في إستكمال ومواكبة معايير الحوكمة للوصول إلي النظام الذي يتواءم مع متطلبات السادة / هيئة أسواق المال في تطبيق معايير حوكمة الشركات، فقمنا بإعداد اللوائح اللازمة وتشكيل اللجان المطلوبة والإفصاح عن كافة المعلومات والبيانات المطلوبة إتزاماً من الشركة بخدمة مساهمينا وكافة الأطراف المتعاملة معها بشفافية كاملة.

فعلي الصعيد الأقليمي فقد شهد الأقتصاد الكويتي في عام ٢٠٢٠ جملة من الأحداث والتطورات الإيجابية كان من أبرزها ترقية دولة الكويت الي مصاف الاسواق الناشئة على مؤشر مورجان ستانلي MSCI وذلك من خلال إصدارها تقرير مراجعتها والخاص بتصنيف الدول الصادر بتاريخ ٢٠٢٠/١١/٠٨ وبحسب مؤشر مورجان ستانلي MSCI فإنه من المتوقع أن يبلغ وزن الكويت ضمن مؤشراتنا للأسواق الناشئة نسبة وقدرها ٦٩, ٠٪ والذي نطمح بأن ينعكس مردود ذلك بالإيجاب على السوق الكويتي في عام / ٢٠٢٠

وكما تعلمون فقد جاء عام ٢٠٢٠ وبالأخص النصف الاول منه تأثراً واضحا في انخفاض اسعار النفط والكثير من الاحداث التي كان لها اثر سلبي على اداء معظم الاسواق المالية في المنطقة ومنها ما اثر سلبا على الاداء العام للسوق في حين جاء الاداء العام سلبي لبورصة الكويت اقل بكثير وذلك كنتيجة حتمية لضعف المحفزات في الاقتصاد الكويتي بشكل عام وسوق الاوراق المالية بشكل خاص.

كل هذه السلبيات سيطرت على مجريات السوق العقاري بكافة شرائحه وأدت إلي إنخفاض المؤشرات العقارية وإنخفاض في اسعار قيمة العقارات بشكل عام وضعف في الطلب على هذا الإستثمار.

أما فيما يتعلق بمشاريع الشركة، فيسرنا بأن نزودكم بأخر مستجدات هذه المشاريع :

١- برج الكريستال :

حيث قامت الشركة بمبادرة من مجلس الادارة وبالتعاون الادارة التنفيذية على دراسة الوضع الايجاري والتشغيلي لعقاراتها ودراسة التأثيرات التي صاحبت تلك الجائحة على المستأجرين وقدرتهم على الوفاء بجميع التزاماتهم المالية تجاه الشركة فبعد ان قاربت نسبة الاشغال في العام السابق على ٩٧٪ في المطاعم والادوار وفي إطار محافظة الشركة على هذه النسبة والا تخفض بشكل كبير نتيجة الجائحة وما تبعها من تأثيرات على كافة الانشطة فتبنت الشركة مبدأ التعاون مع المستأجرين وتقديم كافة التسهيلات لهم لتخفيف الاثار الاقتصادية السلبية عليهم نتيجة جائحة كورونا، وقد قوبلت إجراءات الشركة برضا وترحيب من جانب المستأجرين الذين باركوا هذه الخطوات وأبدوا شكرهم على حسن تفهم الشركة وطريقة تعاملها في إدارة الازمة.

مازال برج الكريستال يتمتع بموقعه المميز بما يحتويه من أدوار السرداب والأرضي والميزانين + ٤٧ دور متكرر يحتوي على مكاتب وشركات عالمية وبنوك ويوجد بالبرج عدد ٢ سرداب كمواقف للسيارات مع مقاعد مخصصة لذلك وتم تعديل إستغلال الأدوار التجارية (سرداب - أرضي- ميزانين) لتصبح مخصصة جميعها للمطاعم، وتم تأجيرها لمجموعة من اشهر المطاعم والكافيتريات بالكويت، وطبقاً لذلك تم تنفيذ تعديلات في البنية التحتية، وتم بحمد الله زيادة الحمل الكهربائي ١٦٠٠ كيلو واط لتلائم مع إستغلال المطاعم والكافيتريات، وتم التعاقد مع أكبر شركات الصيانة وإدارة البرج على أعلى مستوى من الخدمات الذكية كذلك تم الإنتهاء من تركيب الإضاءة الخارجية للواجهات التي تعكس الصورة الجميلة لكويتنا الحبيبة، ليصبح البرج صرح معماري في قلب المدينة وعلامة مميزة في شارع أحمد الجابر.



كلمة رئيس مجلس الإدارة

٢- مواقف متعددة الطوابق لبرج الكريستال :

ملحق ببرج كريستال مواقف للسيارات مجاورة لبرج كريستال مكونه من أرضي + ٤ طوابق بطاقة استيعابية (٣٥٠) سيارة متصل مع برج كريستال بجسر زجاجي لخدمة رواد المجمع.

٣- توسعة فندق هوليدي إن :

يمثل فندق هوليدي إن إضافة حقيقية للمرافق السياحية بدولة الكويت، ويؤكد على بعد إستراتيجية الشركة وحسن بصيرتها في سياستها التوسعية المقبلة، حيث أثبتت دراسات الجدوى الاقتصادية حاجة البلاد إلى المزيد من المنشآت السياحية والفندقية لتلبية حاجة السوق الكويتي للخدمات الفندقية المتميزة ذات السمعة العالمية.

ووفقاً لهذه الرؤية تم وبحمد الله توسعة المعهد الصحي واستراحة كبار الزوار، وتم الإنتهاء من تصميم وترخيص المرحلة الثالثة بإنشاء برج جديد على هذه الأرض بإرتفاع ٣٢ دور بمساحة إجمالية ١٤,٠٠٠ م^٢ تقريباً، يشمل غرف فندقية وصالة للأفراح وطوابق لرجال الأعمال ومعهد صحي جديد ومواقف للسيارات متعددة الطوابق، ومن المتوقع أن نبدأ بتنفيذ هذه المرحلة قريباً ومدة تنفيذ المشروع ٢٤ شهراً، بتكلفة تقديرية قيمتها ١٠ مليون دينار كويتي.

٤- مواقف للسيارات متعددة الطوابق مجاورة لفندق الهوليدي ان (المرحلة الثالثة) :

جاري حالياً العمل على الحصول على الموافقات المطلوبة من البلدية واملاك الدولة بإنشاء مواقف للسيارات متعددة الطوابق على الارض المجاورة لفندق الهوليدي ان ومستغلة حالياً مواقف سيارات سطحية، وسوف تخدم هذه المواقف الفندق والتوسعات المستقبلية.

٥- مبنى سكنى إستثمارى بمنطقة الفروانية - قسيمة (٢٩٥) :

حيث قامت الشركة بمبادرة من مجلس الادارة وبتعاون الادارة التنفيذية على دراسة الوضع الايجاري والتشغيلي لعقاراتها ودراسة التأثيرات التي صاحبت تلك الجائحة على المستأجرين وقدرتهم على الوفاء بجميع التزاماتهم المالية تجاه الشركة حيث تبنت الشركة مبدأ التعاون مع المستأجرين وتقديم كافة التسهيلات لهم لتخفيف الآثار الاقتصادية السلبية عليهم نتيجة جائحة كورونا، وقد قبلت إجراءات الشركة برضا وترحيب من جانب المستأجرين الذين باركوا هذه الخطوات وأبدوا شكرهم على حسن تفهم الشركة وطريقة تعاملها في إدارة الازمة.

فقد تم تأجير كامل البناية السكنية الواقعة في أرقى منطقة بالفروانية، بجوار فندق الكراون بلازا وتتكون من عدد ٢ سرداب مواقف للسيارات مع مصعد مخصص للسيارات + أرضي + ١٢ طابق مكرر، كل طابق يحتوي على شقتين (غرفتين نوم) بعدد ٢٤ شقة + محل تجاري بمساحة ٤٠ م^٢.

المحصلة :

لقد كان للخطوات التنفيذية لإستراتيجية مجلس إدارة الشركة والتطورات الملموسة التي طرأت على مجمل أوضاعها أبلغ الأثر على النتائج المالية بنهاية العام ٢٠٢٠، حيث انه بلغت إجمالي إيرادات الشركة ١٥٩٠٨٦,٧ د.ك ومصرفاتها ١٠, ٦٦٦, ٦٧٧ د.ك

بالإضافة إلى أن غالبية نتائج الشركة ما زالت تعكس نتائج إيجابية وجيدة رغم العقبات والصعوبات المشار إليها اعلاه وخاصة فيما يتعلق ب

التفاصيل	المبالغ بالمالين د.ك ٢٠٢٠	المبالغ بالمالين د.ك ٢٠١٩	نسبة التغيير
الموجودات	١٥٣,٩	١٥٥,٧	(١, ١) %
حقوق المساهمين	٥٢,٦	٥٧,٩	(٩.١٨) %
الاستثمارات العقارية	١١٧,٣	١١٢,٩	(٣, ٩) %

الاخوة المساهمين :

مما لاشك فيه انكم لاحظتم حجم الخسائر في التقرير المالي، وبظرة سريعة نجد ان تلك الخسائر في معظمها ناتجة عن انخفاض القيمة السوقية في قيمة العقارات المملوكة للشركة، وكذلك انخفاض ارباح الفنادق لهذا العام، مما كان له من الآثار السلبية على الشركة، وهي من العوامل التي ساهمت بنسبة كبيرة في زيادة الخسائر المالية.

وفي نهاية هذا التقرير نرجو من الله أن تتحسن الأوضاع الإقتصادية محلياً وخليجياً وعربياً للأنشطة العقارية بكافة قطاعاتها، الأمر الذي سيؤدي إلي تحسين النتائج التشغيلية والمالية.

كما ان الإدارة التنفيذية للشركة بذلت وستبذل كافة جهودها لتحسين وتطوير أنشطة الشركة بما يعود بالمرودود الإيجابي على مساهمي الشركة الكرام.

والله ولي التوفيق ،،،

الاخوة المساهمين :

ولا يسعني في هذه العجالة إلا أن أقدم باسمكم جميعاً إلى جميع العاملين في الشركة العربية العقارية بالشكر والتقدير لما بذلوه من جهود مثمرة خلال الفترة الماضية للارتقاء بقدرات وإمكانات شركتكم للمساهمة بعمليات التنمية المستدامة وتنشيط الاقتصاد الوطني، كما لا ننسى كافة الجهات الحكومية وغير الحكومية التي مدت يد العون لنا خلال الفترة المذكورة، متمنيا لهم ولكم كل التوفيق والنجاح في ظل توجيهات حضرة صاحب السمو أميرنا المفدى الشيخ نواف الاحمد الجابر الصباح وولي عهده الأمين سمو الشيخ مشعل الاحمد الجابر الصباح حفظهما الله ورعاهما

والحكومة الرشيدة برئاسة سمو الشيخ صباح الخالد الحمد الصباح حفظه الله.

والله الموفق والمستعان...

رئيس مجلس الإدارة

د. عماد جواد بوخمسين





فندق هوليداي إن



فندق هوليدي ان



فندق هوليدي ان



فندق هوليدي ان



تقرير الحوكمة وتقرير لجنة التدقيق لعام ٢٠٢٠

تقرير الحوكمة وتقرير لجنة التدقيق ٢٠٢٠

كلمة رئيس مجلس الإدارة

بسم الله الرحمن الرحيم

السادة مساهمي الشركة العربية العقارية

بالاصالة عن نفسي ونيابة عن مجلس ادارة الشركة العربية العقارية يسرني ان اقدم للسادة المساهمين الكرام تقرير الحوكمة وتقرير لجنة التدقيق الخاص بالشركة عن عام ٢٠٢٠

ان قواعد حوكمة الشركات تتمثل في المبادئ والنظم والاجراءات التي تحقق افضل حماية وتوازن بين مصالح ادارة الشركة والمساهمين فيها واصحاب المصالح الاخرى المرتبطة بها.

ويمكن الهدف الاساسي من تطبيق قواعد حوكمة الشركات في ضمان تماشى الشركة مع اهداف المساهمين بما يعزز من ثقة المستثمرين بكفاءة اداء الشركة وقدرتها على مواجهة الازمات، وحيث ان قواعد حوكمة الشركات تنظم منهجية اتخاذ القرارات داخل الشركة وتحفز وجود الشفافية والمصادقية لتلك القرارات.

ومن أهم أهداف قواعد حوكمة الشركات هو حماية المساهمين، وفصل السلطة بين الادارة التنفيذية التي تسير اعمال الشركة ومجلس الادارة الذي يعد ويراجع الخطط والسياسات في الشركة، بما يضمن الطمأنينة ويعزز الشعور بالثقة في التعامل معه، كما تمكن المساهمين واصحاب المصالح من الرقابة بشكل فعال على الشركة.

وتماشيا مع الخطوات الايجابية التي قامت بها هيئة اسواق المال من خلال اللوائح والقرارات التنظيمية التي تسعى من خلالها الى تحسين بيئة العمل والشفافية وحماية المساهمين، وحرصا منا على تطبيق جميع القوانين والتشريعات والممارسات الرائدة التي تتماشى مع مبادئنا والاسس المهنية التي تقود عملنا لتصب في مصلحة مساهميننا الكرام، وتطبيقاً لهذا نعرض بين ايديكم تقرير الحوكمة وتقرير لجنة التدقيق عن عام ٢٠٢٠.

و تسعى الشركة العربية العقارية دائما الى تركيز جهودها من خلال فريق متكامل لتطبيق جميع القوانين والقرارات والقواعد والتعليمات الرقابية بشأن تطبيقات الحوكمة بالشكل المهني المطلوب وبالوقت المحدد.

د. / عماد جواد بوخمسين

رئيس مجلس الادارة

تقرير الحوكمة ٢٠٢٠

ملخص الأعمال عن عام ٢٠٢٠

التصنيف	البند	أصحاب المصالح ذو الصلة
إلتزام	تحديث وإعتماد الخطة الاستراتيجية	المساهمين - أصحاب المصالح
إلتزام	الإلتزام بتنفيذ وتطبيق نظم ومعايير الحوكمة بصورة كاملة	المساهمين - أصحاب المصالح - الجهات الرقابية
رقابة	تحديث وإعتماد السياسات والإجراءات للادارات المختلفة للشركة	المساهمين - أصحاب المصالح - الموظفين
رقابة	تحديث وإعتماد منظومة الصلاحيات للادارات المختلفة	المساهمين - أصحاب المصالح - الجهات الرقابية - الموظفين
رقابة	إعتماد خطط إدارة المخاطر والتدقيق الداخلي ووضعها موضع التنفيذ.	المساهمين - أصحاب المصالح - الجهات الرقابية
رقابة	مراجعة ملاحظات التدقيق الداخلي واتخاذ القرارات التصويبية اللازمة	المساهمين - أصحاب المصالح - الجهات الرقابية
رقابية	مراجعة تقارير المخاطر واتخاذ إجراءات الحد من المخاطر	المساهمين - أصحاب المصالح - الجهات الرقابية



الشركة العربية العقارية

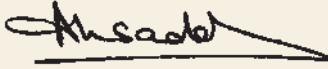
شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة

دولة الكويت

تقرير الحوكمة ٢٠٢٠

إقرار وتعهد (سلامة ونزاهة البيانات المالية)

نقر ونتعهد نحن رئيس وأعضاء مجلس إدارة الشركة العربية العقارية بدقة وسلامة البيانات المالية التي تم تزويد المدقق الخارجي بها، وبأن التقارير المالية للشركة قد تم عرضها بصورة سليمة وعادلة ووفقاً لمعايير المحاسبة الدولية المطبقة في دولة الكويت والمعتمدة من قبل الهيئة وأنها معبرة عن المركز المالي للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ وذلك بناء على ما ورد إلينا من معلومات وتقارير من قبل الإدارة التنفيذية ومدققين الحسابات وبذل العناية الواجبة للتحقق من سلامة ودقة هذه التقارير.

اسم العضو	المنصب	التوقيع
السيد د. / عماد جواد بوخمسين	رئيس مجلس الإدارة	
السيد د. / أنور علي نقي النقي	نائب رئيس مجلس الإدارة	
السيد / عبد الله حمود مصلح حمود النجم	عضو مجلس الإدارة	
السيد / أحمد عبد الهادي حسني الصدر	عضو مجلس الإدارة	
السيد / سليمان عبد الله سليمان المضيان	عضو مجلس الإدارة	

الكويت في: ٢٩/٠٤/٢٠٢١



تقرير الحوكمة ٢٠٢٠

قاعدة الأولى:

بناء هيكل متوازن لمجلس الإدارة

تشكيل مجلس الإدارة، وذلك على النحو التالي:

الاسم	تصنيف العضو (تنفيذي / غير تنفيذي / مستقل) ، أمين سر	المؤهل العلمي والخبرة العلمية	تاريخ الانتخاب/ تعيين أمين السر
السيد د. / عماد جواد بوخمسين	رئيس مجلس الإدارة - غير تنفيذي	شهادة دكتوراة	ابريل ٢٠١٩
السيد د. / انور علي النقي	نائب مجلس الإدارة - مستقل	شهادة دكتوراة	ابريل ٢٠١٩
السيد / سليمان عبدالله المضيان	عضو مجلس - غير تنفيذي	شهادة بكالوريوس	ابريل ٢٠١٩
السيد / عبدالله حمود النجم	عضو مجلس - غير تنفيذي	شهادة بكالوريوس	ابريل ٢٠١٩
السيد / احمد عبدالهادي الصدر	عضو مجلس - غير تنفيذي	شهادة بكالوريوس	ابريل ٢٠١٩
السيد د. / حيدر حسن الجمعه	الرئيس التنفيذي - أمين السر	شهادة دكتوراة	ابريل ٢٠١٩

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

يوضح الجدول ادناه عدد اجتماعات مجلس ادارة الشركة العربية العقارية وهي ستة اجتماعات خلال عام ٢٠٢٠ مبينا تاريخ كل اجتماع وحضور كل عضو من اعضاء المجلس من عدمه، حيث تم التأشير بعلامة (✓) في حالة حضوره الاجتماع

اسم العضو	اجتماع رقم ١	اجتماع رقم ٢	اجتماع رقم ٣	اجتماع رقم ٤	اجتماع رقم ٥	اجتماع رقم ٦	عدد الاجتماعات
د. / عماد جواد بوخمسين	٢٠٢٠/٠١/٢٩	٢٠٢٠/٠٢/٢٠	٢٠٢٠/٠٤/٠٢	٢٠٢٠/٠٤/١٩	٢٠٢٠/٠٨/١٣	٢٠٢٠/١١/١٢	٥
د. / انور علي النقي	✓	✓	✓		✓	✓	٤
سليمان عبدالله المضيان	✓	✓	✓	✓	✓	✓	٦
عبدالله حمود النجم	✓	✓	✓	✓	✓	✓	٦
احمد عبدالهادي الصدر	✓	✓	✓	✓	✓	✓	٦
د. / حيدر حسن الجمعه	✓	✓	✓	✓	✓	✓	٦

تقرير الحوكمة ٢٠٢٠

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

يتم تدوين محاضر اجتماعات مجلس الإدارة بواسطة أمين السر، وذلك حسب ماورد بميثاق عمل مجلس الإدارة - مهام أمين السر، ثم يتم توقيعها من الاعضاء ومن ثم يقوم بحفظها في سجل خاص بها مرتبة حسب الارقام مبينا بها تاريخ الاجتماع وساعة بدايته ونهايته.

القاعدة الثانية :

التحديد السليم للمهام والمسؤوليات

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

- قامت الشركة بإعداد واعتماد ميثاق عمل مجلس الإدارة والذي تضمن مهام ومسؤوليات وصلاحيات مجلس الإدارة.
- كما تم اعداد واعتماد بطاقة وصف وظيفي لكل عضو من اعضاء مجلس الإدارة وكذلك اعضاء الإدارة التنفيذية وقد تحدد بها مهام ومسؤوليات كل عضو وتم تسليم كل بطاقة الى كل عضو.
- كما قامت الشركة باعداد واعتماد مصفوفة الصلاحيات لتوضح وتبين الامور التي تم تفويضها للإدارة التنفيذية ولها اتخاذ القرار بها، كما تبين المصفوفة حدود هذه الصلاحيات.

انجازات مجلس الادارة خلال العام

١. اعتماد الخطط والاستراتيجيات العامة للشركة ومتابعة انشطتها المختلفة.
٢. اعتماد البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في ٢٠٢٠/١٢/٣١
٣. الدعوة لانعقاد الجمعية العامة للسنة المالية المنتهية في ٢٠٢٠/١٢/٣١ واعداد جدول الاعمال واعداد تقرير مجلس الإدارة.
٤. اعتماد تقييم الاداء للإدارة التنفيذية ومراجعة وتحديث الهيكل التنظيمي للشركة.
٥. اختيار وتعيين عضو مستقل من بين اعضاءه وتعيين أمين سر.
٦. تشكيل اللجان وتسميه الاعضاء وتحديد مده كل لجنة.
٧. اعتماد السياسات والمواثيق الخاصة بالشركة واجراء التحديث الدوري لها حسب متطلبات الجهات الرقابية.
٨. مناقشة واعتماد البيانات والتقارير المالية المرحلية.
٩. متابعة عمل اللجان التابعة للمجلس من خلال الاطلاع على تقريرها عقب كل اجتماع واتخاذ ما يلزم بشأنه من توصيات في عام ٢٠٢٠.
١٠. اقرار الموازنة العامة التقديرية للشركة عن عام ٢٠٢٠
١١. تعيين مكتب تدقيق مستقل لتقديم تقرير الضبط الداخلي ICR
١٢. تطبيق نظام حوكمة الشركات ومراقبة فاعلية تنفيذه طبقا لقانون هيئة اسواق المال ولائحته التنفيذية في عام ٢٠١٦ وتعديلاتهما.
١٣. متابعة أداء كل عضو من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وفق مؤشرات الأداء الموضوعية (KPIs) والنموذج المعد لذلك.

تقرير الحوكمة ٢٠٢٠

موجز عن تطبيق متطلبات تشكيل مجلس الإدارة للجان متخصصة تتمتع بالاستقلالية، مع مراعاة ذكر المعلومات التالية عن كل لجنة :

اسم اللجنة	اعضاء اللجنة	مهام اللجنة وانجازاتها	عدد اجتماعات اللجنة
لجنة الترشيحات والمكافآت.	د./ انور علي النقي (عضو مستقل) رئيس اللجنة السيد / احمد الصدر عضو اللجنة السيد / عبدالله نجم عضو اللجنة	١ - وضع سياسة واضحة لمكافآت أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، مع المراجعة السنوية للاحتياجات المطلوبة من المهارات المناسبة لعضوية مجلس الإدارة. ٢ - وضع توصيف وظيفي للأعضاء التنفيذيين في الشركة والأعضاء غير التنفيذيين والأعضاء المستقلين. ٣ - التأكد من عدم انتفاء صفة الاستقلالية عن عضو مجلس الإدارة المستقل لعام ٢٠٢٠. ٤ - العمل مع الادارات واللجان المعنية لتعيين الكفاءات المطلوبة في الشركة لعام ٢٠٢٠.	١
لجنة التدقيق	السيد / احمد الصدر رئيس اللجنة د. / انور علي النقي عضو مستقل السيد / عبدالله نجم عضو اللجنة السيد / سليمان المضيان عضو اللجنة	١ - مراجعة البيانات المالية الدورية لعام ٢٠٢٠ قبل عرضها على مجلس الإدارة للموافقة عليها. ٢ - التوصية لمجلس الإدارة بتعيين وإعادة تعيين مراقبي الحسابات الخارجيين أو تغييرهم وتحديد أتعابهم، وبراى عند التوصية بالتعيين التأكد من استقلاليتهم ٣ - دراسة ملاحظات مراقبي الحسابات الخارجيين على القوائم المالية للشركة ومتابعة ماتم في شأنها من اجراءات وتطورات وعرضها على مجلس الادارة من أجل الانتهاء من هذه الملاحظات مستقبلا. ٤ - دراسة السياسات المحاسبية المتبعة وإبداء الرأي والتوصية لمجلس الإدارة في شأنها. ٥ - تقييم مدى كفاية نظم الرقابة الداخلية المطبقة داخل الشركة لعام ٢٠٢٠ ٦ - مراجعة وإقرار خطط لجنة الرقابة الداخلية للشركة. ٧ - مراجعة نتائج تقارير الجهات الرقابية وما يصدر عنها من ملاحظات او مخالفات ٨ - التأكد من التزام الشركة بالقوانين والسياسات والنظم والتعليمات ذات العلاقة من الجهات الرقابية	٨

الشركة العربية العقارية

شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة

دولة الكويت

تقرير الحوكمة ٢٠١٩

١. إعداد ومراجعة استراتيجيات وسياسات إدارة المخاطر قبل اعتمادها من مجلس الإدارة.			
٢. ضمان توافر الموارد والنظم الكافية لإدارة المخاطر ووضع سجل للمخاطر وتحديثه بشكل مستمر ، وتم التعاقد مع مكتب خارجي متخصص لاقرار هذه النظم.			
٣. تقييم نظم وآليات تحديد وقياس ومتابعة أنواع المخاطر المختلفة التي قد تتعرض لها الشركة ، وذلك لتحديد أوجه القصور بها وتم التعاقد مع مكتب متخصص لوضع النظم والآليات الخاصة والمناسبة للشركة.	د. / انور علي النقي عضو مستقل		
٤. مساعدة مجلس الإدارة على تحديد وتقييم مستوى المخاطر المقبول في الشركة والتأكد من عدم تجاوز الشركة لهذا المستوى من المخاطر بعد اعتماده من قبل مجلس الإدارة لعام ٢٠٢٠.	السيد / عبدالله نجم عضو اللجنة		لجنة المخاطر
٥. مراجعة وتحديث الهيكل التنظيمي لإدارة المخاطر ووضع توصيات بشأنه قبل اعتماده من قبل مجلس الإدارة.	السيد / سليمان المضيان عضو اللجنة		
٦. تم إعداد التقارير الدورية حول طبيعة المخاطر التي تتعرض لها الشركة، وتقديم هذه التقارير إلى مجلس إدارة الشركة لعام ٢٠٢٠.			
٧. مراجعة المسائل التي تثيرها لجنة التدقيق المرتبطة والتي قد تؤثر على إدارة المخاطر في الشركة.			

موجز عن كيفية تطبيق المتطلبات التي تتيح لاجراء مجلس الادارة الحصول على المعلومات والبيانات بشكل دقيق وفي الوقت المناسب.

● تعمل الشركة على إتاحة المعلومات والبيانات بشكل كامل ودقيق للاعضاء بوجه عام وللأعضاء المستقلين والغير تنفيذيين بوجه خاص وذلك من خلال النص على ذلك في ميثاق عمل مجلس الادارة من اجل تمكينهم من القيام بالمهام الموكلة اليهم.

● كما يتم اعداد التقارير المطلوبة بدرجة عالية من المهنية والدقة ويتم تقديمها للاعضاء لمساعدتهم في عملية اتخاذ القرار بشكل سليم.

تقرير الحوكمة ٢٠٢٠

القاعدة الثالثة :

اختيار أشخاص من ذوي الكفاءة لعضوية مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

نبذة عن تطبيق متطلبات تشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت

- تم تشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت تنفيذاً للقاعدة الثالثة من الكتاب الخامس عشر وقد تم الالتزام بالأمور الآتية :-
 - ١- عدد أعضائها لا يقل عن ثلاثة أعضاء.
 - ٢- تضم عضو مستقل.
 - ٣- الرئيس عضو غير تنفيذي.
 - ٤- تم تحديد مدتها من قبل مجلس الإدارة بثلاث سنوات.
 - ٥- تم اعتماد ميثاق عمل لها وقد احتوى على المهام والمسؤوليات المنوطة بها والية الاجتماع وعدد مرات الاجتماع وكيفية رفع التقارير للمجلس.

وتتشكل لجنة الترشيحات والمكافآت وتتكون من الأعضاء التالي أسمائهم :

- | | |
|-------------------------|-------------------------|
| ١ - د. / انور علي النقي | عضو مستقل - رئيس اللجنة |
| ٢ - السيد / احمد الصدر | عضو اللجنة |
| ٣ - السيد / عبدالله نجم | عضو اللجنة |

تقرير المكافآت الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية.

- ١- مكافآت أعضاء مجلس الإدارة.

تم ادراج بند من ضمن جدول اعمال الجمعية العمومية لعام ٢٠٢٠ بمناقشة عدم تخصيص مكافاة مالية للسادة اعضاء مجلس الادارة عن السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٠/١٢/٣١.
- ٢- مكافآت الادارة التنفيذية.

تتمثل الادارة التنفيذية في الرئيس التنفيذي ومساعدوه.

وهي مرتبطة بمعدلات ومؤشرات الاداء للشركة ونتيجة اعمالها، ومتسقة مع استراتيجية الشركة واهدافها.



القاعدة الرابعة :

ضمان نزاهة التقارير المالية

التعهدات الكتابية من قبل كل من مجلس الادارة والادارة التنفيذية بسلامة ونزاهة التقارير المالية المعدة.

- تتعهد الشركة مبدأ النزاهة والمصادقية عند عرض مركزها المالي وتطبيقاً لذلك فقد تم الالتزام بتقديم التعهدات الكتابية المطلوبة..
- تتعهد الإدارة التنفيذية لمجلس إدارة الشركة كتابياً بأن التقارير المالية للشركة يتم عرضها بصورة سليمة وعادلة، وأنها تستعرض كل الجوانب المالية للشركة من بيانات ونتائج تشغيلية، كما أنه يتم إعدادها وفق معايير المحاسبة الدولية المعتمدة.
- يتضمن التقرير السنوي المرفوع للمساهمين من مجلس إدارة الشركة التعهد بسلامة ونزاهة كل البيانات المالية، وكذلك التقارير ذات الصلة بنشاط الشركة.

موجز عن تطبيق متطلبات تشكيل لجنة التدقيق.

تم تشكيل لجنة التدقيق حسب متطلبات القاعدة الرابعة - مادة ٥ / ٥ وتم مراعاة الامور الاتية :-

- لا يقل عدد أعضاء لجنة التدقيق عن ٣ أعضاء.
- أحد أعضاء لجنة التدقيق عضو مجلس إدارة مستقل.
- لا يشغل عضوية لجنة التدقيق رئيس مجلس الإدارة أو أعضاء مجلس الإدارة التنفيذيين.
- أحد أعضاء لجنة التدقيق على الأقل من ذوي المؤهلات العلمية و الخبرة العملية في المجالات المحاسبية والمالية.
- تم تحديد مدتها بثلاثة سنوات.

وتتشكل لجنة التدقيق وتتكون من الاعضاء التالي اسمائهم :

- ١ - السيد / احمد الصدر رئيس اللجنة
- ٢ - د. / انور علي النقي عضو مستقل
- ٣ - السيد / عبدالله النجم عضو اللجنة
- ٤ - السيد / سليمان المضيان عضو اللجنة

- في حالة وجود تعارض بين توصيات لجنة التدقيق وقرارات مجلس الادارة، يتم تضمين بيان يفصل ويوضح التوصيات والسبب او الاسباب من وراء قرار مجلس الادارة عدم التقيد بها :
- منصوص على ذلك في ميثاق عمل لجنة التدقيق والذي اوجب على المجلس في حالة عدم الاخذ بتوصيات لجنة التدقيق فيما يتعلق بمراقبي الحسابات الخارجيين او المدقق الداخلي تضمين تقرير الحوكمة الاسباب من وراء قراره بعدم التقيد بتلك التوصيات.
- التأكيد على استقلالية وحيادية مراقب الحسابات الخارجي.
- منصوص على ذلك في ميثاق عمل لجنة التدقيق حيث يتعين التأكد من استقلالية وحيادية مراقب الحسابات الخارجي عن الشركة ومجلس إدارتها حيث لا يؤدي ايه اعمال اخرى للشركة بخلاف اعمال التدقيق.

تقرير الحوكمة ٢٠٢٠

القاعدة الخامسة :

وضع نظم سليمة لإدارة المخاطر والرقابة الداخلية

بيان مختصر عن تطبيق متطلبات تشكيل ادارة / مكتب / وحدة مستقلة لادارة المخاطر.

تم انشاء وحده مستقلة لادارة المخاطر حيث يشير الهيكل التنظيمي الخاص بالشركة الى وجود وحدة مستقلة لادارة المخاطر، وقد تم التعاقد مع جهة خارجية من اجل القيام باعمال الوحدة بناء على موافقة هيئة اسواق المال. وتم اعتماد سياسة لادارة المخاطر تتضمن صلاحيات ومهام ومسؤوليات ادارة المخاطر والية عمل ادارة المخاطر ورفع التقارير، كما تقوم الشركة بتطوير نظم التقارير الدورية حسب المتطلبات للحد من المخاطر.

موجز عن تطبيق متطلبات تشكيل لجنة ادارة المخاطر

تم تشكيل لجنة ادارة المخاطر حسب متطلبات القاعدة الخامسة - وتم مراعاة الامور الاتية :-

١- عدد الاعضاء لا يقل عن ثلاثة اعضاء.

٢- الرئيس عضو غير تنفيذي.

٣- احد اعضائها عضو مستقل.

٤- لا يشغل عضويتها رئيس مجلس الادارة.

٥- تم تحديد مدتها بثلاثة سنوات.

وتتكون اللجنة المشكلة من اعضاء لجنة المخاطر وتتكون من الاعضاء التالي اسمائهم :

١ - د. / انور علي النقي عضو مستقل

٢ - السيد / عبدالله نجم عضو اللجنة

٣ - السيد / سليمان المزيان عضو اللجنة

موجز يوضح انظمة الضبط والرقابة الداخلية

يتوافر لدى الشركة انظمة ضبط ورقابة داخلية وبيان ذلك في الاتي :-

١- تم تحديد السلطات والمسؤوليات بشكل دقيق من خلال اعتماد اللوائح والسياسات التي تنظم عمل الشركة وتم اعتماد بطاقات الوصف الوظيفي الخاصة بكل عضو بالشركة سواء كان عضو مجلس ادارة او عضو تنفيذي.

٢- تم مراعاة الفصل التام في المهام من خلال النص على ذلك ضمن سياسة وحدة التدقيق الداخلي وجعله من الاهداف الرئيسية للوحدة والتي تسعى لتحقيقها، كما تم اعتماد سياسة تنظيم تعارض المصالح وكيفية التعامل معها والحد منها.

٣- تنتهج الشركة عملية الفحص الدقيق وارقابة المزدوجة من خلال الصلاحيات والسلطات.

● تكليف مكتب تدقيق مستقل للقيام بتقييم ومراجعة نظم الرقابة الداخلية في الشركة وإعداد تقرير في هذا الشأن ويتم موافاة الهيئة به بشكل سنوي (INTERNAL CONTROL REPORT).

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

تم تشكيل وحدة التدقيق الداخلي مع مراعاة وتنفيذ المتطلبات الخاصة بها، وقد تم الالتزام بالامور التالية :-

١- تتمتع وحدة التدقيق الداخلي بالاستقلالية التامة حيث يشير الهيكل التنظيمي الخاص بالشركة الى استقلاليتها من خلال تبعيتها الى لجنة التدقيق وبالتبعية الى مجلس الادارة.

٢- تم تكليف جهة خارجية مستقلة وذات خبرة بعمل وحدة التدقيق الداخلي واعتماد سياسة وحدة التدقيق الداخلي وقد تضمنت بيان صلاحيات ومهام وحدة التدقيق الداخلي والية عمل ادارة التدقيق الداخلي ورفع التقارير.

القاعدة السادسة :

تعزيز السلوك المهني والقيم الأخلاقية

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

● تسعى الشركة دوما الى نيل ثقة المستثمر، ولا يأتي هذا الا بترسيخ ثقافة الالتزام والقيم الأخلاقية داخل الشركة، ومن اجل ذلك فقد قام مجلس الادارة بأعتماد ميثاق عمل السلوك المهني والقيم الأخلاقية، وتم تعميمه على الادارة التنفيذية.

ويتضمن الميثاق :

١- بيان المفهوم العام للسلوك المهني وانه يجب على الموظف التحلي بالنزاهة والقيم الأخلاقية في كافة انشطة الشركة.

٢- ما يجب على الموظف الالتزام به طبقا لمعايير السلوك المهني والقيم الأخلاقية

● الالتزام بالقوانين واللوائح والسياسات وعدم مخالفتها

● عدم قبول الرشوة او الهدايا او التبرعات

● استخدام الامثل لها.

● عدم افشاء الاسرار.

● الابلاغ عن المخالفات والتجاوزات وضمان حماية الشخص المبلغ.

موجز عن السياسات والاليات بشأن الحد من حالات تعارض المصالح :

تم اعتماد سياسة تنظيم تعارض المصالح و تناولت مفهوم تعارض المصالح، وبينت التزامات العاملين في الشركة فيما يتعلق بحالات تعارض المصالح ووجوب الافصاح الى مجلس الادارة عن وجود اي نشاط مع الشركة من الممكن ان يمثل حالة تعارض مصالح.

واوضحت السياسة ايضا اليه ادارة وتنظيم حالات تعارض المصالح، وصلاحيات المجلس في اتخاذ اي اجراءات ضد من تحققت بشانه حالة من الحالات.

تقرير الحوكمة ٢٠٢٠

القاعدة السابعة :

الإفصاح والشفافية بشكل دقيق وفي الوقت المناسب

موجز عن تطبيق اليات العرض والافصاح الدقيق والشفاف التي تحدد جوانب ومجالات وخصائص الإفصاح :

يحرص مجلس الإدارة على بناء وتأسيس نظام جيد للإفصاح والشفافية، وفقا للأحكام الواردة بالقانون واللائحة التنفيذية وأي تعليمات من الهيئة في هذا الشأن والتي تحدد جوانب ومجالات وخصائص الإفصاح فيما يتعلق بالموضوعات أو العناصر التي يتعين إلى إفصاح عنها، كما هو مبين أدناه:

- تم انشاء سياسة الافصاح والشفافية وتم اعتمادها من قبل مجلس الإدارة.
- مراجعة كافة سياسات وآليات الإفصاح والشفافية المطبقة في الشركة بصورة دورية،
- يتعين إعداد نظم الإبلاغ بحيث تتضمن تحديد المعلومات التي يتم الإفصاح عنها وآلية تصنيفها من حيث طبيعتها أو الإفصاح عنها بشكل دوري، وفقا لسياسات الشركة ونظم العمل للإفصاح والشفافية.
- يتعين الإفصاح عن المعلومات الخاصة بأي من الأحداث الجوهرية، وفقا لتعليمات الهيئة بشأن الإفصاح عن المعلومات الجوهرية وآلية الإعلان عنها.

نبذة عن تطبيق متطلبات سجل افصاحات اعضاء مجلس الادارة والادارة التنفيذية :

- تم اعداد سجل خاص يتضمن افصاحات اعضاء مجلس الادارة والادارة التنفيذية، وهو متاح للاتطلاع عليه من قبل كافة المساهمين وبدون اية رسوم او مقابل، ويتم تحديثه بشكل دوري.

بيان مختصر عن تطبيق متطلبات تشكيل وحدة تنظيم شئون المستثمرين

- يشير الهيكل التنظيمي الخاص بالشركة الى انه قد تم انشاء وحدة لتنظيم شئون المستثمرين، وتتمتع بالاستقلالية المناسبة، ودورها هو توفير البيانات والمعلومات الخاصة بالشركة للمستثمرين المحتملين او الراغبين في اسهم الشركة وتوفير اليات الافصاح من خلال موقع الشركة الالكتروني ووسائل الافصاح المتعارف عليها.

نبذة عن كيفية تطوير البنية الاساسية لتكنولوجيا المعلومات، والاعتماد عليها بشكل كبير في عمليات الإفصاح :

- قامت الشركة بمواكبة التطور التكنولوجي وتطوير البنية الاساسية لتكنولوجيا المعلومات واستعماله في التواصل مع المساهمين والمستثمرين واصحاب المصالح.
- تجرى الشركة تحديثات على موقعها الالكتروني بمساعدة جهات متخصصة في ذلك لعرض بياناتها وافصاحاتها.
- كما تقوم الشركة من خلال للبورصة بالافصاح عن معلوماتها بشكل دوري
- ويتم تحديث موقع الشركة دوريا لمواكبة التقدم التكنولوجي في هذا المجال.



القاعدة الثامنة:

احترام حقوق المساهمين

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

- يتضمن النظام الأساسي للشركة ولوائحها الداخلية الإجراءات والضوابط اللازمة، لضمان ممارسة جميع المساهمين لحقوقهم من دون أي تمييز، وفق ما ورد في قواعد حوكمة الشركات.
- يتعين على الشركة مراعاة الدقة والمتابعة المستمرة للبيانات الخاصة بالمساهمين.

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

- يتوافر سجل خاص بالشركة يحفظ لدى وكالة المقاصة، تدون فيه أسماء حملة الاسهم وجنسياتهم وموطنهم، وعدد ونوع الاسهم المملوكة لكل منهم والقيمة المدفوعة منه.
- تتيح الشركة للمساهمين الاطلاع على سجلات المساهمين، ويتم التعامل مع البيانات الواردة في السجلات المذكورة وفقاً لأقصى درجات الحماية والسرية، وذلك بما لا يتعارض مع قانون الهيئة ولائحته التنفيذية وما يصدر عنها من تعليمات وضوابط رقابية منظمة.

● موجز عن كيفية تشجيع المساهمين على المشاركة والتصويت في الاجتماعات الخاصة بجمعيات الشركة.

- يتعين على الشركة أن تقوم بتشجيع المساهمين على المشاركة والتصويت في الاجتماعات الخاصة بجمعيات الشركة.
- يتم تنظيم اجتماعات الجمعية العامة للمساهمين، وفق ما ورد في قواعد حوكمة الشركات والقوانين واللوائح والتعليمات ذات العلاقة.
- ويتم الاعلان عن الاجتماعات الخاصة بالجمعيات العامة في وسائل الاعلان المختلفة حسب متطلبات وزارة التجارة والصناعة، كما يحق للمساهمين توجيه أي استئلة أو استفسارات الى المجلس أو الى مراقبي الحسابات في الجمعيات العامة.
- كما تتيح الشركة لكل المساهمين أن يمارسوا حق التصويت من دون وضع أي عوائق تؤدي إلى حظر التصويت.

تقرير الحوكمة ٢٠٢٠

القاعدة التاسعة :

إدراك دور أصحاب المصالح

موجز عن النظم والسياسات التي تكفل الحماية والاعتراف بحقوق اصحاب المصالح:

- يتوافر لدى الشركة سياسة تشتمل على القواعد والاجراءات التي تكفل الحماية والاعتراف بحقوق أصحاب المصالح، وتتيح حصولهم على تمويزات في حال انتهاك أي من حقوقهم وفق ما ورد في قواعد حوكمة الشركات.
- لا يحصل أي من أصحاب المصالح على أي ميزة، من خلال تعامله في العقود والصفقات التي تدخل في نشاطات الشركة الاعتيادية.
- يتوافر لدى الشركة سياسات ولوائح داخلية تتضمن آلية واضحة لترسية العقود والصفقات بأنواعها المختلفة، وذلك من خلال المناقصات أو أوامر الشراء المختلفة، ويتم الإفصاح بشكل كامل عن تلك الآلية.

موجز عن كيفية تشجيع اصحاب المصالح على المشاركة في متابعة أنشطة الشركة المختلفة :

- تضمنت سياسة حماية اصحاب المصالح يتوافر لدى الشركة آليات وأطر تكفل الاستفادة القصوى من إسهامات أصحاب المصالح بالشركة وحثهم على متابعة نشاطها، وبما يتفق مع تحقيق مصالحها على الوجه الأكمل وفق ما ورد في قواعد حوكمة الشركات.
- والعمل على توفير كافة المعلومات والبيانات الدقيقة وفي الوقت المناسب الى اصحاب المصالح من اجل اسهاماتهم في نشاط الشركة، وكذلك تناولت السياسة اليات الابلاغ عن الممارسات غير السليمة واحاطتها بالسرية التامة مع توفير حماية للاطراف التي قامت بالابلاغ.



القاعدة العاشرة:

تعزيز وتحسين الأداء

موجز عن تطبيق متطلبات وضع الآليات التي تتيح حصول كل من اعضاء مجلس الادارة والادارة التنفيذية على برامج ودورات تدريبية بشكل مستمر :

انطلاقاً من رغبة الشركة في زيادة وعي افرادها ومعرفتهم التامة بالنشطة الشركة واعمالها فقد قامت بإعداد برنامج تعريفى عن الشركة وانشطتها واعمالها ودور المجلس ومهامه وسلطاته واسماء اللجان المشكلة ودورها، كما تضمن بيان القوانين ذات الشأن والتي يجب على الشركة عدم مخالفتها والالتزام بما ورد بها من تعليمات.

● كما قامت الشركة بوضع الآليات التي تتيح حصول كل من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية على برامج ودورات تدريبية بشكل مستمر.

نبذة عن كيفية تقييم اداء مجلس الادارة ككل، واداء كل عضو من اعضاء مجلس الادارة والادارة التنفيذية :

تم اعتماد مصفوفة للتقييم السنوى لاعضاء مجلس الادارة واللجان والادارة التنفيذية، ويتم تقييم اداء المجلس ككل ثم تقييم الرئيس وتقييم اداء كل عضو على حده حسب عدة معايير ومؤشرات تم وضعها اتساقاً مع قواعد الحوكمة.

نبذة عن جهود مجلس الادارة بخلق القيم المؤسسية (Value Creation) لدى العاملين في الشركة، وذلك من خلال تحقيق الاهداف الاستراتيجية وتحسين معدلات الاداء :

● يهتم مجلس الإدارة بالتأكيد بشكل مستمر على أهمية خلق القيم المؤسسية لدى العاملين في الشركة، وذلك من خلال العمل الدائم على تحقيق الأهداف الاستراتيجية للشركة، وتحسين معدلات الأداء، والالتزام بالقوانين والتعليمات خاصة قواعد الحوكمة.

كما تم اعتماد دليل اعداد التقرير المتكامل والذي تناول عدة امور وهي :-

● تعريف بمفهوم التقرير المتكامل.

● بيان الاهداف من التقرير المتكامل وخصائصه وشكله.

● مبادئ توجيهية يجب الالتزام بها عند اعداد التقرير المتكامل واهم الخصائص الواجب توافرها بالتقرير.

● كما تم التاكيد على انه يتعين تعاون الجميع من اجل خلق القيم المؤسسية (الشركة والمجتمع واصحاب المصالح والبيئة الخاجية) والعمل كفريق واحد من اجل المساهمة في تحقيق نهضة المجتمع.

تقرير الحوكمة ٢٠٢٠

القاعدة الحادية عشرة:

التركيز على أهمية المسؤولية الاجتماعية

موجز عن وضع سياسة تكفل تحقيق التوازن بين كلا من اهداف الشركة واهداف المجتمع :

- تتوافر لدى الشركة سياسة تهدف إلى تحقيق التوازن بين أهداف الشركة والأهداف التي يسعى المجتمع لتحقيقها، وتعمل تلك السياسة على تطوير الظروف المعيشية والاجتماعية والاقتصادية للمجتمع الذي تزاوّل نشاطها فيه، وفق ما ورد في قواعد حوكمة الشركات.

نبذة عن البرامج والاليات المستخدمة والتي تساعد على ابراز جهود الشركة المبذولة في مجال العمل الاجتماعي وذلك من خلال :-

- الالتزام المستمر من قبل الشركة بالتصرف أخلاقياً وفق ما تقتضي به القوانين والأعراف العامة.

المساهمة المستدامة في تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية من خلال ما يلي:

- العمل على إستقطاب العمالة الوطنية
- العمل على تحسين نوعية الظروف المعيشية للوى العاملة وعائلاتهم، والمجتمع المحلي، والمجتمع ككل.
- قيام الشركة بتخصيص نسبة من الأرباح المحققة، وذلك لتوجيهها نحو الخدمات والمشاريع الاجتماعية. على أن يتناسب حجم الإستقطاعات المخصصة للمسؤولية الاجتماعية مع طبيعة وحجم نشاط الشركة والأرباح المحققة.

وتهدف هذه السياسة إلى تحقيق التوازن بين أهداف الشركة والأهداف التي يسعى المجتمع لتحقيقها، وتعمل على تطوير الظروف المعيشية والاجتماعية والاقتصادية للمجتمع الذي تزاوّل نشاطها فيه، وذلك من عدة جوانب وفق ما يلي، كحد أدنى:

- المساعدة في توفير فرص عمل وتهيئة الظروف المناسبة لها.
- العمل على دعم وتشجيع العمالة الوطنية ورفع كفاءتها وتنافسيتها.
- دعم المشروعات الصغيرة وفتح آفاق جديدة تخدم فئات المجتمع.
- تصميم أنشطة الشركة بما يتفق مع الحالة الاقتصادية والوضع الثقافي للمجتمع.
- حماية البيئة من التلوث والأضرار البيئية الأخرى.
- توفير برامج تدريب لتنمية قدرات فئات مستهدفة من المجتمع.
- المساهمة في الحد من أضرار الظواهر السلبية المنتشرة في المجتمع.
- القيام بالمبادرات الخيرية التطوعية.



تقرير لجنة التدقيق لعام ٢٠٢٠

تقرير لجنة التدقيق لعام ٢٠٢٠ كلمة رئيس اللجنة

حضرات السادة المساهمين الكرام،،،

يطيب لي بالاصالة عن نفسي ونيابة عن زملائي اعضاء لجنة التدقيق ان ارحب بكم واضعين بين ايديكم التقرير السنوي للجنة التدقيق عن عام ٢٠٢٠، لنسلط الضوء على المحاور التالية المتعلقة بلجنة التدقيق :

- ١ - غرض اللجنة.
- ٢ - تشكيل اللجنة.
- ٣ - اجتماعات اللجنة.
- ٤ - مهام اللجنة.
- ٥ - أنشطة وانجازات اللجنة.

حيث نستعرض في التقرير لاحقا امثلة عملية عن مدى اتساق والتزام المحاور المذكورة اعلاه مع متطلبات حوكمة الشركات وفقا للتعليمات الصادرة عن الجهات الرقابية بما فيها هيئة اسواق المال وقانون الشركات، اضافة الى ممارسات الحوكمة الرائدة والسياسات واللوائح الداخلية للشركة.

١ - الغرض من تشكيل لجنة التدقيق : -

ان حرص الشركة المستمر على التحقق من مدى كفاءة أنظمة الضبط والرقابة الداخلية، انما ينبع من قناعة الشركة على ان نجاح الشركات وتحقيق اهدافها الاستراتيجية وتعظيم استثمارات المساهمين، لن يتحقق الا بوجود بيئة رقابية داخلية كافية وفعالة، وتعد اجتماعات اللجنة لتسهيل وتشجيع الاتصال بين اللجنة والادارة مراقب الحسابات الداخلي ومراقبي الحسابات الخارجيين، وتراجع اللجنة مسائل التدقيق المحاسبى الرئيسية التي يثيرها مدققى الحسابات الداخليين والخارجيين، وتحكم أنشطة اللجنة وفقا لميثاقها، وتجتمع اللجنة مرة واحدة على الاقل بشكل ربع سنوى.

٢ - تشكيل لجنة التدقيق وتتكون من الاعضاء التالي اسمائهم :

تشكل اللجنة من اربعة اعضاء غير تنفيذيين من ضمن اعضاء مجلس الادارة، ومن بينهم عضو مستقل، ويرأس اللجنة عضو غير تنفيذي، ومدتها هي مدة مجلس الادارة المنتخب للشركة.

- ١- السيد / احمد الصدر عضو اللجنة — رئيس اللجنة
- ٢- د. / انور علي النقي عضو مستقل
- ٣- السيد / عبدالله نجم عضو اللجنة
- ٤- السيد / سليمان المضيان عضو اللجنة

وتم تشكيل اللجنة وفق القواعد المنظمة والقرارات التي اقرتها هيئة اسواق المال في هذا الخصوص.

تقرير لجنة التدقيق لعام ٢٠٢٠

٣- عدد اجتماعات لجنة التدقيق :-

عقدت اللجنة ثمان اجتماعات خلال عام ٢٠٢٠ ويوضح الجدول التالي حضور الاعضاء للاجتماعات المنعقدة خلال عام ٢٠٢٠.

اجتماعات لجنة التدقيق لعام ٢٠٢٠

اسم العضو	اجتماع رقم ١	اجتماع رقم ٢	اجتماع رقم ٣	اجتماع رقم ٤	اجتماع رقم ٥	اجتماع رقم ٦	اجتماع رقم ٧	اجتماع رقم ٨	عدد الاجتماعات
بتاريخ :	بتاريخ :	بتاريخ :	بتاريخ :	بتاريخ :	بتاريخ :	بتاريخ :	بتاريخ :	بتاريخ :	
٢٠٢٠/٠١/٢٨	٢٠٢٠/٠٢/١٩	٢٠٢٠/٠٣/١١	٢٠٢٠/٠٤/١٩	٢٠٢٠/٠٧/٠٢	٢٠٢٠/٠٨/١٣	٢٠٢٠/٠٨/٢٥	٢٠٢٠/١١/١٣		
د. / انور علي النقي	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	٦
سليمان عبدالله المضيان	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	٨
عبدالله حمود النجم	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	٨
احمد عبدالهادي الصدر	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	٨

في الخانة المخصصة لاثبات حضور الاجتماع من قبل عضو مجلس الادارة-تم التأشير بعلامة (✓)

٤ - مهام ومسؤوليات لجنة التدقيق :-

- ١ - مراجعة البيانات المالية الدورية قبل عرضها على مجلس الإدارة
- ٢ - التوصية لمجلس الإدارة بتعيين وإعادة تعيين مراقبي الحسابات الخارجيين أو تغييرهم وتحديد أتعابهم، وبراى عند التوصية بالتعيين التأكد من استقلاليتهم
- ٣ - متابعة أعمال مراقبي الحسابات الخارجيين
- ٤ - دراسة ملاحظات مراقبي الحسابات الخارجيين على القوائم المالية للشركة ومتابعة ما تم في شأنها.
- ٥ - دراسة السياسات المحاسبية المتبعة وإبداء الرأي والتوصية لمجلس الإدارة في شأنها.
- ٦ - تقييم مدى كفاية نظم الرقابة الداخلية المطبقة داخل الشركة
- ٧ - الإشراف الفني على إدارة التدقيق الداخلي في الشركة.
- ٨ - التوصية بتعيين مدير التدقيق الداخلي، ونقله، وعزله، وتقييم أدائه، وأداء إدارة التدقيق الداخلي.
- ٩ - مراجعة وإقرار خطط التدقيق المقترحة من المدقق الداخلي، وإبداء ملاحظاتها عليها
- ١٠ - مراجعة نتائج تقارير التدقيق الداخلي
- ١١ - مراجعة نتائج تقارير الجهات الرقابية
- ١٢ - التأكد من التزام الشركة بالقوانين والسياسات والنظم والتعليمات ذات العلاقة

٥ - أنشطة لجنة التدقيق خلال عام ٢٠٢٠ :

قامت اللجنة بعدة أنشطة في عام ٢٠٢٠، ضمن ادائها للدوار والمسؤوليات المناطة بها وفقا للائحة اللجنة ومتطلبات الحوكمة، ويمكن ادراج هذه الأنشطة ضمن الاطر التالية :



تقرير لجنة التدقيق لعام ٢٠٢٠

-البيانات المالية :

مراجعة اللجنة البيانات المالية قبل عرضها على مجلس الادارة في حضور المدقق الخارجي ، وترفق توصياتها الى مجلس الادارة بشكل ربع سنوي ، هذا وتمت مراجعة البيانات المالية من جانب اللجنة ، ورفعت توصياتها الى مجلس الادارة ، وقد اعتمدت البيانات للشركة بعد تدقيقها عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ .

-الرقابة الداخلية :

قامت اللجنة بالتعاقد مع مكتب مستقل لمراجعة انظمة الرقابة الداخلية لدى الشركة وضمان مطابقتها للقواعد والقوانين ، وتوفير بيئة رقابية سليمة لمزاولة الشركة لانشطتها بشكل فعال .

-التدقيق الداخلي :

قامت اللجنة بمراجعة خطة التدقيق الداخلي لعام ٢٠٢٠ ، واعتماد التعديلات المقترحة عليها ، مراجعة جيع تقارير التدقيق الصادرة عن ادارة التدقيق الداخلي ، كما قامت اللجنة بالتعاقد مع مكتب خارجي لمراجعة القواعد والاجراءات التنظيمية والادارية لادارة التدقيق الداخلي على ان يتضمن ذلك التعديلات على الهيكل التنظيمي للشركة .

-تعيين مدقق الحسابات الخارجي :

تأكدت اللجنة من استقلالية وموضوعية مدققى الحسابات الخارجيين (مكتب ارنست اند يانج و مكتب ديلويت وتوش) ، التوصية بالتعاقد معهما وتحديد اتعابه وفق القائمة المعتمدة بأسماء مراقبي الحسابات ، مع مراعاة مدة التعيين الالزامى لمراقبي الحسابات لدى هيئة اسواق المال .

-الالتزام الرقابي :

قامت اللجنة بالموافقة على خطة تطبيق الحوكمة من قبل المكتب المستقل المعين من قبل الشركة لتطبيق جميع قواعد الحوكمة الالزامية قبل هيئة اسواق المال والجهات الرقابية .

واللجنة بصدد استكمال انظمة وسياسات الشركة المتعلقة بقوانين وتعليمات الجهات الرقابية ، ومراجعة وتقييم التقارير التي تقدم الى هيئة اسواق المال والجهات الرقابية .



تقرير مراقبي الحسابات ٢٠٢٠

تقرير مراقبي الحسابات

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين

إلى حضرات السادة المساهمين

الشركة العربية العقارية ش.م.ك.ع.

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي المتحفظ

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة للشركة العربية العقارية ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليهم معا بـ "المجموعة")، والتي تتكون من بيان المركز المالي المجموع كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ وبيانات الدخل والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، باستثناء الآثار المحتملة المترتبة على الأمور الموضحة في فقرة "أساس الرأي المتحفظ" من تقريرنا، ان البيانات المالية المجمعة المرفقة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي المجموع للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ وعن أدائها المالي المجموع وتدفقها النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الرأي المتحفظ

إن المدينين التجاريين والارصدة المدينة الأخرى المدرجة في البيانات المالية المجمعة بمبلغ ٩,٥٩٧,٠١٢ دينار كويتي (٢٠١٩ : ٩,٤٦٨,٢٥٠ دينار كويتي) تتضمن مبلغ ٧,٠٣٩,٩٥٥ دينار كويتي (٢٠١٩ : ٧,٠٣٩,٩٥٥ دينار كويتي) والذي يمثل صافي القيمة الدفترية لمطالبة التعويض المستحقة للمجموعة. لم نتمكن من الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول القيمة الدفترية للمطالبة بالتعويض المستحقة من المجموعة لأننا لم نتمكن من التحقق من تأكيد الإدارة على أن هذا المبلغ كان من الممكن استرداده. وبالتالي، لم نتمكن من تحديد ما إذا كان من الضروري إجراء أي تعديلات على هذه المبالغ كما تم تعديل رأي التدقيق الذي قمنا به للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ فيما يتعلق بهذا الأمر.

تم إدراج استثمار المجموعة في شركة شارب دريمز للتطوير العقاري ش.م.ك.ع. ("الشركة الزميلة")، وهي شركة زميلة أجنبية يتم المحاسبة عنها بموجب طريقة حقوق الملكية المدرجة، بمبلغ ١,١٦٦,٦٤٥ دينار كويتي (٢٠١٩ : ١,١٠٩,٠٨٠ دينار كويتي) في بيان المركز المالي المجموع في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، وتم إدراج حصة المجموعة في الإيرادات الشاملة الأخرى للشركة الزميلة بمبلغ ٥٧,٣٨٥ دينار كويتي (٢٠١٩ : ٩٣,١٧٨ دينار كويتي) في بيان الدخل الشامل المجموع للمجموعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ. لم نتمكن من التحقق من إدراج استثمار المجموعة في الشركة الزميلة بما في ذلك حصة المجموعة في أرباح الشركة الزميلة نظراً لعدم توفر معلومات مالية حول الشركة الزميلة للسنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ مما يشكل مخالفة للمعايير الدولية للتقارير المالية. لم نتمكن من تحديد التعديلات اللازمة لهذا المبلغ كما تم تعديل رأي التدقيق الذي قمنا به للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ فيما يتعلق بهذا الأمر.

ان العقارات الاستثمارية المدرجة في بيان المركز المالي المجموع بمبلغ ١١٧,٢٨٠,١٨١ دينار كويتي (٣١ ديسمبر ٢٠١٩ : ١١٢,٨٧١,٥٥٨ دينار كويتي)، تتضمن مبلغ ٢٢,٥٩٧,٠٠٠ دينار كويتي (٣١ ديسمبر ٢٠١٩ : ٢٣,٠٣٤,٠٠٠). يتعلق بيع العقارات الاستثمارية الموجودة في دولة الكويت وأرباح قيمة عادلة غير محققة بمبلغ ٥٦٣,٠٠٠ دينار كويتي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (٢٠١٩ : ٧٠٤,٠٠٠ دينار كويتي) مدرج في بيان الدخل المجموع للمجموعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ. لم نتمكن من الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول القيمة الدفترية لهذه العقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ وبالتالي القيمة العادلة المتعلقة بهذه العقارات لأننا لم نتمكن من التحقق من البيانات الأساسية والطرق المحاسبية والافتراضات المستخدمة من قبل المقيم في تحديد القيمة العادلة لهذه العقارات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ وبالتالي لم نتمكن من تحديد ما إذا كان من الضروري إجراء أي تعديل على هذه المبالغ كما تم تعديل رأينا للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ فيما يتعلق بهذا الأمر.

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

إن القرض والتسهيلات البنكية المدرجة كل منهما في بيان المركز المالي المجموع بمبلغ ٩٣,١٦٤,٨٥٦ دينار كويتي، تتضمن مبلغ ٩,٥٢٠,٢٢٦ دينار كويتي مملوك لبنك إقليمي موجود في دولة الامارات العربية المتحدة. لم تحتسب الادارة المبلغ المستحق لبنك اقليمي في دولة الامارات العربية المتحدة بما في ذلك الفائدة الناتجة عن حكم المحكمة، مما يشكل مخالفة للمعايير الدولية للتقارير المالية. لم تتمكن من تحديد التعديلات اللازمة لهذا المبلغ.

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤولياتنا طبقاً لتلك المعايير موضحة بمزيد من التفاصيل في تقريرنا في قسم "مسؤوليات مراقبي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة". ونحن مستقلون عن المجموعة وفقاً لميثاق الأخلاقيات المهنية للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين. وقد قمنا بالوفاء بمسؤولياتنا الأخلاقية وفقاً لميثاق المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين. وإننا نعتقد ان ادلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأي التدقيق المتحفظ

عدم التأكد المادي فيما يتعلق بمبدأ الاستمرارية

نلفت الانتباه الى الإيضاح رقم (٢) حول البيانات المالية المجمعة، الذي يبين ان المجموعة تكبدت خسائر بمبلغ ٣,٥٨٠,٥١٨ دينار كويتي خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ربح بمبلغ ١,٦٦٦,٣٧٠ دينار كويتي). وكان لديها خسائر متراكمة بمبلغ ٢,٥٦٨,٥٣٢ دينار كويتي، واعتباراً من ذلك التاريخ تجاوزت المطلوبات المتداولة للمجموعة موجوداتها المتداولة بمبلغ ٨٣,٩٢٩,٥٣٢ دينار كويتي (٢٠١٩: ١٧,٧٠٢,٠١٩ دينار كويتي). علاوة على ذلك، لدي المجموعة قسط قرض متأخر السداد وفوائد متعلقة به بمبلغ ٩,٦١٣,٣٠٣ دينار كويتي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠. وفقاً لشروط عقد القرض، يصبح القرض القائم مستحقاً نتيجة التعثر، وتشير هذه الاحداث والشروط الى جانب امور اخري كما هو مبين في ايضاحي ٢ و ١٥، إلى وجود حالة عدم تأكد مادي قد تثير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على متابعة اعمالها على اساس مبدأ الاستمرارية. إن رايانا غير معدل فيما يتعلق بهذا الامر.

أمر التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية، في حكمنا المهني، هي تلك الأمور التي كانت الأكثر أهمية في تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة للسنة الحالية. إضافة إلى الأمر الموضح في فقرة «أساس الراي المتحفظ» وما ورد بقسم «عدم التأكد المادي فيما يتعلق بمبدأ الاستمرارية». فقد اعتبرنا الأمر الموضح ادناه من أمور التدقيق الرئيسية التي قمنا بتحديدنا وعرضها في تقرير التدقيق. وتم عرض هذه الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة ككل وإبداء رايانا حولها دون إبداء رأي منفصل حول هذه الأمور.

القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية

إن إدراج العقارات الاستثمارية للمجموعة بمبلغ ٩٣,٩٨٣,١٨١ دينار كويتي في بيان المركز المالي المجموع كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، وقدر صافي أرباح القيمة العادلة المسجلة في بيان الدخل المجموع بمبلغ ١٠٦,٦٠٦ دينار كويتي. وتقوم المجموعة بقياس عقاراتها الاستثمارية بالقيمة العادلة.

يستند تحديد القيمة العادلة لهذه الاستثمارات العقارية إلى التقييمات التي يجريها خبراء تقييم خارجيين باستخدام إما طريقة المقارنة بالسوق أو طريقة رسملة الإيرادات.

يتطلب تحليل التدفقات النقدية المستقبلية المخصوصة لدي المجموعة، وتقييم فترة الاحتفاظ المتبقية المتوقعة و توقعات الإيرادات بشأن موجودات التشغيل الحالية من الإدارة تطبيق أحكام هامة ووضع تقديرات هامة تتعلق بمعدلات التاجير المستقبلية ومعدلات الرسملة ومعدلات الخصم.

إن وجود عدم تأكد من التقديرات الهامة يستدعي تركيز محدد حول التدقيق فيما يتعلق بهذا الأمر، حيث أن وجود اي تحيز او خطأ في تحديد القيمة العادلة قد يؤدي إلى اخطاء مادية في البيانات المالية المجمعة. وبالتالي، إنتهينا الى أن هذا الأمر من أمور التدقيق الرئيسية.

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

راجع إيضاح (٥) من البيانات المالية المجمعة للمزيد من التفاصيل فيما يتعلق بهذا الأمر.

قمنا باتخاذ إجراءات التدقيق التالية لغرض أمور التدقيق الرئيسية:

- قمنا بتقييم تصميم وتنفيذ أدوات الرقابة المتعلقة بتقييم الاستثمارات العقارية
- قمنا بتقييم كفاءة وقدرات وموضوعية المقيمين الخارجيين والاطلاع على شروط تعاقدهم مع المجموعة لتحديد ما إذا كان نطاق عملهم كافياً لأغراض التدقيق.
- قمنا بمطابقته إجمالي التقييم من واقع تقرير المقيمين الخارجيين مع القيم المدرجة ببيان المركز المالي المجموع.
- قمنا باختبار البيانات المقدمة للمقيمين الخارجيين من قبل المجموعة، على أساس العينة
- قمنا بإشراك اخصائي التقييم العقاري الداخلي لدينا لمراجعة العقارات المختارة التي يتم تقييمها من قبل المقيمين الخارجيين، وتقييم ما إذا كان تقييم الاستثمارات العقارية قد تم وفقاً لمتطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية ١٢ قياس القيمة العادلة. ومناقشة اية تقديرات خارج المحددات المقبولة مع الإدارة والمقيمين الخارجيين لفهم المبررات للتقديرات التي تم إجراؤها.
- قمنا بإجراء تحليلات حساسية على الافتراضات الهامة لتقييم مدى تأثيرها على تحديد القيم العادلة. كما قمنا بإعادة إجراء الصحة الحسابية لتحديد القيم الإستردادية. بالإضافة الى ذلك، قمنا بتقييم الإفصاحات التي تم إجراؤها في البيانات المالية المجمعة فيما يتعلق بهذا الأمر وفقاً لمتطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية.

معلومات أخرى مدرجة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة ٢٠٢٠

إن الإدارة هي المسؤولة عن هذه المعلومات الأخرى. يتكون قسم "المعلومات الأخرى" من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة ٢٠٢٠، بخلاف البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقبي الحسابات حولها. لقد حصلنا على تقرير مجلس إدارة الشركة الأم، قبل تاريخ تقرير مراقبي الحسابات، ونتوقع الحصول على باقي أقسام التقرير السنوي بعد تاريخ تقرير مراقبي الحسابات.

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

فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة، فإن مسؤوليتنا هي الاطلاع على المعلومات الأخرى المبينة أعلاه وتحديد ما إذا كانت غير متوافقة بصورة مادية مع البيانات المالية المجمعة أو حسبما وصل إليه علمنا أثناء التدقيق أو وجود أي أخطاء مادية بشأنها.

وإذا ما توصلنا إلى وجود أي أخطاء مادية في هذه المعلومات الأخرى، استناداً إلى الأعمال التي قمنا بها على المعلومات الأخرى والتي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير مراقبي الحسابات، فإنه يتعين علينا إدراج تلك الوقائع في تقريرنا. وفقاً لما ورد في فقرة "أساس الرأي المتحفّظ" أعلاه، فإننا لم نتمكن من الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول القيمة الدفترية لمبلغ المطالبة بالتعويض والقيمة الدفترية للقرض كما في ٢١ ديسمبر ٢٠٢٠. وبناء عليه، فلم نتمكن من تحديد مدى وجود أخطاء في المعلومات الأخرى تتعلق بهذا الأمر.

مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة عن البيانات المالية المجمعة

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

عند إعداد البيانات المالية المجمعة، تتحمل الإدارة مسؤولية تقييم قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية مع الإفصاح، متى كان ذلك مناسباً، عن الأمور المتعلقة بأساس مبدأ الاستمرارية وتطبيق مبدأ الاستمرارية المحاسبي ما لم 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 التقارير المالية للمجموعة

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

مسؤوليات مراقبي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة

إن هدفاً هو الحصول على تأكيد معقول بأن البيانات المالية المجمعة ككل خالية من الأخطاء المادية سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، وإصدار تقرير مراقبي 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.

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

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 مراقبي 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 مراقبي الحسابات. على الرغم من ذلك، قد تتسبب الأحداث أو الظروف المستقبلية في توقف المجموعة عن متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية.

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

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

إننا نتواصل مع المسؤولين عن الحوكمة حول عدة أمور من بينها النطاق المخطط لأعمال التدقيق وتوقيتها ونتائج التدقيق الهامة بما في ذلك أي أوجه قصور 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 استقلاليّتنا بالإضافة إلى التدابير ذات الصلة، متى كان ذلك مناسباً.



مسؤوليات مراقبي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

ومن خلال الأمور التي يتم إبلاغ المسؤولين عن الحوكمة بها، نحدد تلك الأمور التي تشكل الأمور الأكثر أهمية في تدقيق البيانات المالية المجمعة للسنة الحالية، ولذلك تعتبر هي أمور التدقيق الرئيسية. إننا نفصح عن هذه الأمور في تقرير مراقبي الحسابات الخاص بنا ما لم يمنع القانون أو اللوائح الإفصاح العلني عن هذه الأمور أو، في أحوال نادرة جداً، عندما نتوصل إلى أن امرأ ما يجب عدم الإفصاح عنه في تقريرنا لأنه من المتوقع بشكل معقول أن النتائج العكسية المترتبة على هذا الإفصاح تتجاوز المكاسب العامة له.

تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

في رأينا أيضاً أن الشركة الأم تحتفظ بدفاتر محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يتعلق بهذه البيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في هذه الدفاتر. في رأينا أيضاً أننا قد حصلنا على كافة المعلومات والايضاحات التي رايناها ضرورية لأغراض التدقيق بإستثناء الأمور الموضحة في فقرة "أساس الرأي المتحفظ من تقريرنا. كما أن البيانات المالية المجمعة تتضمن جميع المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم ١ لسنة ٢٠١٦ والتعديلات اللاحقة له ولأئحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها

وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهما، وأنه قد أجري الجرد وفقاً للصول المرعية، وحسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا لم تقع مخالفات لقانون الشركات رقم ١ لسنة ٢٠١٦ والتعديلات اللاحقة له ولأئحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهما، خلال السنة المنتهية في

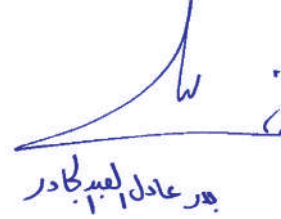
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي، بإستثناء أن الشركة الأم قامت بالاستثمار مباشرة في أسهم بعض الشركات التي تختلف أغراضها عن الشركة الأم (إيضاح ٧). نبين أيضاً أنه خلال تدقيقنا، وحسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا، لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات لأحكام

القانون رقم ٧ لسنة ٢٠١٠، بشأن هيئة أسواق المال والتعليمات المتعلقة به، خلال السنة المنتهية في

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ بإستثناء الأمور الموضحة في فقرة "أساس الرأي المتحفظ" على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.



بدر عبدالله الزمان
سجل مراقبي الحسابات رقم ٦٢ فئة أ
دليلوت وتوش - الوزان وشركاه



بدر عادل العبد الجادر
سجل مراقبي الحسابات رقم ٢٠٧ فئة أ
إرنست ويونغ
العيان والعصيمي وشركاهم

الكويت في ٢٩ أبريل ٢٠٢١

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

بيان المركز المالي المجمع كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢٠١٩ دينار كويتي	٢٠٢٠ دينار كويتي	إيضاحات	
			الموجودات
			موجودات غير متداولة
١٦,٦٣٧,٩٢٦	١٥,٩١٠,٦٥٣	٤	ممتلكات ومنشآت ومعدات
١١٢,٨٧١,٥٥٨	١١٧,٢٨٠,١٨١	٥	عقارات استثمارية
١,١٠٩,٠٨٠	١,١٦٦,٤٦٥	٦	استثمار في شركة زميلة
١١,١١٩,٢٨٧	٩,٢٤١,٤٩١	٧	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
١٤١,٧٣٧,٨٥١	١٤٣,٥٩٨,٧٩٠		
			موجودات متداولة
١٣,٢٥٠,٤٦٨	٩,٥٩٧,٠١٢	٨	مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى
٧٤٤,٧٠٧	٧٩٨,٩٨١	٩	النقد والنقد المعادل
١٣,٩٩٥,١٧٥	١٠,٣٩٥,٩٩٣		
١٥٥,٧٣٣,٠٢٦	١٥٣,٩٩٤,٧٨٣		إجمالي الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
٥٠,٩٨٤,٤٩٩	٥٠,٩٨٤,٤٩٩	١٠	رأس المال
٣٢٧,١٨٨	٣٢٧,١٨٨		علاوة إصدار أسهم
(٧١٤,٧٨٤)	(٧١٤,٧٨٤)	١١	أسهم خزينة
٤,٧٤٤,٣٩٢	٤,٧٤٤,٣٩٢	١٢	احتياطي إجباري
١٧٤,٧٣٢	١٧٤,٧٣٢	١٣	احتياطي اختياري
١,٤٥٣,١٢١	(٣٠٥,٤٧٠)	١٤	احتياطيات أخرى
٩٩٧,٧١٧	(٢,٥٦٨,٥٣٢)		(خسائر متراكمة) أرباح مرحلة
٥٧,٩٦٦,٨٦٥	٥٢,٦٤٢,٠٢٥		إجمالي حقوق الملكية
			المطلوبات
			مطلوبات غير متداولة
٥١٦,٣٧١	٣٢٣,٧٤٣		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
٦٥,٥٥٢,٥٩٦	٦,٦٩٣,٤٩١	١٥	قروض وتسهيلات بنكية
٦٦,٠٦٨,٩٦٧	٧,٠١٧,٢٣٤		
			مطلوبات متداولة
١١,٣٦٤,٠١٣	٧,٨٦٤,١٥٩	١٦	دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى
٢٠,٣٣٣,١٨١	٨٦,٤٧١,٣٦٥	١٥	قروض وتسهيلات بنكية
٣١,٦٩٧,١٩٤	٩٤,٣٣٥,٥٢٤		
٩٧,٧٦٦,١٦١	١٠١,٣٥٢,٧٥٨		إجمالي المطلوبات
١٥٥,٧٣٣,٠٢٦	١٥٣,٩٩٤,٧٨٣		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.



د. أنور علي النقي
نائب رئيس مجلس الإدارة



د. عماد جواد بوخمسين
رئيس مجلس الإدارة

الشركة العربية العقارية

شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة

دولة الكويت

بيان الدخل المجمع للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

٢٠١٩ دينار كويتي	٢٠٢٠ دينار كويتي	إيضاحات	
			الإيرادات
٥,٣٠٤,٩٧٩	٤,٥٠٨,٤٠٤		إيرادات تأجير
٥,٨٩٦,٦٧٣	٢,٠٨٠,٩٤٨		إيرادات من فندق
٣١٤,١٨٨	٢٢٢,٠٢٥		إيرادات توزيعات أرباح
٦,٩٦٥,٢٤٥	١٧٣,٠١١	١٧	إيرادات أخرى
(٢٦,٤٥٢)	(٤,٨٣٥)		خسائر تحويل عملات أجنبية
(١,٢٣٣,١٠٩)	١٠٦,٦٠٦		أرباح (خسائر) غير محققة من تقييم عقارات استثمارية
١٧,٢٢١,٥٢٤	٧,٠٨٦,١٥٩		
			المصروفات
١,٠١٢,١٤٦	٧٤٣,٢٥٣		مصروفات عقارات استثمارية
٤٨٠,٠٠٠	-		خسارة من بيع عقارات استثمارية
٤,٤٨١,٧٩٦	٢,٥٨٣,٩٩٥		مصروفات فندق
٤٧٨,٢٧١	٣٩٥,٣٤١	١٨	تكاليف موظفين
٨٧٦,٣٢٧	٧٢٧,٢٨٠		استهلاك
٧٤٦,٩٦٩	-		انخفاض قيمة ممتلكات ومنشآت ومعدات
٢,٨٩٣,٥٩٢	٢,٤٠٧,٩٢٧	١٩	مصروفات أخرى
٤,٥٠٥,١٠٤	٣,٨٠٨,٨٨١		تكاليف تمويل
١٥,٤٧٤,٢٠٥	١٠,٦٦٦,٦٧٧		
١,٧٤٧,٣١٩	(٣,٥٨٠,٥١٨)		(خسارة) ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة
			دعم العمالة الوطنية والزكاة
(١٥,٧٢٦)	-		مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(٤٦,٦٥٩)	-		ضريبة دعم العمالة الوطنية
(١٨,٥٦٤)	-		الزكاة
١,٦٦٦,٣٧٠	(٣,٥٨٠,٥١٨)		صافي (خسارة) ربح السنة
٣,٣٠ فلس	(٧,٠٩) فلس	٢٠	(خسارة) ربحية السهم الأساسية والمخففة

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.



(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

بيان الدخل الشامل المجمع للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢٠١٩ دينار كويتي	٢٠٢٠ دينار كويتي	إيضاحات	
١,٦٦٦,٣٧٠	(٣,٥٨٠,٥١٨)		صافي (خسارة) ربح السنة
			إيرادات شاملة أخرى
			بنود يتم أو قد يتم إعادة تصنيفها إلى بيان الدخل المجمع في فترات لاحقة:
٩٣,٦٦١	٦٠,٩٠٨	١٤	تعديل تحويل عملات أجنبية
٩٣,٦٦١	٦٠,٩٠٨		
			بنود لن يتم إعادة تصنيفها لاحقا إلى بيان الدخل المجمع في فترات لاحقة:
٢٥٤,٢٩٨	(١,٨٠٥,٢٣٠)	١٤	التغير في القيمة العادلة لموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
٢٥٤,٢٩٨	(١,٨٠٥,٢٣٠)		
٣٤٧,٩٥٩	(١,٧٤٤,٣٢٢)		إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة الأخرى
٢,٠١٤,٣٢٩	(٥,٣٢٤,٨٤٠)		إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة للسنة

إن الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٧ تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.



بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

الإجمالي	أرباح مرحلة / خسائر (متراكمة)	احتياطات أخرى (إيضاح ١٦)	احتياطي اختياري	احتياطي اجباري	أسم خزينة	علاوة إصدار	رأس المال	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٠
٥٧,٩٦٦,٨٦٥	٩٩٧,٧١٧	١,٤٥٣,١٢١	١٧٤,٧٣٢	٤,٧٤٤,٣٩٢	(٧١٤,٧٨٤)	٣٢٧,١٨٨	٥٠,٩٨٤,٤٩٩	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٠
(٣,٥٨٠,٥١٨)	(٣,٥٨٠,٥١٨)	-	-	-	-	-	-	خسارة السنة
(١,٧٤٤,٣٢٢)	-	(١,٧٤٤,٣٢٢)	-	-	-	-	-	خسائر شاملة أخرى للسنة
(٥,٣٢٤,٨٤٠)	(٣,٥٨٠,٥١٨)	(١,٧٤٤,٣٢٢)	-	-	-	-	-	إجمالي الخسائر الشاملة للسنة
-	١٤,٣٦٩	(١٤,٣٦٩)	-	-	-	-	-	صافي أرباح محققة محولة إلى الخسائر المتراكمة من بيع موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
٥٢,٦٤٢,٠٢٥	(٢,٥٦٨,٥٣٢)	(٣٠,٥٤٧,٠٠)	١٧٤,٧٣٢	٤,٧٤٤,٣٩٢	(٧١٤,٧٨٤)	٣٢٧,١٨٨	٥٠,٩٨٤,٤٩٩	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
٥٦,٣٧١,٧٣٥	(٩,٨٥٧,٣٠٥)	١,١٠٥,١٦٢	٤,٥٦٩,٦٦٠	٤,٥٦٩,٦٦٠	(٧١٤,٧٨٤)	٥٠,٩٨٤,٤٩٩	٥٠,٩٨٤,٤٩٩	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠١٩
(٣١٩,١٨٩)	(٣١٩,١٨٩)	-	-	-	-	-	-	تعديل الانتقال نتيجة تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية ١٦ في ١ يناير ٢٠١٩
٥٥,٩٥٢,٥٣٦	(١٠,١٧٦,٣٩٤)	١,١٠٥,١٦٢	٤,٥٦٩,٦٦٠	٤,٥٦٩,٦٦٠	(٧١٤,٧٨٤)	٥٠,٩٨٤,٤٩٩	٥٠,٩٨٤,٤٩٩	الرصيد المتأخر كما في ١ يناير ٢٠١٩
١,٦٦٦,٣٧٠	١,٦٦٦,٣٧٠	-	-	-	-	-	-	ربح السنة
٣٤٧,٩٥٩	-	٣٤٧,٩٥٩	-	-	-	-	-	إيرادات شاملة أخرى
٢,٠١٤,٣٢٩	١,٦٦٦,٣٧٠	٣٤٧,٩٥٩	-	-	-	-	-	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
-	٩,٨٥٧,٣٠٥	-	(٤,٥٦٩,٦٦٠)	-	-	(٥,٢٨٧,٥٤٥)	-	إطفاء الخسائر المتراكمة
-	(٢٤٩,٤٦٤)	-	١٧٤,٧٣٢	١٧٤,٧٣٢	-	-	-	الاستقطاع إلى الاحتياطات
٥٧,٩٦٦,٨٦٥	٩٩٧,٧١٧	١,٤٥٣,١٢١	١٧٤,٧٣٢	٤,٧٤٤,٣٩٢	(٧١٤,٧٨٤)	٣٢٧,١٨٨	٥٠,٩٨٤,٤٩٩	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

بيان التدفقات النقدية المجمع

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢٠١٩ دينار كويتي	٢٠٢٠ دينار كويتي	إيضاحات	
			أنشطة التشغيل
			صافي (خسارة) ربح السنة
١,٦٦٦,٣٧٠	(٣,٥٨٠,٥١٨)		تعديلات غير نقدية لمطابقة ربح السنة بصافي التدفقات النقدية:
٨٧٦,٣٢٧	٧٢٧,٢٨٠	٤	استهلاك
٧٤٦,٩٦٩	-	٤	انخفاض قيمة ممتلكات ومنشآت ومعدات
٦٣٢,٤٩٠	٤٧٣,٧٣٩	١٩ و ٨	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
٤٨٠,٠٠٠	-		خسارة من بيع عقارات استثمارية
(٦,٦٣٠,٢٠٧)	-	١٧	ربح من سداد التزام قرض
١,٢٣٣,١٠٩	(١٠٦,٦٠٦)		(أرباح) خسائر غير محققة من تقييم عقارات استثمارية
١٠٣,١٧٧	٦٦,٩٤٩		مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
-	(٩,٧٤٥)		رد مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
(٣١٤,١٨٨)	(٢٢٢,٠٢٥)		إيرادات توزيعات أرباح
٤,٥٠٥,١٠٤	٣,٨٠٨,٨٨١		تكاليف تمويل
-	(١٠,٢٠٠)		امتيازات تأجير
٣,٣٠٩,١٥١	١,١٤٧,٧٥٥		
			التعديلات على رأس المال العامل:
(٤٢١,٢٩٣)	(٩٩٠,٢٨٣)		مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى
٧٧١,٠٣١	(٣,٧٥٩,١٣٤)		دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى
٣,٦٥٨,٨٨٩	(٣,٦٠١,٦٦٢)		التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من العمليات
(٦٣,٤٩٣)	(٢٤٩,٨٣٢)		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة
٣,٥٩٥,٣٩٦	(٣,٨٥١,٤٩٤)		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة التشغيل
			أنشطة الاستثمار
(١٩١,٦١٢)	-		إضافات إلى ممتلكات ومنشآت ومعدات
(٦٠,٧٣٧)	-		إضافات إلى عقارات استثمارية
-	٧٢,٥٦٦		متحصلات من بيع موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
١٠,٠٠٠	-		متحصلات من بيع عقارات استثمارية
٣١٤,١٨٨	٢٢٢,٠٢٥		إيرادات توزيعات أرباح مستلمة
٧١,٨٣٩	٢٩٤,٥٩١		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة الاستثمار
			أنشطة التمويل
-	٨,٣٠٨,٩٨٤		متحصلات من قروض وتسهيلات بنكية
(٢,١٨٠,٨٧٥)	(٢,٠٠٢,٢٥٥)		قروض وتسهيلات بنكية مسددة
(٤,١٠٣,١٩٣)	(٢,٥٣٦,٤٥١)		تكاليف تمويل مدفوعة
(٤٦,٥٠٥)	(٣٠,٦٠٠)		سداد مطلوبات التأجير
(٦,٣٣٠,٥٧٣)	٣,٧٣٩,٦٧٨		صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة التمويل
(٢,٦٦٣,٣٣٨)	١٨٢,٧٧٥		صافي الزيادة (النقص) في النقد والنقد المعادل
٣٠,٥٩٤	(١٢٨,٥٠١)		تعديلات تحويل عملات أجنبية
٣,٣٧٧,٤٥١	٧٤٤,٧٠٧	٩	النقد والنقد المعادل في بداية السنة
٧٤٤,٧٠٧	٧٩٨,٩٨١	٩	النقد والنقد المعادل في نهاية السنة

إن الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٧ تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

١. معلومات حول الشركة

تأسست الشركة العربية العقارية ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") في دولة الكويت بتاريخ ٢١ سبتمبر ١٩٧٦ وهي مدرجة في بورصة الكويت للأوراق المالية.

يقع المركز الرئيسي للشركة الأم في شرق - شارع أحمد الجابر - مركز عماد التجاري - دولة الكويت. تتمثل الأغراض الرئيسية للشركة الأم في:

- ممارسة مختلف الأعمال التجارية العقارية من شراء وبيع الاستثمارات في الأراضي والعقارات وإدارة العقارات للغير والقيام بأنشطة المقاولات والمناجزة بجميع المواد المتعلقة بالإنشاءات أو المطلوبة لها،
- إقامة الأسواق التجارية والمرافق السياحية والرياضية والترفيهية،
- إقامة وتملك الفنادق وإدارتها بما تحويها من أنشطة سياحية،

إدارة المحافظ العقارية لحساب الشركة الأم فقط والاستثمار في أسهم ومشروعات للشركات الأخرى ذات الأغراض المماثلة لأغراض الشركة الأم؛ وإنشاء وإدارة صناديق الاستثمار العقاري فقط؛ واستغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة الأم عن طريق استثمارها في محافظ مالية وعقارية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة.

إن الشركة الأم هي شركة تابعة لشركة مجموعة بوخمسين القابضة ش.م.ك. (مقفلة) ("الشركة الأم الرئيسية"). تم اعتماد البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ من قبل مساهمي الشركة الأم في اجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقد بتاريخ ١٠ مايو ٢٠٢٠.

تم التصريح بإصدار البيانات المالية المجمعة للشركة الأم والشركات التابعة المملوكة لها بالكامل والفنادق (يشار إليها معاً بـ "المجموعة") للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ وفقاً لقرار مجلس الإدارة بتاريخ ٢٩ أبريل ٢٠٢١. يحق لمساهمي المجموعة تعديل هذه البيانات المالية المجمعة في اجتماع الجمعية العمومية السنوية.

٢. أساس مبدأ الاستمرارية المحاسبي

تكبدت المجموعة خسارة بمبلغ ٣,٥٨٠,٥١٨ دينار كويتي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ربح بمبلغ ١,٦٦٦,٣٧٠ دينار كويتي)، وكان لديها خسائر متراكمة بمبلغ ٢,٥٦٨,٥٢٢ دينار كويتي، واعتباراً من ذلك التاريخ، فإن المطلوبات المتداولة للمجموعة تتجاوز الموجودات المتداولة بمبلغ ٨٣,٩٣٩,٥٣١ دينار كويتي (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ١٧,٧٠٢,٠١٩ دينار كويتي). بالإضافة إلى ذلك، تتضمن المطلوبات المتداولة أقساط قروض وتكلفة تمويل بمبلغ ٩,٦١٣,٣٠٢ دينار كويتي مستحقة السداد لبنك محلي، وتم إعادة تصنيفها إلى مطلوبات متداولة لأنها أصبحت متأخرة السداد وغير مسددة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (راجع إيضاح ١٥). لاحقاً لتاريخ البيانات المالية المجمعة، وافق البنك على إعادة جدولة رصيد القرض وتكلفة التمويل القائمة لتستحق السداد على مدى أربع سنوات ونصف، مع فترة سماح مدتها سنة واحدة من تاريخ اتفاقية إعادة الجدولة.

تقر الإدارة باستمرار عوامل عدم التيقن حول قدرة المجموعة على الوفاء بمتطلبات التمويل وإعادة تمويل أو سداد تسهيلات البنكية عند استحقاقها. ومع ذلك، لدى الإدارة توقع معقول بأن المجموعة لديها موارد كافية لمواصلة وجودها التشغيلي في المستقبل القريب، إمكانية سداد القروض من خلال التدفقات النقدية التشغيلية، أو من بيع عقارات بقيمتها السوقية. كما يستمر المساهمون الرئيسيون للشركة الأم في تقديم وتوفير الدعم المالي (عند الضرورة) حتى تتمكن المجموعة من الوفاء بالتزاماتها المالية عند استحقاقها.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

تم إعداد البيانات المالية المجمعة على أساس مبدأ الاستمرارية والذي يفترض قدرة المجموعة على إعادة هيكلة ديونها لدى البنوك والوفاء بشروط السداد الإلزامية للتسهيلات البنكية وفقاً للمبين في الإيضاح ١٥ حول البيانات المالية المجمعة. إذا لم تستطع المجموعة لأي سبب من الأسباب مواصلة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية، فقد يكون لذلك تأثير على قدرة المجموعة على تحقيق موجوداتها والوفاء بمطلوباتها في سياق الأعمال العادية بالمبالغ التي يتم إدراجها في البيانات المالية المجمعة، غير أن المجموعة على ثقة من نجاح المفاوضات الجارية مع البنوك.

بالرغم من الحقائق الموضحة أعلاه، تم إعداد البيانات المالية المجمعة على أساس مبدأ الاستمرارية حيث إن مجلس إدارة الشركة الأم -الذي يمثل المساهمين الرئيسيين- على ثقة من الوفاء بالتزامات المجموعة عند استحقاقها. لا تتضمن البيانات المالية المجمعة أي تسويات تتعلق بإمكانية استرداد وتصنيف مبالغ الموجودات المسجلة وتصنيف المطلوبات التي قد تكون ضرورية إذا لم تتمكن المجموعة من متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية.

٣. أساس الأعداد

١.٣ أساس الأعداد

بيان الالتزام

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

أساس الأعداد

تم إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية المعدل ليتضمن إعادة تقييم الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى والعقارات الاستثمارية وفقاً للقيمة العادلة.

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

تم إعادة تصنيف بعض مبالغ السنة السابقة لتتوافق مع العرض السنة الحالية. لم ينتج أي تأثير عن إعادة التصنيف على حقوق الملكية المسجلة سابقاً كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ وربح السنة المنتهية بذلك التاريخ. تم إجراء إعادة التصنيف لتحسين جودة المعلومات المقدمة.

٢.٣ أساس التجميع

تتضمن البيانات المالية المجمعة المعلومات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة والفنادق المملوكة لها (يشار إليها معاً بـ "المجموعة") كما يلي:

نسبة الملكية (%) ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	نسبة الملكية (%) ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	المنشأة القانونية	النشاط	بلد التأسيس	
١٠٠	١٠٠	فندق	خدمات	الكويت	فندق هوليدي إن
١٠٠	١٠٠	شركة ذات مسؤولية محدودة	عقارات	الإمارات	شركة آيه آر أي سي بروبورتيز المحدودة

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة (أي الشركات المستثمر فيها التي تخضع لسيطرتها) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠. تنشأ السيطرة عندما تتعرض المجموعة لمخاطر أو يكون لها حقوق في عائدات متغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها ويكون لديها القدرة على التأثير على تلك العائدات من خلال سيطرتها على الشركة المستثمر فيها. وبصورة محددة، تسيطر المجموعة على الشركة المستثمر فيها فقط عندما يكون لدى المجموعة:

- السيطرة على الشركة المستثمر فيها (أي الحقوق الحالية التي تمنحها القدرة الحالية على توجيه الأنشطة ذات الصلة الخاصة بالشركة المستثمر فيها)

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

- التعرض لمخاطر أو حقوق في عائدات متغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها
- القدرة على استخدام سيطرتها على الشركة المستثمر فيها في التأثير على عائداتها
- عندما تحتفظ المجموعة بأقل من أغلبية حقوق التصويت أو حقوق مماثلة للشركة المستثمر فيها، تأخذ المجموعة في اعتبارها كافة الحقائق والظروف ذات الصلة عند تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها بما في ذلك:
- الترتيب التعاقدي القائم مع حاملي الأصوات الآخرين في الشركة المستثمر فيها
- الحقوق الناتجة من الترتيبات التعاقدية الأخرى
- حقوق التصويت لدى المجموعة وحقوق التصويت المحتملة

تعيد المجموعة تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها في حالة إذا كانت الحقائق 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.

يتم إدراج الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات المتعلقة بالشركة التابعة التي تم حيازتها أو بيعها خلال السنة في بيان المركز المالي المجمع وبيان الدخل المجمع اعتباراً من تاريخ حصول المجموعة على السيطرة حتى تاريخ توقف سيطرة المجموعة على الشركة التابعة.

تتعلق الأرباح أو الخسائر وكل بند من بنود الإيرادات الشاملة الأخرى الخاصة بمساهمي الشركة الأم والحصص غير المسيطرة حتى إن أدى ذلك إلى رصيد عجز في الحصص غير المسيطرة. ويتم إجراء تعديلات عند الضرورة على البيانات المالية للشركات التابعة لتتوافق السياسات المحاسبية للشركات التابعة مع السياسات المحاسبية للمجموعة. ويتم استبعاد كافة الموجودات والمطلوبات فيما بين شركات المجموعة وحقوق الملكية والإيرادات والمصروفات والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات فيما بين أعضاء المجموعة بالكامل عند التجميع.

يتم تجميع الشركات التابعة بالكامل اعتباراً من تاريخ الحيازة الذي يمثل تاريخ حصول المجموعة على السيطرة، ويستمر التجميع حتى تاريخ توقف السيطرة. يتم إعداد البيانات المالية للشركات التابعة في نفس تاريخ البيانات المالية المجمعة للشركة الأم وباستخدام نفس السياسات المحاسبية. يتم تجميع البيانات المالية للشركات التابعة على أساس كل بند على حدة من خلال إضافة البنود المماثلة للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات. ويتم استبعاد كافة الأرصدة والمعاملات فيما بين شركات المجموعة والأرباح والخسائر المسجلة الناتجة من المعاملات فيما بين المجموعة وتوزيعات الأرباح بالكامل. إن إجمالي الإيرادات/الخسائر الشاملة للشركة التابعة يتعلق بالشركة الأم والحصص غير المسيطرة حتى وإن أدى ذلك إلى رصيد عجز.

يتم المحاسبة عن التغير في حصة الملكية لشركة تابعة، دون فقد السيطرة، كعمالة حقوق ملكية. إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها:

- لا تسجل موجودات (بما في ذلك الشهرة) ومطلوبات الشركة التابعة.
- لا تسجل القيمة الدفترية لأي حصص غير مسيطرة.
- لا تسجل فروق تحويل العملات الأجنبية المتراكمة المسجلة في الإيرادات الشاملة الأخرى.
- تسجل القيمة العادلة للمقابل المستلم.
- تسجل القيمة العادلة لأي استثمار محتفظ به.
- تسجل أي فائض أو عجز في بيان الدخل المجمع.
- تعيد تصنيف حصة المجموعة في البنود المسجلة سابقاً في الإيرادات الشاملة الأخرى إلى الأرباح أو الخسائر أو الأرباح المرحلة، متى كان ذلك مناسباً.

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

٣.٣ التغييرات في السياسات المحاسبية

المعايير والتعديلات الجديدة السارية اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٠

إن السياسات المحاسبية المطبقة في إعداد البيانات المالية المجمعة مماثلة لتلك المتبعة في إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ باستثناء تطبيق المعايير الجديدة التي تسري اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٠. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل آخر صادر ولكن لم يسر بعد.

تسري العديد من التعديلات والتفسيرات الأخرى لأول مرة في سنة ٢٠٢٠ إلا أنه ليس لها تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية ٣: تعريف الأعمال

يوضح التعديل على المعيار الدولي للتقارير المالية ٣ أنه لكي يتم تصنيف أي مجموعة متكاملة من الأنشطة والموجودات كأعمال، لا بد وأن تتضمن كحد أدنى مدخلات وإجراءات جوهرية تجمعان معاً لتحقيق قدرة الحصول على المخرجات. بالإضافة إلى ذلك، أوضح التعديل أن الأعمال قد تتحقق دون أن تشمل على كافة المدخلات والإجراءات المطلوبة للوصول إلى المخرجات. لم يكن لهذه التعديلات تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة ولكنها قد تؤثر على الفترات المستقبلية في حالة قيام المجموعة بإبرام أي عمليات لدمج الأعمال.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١ ومعيار المحاسبة الدولي ٨: تعريف المعلومات الجوهرية

تقدم التعديلات تعريفاً جديداً للمعلومات الجوهرية الذي يبين أن (المعلومات تعتبر جوهرية في حالة إذا كان حذفها أو عدم صحة التعبير عنها أو إخفاؤها من المتوقع بصورة معقولة أن يؤثر على القرارات التي يتخذها المستخدمون الأساسيون للبيانات المالية ذات الغرض العام استناداً إلى تلك البيانات المالية بما يقدم معلومات مالية عن منشأة محددة لإعداد التقارير).

توضح التعديلات أن الجوهرية تعتمد على طبيعة وحجم المعلومات سواء بصورة فردية أو بالاندماج مع المعلومات الأخرى في سياق البيانات المالية. ويكون عدم صحة التعبير عن المعلومات جوهرية إذا كان من المتوقع بصورة معقولة أن يؤثر على القرارات التي يتخذها المستخدمون الأساسيون. لم يكن لهذه التعديلات أي تأثير على البيانات المالية المجمعة، ومن غير المتوقع أن يكون لها أي تأثير على المجموعة في المستقبل.

الإطار المفاهيمي لإعداد التقارير المالية الصادر في ٢٩ مارس ٢٠١٨

لا يمثل الإطار المفاهيمي معياراً ولا يتجاوز أي من المفاهيم الواردة فيه المفاهيم أو المتطلبات الواردة في أي معيار. إن الغرض من الإطار المفاهيمي هو مساعدة مجلس معايير المحاسبة الدولية في إعداد المعايير، ومساعدة القائمين على الإعداد على تطوير سياسات محاسبية متسقة متى لا يكون هناك أي معيار ساري، وكذلك لمساعدة جميع الأطراف على فهم المعايير وتفسيرها.

يتضمن الإطار المفاهيمي الذي تمت مراجعته بعض المفاهيم الجديدة، ويقدم تعريفات محدثة ومعايير الاعتراف بالموجودات والمطلوبات كما يوضح بعض المفاهيم الهامة.

لم يكن لهذه التعديلات أي تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية ١٦ : امتيازات التأجير المتعلقة بكوفيد-١٩

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في ٢٨ مايو ٢٠٢٠ امتيازات التأجير المتعلقة بكوفيد-١٩ - تعديل على المعيار الدولي للتقارير المالية ١٦ عقود التأجير. تمنح التعديلات إعفاءً للمستأجرين من تطبيق إرشادات المعيار الدولي للتقارير المالية ١٦ بشأن المحاسبة عن تعديل عقد التأجير لامتيازات التأجير الناشئة كنتيجة مباشرة لوباء كوفيد-١٩. نظرًا لكونها مبررًا عمليًا قد يختار المستأجر عدم تقييم ما إذا كان امتياز التأجير المتعلق بكوفيد-١٩ من المؤجر يمثل تعديل لعقد التأجير. يقوم المستأجر الذي يقوم بهذا الاختيار باحتساب أي تغيير في مدفوعات التأجير الناتجة عن امتياز التأجير المتعلق بكوفيد-١٩ بنفس الطريقة التي يحتسب بها حدوث أي تغيير وفقًا للمعيار الدولي للتقارير المالية ١٦، إذا لم يمثل التغيير تعديل لعقد التأجير.

يسري التعديل لفترات البيانات المالية المجمعة السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يونيو ٢٠٢٠، ويسمح بالتطبيق المبكر. قامت المجموعة بتطبيق المبرر العملي على جميع امتيازات التأجير التي تستوفي الشروط الواردة في المعيار الدولي للتقارير المالية ١٦: ٤٦ ب. استقادت المجموعة من التنازل عن مدفوعات التأجير لبعض عقود التأجير التشغيلي. تم احتساب التنازل عن مدفوعات التأجير بمبلغ ١٠,٢٠٠ دينار كويتي كمدفوعات تأجير متغيرة سلبية ضمن إيرادات أخرى في بيان الدخل المجمع. لم تقم المجموعة بالاعتراف بالجزء من التزام التأجير الذي تم إطفاءه عن طريق الإعفاء من مدفوعات التأجير، بما يتوافق مع متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية ٩: ١, ٢, ٣. تواصل المجموعة الاعتراف بمصروف الفائدة لالتزام التأجير.

التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية ٧ والمعيار الدولي للتقارير المالية ٩ ومعيار المحاسبة الدولي ٣٩: إصلاح المعايير الخاصة بمعدل الفائدة

تقدم التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية ٩ الأدوات المالية ومعيار المحاسبة الدولي ٣٩ الأدوات المالية: الاعتراف والقياس عددا من الإعفاءات التي تسري على كافة علاقات التحوط التي تتأثر مباشرة بأعمال إصلاح المعايير المتعلقة بمعدل الفائدة. وتتأثر علاقة التحوط إذا أدى الإصلاح إلى حالات عدم تأكد حول توقيت و/أو مبلغ التدفقات النقدية المستندة إلى المعايير للبند المتحوط له أو أداة التحوط. لم يكن لهذه التعديلات أي تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة حيث أنه ليس لديها أي علاقات تحوط لمعدل الفائدة.

٤.٣ معايير صادرة ولكن لم تسر بعد

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

إشارة مرجعية إلى الإطار المفاهيمي - تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية ٣

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في مايو ٢٠٢٠ تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية ٣ دمج الأعمال - إشارة مرجعية إلى الإطار المفاهيمي. إن الغرض من هذه التعديلات هو استبدال الإشارة المرجعية إلى إطار إعداد وعرض البيانات المالية الصادر في سنة ١٩٨٩ بإشارة مرجعية إلى الإطار المفاهيمي للتقارير المالية الصادر في مارس ٢٠١٨ دون أن يطرأ أي تغيير ملحوظ في المتطلبات المتعلقة به.

كما أضاف مجلس معايير المحاسبة الدولية إعفاءً من مبادئ الاعتراف الواردة بالمعيار الدولي للتقارير المالية ٣ تجنب إصدار الأرباح أو الخسائر المحتملة خلال "اليوم الثاني للتطبيق" والناتجة عن الالتزامات والمطلوبات المحتملة التي تدرج ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي ٣٧ أو تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية ٢١ الضرائب، في حالة تكبدها بصورة منفصلة.

وفي نفس الوقت، قرر مجلس معايير المحاسبة الدولية توضيح الإرشادات الحالية الواردة ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية ٣ المتعلقة بالموجودات المحتملة والتي لن تتأثر باستبدال الإشارة المرجعية إلى إطار إعداد وعرض البيانات المالية المجمعة.

تسري التعديلات على فترات البيانات المالية المجمعة السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٢ وتطبق بأثر مستقبلي.

من غير المتوقع أن يكون للتعديلات تأثير مادي على المجموعة.

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

الممتلكات والمنشآت والمعدات: المتحصلات قبل الاستخدام المقصود - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١٦

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في مايو ٢٠٢٠ تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١٦ الممتلكات والمنشآت والمعدات - المتحصلات قبل الاستخدام المقصود، والتي تمنع المنشآت من خصم أي متحصلات من بيع بنود الممتلكات والمنشآت والمعدات من تكلفة أي بند من بنود الممتلكات والمنشآت والمعدات وذلك في حالة الوصول بذلك الأصل إلى الموقع والحالة الضرورية لأن يكون جاهزاً للتشغيل بالطريقة المقصودة من قبل الإدارة. بدلاً من ذلك، تسجل المنشأة المتحصلات من بيع مثل هذه البنود وتكاليف إنتاج تلك البنود ضمن الأرباح أو الخسائر.

يسري التعديل على فترات البيانات المالية المجمعة السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٢ ولا بد من تطبيقه بأثر رجعي على بنود الممتلكات والمنشآت والمعدات المتاحة للاستخدام في أو بعد بداية أقرب فترة معروضة في حالة قيام المنشأة بتطبيق التعديل لأول مرة.

ليس من المتوقع أن يكون للتعديلات تأثير مادي على المجموعة.

المعيار الدولي للتقارير المالية ٩ الأدوات المالية - الرسوم ضمن اختبار "نسبة ١٠٪" في حالة إلغاء

الاعتراف بالمطلوبات المالية

كجزء من التحسينات السنوية للسنوات ٢٠١٨-٢٠٢٠ على عملية إعداد المعايير الدولية للتقارير المالية، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلاً على المعيار الدولي للتقارير المالية ٩. يتضمن التعديل توضيحات حول الرسوم التي تدرجها المنشأة ضمن التقييم الذي تجريه حول مدى اختلاف شروط الالتزام المالي الجديد أو المعدل بصورة جوهرية عن شروط الالتزام المالي الأصلي. تشمل هذه الرسوم فقط تلك المبالغ المسددة أو المستلمة فيما بين المقترض والمقرض مشتملة على الرسوم المسددة أو المستلمة إما من قبل المقترض أو المقرض نيابةً عن الطرف الآخر. تطبق المنشأة هذا التعديل على المطلوبات المالية المعدلة أو المتبادلة في أو بعد بداية فترة البيانات المالية المجمعة السنوية التي تقوم فيها المنشأة بتطبيق التعديل لأول مرة.

يسري التعديل على فترات البيانات المالية المجمعة السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٢ مع السماح بالتطبيق المبكر. ستطبق المجموعة التعديلات على المطلوبات المالية المعدلة أو المتبادلة في أو بعد بداية فترة البيانات المالية المجمعة السنوية التي تقوم فيها المنشأة بتطبيق التعديل لأول مرة.

ليس من المتوقع أن يكون للتعديلات تأثير مادي على المجموعة.

٥.٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة

الاعتراف بالإيرادات

يتم قياس الإيرادات استناداً إلى المقابل الذي تتوقع المجموعة أحقيتها في الحصول عليه بموجب عقد مبرم مع عميل وتستبعد المبالغ التي تم تحصيلها نيابة عن أطراف أخرى. تسجل المجموعة الإيرادات عندما تنتقل السيطرة على الخدمة إلى عميل. تتبع المجموعة إجراء يتضمن ٥ خطوات كما يلي:

- تحديد العقد مع عميل.
- تحديد التزامات الأداء.
- تحديد سعر المعاملة.
- توزيع سعر المعاملة لالتزامات الأداء
- الاعتراف بالإيرادات عند / فور الوفاء بالتزام (التزامات) الأداء.

يتم الاعتراف بالإيرادات إما في فترة زمنية معينة أو على مدار الوقت عند (أو فور) استيفاء المجموعة بالتزامات الأداء عن طريق تحويل البضاعة أو الخدمات المتعهد بها إلى عملائها.

تقوم المجموعة بالاعتراف بمطلوبات العقود لقاء المقابل المستلم فيما يتعلق بالتزامات الأداء التي لم يتم الوفاء بها، وتسجل هذه المبالغ، إن وجدت، كمطلوبات أخرى في بيان المركز المالي المجموع. وبالمثل، عندما تستوفي المجموعة بالتزام أداء قبل استلام المقابل، تسجل المجموعة إما موجودات العقود أو مدينو العقود، إن وجدت، في بيان المركز المالي المجموع تبعاً لما إذا كان استحقاق المقابل يستند إلى أمر آخر بخلاف مرور فترة زمنية معينة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

٥.٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الضرائب

حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

تحتسب المجموعة حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة ١٪ من ربح السنة وفقاً للاحتساب المعدل استناداً إلى قرار مجلس إدارة المؤسسة الذي ينص على أنه يجب استبعاد مكافأة أعضاء مجلس الإدارة والاستقطاع إلى الاحتياطي الإجباري من ربح السنة عند تحديد الحصة.

الزكاة

يتم احتساب حصة الزكاة بنسبة ١٪ من ربح المجموعة بموجب القانون رقم ٤٦ لسنة ٢٠٠٦ وقرار وزارة المالية رقم ٥٨ لسنة ٢٠٠٧.

ضريبة دعم العمالة الوطنية

تقوم المجموعة باحتساب ضريبة دعم العمالة الوطنية وفقاً للقانون رقم ١٩ لسنة ٢٠٠٠ وقرار وزارة المالية رقم ٢٤ لسنة ٢٠٠٦ بنسبة ٢,٥٪ من ربح السنة الخاضع للضريبة. بموجب القانون، فقد تم خصم توزيعات أرباح نقدية من الشركات المدرجة التي تخضع لضريبة دعم العمالة الوطنية من ربح السنة.

ممتلكات ومنشآت ومعدات

تدرج الممتلكات والمنشآت والمعدات بالتكلفة ناقصا الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة المتراكمة. تتضمن تكلفة بند المعدات تكاليف الحيازة وكافة التكاليف المتعلقة مباشرة بها حتى يصل الأصل إلى حالة التشغيل اللازمة للاستخدام المقصود منه. يتم احتساب الاستهلاك على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات كما يلي:

السنوات	
٤٠	مباني فتادق
١٠-٢	أثاث وتراكيبات
٣	سيارات

عند بيع الموجودات أو سحبها من الاستخدام، يتم استبعاد التكلفة والاستهلاك المتراكم للموجودات من الحسابات مع إدراج أي أرباح أو خسائر ناتجة من البيع في بيان الدخل المجموع.

يتم مراجعة القيمة الدفترية للممتلكات والمنشآت والمعدات في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة لتحديد ما إذا يوجد أي مؤشر على انخفاض قيمتها. فإذا وجد هذا المؤشر، يتم تخفيض قيمة الموجودات إلى مبلغها الممكن استرداده وتسجل خسائر انخفاض القيمة في بيان الدخل المجموع.

يتم رسملة المصروفات المتكبدة لاستبدال جزء من أحد بنود الممتلكات والمنشآت والمعدات التي يتم المحاسبة عنها بصورة منفصلة ويتم شطب القيمة الدفترية للجزء المستبدل. ويتم رسملة المصروفات اللاحقة الأخرى عندما تحقق زيادة المزايا الاقتصادية لبند الممتلكات والمنشآت والمعدات المتعلق بها. وتدرج كافة المصروفات الأخرى في بيان الدخل المجموع عند تكبدها.

إن بند الممتلكات والمنشآت والمعدات وأي جزء جوهري مسجل مبدئياً يتم إلغاء الاعتراف به عند البيع أو عند عدم توقع أي مزايا اقتصادية مستقبلية من استخدامه أو بيعه. تدرج أي أرباح أو خسائر ناتجة عن إلغاء الاعتراف بالأصل (المحتسبة بالفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل) في بيان الدخل المجموع عند إلغاء الاعتراف بالأصل.

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

٥.٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

عقارات استثمارية

تتضمن العقارات الاستثمارية العقارات قيد التطوير والعقارات المطورة والمحتفظ بها لغرض تحصيل إيجارات أو زيادة القيمة الرأسمالية أو كليهما. يتم تصنيف العقارات المحتفظ بها بموجب عقد تأجير ضمن العقارات الاستثمارية في حالة الاحتفاظ بها لغرض تحصيل إيجارات أو زيادة القيمة الرأسمالية أو كليهما، بدلاً من بيعها ضمن سياق الأعمال العادي أو استخدامها للإنتاج أو لأغراض إدارية.

يتم قياس العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة بما في ذلك تكاليف المعاملة. تتضمن تكاليف المعاملة الأتعاب المهنية لقاء الخدمات القانونية والعمولات والتكاليف الأخرى حتى يصل العقار إلى الحالة اللازمة له للتشغيل. كما تتضمن القيمة الدفترية تكلفة استبدال جزء من العقار الاستثماري القائم في وقت تكبد التكاليف في حالة الوفاء بمعايير الاعتراف، كما تستبعد تكاليف الخدمات اليومية للعقار الاستثماري.

لاحقاً للاعتراف المبدئي، يتم إدراج العقارات الاستثمارية بقيمتها العادلة التي تعكس ظروف السوق في تاريخ البيانات المالية المجمعة. كما يتم إدراج الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ضمن الأرباح أو الخسائر خلال السنة التي تنشأ فيها.

تتم التحويلات إلى أو من العقارات الاستثمارية فقط عندما يكون هناك تغير في الاستخدام. بالنسبة للتحويل من عقار استثماري إلى عقار يشغله المالك، فإن التكلفة المقدرة للمحاسبة اللاحقة تمثل القيمة العادلة في تاريخ التحويل. وفي حالة التحويل من عقار يشغله المالك إلى عقار استثماري، تقوم المجموعة بالمحاسبة عن هذا العقار وفقاً للسياسة المدرجة ضمن ممتلكات ومنشآت ومعدات حتى تاريخ التغير في الاستخدام.

لا يتم الاعتراف بالعقارات الاستثمارية عندما يتم بيعها أو عندما يتم سحب العقار الاستثماري بصفة دائمة من الاستخدام ولا يتوقع أي مزايا اقتصادية مستقبلية من بيعه. إن الفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للعقار الاستثماري قد يؤدي إلى أرباح أو خسائر عند سحب العقار الاستثماري من الاستخدام أو بيعه. تسجل الأرباح أو الخسائر في بيان الدخل المجموع في فترة إلغاء الاعتراف.

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 ظهر ذلك المؤشر أو عند ضرورة إجراء اختبار انخفاض القيمة السنوي للأصل، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ المقدر الممكن استرداده للأصل. 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 ويخضع إلى مبلغه الممكن استرداده.

عند تقدير القيمة أثناء الاستخدام، تخصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى القيمة الحالية باستخدام معدل الخصم ما قبل الضرائب والذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المرتبطة بالأصل. عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع، يتم استخدام نموذج تقييم مناسب. إن هذه العمليات المحاسبية يتم تأييدها بمضاعفات التقييم أو أسعار الأسهم المعلنة للشركات التابعة المتداولة علناً أو مؤشرات القيمة العادلة الأخرى المتاحة.



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

٥.٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية (تتمة)

بالنسبة للموجودات باستثناء الشهرة، يتم إجراء تقدير بتاريخ كل بيانات مالية مجمعة لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن خسائر الانخفاض في القيمة المسجلة سابقاً لم تعد موجودة أو قد انخفضت. فإذا ما توفر هذا المؤشر، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ الممكن استرداده للموجودات أو وحدات إنتاج النقد. يتم رد خسائر الانخفاض في القيمة المسجلة سابقاً فقط إذا كان هناك تغير في الافتراضات المستخدمة في تحديد المبلغ الممكن استرداده للأصل منذ الاعتراف بأخر خسائر انخفاض في القيمة. إن الرد محدود بحيث لا تتجاوز القيمة الدفترية للموجودات مبلغها الممكن استرداده وكذلك لا تتجاوز القيمة الدفترية التي قد يتم تحديدها بالصافي بعد الاستهلاك، إذا لم يتم تسجيل خسائر الانخفاض في قيمة الأصل في السنوات السابقة. يتم تسجيل هذا الرد في بيان الدخل المجمع ما لم يتم إدراج الأصل بالمبلغ المعاد تقييمه ويتم في هذه الحالة معاملة الرد كزيادة إعادة تقييم في الإيرادات الشاملة الأخرى.

عقود التأجير

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

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 لسداد مدفوعات التأجير وموجودات حق الاستخدام التي تمثل حق استخدام الموجودات الأساسية.

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 المكتبة، 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 مدة عقد التأجير.

تتعرض موجودات حق الاستخدام للانخفاض في القيمة، بما يتوافق مع سياسة المجموعة الموضحة ضمن "انخفاض قيمة الموجودات غير المالية".

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 (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 في الفترة التي يقع فيها الحدث أو الشرط الذي يستدعي حدوث السداد.

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

٥.٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

المجموعة كمؤجر

إن عقود التأجير التي لا تقوم المجموعة بموجيها بنقل كافة المخاطر والمزايا الهامة المرتبطة بملكية الأصل يتم تصنيفها كمقود تأجير تشغيلي. يتم احتساب إيرادات التأجير الناتجة على أساس القسط الثابت على مدى فترات التأجير وتُدرج ضمن الإيرادات في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع بسبب طبيعتها التشغيلية. تضاف التكاليف المبدئية المباشرة المتكبدة أثناء التفاوض حول عقد التأجير التشغيلي والترتيب له إلى القيمة الدفترية للأصل المؤجر ويتم تسجيلها على مدى فترة التأجير على نفس أساس إيرادات التأجير. تُسجل الإيجارات المحتملة كإيرادات في فترة اكتسابها.

الأدوات المالية

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

الموجودات المالية

الاعتراف المبدئي والقياس

يتم تصنيف الموجودات المالية عند الاعتراف المبدئي كموجودات مقاسة لاحقا وفقا للتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى أو القيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. يستند تصنيف الموجودات المالية عند الاعتراف المبدئي إلى خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي ونموذج أعمال المجموعة المستخدم في إدارتها. باستثناء أرصدة المدينين التجاريين التي لا تتضمن بند تمويل جوهري أو تلك التي قامت المجموعة بتطبيق المبرر العملي لها، يتم قياسها وفقا لسعر المعاملة المحدد طبقا للمعيار الدولي للتقارير المالية ١٥.

تتضمن الموجودات المالية لدى المجموعة المدينين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى والنقد والنقد المعادل والموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الأخرى.

طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية ٩، تحدد المجموعة تصنيف الموجودات المالية استنادا إلى نموذج الأعمال المستخدم من قبل المجموعة في إدارة الموجودات المالية وخصائص التدفقات النقدية التعاقدية للموجودات المالية.



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

٥.٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

تقييم نموذج الأعمال

تحدد المجموعة نموذج أعمالها عند المستوى الذي يعكس على النحو الأفضل كيفية إدارتها للموجودات المالية لتحقيق الغرض من الأعمال. تتضمن هذه المعلومات:

- السياسات والأهداف المحددة للموجودات المالية والعملية المتبعة لتنفيذ هذه السياسات؛
 - المخاطر التي تؤثر على أداء نموذج الأعمال (والموجودات المالية المحتفظ بها ضمن نموذج الأعمال) وكيفية إدارة هذه المخاطر. يستند تقييم نموذج الأعمال إلى السيناريوهات المتوقعة بصورة معقولة دون وضع نموذج "السيناريو الأسوأ" أو "سيناريو حالات الضغط" في الاعتبار. في حالة تحقيق التدفقات النقدية بعد الاعتراف المبدئي بطريقة تختلف عن التوقعات الأصلية للمجموعة، لن تغير المجموعة من تصنيف الموجودات المالية المتبقية المحتفظ بها ضمن نموذج الأعمال، ولكنها ستدرج هذه المعلومات عند تقييم الموجودات المالية المستحقة أو المشتراة في الفترات المستقبلية.
- تقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية تمثل مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط (اختبار مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط)

تقوم المجموعة بتقييم الشروط التعاقدية للموجودات المالية لتحديد ما إذا كانت تستوفي اختبار مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط. لأغراض هذا الاختبار، يُعرف "أصل المبلغ" بأنه القيمة العادلة للأصل المالي عند الاعتراف المبدئي وقد يتغير على مدى عمر الأصل المالي. وتُعرف الفائدة بأنها المقابل لقاء القيمة الزمنية للأموال ومخاطر الائتمان المرتبطة بأصل المبلغ ومخاطر الإقراض الأساسية الأخرى والتكاليف وكذلك هامش الربح. وعند تقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية تتمثل في مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط، تراعي المجموعة ما إذا كان الأصل المالي يتضمن شروط تعاقدية قد تغير من توقيت أو مبلغ التدفقات النقدية التعاقدية بحيث لا تستوفي هذا الشرط.

القياس اللاحق

أُجرت المجموعة تقييماً لموجوداتها المالية والتي تتمثل في المدينين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى والنقد والنقد المعادل. انتهت المجموعة إلى إنها تحتفظ بهذه الموجودات لغرض تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية ومن المتوقع أن تؤدي إلى تدفقات نقدية تمثل مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط. وقامت المجموعة بتحليل خصائص التدفقات النقدية التعاقدية لتلك الأدوات وانتهت إلى أنها تستوفي معايير القياس وفقاً لطريقة التكلفة المطفأة. وبالتالي، لم يحدث أي تغيير في تصنيف هذه الأدوات.

سيتم القياس اللاحق للمدينين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى وفقاً للمبلغ الأصلي غير المخصوم الصادر به فواتير أو سعر المعاملة ناقصاً أي خسائر ائتمان متوقعة متراكمة.

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

٥.٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

الموجودات المالية (تتمة)

الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى

عند الاعتراف المبدئي، قد تختار المجموعة تصنيف بعض الاستثمارات في أسهم على نحو غير قابل للإلغاء كاستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى عندما تستوفي تعريف حقوق الملكية طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٣٢ الأدوات المالية: العرض ولا يتم الاحتفاظ بها لغرض المتاجرة أو كمقابل محتمل مسجل من قبل المجموعة في عملية دمج أعمال. يتم تحديد هذا التصنيف على أساس كل أداة على حدة.

يتم الاعتراف مبدئياً بأدوات حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى وفقاً للقيمة العادلة زائداً تكاليف المعاملة المتعلقة بها مباشرة، ويتم قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة. تسجل التغيرات في القيمة العادلة بما في ذلك بند تحويل العملات الأجنبية ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى، وتعرض ضمن التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة كجزء من بيان حقوق الملكية المجموع. كما يتم تحويل الأرباح والخسائر المتراكمة المسجلة سابقاً في الإيرادات الشاملة الأخرى إلى الأرباح المرحلة عند إلغاء الاعتراف، ولا يتم تسجيلها في بيان الدخل المجموع. يتم تسجيل إيرادات توزيعات الأرباح في بيان الدخل المجموع ما لم يمثل بوضوح استرداد جزء من تكلفة الاستثمار وفي هذه الحالة يتم الاعتراف بها في الإيرادات الشاملة الأخرى. ولا تخضع أدوات حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى لتقييم انخفاض القيمة.

إلغاء الاعتراف

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

- تنتهي الحقوق في استلام التدفقات النقدية من الأصل
- تقوم المجموعة بتحويل حقوقها في استلام التدفقات النقدية من الأصل أو تتحمل التزاماً بدفع التدفقات النقدية المستلمة بالكامل دون تأخير مادي إلى طرف آخر بموجب ترتيب "القبض والدفع" وإما (أ) أن تقوم المجموعة بتحويل كافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل أو (ب) لا تقوم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل ولكنها فقدت السيطرة على الأصل.

عندما تقوم المجموعة بتحويل حقوقها في استلام التدفقات النقدية من أصل ما أو تقوم بالدخول في ترتيب "القبض والدفع"، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كانت تحتفظ بمخاطر ومزايا الملكية وإلى أي مدى ذلك. عندما لا تقوم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل ولم تفقد السيطرة على الأصل، تستمر المجموعة في تسجيل الأصل المحول بمقدار استمرارها في السيطرة على الأصل. وفي تلك الحالة، تقوم المجموعة أيضاً بتسجيل الالتزام ذي الصلة. يتم 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 للأصل أو الحد الأقصى للمقابل الذي يجب على المجموعة سداذه أيهما أقل.



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

٥.٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات المالية

يستند احتساب المجموعة لخسائر انخفاض قيمة الموجودات المالية إلى طريقة خسائر الائتمان المتوقعة المستقبلية.

تحديد خسائر الائتمان المتوقعة للمدينين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى والنقد والنقد المعادل

فيما يتعلق بالمدينين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى، قامت المجموعة بتطبيق الطريقة المبسطة واحتساب خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة حيث إن الطريقة المبسطة لا تتطلب تتبع التغيرات في مخاطر الائتمان. قامت المجموعة بإنشاء مصفوفة مخصصات تستند إلى خبرة المجموعة السابقة بخسائر الائتمان التي يتم تعديلها مقابل العوامل المستقبلية الخاصة بالمدينين والبيئة الاقتصادية للمجموعة.

تعامل الإدارة الأصل المالي كأصل متعثر في حالة التأخر في سداد المدفوعات التعاقدية لمدة ٩٠ يوماً. ومع ذلك، قد تعتبر الإدارة 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. يتم شطب الأصل المالي عندما لا يكون هناك توقع معقول باسترداد التدفقات النقدية التعاقدية.

لا تحدد المجموعة خسائر الائتمان المتوقعة للنقد والنقد المعادل حيث تعتبر مرتبطة بمخاطر منخفضة ولا تتوقع المجموعة تكبد أي خسائر ائتمان لهذه الأدوات.

المطلوبات المالية

الاعتراف المبدئي والقياس

تصنف المطلوبات المالية كمطلوبات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أو قروض وسلف متى كان ذلك ملائماً. تحدد المجموعة تصنيف مطلوباتها المالية عند الاعتراف المبدئي.

تدرج المطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة وفي حالة القروض والسلف، بالصافي بعد تكاليف المعاملة المتعلقة بها مباشرة.

تتضمن المطلوبات المالية للمجموعة القروض والتسهيلات البنكية والدائنين التجاريين والأرصدة الدائنة الأخرى.

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

٥.٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

القياس اللاحق

يستند قياس المطلوبات المالية إلى تصنيفها كما يلي:

قروض وتسهيلات بنكية

بعد الاعتراف المبدئي، يتم لاحقاً قياس القروض والتسهيلات البنكية بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. وتسجل الأرباح أو الخسائر في بيان الدخل المجمع عندما يتم استبعاد المطلوبات وكذلك من خلال عملية إطفاء معدل الفائدة الفعلي.

يتم احتساب التكلفة المطفأة اخذاً في الاعتبار أي خصم أو علاوة على الحيازة والأتعاب أو التكاليف التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي. ويُدْرَج إطفاء معدل الفائدة الفعلي ضمن تكاليف التمويل في بيان الدخل المجمع.

دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى

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

إلغاء الاعتراف

لا يتم الاعتراف بأي التزام مالي عند الإعفاء من الالتزام المرتبط بالمطلوبات أو إلغاؤه أو انتهاء سريانه. عند استبدال التزام مالي حالي بآخر من نفس المقرض بشروط مختلفة بشكل جوهري، أو تعديل شروط الالتزام الحالي بشكل كبير، يتم معاملة هذا التبديل أو التعديل كإلغاء الاعتراف بالالتزام الأصلي والاعتراف بالالتزام جديد، ويُدْرَج الفرق في القيمة الدفترية ذات الصلة في بيان الدخل المجمع.

مقاصة الأدوات المالية

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



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

٥.٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

دمج الأعمال

يتم المحاسبة عن دمج الأعمال باستخدام طريقة الحيازة. يتم قياس المقابل المحول في عملية دمج الأعمال وفقاً للقيمة العادلة التي يتم احتسابها بمجموع القيمة العادلة في تاريخ الحيازة للموجودات المحولة من قبل المجموعة والمطلوبات المتكبدة من قبل المجموعة إلى المالكين السابقين للشركة المشترية وحقوق الملكية الصادرة من قبل المجموعة مقابل السيطرة على الشركة المشترية. وتسجل التكاليف المتعلقة بالحيازة بشكل عام في بيان الدخل المجمع عند تكبدها.

يتم في تاريخ الحيازة، تسجيل الموجودات المحددة التي تم حيازتها والمطلوبات المقدرة وفقاً لقيمتها العادلة باستثناء موجودات ومطلوبات الضرائب المؤجلة أو أدوات حقوق الملكية المتعلقة بترتيبات المدفوعات بالأسهم والموجودات المصنفة كمحتفظ بها لغرض البيع، وفي هذه الحالات يتم المحاسبة عنها وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية ذات الصلة. يتم قياس الشهرة بصفتها الزيادة في مجموع المقابل المحول وقيمة أي حصص غير مسيطرة في الشركة المشترية؛ والقيمة العادلة لحصة الملكية المحتفظ بها سابقاً من قبل المشتري في الشركة المشترية فوق صافي قيمة الموجودات المحددة التي تم حيازتها والمطلوبات المقدرة في تاريخ الحيازة. في حالة تجاوز صافي قيمة الموجودات المحددة التي تم حيازتها والمطلوبات المقدرة بعد التقييم لمجموع المقابل المحول وقيمة أي حصص غير مسيطرة في الشركة المشترية والقيمة العادلة لحصة الملكية المحتفظ بها سابقاً من قبل المشتري في الشركة المشترية، يسجل مبلغ الزيادة كأرباح في بيان الدخل المجمع مباشرة.

يمكن قياس الحصص غير المسيطرة إما بنسبة الحصة في القيم المسجلة لصافي الموجودات المحددة للشركة المشترية أو بالقيمة العادلة لهذه الحصة. ويتم اختيار أساس القياس على أساس كل معاملة على حدة.

عند تحقيق دمج الأعمال على مراحل، فإن حصة ملكية المحتفظ بها سابقاً لدى المجموعة في الشركة المشترية يتم إعادة قياسها بالقيمة العادلة في تاريخ الحيازة (التاريخ الذي حصلت فيه المجموعة على السيطرة) وتدرج أي أرباح أو خسائر ناتجة في بيان الدخل المجمع. ويعاد تصنيف المبالغ الناتجة من الحصص في الشركة المشترية قبل تاريخ الحيازة والتي سبق تسجيلها في الإيرادات الشاملة الأخرى إلى بيان الدخل المجمع وتعتبر هذه الطريقة مناسبة في حالة بيع الحصة.

الشهرة

إن الشهرة الناتجة من حيازة شركات تابعة تدرج بالتكلفة المحددة في تاريخ حيازة الأعمال ناقصاً خسائر انخفاض القيمة، إن وجدت.

لغرض إجراء اختبار انخفاض القيمة، يتم توزيع الشهرة على كل وحدة من وحدات إنتاج النقد للمجموعة (أو مجموعات وحدات إنتاج النقد) المتوقع أن تستفيد من حوافز الدمج. يتم اختبار وحدة إنتاج النقد التي تم توزيع الشهرة عليها لغرض تحديد انخفاض القيمة سنوياً أو على فترات أكثر تكراراً في حالة وجود مؤشر على أن الوحدة قد تنخفض قيمتها.

إذا كان المبلغ الممكن استرداده لوحد إنتاج النقد أقل من قيمتها الدفترية، يتم توزيع خسائر انخفاض القيمة أولاً لتخفيض القيمة الدفترية لأي شهرة موزعة على الوحدة ثم على الموجودات الأخرى للوحدة على أساس نسبي بناءً على القيمة الدفترية لكل أصل في الوحدة. وتسجل أي خسائر انخفاض في قيمة الشهرة مباشرة في بيان الدخل المجمع. ولا يتم رد خسائر انخفاض قيمة الشهرة في فترات لاحقة. عند بيع أي وحدة من وحدات إنتاج النقد، تدرج قيمة الشهرة ذات الصلة عند الأرباح أو الخسائر من البيع.

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

٥.٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

استثمار في شركة زميلة

إن الشركة الزميلة هي المنشأة التي تمارس عليها المجموعة تأثيراً ملموساً. إن التأثير الملموس هو القدرة على المشاركة في القرارات الخاصة بالسياسات المالية والتشغيلية للشركة المستثمر فيها دون ممارسة السيطرة أو السيطرة المشتركة على هذه السياسات. إن الاعتبار المستخدم في تحديد التأثير الملموس أو السيطرة المشتركة مماثلة لتلك الضرورية لتحديد السيطرة على الشركات التابعة.

يتم المحاسبة عن الاستثمار في شركة زميلة باستخدام طريقة حقوق الملكية. وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يدرج الاستثمار في شركة زميلة مبدئياً بالتكلفة. يتم تعديل القيمة الدفترية للاستثمار في بيان المركز المالي المجمع لتسجيل التغيرات في حصة المجموعة من صافي موجودات الشركة الزميلة منذ تاريخ الحيازة. تدرج الشهرة المتعلقة بالشركة الزميلة بالقيمة الدفترية للاستثمار ولا يتم إطفائها أو اختبارها بصورة فردية لغرض تحديد انخفاض القيمة. يعكس بيان الدخل المجمع حصة المجموعة في نتائج عمليات الشركة الزميلة. في حالة وجود تغير مسجل مباشرة في الإيرادات الشاملة الأخرى للشركة الزميلة تقوم المجموعة بتسجيل حصتها في أي تغيرات والإفصاحات، متى كان ذلك مناسباً، في بيان الدخل الشامل المجمع. بالإضافة إلى ذلك، في حالة تسجيل أي تغير مباشرة في حقوق ملكية الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بتسجيل حصتها في أي تغيرات، متى كان ذلك مناسباً، في بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع. ويتم استبعاد الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة من المعاملات بين المجموعة والشركة الزميلة بمقدار حصة الملكية في الشركة الزميلة.

تعرض حصة المجموعة في أرباح أو خسائر الشركة الزميلة في مقدمة بيان الدخل المجمع خارج ربح التشغيل، وتمثل الأرباح أو الخسائر بعد الضرائب والخصص في السيطرة في الشركات التابعة للشركة الزميلة.

يتم إعداد البيانات المالية للشركة الزميلة في نفس فترة البيانات المالية المجمعة للمجموعة، وفي حالة وجود اختلاف في تاريخ البيانات المالية المجمعة للشركة الزميلة، بما لا يتجاوز ثلاثة أشهر من تاريخ البيانات المالية المجمعة للمجموعة، يتم إجراء التعديلات اللازمة مقابل تأثيرات المعاملات أو الأحداث الجوهرية التي تقع بين ذلك التاريخ وتاريخ البيانات المالية المجمعة للمجموعة. ويتم عند الضرورة، إجراء التعديلات حتى تتوافق السياسات المحاسبية للشركة الزميلة مع تلك الخاصة بالمجموعة.

عند فقدان التأثير الملموس على الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بقياس وتسجيل أي استثمار محتفظ به وفقاً لقيمه العادلة. وتدرج أي فروق بين القيمة الدفترية للشركة الزميلة عند فقدان التأثير الملموس والقيمة العادلة للاستثمار المحتفظ به والمتحصلات من البيع في بيان الدخل المجمع.

النقد والنقد المعادل

لأغراض بيان التدفقات النقدية المجمع، يتكون النقد والنقد المعادل من النقد في الصناديق والأرصدة لدى البنوك والنقد في محافظ استثمارية وودائع بنكية.

مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

تقدم المجموعة مكافأة نهاية الخدمة لجميع موظفيها. يستند استحقاق هذه المكافأة إلى الراتب النهائي وطول مدة الخدمة للموظفين ويخضع لإتمام فترة خدمة معينة كحد أدنى. إن التكاليف المتوقعة لهذه المكافآت تستحق على مدى فترة الخدمة.

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



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

٥.٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

مخصصات

تسجل المخصصات عندما يكون لدى المجموعة التزام حالي (قانوني أو استدلالي) ناتج عن حدث وقع في السابق ومن المحتمل أن يتطلب الأمر تدفق صادر لموارد متضمنة مزايا اقتصادية لتسوية الالتزام ويمكن تقدير مبلغ الالتزام بشكل موثوق منه.

أسهم الخزينة

تمثل أسهم الخزينة الأسهم المملوكة للشركة الأم التي أصدرتها ثم أعادت المجموعة شرائها ولم يتم بعد إعادة إصدارها أو إلغاؤها حتى تاريخ البيانات المالية المجمعة. يتم المحاسبة عن أسهم الخزينة باستخدام طريقة التكلفة. بموجب طريقة التكلفة، يتم تسجيل إجمالي تكلفة الأسهم في حساب مقابل ضمن حقوق الملكية عند بيع أسهم الخزينة، وتضاف الأرباح إلى حساب مستقل غير قابل للتوزيع ضمن حقوق الملكية "احتياطي أسهم خزينة". ويتم تحميل أي خسائر متكبدة على نفس الحساب بمقدار الرصيد المضاف، كما يتم تحميل أي خسائر إضافية على الأرباح المرحلة إلى الاحتياطيات ثم إلى العلاوة. إن الأرباح المحققة لاحقاً عند بيع أسهم الخزينة يتم استخدامها أولاً لمقاصة أي خسائر مسجلة سابقاً في الاحتياطيات والأرباح المرحلة والربح من بيع أسهم خزينة.

تحويل العملات الأجنبية

تعرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي، الذي يمثل أيضاً العملة الرئيسية وعملة العرض للشركة الأم. بالنسبة لكل شركة في المجموعة، فهي تحدد عملتها الرئيسية وتقاس البنود المتضمنة في البيانات المالية لكل شركة باستخدام تلك العملة الرئيسية.

المعاملات والأرصدة

يتم تسجيل المعاملات بالعملات الأجنبية مبدئياً من قبل شركات المجموعة وفقاً لأسعار الصرف الفورية لعملاتها الرئيسية ذات الصلى بتاريخ تأهل المعاملة للاعتراف لأول مرة.

يتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية المدرجة بالعملات الأجنبية وفقاً لأسعار الصرف الفورية للعملة الرئيسية السائدة بتاريخ البيانات المالية المجمعة. تدرج كافة الفروق في بيان الدخل المجموع.

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

شركات المجموعة

كما في البيانات المالية المجمعة، يتم تحويل الموجودات والمطلوبات للشركات التابعة والقيمة الدفترية للشركة الزميلة الأجنبية إلى عملة العرض للشركة الأم (الدينار الكويتي) وفقاً لسعر الصرف السائد في تاريخ البيانات المالية المجمعة، ويتم تحويل بيان الدخل لهذه الشركات وفقاً لمتوسط أسعار الصرف السارية للسنة. تدرج فروق تحويل العملات الأجنبية الناتجة عن تحويل العمليات في بيان الدخل الشامل المجمع كاحتياطي تحويل عملات أجنبية ضمن حقوق الملكية. عند استبعاد شركة أجنبية، يدرج المبلغ المتراكم المؤجل المسجل في حقوق الملكية المتعلق بالعملية الأجنبية ضمن بيان الدخل المجموع.

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

٥.٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

تكاليف تمويل

يتم رسملة تكاليف التمويل المتعلقة مباشرة بحياسة أو إنشاء أو إنتاج الموجودات المؤهلة التي تتطلب بالضرورة فترة زمنية طويلة لتصبح جاهزة للاستخدام المقصود منها أو للبيع، كجزء من هذه الموجودات، حتى ذلك الوقت الذي تكون فيه الموجودات جاهزة بشكل كبير للاستخدام المقصود منها. يتم تسجيل كافة تكاليف التمويل الأخرى في الفترة التي يتم فيها تكبدها.

موجودات ومطلوبات محتملة

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

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

معلومات القطاعات

إن القطاع هو جزء مميز من المجموعة يضطلع إما في تقديم منتجات أو خدمات (قطاع تجاري) أو تقديم منتجات وخدمات في بيئة اقتصادية معينة تخضع للمخاطر والمزايا التي تختلف عن قطاعات أخرى.

٦.٣ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

إن إعداد البيانات المالية المجمعة يتطلب من الإدارة وضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المسجلة للإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات والإفصاح عن المطلوبات المحتملة بتاريخ البيانات المالية المجمعة. ومع ذلك فإن عدم التأكد من الافتراضات والتقديرات يمكن أن يؤدي إلى نتائج تتطلب إجراء تعديل مادي على قيمة الأصل أو الالتزام المتأثر في الفترات المستقبلية.

التقديرات والافتراضات

فيما يلي الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بالمصادر المستقبلية والرئيسية الأخرى لعدم التأكد من التقديرات بتاريخ البيانات المالية المجمعة والتي ترتبط بمخاطر جوهرية تتسبب في إجراء تعديل مادي على القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية التالية:

الأعمار الإنتاجية للممتلكات والمنشآت والمعدات

تحدد الإدارة الأعمار الإنتاجية المقدرة للممتلكات والمنشآت والمعدات لغرض احتساب الاستهلاك. يحدد هذا التقدير بعد مراعاة الاستخدام المتوقع للأصل أو عوامل التلف والتآكل الطبيعي من الاستعمال. تقوم الإدارة بمراجعة القيمة التخريدية والأعمار الإنتاجية على أساس سنوي، ويتم تعديل رسوم الاستهلاك المستقبلية عندما تعتقد الإدارة أن الأعمار الإنتاجية تختلف عن التقديرات السابقة.



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

٦.٣ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

قياس القيمة العادلة وأساليب التقييم

يتم قياس بعض موجودات ومطلوبات المجموعة وفقاً للقيمة العادلة لغرض إعداد البيانات المالية المجمعة. تحدد إدارة المجموعة الطرق الرئيسية المناسبة والمدخلات المطلوبة لقياس القيمة العادلة. عند تحديد القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات، تستخدم الإدارة بيانات السوق الملحوظة. في حالة عدم وجود بيانات ملحوظة في السوق، تقوم المجموعة بتعيين خبير تقييم خارجي مؤهل لإجراء عملية التقييم. يتم الإفصاح عن المعلومات حول طرق التقييم والمدخلات الضرورية المستخدمة لتحديد القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات في إيضاحي ٥ و ٢٦.

انخفاض قيمة شركة زميلة

يتم تقدير خسائر انخفاض قيمة شركة زميلة في حالة وجود مؤشر على وجود الانخفاض في القيمة. يتم تحديد الانخفاض في القيمة لجميع القيم الدفترية لاستثمار المجموعة في شركة زميلة بما في ذلك الشهرة، وبالتالي، لا يتم تحديد انخفاض قيمة الشهرة بصورة منفصلة. يتم الإفصاح عن تأثير انخفاض القيمة على هذه البيانات المالية المجمعة في إيضاح ٦.

قياس خسائر الائتمان المتوقعة

تسجل المجموعة بصفة دائمة خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة للمدينين التجاريين التي لا تتضمن بصفة عامة بند تمويل جوهري. تقدر خسائر الائتمان المتوقعة لهذه الموجودات المالية باستخدام مصفوفة المخصصات بناء على خبرة المجموعة السابقة بخسائر الائتمان، التي تم تعديلها مقابل عوامل تتعلق بالمدينين والظروف الاقتصادية العامة وتقييم توجهات الظروف الحالية والمتوقعة في تاريخ البيانات المالية المجمعة بما في ذلك القيمة الزمنية للأموال، كلما كان ذلك مناسباً. إن خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة تمثل خسائر الائتمان المتوقعة الناتجة من كافة أحداث التعثر المحتملة على مدى العمر المتوقع للمدينين التجاريين.

تسجل المجموعة مخصص خسائر مقابل خسائر الائتمان المتوقعة للموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة. لم يتم تسجيل خسائر انخفاض القيمة في أدوات حقوق الملكية المصنفة كموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى. يتم تحديث قيمة خسائر الائتمان المتوقعة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة.

عقود التأجير - تقدير معدل الاقتراض المتزايد

لا يمكن للمجموعة أن تحدد بسهولة معدل الربح المتضمن في عقد التأجير وبالتالي فإنها تستخدم معدل الاقتراض المتزايد لقياس مطلوبات التأجير. إن معدل الاقتراض المتزايد هو المعدل الذي يتعين على المجموعة سداده لاقتراض الأموال اللازمة للحصول على أصل ذي قيمة مماثلة للأصل المرتبط بحق الاستخدام في بيئة اقتصادية مماثلة، على أن يتم الاقتراض لمدة مماثلة مقابل ضمان مماثل. لذلك يعكس معدل الاقتراض المتزايد ما "يتعين على المجموعة" سداؤه، والذي يتطلب تقديراً عند عدم توفر أسعار ملحوظة أو عندما تحتاج إلى تعديل لتعكس شروط وأحكام عقد التأجير.

تقوم المجموعة بتقدير معدل الاقتراض المتزايد باستخدام مدخلات ملحوظة (مثل معدلات الربح في السوق) عندما تكون متاحة ومطلوبة لإجراء بعض التقديرات الخاصة بالمنشأة.

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

٦.٣ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأحكام

في إطار تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، تقوم الإدارة باتخاذ الأحكام التالية التي يكون لها التأثير الأكثر جوهرية على المبالغ المسجلة في البيانات المالية المجمعة.

تصنيف العقارات

تقرر الإدارة عند حيازة عقار ما إذا سيتم تصنيفه كعقار محتفظ به لغرض المتاجرة أو عقار قيد التطوير أو عقار استثماري. إن الأحكام المتخذة هذه عند الحيازة سوف تحدد ما إذا كان سيتم لاحقاً قياس هذه العقارات بالتكلفة ناقصاً انخفاض القيمة أو بالتكلفة أو بالقيمة الممكن تحقيقها أو القيمة العادلة أيهما أقل، وما إذا سيتم تسجيل التغيرات في القيمة العادلة لهذه العقارات في بيان الدخل المجموع أو بيان الدخل الشامل المجمع. تقوم المجموعة بتصنيف العقارات كما يلي:

- عقار محتفظ به لغرض المتاجرة: في حالة حيازة العقار بصورة رئيسية لغرض البيع ضمن سياق الأعمال العادي.
- عقار قيد التطوير: في حالة حيازة العقار بغرض التطوير.
- عقار استثماري: في حالة حيازة العقار لغرض تحقيق إيرادات التأجير أو زيادة القيمة الرأسمالية أو لاستخدام مستقبلي غير محدد.

تصنيف الاستثمارات

يستند تصنيف الاستثمارات إلى نية الإدارة عند الحيازة ويتطلب ذلك اتخاذ أحكام جوهرية.

تحديد مدة عقود التأجير التي تتضمن خيارات التجديد والإنهاء - المجموعة كمستأجر

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

تتضمن العديد من عقود التأجير الخاصة بالمجموعة خيارات التمديد والإنهاء. وتستعين المجموعة بالأحكام في تقييم ما إذا كان من المؤكد بصورة معقولة ممارسة خيار تجديد أو إنهاء العقد. أي أنها تراعي كافة العوامل ذات الصلة التي تحقق حافزاً اقتصادياً لممارسة خيار التجديد أو الإنهاء. وبعد تاريخ بداية عقد التأجير، تعيد المجموعة تقييم مدة عقد التأجير إذا كان هناك حدث أو تغير جوهري في الظروف يقع في نطاق سيطرة المجموعة ويؤثر على قدرتها على ممارستها أو عدم ممارسة خيار التجديد أو الإنهاء (أي إجراء تحسينات جوهرية على عقارات مستأجرة أو تخصيص جوهري للأصل المستأجر).

مطلوبات محتملة / مطلوبات

تشأ المطلوبات المحتملة نتيجة لأحداث سابقة مؤكدة فقط من خلال وقوع أو عدم وقوع حدث واحد أو أكثر من الأحداث المستقبلية غير المؤكدة التي لا تخضع لسيطرة المجموعة بشكل كامل. يتم تسجيل مخصصات المطلوبات عندما يعتبر وقوع خسارة أمراً محتملاً ويمكن تقديرها بشكل معقول. إن تحديد ما إذا كان يجب تسجيل مخصص أم لا مقابل أي مطلوبات محتملة يستند إلى حكم الإدارة.



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

٤. ممتلكات ومنشآت ومعدات

الإجمالي	موجودات حق الاستخدام	سيارات	أثاث وتركيبات	مباني فنادق	أراضي فنادق	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
التكلفة:						
٢٣,٧٧٦,٧٠٨	-	١٠١,٢٤٥	٢,٠٤٤,٨١٦	٢٨,٩٩١,١٨٧	٢,٦٣٩,٤٦٠	كما في ١ يناير ٢٠١٩
٤٢١,٥٣٩	٢٢٩,٩٢٧	-	١٩١,٦١٢	-	-	إضافات
(٦٦)	-	-	(٦٦)	-	-	فروق تحويل عملات أجنبية
٢٤,١٩٨,١٨١	٢٢٩,٩٢٧	١٠١,٢٤٥	٢,٢٣٦,٣٦٢	٢٨,٩٩١,١٨٧	٢,٦٣٩,٤٦٠	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
-	-	-	-	-	-	إضافات
٤٠	-	-	٤٠	-	-	فروق تحويل عملات أجنبية
٣٤,١٩٨,٢٢١	٢٢٩,٩٢٧	١٠١,٢٤٥	٢,٢٣٦,٤٠٢	٢٨,٩٩١,١٨٧	٢,٦٣٩,٤٦٠	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
الاستهلاك وانخفاض القيمة						
١٥,٩٣٧,٠٢٣	-	٢٨,٨٢٠	٦٢٥,٦٢١	١٥,٢٨٢,٥٨٢	-	كما في ١ يناير ٢٠١٩
٨٧٦,٣٢٧	٣٤,٠٦٣	٢٨,٨٤٢	٢٠٧,٧٦٤	٦٠٥,٦٥٨	-	مصروف الاستهلاك للسنة
٧٤٦,٩٦٩	-	-	٨١,١١٧	٤,٣١٢	٦٦١,٥٤٠	انخفاض القيمة
(٦٤)	-	-	(٦٤)	-	-	فروق تحويل عملات أجنبية
١٧,٥٦٠,٢٥٥	٣٤,٠٦٣	٥٧,٦٦٢	٩١٤,٤٣٨	١٥,٨٩٢,٥٥٢	٦٦١,٥٤٠	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
٧٢٧,٢٨٠	٣٤,٠٦٣	٢٧,٧٢٤	٢١١,٣٨٦	٤٥٤,١٠٨	-	مصروف الاستهلاك للسنة
٣٣	-	-	٣٣	-	-	فروق تحويل عملات أجنبية
١٨,٢٨٧,٥٦٨	٦٨,١٢٥	٨٥,٣٨٦	١,١٢٥,٨٥٧	١٦,٣٤٦,٦٦٠	٦٦١,٥٤٠	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
صافي القيمة الدفترية:						
١٥,٩١٠,٦٥٣	١٦١,٨٠٢	١٥,٨٥٩	١,١١٠,٥٤٥	١٢,٦٤٤,٥٢٧	١,٩٧٧,٩٢٠	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
١٦,٦٣٧,٩٢٦	١٩٥,٨٦٤	٤٣,٥٨٣	١,٣٢١,٩٢٤	١٣,٠٩٨,٦٣٥	١,٩٧٧,٩٢٠	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

تم تقديم أراضي ومباني الفنادق بمبلغ ١٤,٦٢٢,٤٤٧ دينار كويتي (٢٠١٩: ١٥,٠٧٦,٥٥٥ دينار كويتي) كضمان مقابل قروض وتسهيلات بنكية (إيضاح ١٥).

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

٥. عقارات استثمارية

٢٠١٩	٢٠٢٠	
دينار كويتي	دينار كويتي	
٧٣,٠٣٤,٠٠٠	٧٧,٤٤٧,٠٠٠	عقارات داخل الكويت
٣٩,٨٣٧,٥٥٨	٣٩,٨٣٣,١٨١	عقارات خارج الكويت
١١٢,٨٧١,٥٥٨	١١٧,٢٨٠,١٨١	

خلال السنة الحالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، وقعت إدارة الشركة الأم عقداً لبيع عقارين يقعان داخل دولة الكويت، على الرغم من أن سندات الملكية لم يتم نقلها بعد، وبالتالي لم يتم إلغاء الاعتراف بها في الدفاتر بمبلغ ٢,٥٠٠,٠٠٠ دينار كويتي والتي تم استخدامه لتحديد القيمة العادلة.

إن العقارات الاستثمارية بمبلغ ٨٦,٢٢٠,٤٠٣ دينار كويتي (٢٠١٩: ٧٣,٠٣٤,٠٠٠ دينار كويتي) مرهونة مقابل قروض وتسهيلات بنكية حصلت عليها المجموعة (إيضاح ١٥).

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في الكويت كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ بمبلغ ٧٤,٩٤٧,٠٠٠ دينار كويتي (٢٠١٩: ٧٣,٠٣٤,٠٠٠ دينار كويتي) بناءً على تقييمات تم إجراؤها من قبل اثنين من خبراء تقييم العقارات المهنيين المتخصصين في تقييم هذا النوع من العقارات الاستثمارية. أحد هذين المقيمين هو بنك محلي والآخر هو مقيم محلي معتمد حسن السمعة. وللاغراض المحاسبية، اختارت المجموعة التقييم الأقل من بين التقييمين (٢٠١٩: التقييم الأقل من بين التقييمين) طبقاً لمتطلبات هيئة أسواق المال.

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في الكويت كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ بمبلغ ٧٤,٩٤٧,٠٠٠ دينار كويتي (٢٠١٩: ٧٣,٠٣٤,٠٠٠ دينار كويتي) بناءً على تقييمات تم إجراؤها من قبل اثنين من خبراء تقييم العقارات المهنيين المتخصصين في تقييم هذا النوع من العقارات الاستثمارية. أحد هذين المقيمين هو بنك محلي والآخر هو مقيم محلي معتمد حسن السمعة. وللاغراض المحاسبية، اختارت المجموعة التقييم الأقل من بين التقييمين (٢٠١٩: التقييم الأقل من بين التقييمين) طبقاً لمتطلبات هيئة أسواق المال.

استخدم خبراء التقييم طريقة رسملة الإيرادات والمستخدمة لتقييم العقارات المطورة التي تدر إيرادات تأجير بافتراض التشغيل الكامل للعقار. فيما يتعلق بالعقارين اللذين تم التعاقد عليهما لبيعهما، فقد تم اعتبار قيم عقودهما على إنها القيمة العادلة، وهي أقل من القيمة العادلة التي تم تقييمها من قبل المقيمين المعتمدين المستقلين.

تم تحديد القيمة العادلة للعقار الاستثماري خارج الكويت استناداً إلى تقييم تم إجراؤه من قبل خبراء تقييم عقاري مهنيين مستقلين متخصصين في تقييم هذا النوع من العقارات وفقاً لتعليمات هيئة أسواق المال.

استخدم المقيمون طريقة المقارنة بالسوق نظراً للقيمة المرتفعة للمعاملة والتي تشمل على عقارات مماثلة في المنطقة خلال السنة. وطبقاً لطريقة المقارنة بالسوق، يتم تقدير القيمة العادلة للعقار مقارنة بمعاملات مماثلة. وتستند طريقة المقارنة بالسوق إلى مبدأ الإحلال والذي لا يقوم المشتري المرتقب بموجبه بسداد قيمة للعقار أعلى من تكلفة شراء عقار مماثل بديل. إن وحدت المقارنة المطبقة من قبل المجموعة تمثل السعر لكل متر مربع.



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

٥. عقارات استثمارية (تتمة)

فيما يلي إفصاحات الجدول الهرمي للقيمة العادلة لفئات العقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر:

الإجمالي	قياس القيمة العادلة بواسطة			أسعار معلنة في أسواق نشطة (المستوى ١)	
	مدخلات جوهريّة غير ملحوظة (المستوى ٣)	مدخلات جوهريّة ملحوظة (المستوى ٢)	أسعار معلنة في أسواق نشطة (المستوى ١)		
١١٧,٢٨٠,١٨١	٧٧,٤٤٧,٠٠٠	٣٩,٨٣٣,١٨١	-		٢٠٢٠
١١٢,٨٧١,٥٥٨	٧٣,٠٣٤,٠٠٠	٣٩,٨٣٧,٥٥٨	-		٢٠١٩

لم يتم إجراء تحويلات بين المستويين ١ و ٢ من قياسات القيمة العادلة كما لم يتم إجراء أي تحويلات من أو إلى المستوى ٣ من قياسات القيمة العادلة.

فيما يلي الحركة في المستوى ٣ للجدول الهرمي للقيمة العادلة خلال السنة:

كما في ١ يناير	المحول من عقارات قيد التطوير	إضافات	استبعادات	الربح المسجل في بيان الدخل المجمع	كما في ٣١ ديسمبر
عقارات استثمارية					
٧٣,٠٣٤,٠٠٠	٤,١٧٠,٠٠٠	-	-	٢٤٣,٠٠٠	٧٧,٤٤٧,٠٠٠
٧٦,٦٣٠,٠٠٠	-	٦٠,٧٣٧	(٤,٦٥٠,٠٠٠)	٩٩٣,٢٦٣	٧٣,٠٣٤,٠٠٠

فيما يلي الافتراضات الجوهرية المستخدمة في التقييم:

٢٠١٩ دينار كويتي	٢٠٢٠ دينار كويتي	
١٠,٨٢	١٠,٨٢	متوسط الإيجار الشهري (للمتر المربع) (دينار كويتي)
%٧,٠٢	%٧,٠٦	معدل الرسملة
%١٠٠	%١٠٠	معدل الإشغال

تحليل الحساسية

يعرض الجدول التالي حساسية التقييم للتغيرات في الافتراضات الأكثر جوهرية التي يستند إليها تقييم العقارات الاستثمارية.

٢٠١٩ دينار كويتي	٢٠٢٠ دينار كويتي	التغيرات في افتراضات التقييم	
٢,٥٣٥,٨٩٧	٢,٤٨٨,٢٤٣	+/- ٥%	متوسط الإيجار
٢,٣٤٨,٣٩٢	٢,٣٦٨,٣٧٣	+/- ٥%	معدل الرسملة
(٢,٤٦٧,٥٢١)	(٢,٤٨٦,٨٢٧)	- ٥%	معدل الإشغال

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

٦. استثمار في شركة زميلة

اسم الشركة	بلد التأسيس	نسبة الملكية % ٢٠٢٠ - ٢٠١٩	٢٠٢٠ دينار كويتي	٢٠١٩ دينار كويتي
شركة شارم دريمز للتنمية العقارية ش.م.م.	مصر	٢١,٨٨ %	١,١٦٦,٤٦٥	١,١٠٩,٠٨٠

فيما يلي الحركة في الاستثمار في شركة زميلة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ و ٢٠١٩:

	٢٠٢٠ دينار كويتي	٢٠١٩ دينار كويتي
الرصيد كما في ١ يناير	١,١٠٩,٠٨٠	١,٠١٥,٩٠٢
فروق تحويل عملات أجنبية	٥٧,٣٨٥	٩٣,١٧٨
الرصيد في ٣١ ديسمبر	١,١٦٦,٤٦٥	١,١٠٩,٠٨٠

لا تتضمن القيم المذكورة أعلاه حصة المجموعة في أرباح الشركات الزميلة لسنتي ٢٠٢٠ و ٢٠١٩.

٧. موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى

	٢٠٢٠ دينار كويتي	٢٠١٩ دينار كويتي
أسهم مسعرة	٨,١٨٢,١٩٢	٩,٨٦٥,٦٧٤
أسهم غير مسعرة	١,٠٥٩,٢٩٩	١,٢٥٣,٦١٣
	٩,٢٤١,٤٩١	١١,١١٩,٢٨٧

- تمثل الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى أسهم في شركات أخرى لا تتوافق أنشطتها مع أنشطة الشركة الأم بمبلغ ٩,٢٤١,٤٩١ دينار كويتي (٢٠١٩: ١١,١١٩,٢٨٧ دينار كويتي).
- تم تقديم موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى بمبلغ ٦,٢٠٣,٧٤٩ دينار كويتي (٢٠١٩: ٧,٨٢٠,٦٩٣ دينار كويتي) كضمان مقابل قروض وتسهيلات بنكية (إيضاح ١٥).
- تم تسجيل بعض الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى بمبلغ ٤٧,١٤٤ دينار كويتي (٢٠١٩: ٥٩,٤٣٢ دينار كويتي) باسم أمين نيابة عن المجموعة. وقد أكد الأمناء كتابيا أن المجموعة هي المالك المستفيد من هذه الاستثمارات.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

٨. مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى

٢٠١٩ دينار كويتي	٢٠٢٠ دينار كويتي	
١٠,٠٥٧,٠٨٠	١٠,٠٥٧,٠٨٠	تعويضات مستحقة (*)
(٣,٠١٧,١٢٥)	(٣,٠١٧,١٢٥)	مخصص انخفاض في القيمة
٧,٠٣٩,٩٥٥	٧,٠٣٩,٩٥٥	
٥,٦٥٩,٧٤٤	١,٢٩١,٢٧٦	مدينون تجاريون
٦٢٦,٥٤٥	٦٢٦,٥٤٥	دفعات مقدمة لشراء استثمارات عقارية
٣٠٨,١٩٤	٣٠٨,١٩٤	صافي موجودات فندق غير مجمع
١٢٤,٢٧٦	٦١,٧٠٨	مصروفات مدفوعة مسبقاً
١٥٠,١٤١	٥٥,٦١٥	دفعات مقدما إلى مقاولين
٣٠,٧٥٦	٢١,٢٨٩	مدينو موظفين
١٧٩,٢٢٧	١,٥٧١,٢٠٨	مستحق من أطراف ذات علاقة (إيضاح ٢٤)
٦٢٩,٦٩٣	٥٩٣,٠٢٤	أخرى
١٤,٧٤٨,٥٣١	١١,٥٦٨,٨١٤	
(١,٤٩٨,٠٦٣)	(١,٩٧١,٨٠٢)	مخصص خسائر ائتمان متوقعة (باستثناء التعويضات المستحقة)
١٣,٢٥٠,٤٦٨	٩,٥٩٧,٠١٢	

تمثل التعويضات المستحقة التعويض المستحق للمجموعة عن قيمة أرض بإمارة عجمان (دولة الإمارات العربية المتحدة) والتي تم نزع ملكيتها للمنفعة العامة في سنة ١٩٩٦. وقد بلغ إجمالي المبلغ المستحق للشركة الأم من واقع الكتاب الوارد من المجلس البلدي بإمارة عجمان مبلغ ٢٢٠ مليون درهم إماراتي (تقريباً ١٦,٧٦ مليون دينار كويتي) (عينياً أونقداً). ومع ذلك وفي ضوء الكتاب الوارد من مستشار المجموعة، قامت المجموعة بتسجيل تكلفة مقدرة قيمتها ٨٨ مليون درهم إماراتي لسداد التكاليف والمصروفات اللازمة لإنهاء إجراءات المطالبة والتحصيل. إضافة إلى ذلك، قامت المجموعة أيضاً بتقدير انخفاض القيمة بمبلغ ٣,٠١ مليون دينار كويتي استناداً إلى تقديرات الإدارة حول المبالغ الممكن تحصيلها. وعليه، يقدر صافي الأرصدة المدينة بالمدينة بمبلغ ٧,٠٤ مليون دينار كويتي (٢٠١٩: ٧,٠٤ مليون دينار كويتي).

لا تحتفظ المجموعة بأي ضمان للأرصدة التجارية المدينة والأرصدة المدينة الأخرى.

فيما يلي الحركة في مخصص انخفاض القيمة:

٢٠١٩ دينار كويتي	٢٠٢٠ دينار كويتي	
٣,٨٩٣,٩١٠	٤,٥١٥,١٨٨	الرصيد كما في ١ يناير
٦٢٢,٤٩٠	٤٧٣,٧٣٩	المحمل للسنة
(١١,٢١٢)	-	المشطوب خلال السنة
٤,٥١٥,١٨٨	٤,٩٨٨,٩٢٧	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر



(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

٩. النقد والنقد المعادل

٢٠١٩ دينار كويتي	٢٠٢٠ دينار كويتي	
١٤,٠١٧	١٣,٥٨٣	نقد في الصندوق
٤٦٠,٦٩٠	٣٧٢,٥٣٢	أرصدة لدى البنوك
-	٤١٢,٨٦٦	نقد في محافظ استثمارية
٢٧٠,٠٠٠	-	ودائع بنكية
٧٤٤,٧٠٧	٧٩٨,٩٨١	

١٠. رأس المال

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، يتكون رأسمال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل نقداً من عدد ٩٨٦,٨٤٤,٥٠٩ سهم بقيمة ١٠٠ فلس للسهم (٢٠١٩: ٩٨٦,٨٤٤,٥٠٩ سهم بقيمة ١٠٠ فلس للسهم).

١١. أسهم خزينة

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ دينار كويتي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ دينار كويتي	
٤,٦١٩,٩٦٢	٤,٦١٩,٩٦٢	عدد الأسهم (سهم)
٧١٤,٧٨٤	٧١٤,٧٨٤	تكلفة أسهم الخزينة (دينار كويتي)
٠,٩١	٠,٩١	النسبة إلى الأسهم المصدرة (%)
١٣٥,٨٢٧	١١٥,٤٩٩	القيمة السوقية

إن الاحتياطات المعادلة لتكلفة أسهم الخزينة المحتفظ بها غير متاحة للتوزيع.

بلغ المتوسط المرجح لسعر السوق الخاص بأسهم الشركة الأم للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، ٢٥ فلس للسهم (٢٠١٩: ٢٩,٤ فلس للسهم).

١٢. الاحتياطي الإجمالي

وفقاً لقانون الشركات وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، يتم استقطاع نسبة لا تقل عن ١٠٪ من ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الإجمالي بناءً على توصية من مجلس إدارة الشركة الأم. يجوز للجمعية العمومية السنوية للشركة الأم أن تقرر وقف هذا الاستقطاع عندما يتجاوز الاحتياطي نسبة ٥٠٪ من رأس المال المصدر. لا يجوز استخدام الاحتياطي إلا في مبادلة الخسائر أو توزيع أرباح بنسبة تصل إلى ٥٪ من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا تسمح فيها الأرباح بسداد توزيعات هذه الأرباح بسبب عدم وجود وجود الاحتياطي القابلة للتوزيع. يتم رد أي مبالغ مخصصة من الاحتياطي عندما تسمح الأرباح في السنوات التالية بذلك، ما لم يتجاوز الاحتياطي نسبة ٥٠٪ من رأس المال المصدر.

لم يتم إجراء أي استقطاعات إلى الاحتياطي الإجمالي نظراً للخسائر التي تكبدتها المجموعة خلال السنة.



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

١٣. الاحتياطي الاختياري

وفقاً لقانون الشركات وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، يجب استقطاع نسبة لا تزيد عن ١٠٪ كحد 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 بناءً على قرار الجمعية العمومية للمساهمين بموجب توصية من مجلس الإدارة. لا توجد قيود على توزيع هذا الاحتياطي.

لم يتم إجراء أي استقطاعات إلى الاحتياطي الاختياري نظراً للخسائر التي تكبدها المجموعة للسنة. خلال السنة السابقة، تم استخدام الاحتياطي الاختياري بمبلغ ٤,٥٦٩,٦٦٠ دينار كويتي لإطفاء الخسائر المتراكمة بناءً على اجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقد بتاريخ ١٨ أبريل ٢٠١٩

١٤. احتياطات أخرى

الاحتياطي	احتياطي التغير	احتياطي تحويل	الإجمالي
أسهم خزينة	المتراكم في القيمة العادلة	عملات أجنبية	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
١,٠٩٨,٣٧٢	١,٥٥٦,٤٢٣	(١,٢٠١,٦٧٤)	١,٤٥٣,١٢١
-	(١,٨٠٥,٢٣٠)	-	(١,٨٠٥,٢٣٠)
-	(١٤,٢٦٩)	-	(١٤,٢٦٩)
-	-	٦٠,٩٠٨	٦٠,٩٠٨
١,٠٩٨,٣٧٢	(٢٦٣,٠٧٦)	(١,١٤٠,٧٦٦)	(٣٠٥,٤٧٠)
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٠			
الاحتياطي أسهم خزينة	احتياطي التغير المتراكم في القيمة العادلة	احتياطي تحويل عملات أجنبية	الإجمالي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
١,٠٩٨,٣٧٢	١,٣٠٢,١٢٥	(١,٢٩٥,٣٣٥)	١,١٠٥,١٦٢
-	٢٥٤,٢٩٨	-	٢٥٤,٢٩٨
-	-	٩٣,٦٦١	٩٣,٦٦١
١,٠٩٨,٣٧٢	١,٥٥٦,٤٢٣	(١,٢٠١,٦٧٤)	١,٤٥٣,١٢١
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩			

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

١٥. قروض وتسهيلات بنكية

٢٠١٩ دينار كويتي	٢٠٢٠ دينار كويتي	
		الجزء المتداول
٧,٦٠٠,٣٥٦	١٠,٧٤٩,٧٦٤	حساب مكشوف لدى البنك
٢,٨٨٨,١٨٥	٦٥,٥٥٢,٦٢٠	قرض محدد الأجل من بنك تجاري في الكويت
٣١١,٥٢٤	٣٢٣,٥٢٤	قرض من شركة محليه في الكويت
٩,٥٣٣,١١٦	٩,٨٤٥,٤٥٧	قرض محدد الأجل من بنك في دولة الإمارات العربية المتحدة
٢٠,٣٣٣,١٨١	٨٦,٤٧١,٣٦٥	
		الجزء غير المتداول
٦٥,٥٥٢,٥٩٦	-	قرض محدد الأجل من بنك تجاري في الكويت
-	٦,٦٩٣,٤٩١	قرض محدد الأجل من بنوك في دولة الإمارات العربية المتحدة
٦٥,٥٥٢,٥٩٦	٦,٦٩٣,٤٩١	
٨٥,٨٨٥,٧٧٧	٩٣,١٦٤,٨٥٦	

خلال السنوات السابقة، لم يتم سداد أقساط القرض المستحقة وتكاليف التمويل المتعلقة به إلى بنك أقليمي في دولة الإمارات العربية المتحدة. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢، قام البنك برفع دعوى قضائية ضد الشركة الأم. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥، صدر حكم في الدعوى القضائية والذي بموجبه تم وضع فندق روتانا الشارقة (شركة تابعة غير مجمعة) قيد الحراسة القضائية وتم تعيين البنك الدائن كحارس قضائي حتى تتم تسوية النزاع الحالي بين المجموعة والبنك.

خلال الربع الرابع من سنة ٢٠١٩، أصدرت المحكمة "محكمة الشارقة" حكم الاستئناف القاضي بالتزام المجموعة بسداد مبلغ ١١٥ مليون درهم إماراتي (ما يعادل مبلغ ٩,٧ مليون دينار كويتي تقريباً) وتحويل سند ملكية الفندق إلى البنك الدائن، وكذلك فائدة قانونية بنسبة ٥٪ سنوياً من تاريخ إقامة الدعوى، تحتفظ المجموعة بكامل مخصصاتها مقابل هذا الأصل.

حتى تاريخ إصدار هذه البيانات المالية المجمعة، لم يتم الانتهاء من الإجراءات القانونية لنقل سند ملكية الفندق إلى البنك الدائن. بناءً على رأي المستشار القانوني للمجموعة، لم تقم المجموعة باحتساب مخصص مقابل الفائدة القانونية المستحقة بنسبة ٥٪ نظراً لعدم إمكانية استبيان طريقة احتساب تلك الفائدة من الحكم. علاوة على ذلك، يرى المستشار القانوني للمجموعة أن تقوم المجموعة حالياً بالتفاوض مع البنك الدائن للتنازل عن قيمة الفائدة القانونية، وكذلك إعادة جدولة سداد مبلغ قدره ١١٥ مليون درهم إلى البنك وفقاً لحكم المحكمة. كما تقوم المجموعة بالتواصل مع قاضي التنفيذ بدولة الإمارات العربية المتحدة لإعداد عملية نقل ملكية العقار محل النزاع إلى البنك الدائن والحصول على المزيد من المعلومات والتفسير فيما يتعلق بأساس احتساب مبلغ الفائدة بنسبة ٥٪.

تري إدارة المجموعة، أن نتيجة هذه المفاوضات مع البنك الدائن بشأن الفائدة القانونية غير معروفة، ولا يمكن تحديد تأثيرها المالي على المجموعة بصورة معقولة كما في تاريخ إصدار هذه البيانات المالية المجمعة.

بالإضافة إلى ذلك، كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، كانت أقساط القرض وتكاليف التمويل ذات الصلة بمبلغ ٩,٦١٢,٣٠٣ دينار كويتي متأخرة السداد ولم يتم سدادها إلى بنك محلي في دولة الكويت. علاوة على ذلك، قام البنك بسحب أصل المبلغ من الحساب المكشوف لدى البنوك للشركة الأم بمبلغ ٨,٦٥٠,٠٠٠ دينار كويتي في نفس البنك. قامت الشركة الأم بسداد مبلغ ٢,١٥٤,٧٠١ دينار كويتي من الفائدة المستحقة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، ولم يتم تحميل أقساط القرض المتبقية القائمة وتكلفة التمويل ذات الصلة غير المسددة على الحساب المكشوف لدى الشركة الأم.



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

١٥. قروض وتسهيلات بنكية (تتمة)

نتيجة التعثر وبموجب اتفاقية القرض الأصلية، يصبح الرصيد القائم بالكامل مستحق، بناءً على ذلك تم تصنيف الرصيد القائم بالكامل ضمن المطلوبات المتداولة.

لاحقاً لتاريخ البيانات المالية المجمعة، حصلت الشركة الأم على موافقة لإعادة جدولة القرض القائم مع البنك المحلي في دولة الكويت، مما سينتج عنه سداد الرصيد القائم بالكامل، كما سيتم سداد الحساب المكشوف لدى البنك على مدى ٤ سنوات ونصف، بفترة سماح مدتها سنة واحدة من تاريخ إتفاقية إعادة الجدولة.

خلال السنة الحالية، حصلت الشركة التابعة الأجنبية للمجموعة على قرض جديد من بنك أجنبي بمبلغ ٧,٠٩٧,٥٠٠ دينار كويتي مقابل تقديم العقارات المالية والاستثمارية كضمان خارج دولة الكويت والتنازل عن جميع إيرادات الإيجارات المتعلقة بالأصل المرهون.

تم الحصول على قروض وتسهيلات بنكية من بنوك محلية وأجنبية بمعدلات فائدة سنوية قدرها ٢,٥٪ فوق معدل الخصم الصادر من بنك الكويت المركزي بالنسبة للبنوك المحلية، ومعدلات فائدة سنوية قدرها ٣٪ فوق معدل ايبور بالنسبة للبنوك الأجنبية.

تم الحصول على قروض وتسهيلات بنكية بمبلغ ٢٢٣,٥٢٤ دينار كويتي (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ٢١١,٥٢٤ دينار كويتي) من مؤسسة مالية إسلامية محلية وهما أطراف ذات علاقة (إيضاح ٢٢).

إن هذه القروض مهنوحة مقابل رهن الموجودات التالية:

٢٠١٩ دينار كويتي	٢٠٢٠ دينار كويتي	
١٥,٠٧٦,٥٥٥	١٤,٦٢٢,٤٤٧	ممتلكات ومنشآت ومعدات (إيضاح ٤)
٧٣,٠٣٤,٠٠٠	٨٦,٢٢٠,٤٠٣	عقارات استثمارية (إيضاح ٥)
٧,٨٢٠,٦٩٣	٦,٢٠٣,٧٤٩	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى (إيضاح ٧)
٩٥,٩٣١,٢٤٨	١٠٧,٠٤٦,٥٩٩	

١٦. دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى

٢٠١٩ دينار كويتي	٢٠٢٠ دينار كويتي	
٤١٢,١٠١	٨٠٨,٢٧٨	دائنون تجاريون
٥,١٤٥,٧٢٧	٨٤٨,٦١٤	المستحق إلى أطراف ذات علاقة (إيضاح ٢٢)
٩٩٣,٩٧٠	٩٩٣,٩٧٠	توزيعات أرباح مستحقة
٥٠٣,٧٢٤	٥٨٩,٣٤٢	مصرفات مستحقة وإجازات
١,٤٣١,٥٧٩	١,١٧٥,٨٥٠	تأمينات مستردة
٦٥٩,٧١٦	٦٥٩,٧١٦	دفعات مقدماً لعملاء
٥٠٢,٦١١	٤٧٢,١٤٠	مطلوبات التأجير
٥٥,٠٧٠	٥٥,٠٧٠	مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
٦٩,٥٣٠	٥٧,٨٦٥	ضريبة دعم العمالة الوطنية
٦٩,٦٧٣	٥٠,٩٩٢	زكاة مستحقة
١,٢٧٢,٠١٦	١,٨٠٦,٨٠٠	مخصص مطالبات
٢٤٧,٢٩٦	٣٤٥,٥٢٢	دائنون آخرون
١١,٣٦٤,٠١٣	٧,٨٦٤,١٥٩	

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

١٧. إيرادات أخرى

٢٠١٩ دينار كويتي	٢٠٢٠ دينار كويتي	
٦,٦٢٠,٢٠٧	-	ربح من إنهاء التزام قرض
٣٤٥,٠٣٨	١٧٣,٠١١	إيرادات أخرى
٦,٩٦٥,٢٤٥	١٧٣,٠١١	

١٨. تكاليف موظفين

٢٠١٩ دينار كويتي	٢٠٢٠ دينار كويتي	
٣٧٦,٨٨٦	٣٠٧,٩٧٥	رواتب وأجور وحوافز
٦٧,٩٥٦	٥٩,٨٧١	مكافأة نهاية الخدمة وإجازات
٣٣,٤٢٩	٢٧,٤٩٥	أخرى
٤٧٨,٢٧١	٣٩٥,٣٤١	

١٩. مصروفات أخرى

٢٠١٩ دينار كويتي	٢٠٢٠ دينار كويتي	
٥٦٤,٢٣٠	٢٣٦,٩٩٢	أتعاب مهنية واستشارات
٥١٧,٧١٢	١٤٥,٠٧٧	مصروفات قانونية
٤٢٤,٩٠٨	٣٤٦,٤٣٤	مياه وكهرباء
٦٣٢,٤٩٠	٤٧٣,٧٣٩	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
٥,٤٣١	٨,٣٠٠	تأمين
٨٢,١١٨	٧٩,٣١٣	صيانة
٧٥,٢٥٧	٥٣,٧٩٢	اكتتابات
٥٩١,٤٤٦	١,٠٦٤,٢٨٠	أخرى
٢,٨٩٣,٥٩٢	٢,٤٠٧,٩٢٧	

٢٠. (خسارة) ربحية السهم الأساسية والمخفضة

تحتسب (خسارة) ربحية السهم الأساسية عن طريق قسمة (خسارة) ربح السنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة (باستثناء أسهم الخزينة). تحتسب (خسارة) ربحية السهم المخفضة عن طريق قسمة (خسارة) ربح السنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة (باستثناء أسهم الخزينة) زائداً المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي سيتم إصدارها عند تحويل كافة الأسهم العادية المحتملة المخفضة إلى أسهم عادية. لم يكن لدى الشركة الأم أي أسهم مخفضة كما في ٢١ ديسمبر ٢٠٢٠.

فيما يلي المعلومات اللازمة لاحتساب (خسارة) ربحية السهم الأساسية والمخفضة استناداً إلى المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة ناقصاً أسهم الخزينة خلال السنة:

٢٠١٩ دينار كويتي	٢٠٢٠ دينار كويتي	
١,٦٦٦,٣٧٠	(٣,٥٨٠,٥١٨)	(خسارة) ربح السنة (دينار كويتي)
٥٠٥,٢٢٥,٠٢٤	٥٠٥,٢٢٥,٠٢٤	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة
٣,٣٠ فلس	(٧,٠٩) فلس	(خسارة) ربح السهم

نظراً لأنه ليس هناك أدوات مخفضة قائمة، فإن (خسارة) ربحية السهم الأساسية والمخفضة متطابقة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

٢١. معلومات القطاعات

يتمثل النشاط الرئيسي للمجموعة في الأعمال التجارية العقارية من شراء وبيع الأراضي والعقارات واستثمارها وكذلك حيازة وإدارة الفنادق وأنشطتها السياحية. بالإضافة إلى ذلك، تقوم المجموعة باستثمار فوائضها المالية عن طريق الاستثمار المباشر في رأس مال الشركات والمحافظ المالية.

فيما يلي قطاعات أنشطة المجموعة والتي يتم عرضها على الإدارة:

- **القطاع العقاري:** يتمثل في كافة الأنشطة المتعلقة بالعقارات بما في ذلك العقارات الاستثمارية.
- **قطاع الفنادق:** يتمثل في كافة الأنشطة المتعلقة بإقامة وتملك الفنادق وإداراتها.
- **قطاع الاستثمار:** يتمثل في كافة الأنشطة المتعلقة بالاستثمار في أسهم ورؤوس أموال الشركات.

يوضح الجدول التالي معلومات عن صافي الإيرادات والتكاليف و(الخسائر) الأرباح والموجودات والمطلوبات لكل قطاع:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	قطاع العقارات دينار كويتي	قطاع الفنادق دينار كويتي	قطاع الاستثمارات دينار كويتي	بنود غير موزعة دينار كويتي	المجموع دينار كويتي
الإيرادات	٤,٦١٥,٠١٠	٢,٠٨٠,٩٤٨	٢٢٢,٠٢٥	١٦٨,١٧٦	٧,٠٨٦,١٥٩
التكاليف	(٧٤٣,٢٥٣)	(٣,٣١١,٢٧٥)	-	(٢,٨٠٣,٢٦٨)	(٦,٨٥٧,٧٩٦)
تكاليف تمويل	(٣,٧٩٦,٨٨١)	-	(١٢,٠٠٠)	-	(٣,٨٠٨,٨٨١)
الأرباح (الخسائر)	٧٤,٨٧٦	(١,٢٣٠,٣٢٧)	٢١٠,٠٢٥	(٢,٦٣٥,٠٩٢)	(٣,٥٨٠,٥١٨)
الموجودات	١١٧,٢٨٠,١٨١	١٦,٣٦٧,٢٨٧	١٠,٤٠٧,٩٥٦	١٠,٠٣٩,٣٥٩	١٥٣,٩٩٤,٧٨٣
المطلوبات	٨٢,٨٨٧,٤٦٤	١١,٤٨٤,١٧٧	١,٣١٧,٤٩٤	٥,٦٦٣,٦٢٣	١٠١,٣٥٢,٧٥٨

٣١ ديسمبر ٢٠١٩	قطاع العقارات دينار كويتي	قطاع الفنادق دينار كويتي	قطاع الاستثمارات دينار كويتي	بنود غير موزعة دينار كويتي	المجموع دينار كويتي
الإيرادات	٥,٧٨٤,٩٧٨	٥,٨٩٦,٦٧٣	٣١٤,١٨٨	٦,٤٥٨,٧٩٤	١٨,٤٥٤,٦٣٣
التكاليف	(٢,٧٦٤,٤٧٥)	(٥,٦٧٤,٨٨٧)	-	(٣,٨٤٣,٧٩٧)	(١٢,٢٨٣,١٥٩)
تكاليف تمويل	(٤,١١٤,٩٨٢)	(٣٦٦,١٦٦)	(١٢,٠٠٠)	(١١,٩٥٦)	(٤,٥٠٥,١٠٤)
الأرباح (الخسائر)	(١,٠٩٤,٤٧٩)	(١٤٤,٢٨٠)	٢٠٢,١٨٨	٢,٦٠٣,٠٤١	١,٦٦٦,٣٧٠
الموجودات	١١٢,٨٩٢,٥٠٣	١٧,٤٩٩,١١٥	١٢,٢٢٩,٠٧٤	١٣,١١٢,٣٣٤	١٥٥,٧٣٣,٠٢٦
المطلوبات	٧٨,٣٦٠,٩٣١	١٠,٧٣٦,٢١٦	١,٣٠٥,٤٩٣	٧,٣٦٣,٥٢١	٩٧,٧٦٦,١٦١

فيما يلي التوزيع الجغرافي للإيرادات والموجودات:

٢٠٢٠	٢٠١٩	الإيرادات	الموجودات
دولة الكويت	٦,٣٠١,٧٢٢	١١٠,٠٧٩,١٢٩	١٠٥,٢٢٥,٢٣٢
دولة الامارات العربية المتحدة	٧٨٤,٤٣٧	٤٠,٨٤٤,٤٤٥	٤٧,٤٨٩,٢٢٩
جمهورية مصر العربية	-	٣,٠٧١,٢٠٩	٣,٠١٨,٥٦٥
	٧,٠٨٦,١٥٩	١٥٣,٩٩٤,٧٨٣	١٥٥,٧٣٣,٠٢٦

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

٢٢. معاملات مع أطراف ذات علاقة

تمثل هذه المعاملات مع بعض الأطراف (المساهمون الرئيسيون وأعضاء مجلس الإدارة والموظفين التنفيذيين في المجموعة وأفراد عائلاتهم من الدرجة الأولى والشركات التي يمثلون المالكين الرئيسيين عليها أو التي يستطيعون ممارسة تأثير ملموس عليها) والتي قامت المجموعة بإجرائها ضمن سياق الأعمال العادية. يتم الموافقة على سياسات وشروط تسعير هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة ومجلس الإدارة.

٢٢. معاملات مع أطراف ذات علاقة (تتمة)

فيما يلي بيان بهذه المعاملات والأرصدة:

المجموع ٢٠١٩	المجموع ٢٠٢٠	أطراف أخرى ذات علاقة	شركات خاضعة للسيطرة المشتركة	المعاملات
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
٣٠٤,١٨٨	٢١٣,٥١٨	٢٠٤,٣١٧	٩,٢٠١	إيرادات توزيعات أرباح
١١,٥٢٤	١٢,٠٠٠	١٢,٠٠٠	-	تكاليف تمويل
٣٦,٨٠٩	١٢,٤٤٦	-	١٢,٤٤٦	مساهمة تسويق - مدرجة ضمن مصروفات فندق
٩٣,١٢١	١٦,١٠٣	-	١٦,١٠٣	أتعاب إدارة - مدرجة ضمن مصروفات فندق
١٨,٤٠٤	٦,٢٢٣	-	٦,٢٢٣	مساهمة حجز - مدرجة ضمن مصروفات فندق
٢٣,٤٥٣	١,٩٣٦	١,٩٣٦	-	رسوم امتياز - مدرجة ضمن مصروفات فندق
٤٢,٠٠٠	٤٢,٠٠٠	٤٢,٠٠٠	-	أتعاب استشارات - مدرجة ضمن مصروفات فندق
٩٦,٠٠٠	٢٨,٥٠٠	٢٨,٥٠٠	-	مصروفات عمومية وإدارية - مدرجة ضمن مصروفات فندق
٨,٧٤٤	١١,٦١٤	١١,٦١٤	-	رسوم هوليديكس - مدرجة ضمن مصروفات فندق
٢٦,٧٢٨	١٥,٩٣١	١٥,٩٣١	-	مصروفات عمولات
١٠٣,١٤٨	١٠١,٥٣٨	-	١٠١,٥٣٨	أتعاب إدارة موجودات

فيما يلي الأرصدة لدى أطراف ذات علاقة المدرجة في بيان المركز المالي المجموع:

المجموع ٢٠١٩	المجموع ٢٠٢٠	أطراف أخرى ذات علاقة	شركات خاضعة للسيطرة المشتركة	الشركة الأم الكبرى	الأرصدة
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
١٧٩,٢٢٧	١,٥٧١,٢٠٨	-	٢٠٢,٥٥٥	١,٣٦٧,٦٥٣	المستحق من أطراف ذات علاقة (إيضاح ٨)
٥,١٤٥,٧٢٧	٨٤٨,٦١٤	-	٨٤٨,٦١٤	-	المستحق إلى أطراف ذات علاقة (إيضاح ١٦) *
٩,٢٠٩,٨٠٢	٧,٣٣٦,٧٤٧	٦,٢٥٠,٨٩٥	١,٠٨٥,٨٥٢	-	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
٣١١,٥٢٤	٣٢٣,٥٢٤	٣٢٣,٥٢٤	-	-	قروض وتسهيلات (إيضاح ١٥)

* إن المستحق إلى أطراف ذات علاقة يتضمن مبلغ مستحق إلى الشركة الأم الكبرى بقيمة لا شيء دينار كويتي (٢٠١٩: ٩٩٨,٥٩٠ دينار كويتي) ويحمل فائدة بنسبة لا شئ (٢٠١٩: ٥,٢٪ فوق معدل الخصم الصادر من بنك الكويت المركزي).



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

مكافأة موظفي الإدارة العليا

كانت مكافأة أعضاء الإدارة العليا خلال السنة كما يلي:

٢٠١٩ دينار كويتي	٢٠٢٠ دينار كويتي	
٢٤٤,٠٠٠	٢٥٠,٥٠٠	رواتب ومكافآت
١٥,٥٧٧	١٥,٥٧٧	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

٢٣. مطلوبات محتملة والتزامات رأسمالية

مطلوبات محتملة

٢٠١٩ دينار كويتي	٢٠٢٠ دينار كويتي	
٢٤,٥٩١	٢٤,٥٩١	خطابات ضمان

٢٤. إدارة المخاطر

تكمن المخاطر ضمن أنشطة المجموعة لكن هذه المخاطر تُدار بطريقة التحديد والقياس والمراقبة المستمرة وفقاً لحدود المخاطر والضوابط 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 داخل المجموعة.

تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان ومخاطر السيولة ومخاطر السوق. تنقسم مخاطر السوق إلى مخاطر أسعار الفائدة ومخاطر العملات الأجنبية ومخاطر أسعار الأسهم. كما تتعرض لمخاطر التشغيل. لا تتضمن عملية مراقبة المخاطر المستقلة مخاطر الأعمال مثل التغيرات في البيئة والتكنولوجيا وقطاع الأعمال. ويتم مراقبتها من خلال عملية التخطيط الاستراتيجي للمجموعة. يتولى مجلس الإدارة المسؤولية الكاملة عن وضع المنهج الشامل لإدارة المخاطر الشامل واعتماد استراتيجيات ومبادئ إدارة المخاطر.

١.٢٤ مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي مخاطر إخفاق أحد أطراف أداة مالية في الوفاء بالتزامه مما يؤدي إلى تكبد الطرف الآخر لخسارة مالية. تحاول إدارة المجموعة مراقبة مخاطر الائتمان عن طريق مراقبة التعرض لمخاطر الائتمان والحد من المعاملات مع أطراف مقابلة معينة والتقييم المستمر للجدارة الائتمانية للأطراف المقابلة.

تسعى المجموعة إلى الحد من مخاطر الائتمان لديها فيما يتعلق بالمستأجرين بالعقارات الاستثمارية عن طريق مراقبة الأرصدة المدينة القائمة. تحد المجموعة من مخاطر الائتمان لديها فيما يتعلق بالأرصدة لدى البنوك عن طريق التعامل مع البنوك حسنة السمعة فقط.

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

٢٤. إدارة المخاطر (تتمة)

١.٢٤ مخاطر الائتمان (تتمة)

إن الحد الأقصى من التعرض للمخاطر يعادل القيمة الدفترية للموجودات المالية المسجلة في تاريخ البيانات المالية المجمعة، كما هو مبين بإيجاز أدناه:

٢٠١٩ دينار كويتي	٢٠٢٠ دينار كويتي	
٧٣٠,٦٩٠	٧٨٥,٣٩٨	النقد والنقد المعادل (باستثناء النقد في الصندوق)
١٢,٩٧٦,٠٥١	٩,٤٧٩,٦٨٩	مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى (باستثناء المصروفات المدفوعة مقدماً والدفعات مقدماً إلى الممولين)
١٣,٧٠٦,٧٤١	١٠,٢٦٥,٠٨٧	

بالنسبة لمخاطر الائتمان الناتجة من الموجودات المالية الأخرى، فإن تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان ينتج عن تعثر الطرف المقابل بحيث يعادل الحد الأقصى من التعرض للمخاطر القيمة الدفترية لهذه الأدوات.

يعرض الجدول التالي تفاصيل حول قائمة المخاطر المتعلقة بالمدينين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى بناءً على مصفوفة المخصصات للمجموعة. نظراً لأن خبرة المجموعة السابقة بخسائر الائتمان لا تشير إلى نماذج خسائر مختلفة بصورة جوهرية عن قطاعات العملاء المختلفة، فإن مخصص الخسائر على أساس حالة التأخر في السداد لا يتم تمييزه بشكل أكبر بين قواعد العملاء المختلفة للمجموعة.

٢٠١٩ دينار كويتي	٢٠٢٠ دينار كويتي	٢٠١٩ دينار كويتي	٢٠٢٠ دينار كويتي	٢٠١٩ دينار كويتي	٢٠٢٠ دينار كويتي	٢٠١٩ دينار كويتي	٢٠٢٠ دينار كويتي
تقادم المدينين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى	إجمالي القيمة الدفترية المقدرة عند التعثر	معدل خسائر الائتمان المتوقعة	خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة	إجمالي القيمة الدفترية المقدرة عند التعثر	معدل خسائر الائتمان المتوقعة	خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة	خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة
حتى ٣٠ يوم	١,٩٧٠,٢١٠	٤%	٧٤,٨٨٧	٥,١٢٧,٥٥٢	٢%	٩٨,٨٦٨	٩٨,٨٦٨
٣١ إلى ٩٠ يوم	٨٨,٧١٧	١١%	٩,٤٧٣	٢٤٩,١١٤	١٤%	٣٤,٢٧١	٣٤,٢٧١
أكثر من ٩٠ يوم	١٢,٤٠٩,٦٨٩	٤٠%	٤,٩٠٤,٥٦٧	١٢,١١٤,٥٧٣	٣٦%	٤,٣٨٢,٠٤٩	٤,٣٨٢,٠٤٩
	١٤,٤٦٨,٦١٦		٤,٩٨٨,٩٢٧	١٧,٤٩١,٢٣٩		٤,٥١٥,١٨٨	٤,٥١٥,١٨٨

إن مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للمدينين بخلاف النقد والأرصدة لدى البنوك يتم تقييمها بصورة مجمعة.

الحد الأقصى من التعرض لمخاطر الائتمان

ينشأ تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان من الأرصدة لدى البنوك والنقد لدى مدير المحفظة والودائع الثابتة وأرصدة المدينين الناتجة عن تعثر الطرف المقابل بحيث يعادل الحد الأقصى من التعرض للمخاطر القيمة الدفترية لهذه الأدوات. عند تسجيل الأدوات المالية بالقيمة العادلة، فهي تمثل الحد الأقصى الحالي من التعرض لمخاطر الائتمان وليس الحد الأقصى من التعرض للمخاطر الذي قد تنشأ في المستقبل نتيجة التغيرات في القيمة. إن الحد الأقصى من التعرض للمخاطر يعادل القيمة الدفترية كما هو مبين في بيان المركز المالي المجموع.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

٢.٢٤ مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي مخاطر عدم قدرة المجموعة على الوفاء بصافي متطلباتها التمويلية. قد تنتج مخاطر السيولة من التقلبات في السوق أو تدني درجات الائتمان مما قد يتسبب في نضوب بعض مصادر التمويل على الفور. للوقاية من هذه المخاطر، تقوم الإدارة بتنويع مصادر التمويل وإدارة الأسهم مع أخذ السيولة في الاعتبار والاحتفاظ برصيد جيد من النقد والتفد المعادل والأوراق المالية التي يسهل التسويق لها.

تعكس قائمة السيولة للمطلوبات المالية التدفقات النقدية المتوقعة التي تتضمن مدفوعات الفوائد المستقبلية على مدى عمر هذه المطلوبات المالية. يلخص الجدول التالي قائمة الاستحقاق للمطلوبات المالية غير المخصوصة لدى المجموعة كما في ٣١ ديسمبر استناداً إلى التزامات سداد المدفوعات التعاقدية غير المخصوصة:

الإجمالي	أكثر من خمس سنوات	من سنتين إلى خمس سنوات	من سنة إلى سنتين	خلال سنة واحدة	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
٢٠٢٠					
قروض وتسهيلات بنكية	٩٦,٤٤٠,٣٨١	٤,٧٥٥,٦٢٢	١,٣٧٦,٩٩٨	٨٥٠,٣٩٦	٨٩,٤٥٧,٣٦٥
دائتتون ومصروفات مستحقة	٧,٨٦٤,١٥٩	—	—	—	٧,٨٦٤,١٥٩
الإجمالي	١٠٤,٣٠٤,٥٤٠	٤,٧٥٥,٦٢٢	١,٣٧٦,٩٩٨	٨٥٠,٣٩٦	٩٧,٣٢١,٥٢٤
٢٠١٩					
قروض وتسهيلات بنكية	٩٠,٩٩٩,٧٧٥	—	٦٦,٨٦٢,٢٧٨	٣,٨٠٤,٣١٦	٢٠,٣٣٣,١٨١
دائتتون ومصروفات مستحقة	١١,٣٦٤,٠١٣	—	—	—	١١,٣٦٤,٠١٣
الإجمالي	١٠٢,٣٦٣,٧٨٨	—	٦٦,٨٦٢,٢٧٨	٣,٨٠٤,٣١٦	٣١,٦٩٧,١٩٤

تعمل المجموعة حالياً على إعداد دراسات تفصيلية لوضع الخطط المطلوبة لتوفير السيولة المطلوبة للوفاء بالمطلوبات المالية.

٣.٢٤ مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي مخاطر تقلب قيمة أصل نتيجة للتغيرات في أسعار السوق سواء نتجت تلك التغيرات عن عوامل محددة تتعلق بالاستثمار الفردي أو الجهة المصدرة له أو عوامل تؤثر على كافة الاستثمارات المتاجر بها في السوق.

تدار مخاطر السوق على أساس توزيع الموجودات بصورة محددة مسبقاً إلى فئات متعددة للموجودات وتنويع الموجودات من حيث التوزيع الجغرافي وتركز قطاعات الأعمال والتقييم المستمر لظروف السوق واتجاهاته، وتقدير الإدارة للتغيرات طويلة وقصيرة الأجل في القيمة العادلة.

١.٣.٢٤ مخاطر أسعار الفائدة

إن مخاطر أسعار الفائدة هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية نتيجة للتغيرات في أسعار الفائدة في السوق. تتعرض المجموعة لمخاطر أسعار الفائدة على القرض محدد الأجل.

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

التأثير على نتائج السنة قبل الضرائب دينار كويتي	الزيادة في النقاط الأساسية	
(٩٣١,٦٤٩)	١٠٠+	٢٠٢٠
(٨٥٨,٨٥٨)	١٠٠+	٢٠١٩

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

٢٤. إدارة المخاطر (تتمة)

٣.٢٤ مخاطر السوق (تتمة)

٢.٣.٢٤ مخاطر العملات الأجنبية

إن مخاطر العملات الأجنبية هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية نتيجة التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية.

تدار مخاطر العملات الأجنبية على أساس الحدود الموضوعة من قبل مجلس إدارة الشركة الأم والتقييم المستمر للمراكز القائمة للمجموعة والحركات الحالية والمتوقعة في أسعار صرف العملات الأجنبية. لا تضطلع المجموعة بتداول العملات الأجنبية ولا تستخدم الأدوات المالية المشتقة. وتقوم المجموعة عند الضرورة بمطابقة التعرض لمخاطر العملات الأجنبية المتضمنة في بعض الموجودات بالمطلوبات المدرجة بالعملة نفسها أو بعملة ذات صلة.

تتعرض المجموعة للمخاطر الجوهرية التالية المدرجة بعملة أجنبية كما في ٢١ ديسمبر:

٢٠١٩ دينار كويتي	٢٠٢٠ دينار كويتي	
٩,٥٣٣,١١٦	٩,٩٥٣,٨٦٨	درهم إماراتي
١,١٠٩,٠٨٠	١,١٦٦,٤٦٥	جنيه مصري
١,٩٠٩,٤٨٥	١,٩٠٤,٧٤٤	دولار أمريكي

يوضح الجدول التالي الحساسية للتغير المحتمل بصورة معقولة في سعر صرف الدرهم الإماراتي والجنيه المصري والدولار الأمريكي مقابل الدينار الكويتي على خسارة المجموعة والخسائر الشاملة الأخرى مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة.

٢٠١٩	٢٠٢٠		التأثير على حقوق الملكية	التأثير على حقوق الملكية	العملة
التأثير على حقوق الملكية	التأثير على حقوق الملكية	التأثير على حقوق الملكية	التأثير على حقوق الملكية	التأثير على حقوق الملكية	التأثير على حقوق الملكية
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
٥٨,٣٢٣	٤٩٧,٦٩٣	٥%	٤٧٦,٦٥٦	٥%	درهم إماراتي
٩٥,٢٢٧	٥٥,٤٥٤	٥%	٩٥,٤٧٤	٥%	جنيه مصري
-	-	٥%	-	٥%	دولار أمريكي

٢٤.٣.٣ مخاطر أسعار الأسهم

تنشأ مخاطر أسعار الأسهم من التغيرات في القيمة العادلة لموجودات الأسهم المالية. تدار مخاطر أسعار الأسهم من قبل إدارة المجموعة. ينشأ التعرض لمخاطر أسعار الأسهم المعلنة من الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة لدى المجموعة.

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



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

٢٤. إدارة المخاطر (تتمة)

٣.٢٤ مخاطر السوق (تتمة)

٣.٣.٢٤ مخاطر أسعار الأسهم (تتمة)

مؤشرات السوق	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	التغير في سعر الأسهم %	التأثير على الخسائر الشاملة الأخرى دينار كويتي	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	التغير في سعر الأسهم %	التأثير على الخسائر الشاملة الأخرى دينار كويتي
الكويت	٥+	٣١٣,٨٧٢	٥+	٣٩٧,٨٠٩	٥+	٣٩٧,٨٠٩
أخرى	٥+	٩٥,٢٣٧	٥+	٩٥,٤٧٤	٥+	٩٥,٤٧٤

٢٥. إدارة رأس المال

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

تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء تعديلات عليه في ضوء التغيرات في ظروف الأعمال.

لم يتم إجراء أي تغييرات في الأهداف أو السياسات أو الإجراءات خلال السنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٩. يتكون رأس المال من بنود رأس المال وعلاوة إصدار الأسهم وأسهم الخزينة والاحتياطي الإجمالي والاحتياطي الاختياري والاحتياطي الآخر والخسائر المتراكمة.

تراقب المجموعة رأس المال باستخدام معدل الاقتراض وهو صافي الدين مقسوم على إجمالي حقوق الملكية زائداً صافي الدين. تدرج المجموعة ضمن صافي الدين القروض والتسهيلات البنكية والدائنين التجاريين والأرصدة الدائنة الأخرى ناقصاً النقد والنقد المعادل. تتضمن إجمالي حقوق الملكية بنود رأس المال وعلاوة إصدار الأسهم وأسهم الخزينة والاحتياطي الإجمالي والاحتياطي الاختياري والاحتياطيات الأخرى والخسائر المتراكمة.

تراقب المجموعة رأس المال على أساس معدل الاقتراض ويتم احتسابه على أنه صافي الدين مقسوماً على مجموع صافي الدين وحقوق الملكية على النحو التالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ دينار كويتي	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ دينار كويتي	
٩٣,١٦٤,٨٥٦	٨٥,٨٨٥,٧٧٧	قروض وتسهيلات بنكية (إيضاح ١٥)
٧,٨٦٤,١٥٩	١١,٣٦٤,٠١٣	دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى (إيضاح ١٦)
(٧٩٨,٩٨١)	(٧٤٤,٧٠٧)	ناقصاً: النقد والنقد المعادل (إيضاح ٩)
١٠٠,٢٣٠,٠٣٤	٩٦,٥٠٥,٠٨٣	صافي الدين
٥٢,٦٤٢,٠٢٥	٥٧,٩٦٦,٨٦٥	إجمالي حقوق الملكية
١٥٢,٨٧٢,٠٥٩	١٥٤,٤٧١,٩٤٨	إجمالي حقوق الملكية وصافي الدين
%٦٦	%٦٢	معدل الاقتراض %

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

٢٦. القيمة العادلة للأدوات المالية

تتكون الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية وفقاً لما ورد في إيضاح ٥، ٢. بالنسبة للموجودات المالية والمطلوبات المالية السائلة أو ذات فترة استحقاق قصيرة الأجل (أقل من ١٢ شهراً) فمن المفترض أن قيمتها الدفترية تعادل قيمتها العادلة تقريباً. ويسري هذا الافتراض أيضاً على الأدوات المالية ذات المعدلات المتغيرة.

الجدول الهرمي للقيمة العادلة

تستخدم المجموعة الجدول الهرمي التالي لتحديد والافصاح عن القيمة العادلة للأدوات المالية وفقاً لآليات التقييم:

المستوى ١ - الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات المماثلة أو المطلوبات المماثلة؛

المستوى ٢ - أساليب تقييم يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل تأثيراً جوهرياً على قياس القيمة العادلة ملحوظاً بشكل مباشر أو غير مباشر؛ و

المستوى ٣ - أساليب تقييم يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل تأثيراً جوهرياً على قياس القيمة العادلة غير ملحوظ.

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	المستوى ١	المستوى ٣	المجموع
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى:			
أسهم مسعرة	٨,١٨٢,١٩٢	-	٨,١٨٢,١٩٢
أسهم غير مسعرة	-	١,٠٥٩,٢٩٩	١,٠٥٩,٢٩٩
	٨,١٨٢,١٩٢	١,٠٥٩,٢٩٩	٩,٢٤١,٤٩١

٣١ ديسمبر ٢٠١٩	المستوى ١	المستوى ٣	المجموع
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى:			
أسهم مسعرة	٩,٨٦٥,٦٧٤	-	٩,٨٦٥,٦٧٤
أسهم غير مسعرة	-	١,٢٥٣,٦١٣	١,٢٥٣,٦١٣
	٩,٨٦٥,٦٧٤	١,٢٥٣,٦١٣	١١,١١٩,٢٨٧

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، لم يتم إجراء تحويلات بين المستويين ١ و ٢ من قياسات القيمة العادلة كما لم يتم إجراء أي تحويلات من أو إلى المستوى ٣ من قياسات القيمة العادلة.

فيما يلي الحركة في المستوى ٣ ضمن الجدول الهرمي للقيمة العادلة خلال السنة:

٢٠٢٠	١ يناير	كما في	(خسائر) أرباح	كما في
٢٠١٩	دينار كويتي	دينار كويتي	غير محققة مسجلة في حقوق الملكية	٣١ ديسمبر
				دينار كويتي
٢٠٢٠	١,٢٥٣,٦١٣	(١٩٤,٣١٤)		١,٠٥٩,٢٩٩
٢٠١٩	٩٣٧,٣٣٤	٣١٦,٢٧٩		١,٢٥٣,٦١٣

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

٢٧. تأثير كوفيد-١٩

تم تأكيد وجود فيروس كورونا المستجد في بداية سنة ٢٠٢٠ وتفشى هذا الفيروس في جميع أنحاء العالم، مما أدى إلى حدوث اضطرابات في الأعمال والنشاط الاقتصادي. وفي ظل الانتشار السريع لكوفيد-١٩ على مستوى العالم، واجهت العديد من الاقتصاديات والقطاعات اضطرابات جوهرية وحالة من عدم اليقين نتيجة للتدابير التي اتخذتها الحكومات لاحتواء هذا الفيروس أو تأخير انتشاره. وكما في تاريخه، فإنه من الصعب للغاية قياس النطاق الفعلي للتأثير.

قامت المجموعة بإجراء تقييم لتأثيرات فيروس كوفيد-١٩ على النتائج المالية للمجموعة، في ضوء الارشادات المتاحة للمعايير الدولية للتقارير المالية، وإدراج النتائج في هذه البيانات المالية المجمعة، كما قامت بتوضيح التغيرات الواردة أدناه المتعلقة بالأحكام والتقديرات الجوهرية كما في للفترة المنتهية في ٣٠ ديسمبر ٢٠٢٠.

الأحكام والتقديرات الجوهرية

إن إعداد البيانات المالية المجمعة يتطلب من الإدارة وضع أحكام وتقديرات وافتراسات تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات. قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات. عند إعداد البيانات المالية المجمعة، تتخذ الإدارة أحكاماً هامة في إطار تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة.

فيما يلي تأثير تفشي كوفيد-١٩ على المجموعة:

خسائر الائتمان المتوقعة للموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة

قامت المجموعة بتحديث المدخلات والافتراضات المستخدمة لتحديد خسائر الائتمان المتوقعة كما في ٣٠ ديسمبر ٢٠٢٠. وقد تم تقدير خسائر الائتمان المتوقعة المعدلة بناءً على مجموعة من الظروف الاقتصادية المتوقعة في تاريخ البيانات المالية المجمعة والأخذ في الاعتبار حقيقة التطورات المتسارعة التي يشهدها الوضع الحالي. وقد أخذت المجموعة أيضاً في اعتبارها تأثير التقلبات الكبيرة في عوامل الاقتصاد الكلي المستقبلية، عند تحديد مدى خطورة واحتمال وقوع السيناريوهات الاقتصادية لتحديد خسائر الائتمان المتوقعة. كما تم دراسة اعتبارات مستقبلية أخرى لم يتم إدراجها ضمن السيناريوهات المذكورة أعلاه، مثل تأثير أي تغييرات تنظيمية أو تشريعية أو سياسية، ولكن لم ينتج عنها أي تأثير جوهري، وبالتالي لم يتم إجراء أي تعديل على خسائر الائتمان المتوقعة لهذه العوامل. يتم مراجعة هذه الخسائر ومراقبتها للتأكد من ملاءمتها على أساس ربع سنوي.

قياس القيمة العادلة للأدوات المالية

قامت المجموعة بدراسة التأثيرات المحتملة للتقلبات في السوق الحالية لتحديد المبالغ المسجلة للموجودات المالية غير المدرجة لدى المجموعة، وهذا يمثل أفضل تقييم للإدارة بناءً على المعلومات المتاحة التي يمكن ملاحظتها في تاريخ البيانات المالية المجمعة. نظراً لتأثير فيروس كوفيد-١٩، تراقب المجموعة عن كثب ما إذا كانت القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية تمثل السعر الذي سيتم تحقيقه للمعاملات بين المشاركين في السوق في إطار السيناريو الحالي. تم الإفصاح عن المعلومات الخاصة بسياسة المجموعة فيما يتعلق بقياسات القيمة العادلة في إيضاح ٢٦. أجرت الإدارة تحليلات للقيمة العادلة للأسهم غير المسعرة. نتج عن هذا التقييم تسجيل انخفاض في القيمة العادلة للأسهم غير المسعرة بمبلغ ٢١٤, ١٩٤ دينار كويتي مدرج في الإيرادات الشاملة الأخرى للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

٢٧ تأثير كوفيد-١٩ (تتمة)

الأحكام والتقديرات الجوهرية (تتمة)

العقارات الاستثمارية والممتلكات والمنشآت والمعدات والاستثمار في شركات زميلة ("الموجودات غير المالية")

كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة، لم تحدد المجموعة أي تأثير جوهري على القيمة الدفترية لموجوداتها غير المالية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ بسبب حالة عدم التيقن بشأن تحديد التأثير على التدفقات النقدية المتوقعة الناتجة من هذه الموجودات غير المالية أو توقعات المشاركين في السوق بالسعر استناداً إلى الطريقة المستخدمة في تحديد القيمة العادلة لتلك الموجودات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩. تدرك المجموعة أن بعض المناطق الجغرافية والقطاعات التي تتواجد فيها هذه الموجودات تتأثر سلباً، ومع استمرار الاضطرابات في الوضع، تراقب المجموعة باستمرار توقعات السوق كما تستخدم الافتراضات ذات الصلة في إدراج قيمة هذه الموجودات غير المالية بشكل مناسب في البيانات المالية المجمعة.

تقييم مبدأ الاستمرارية

لا تزال هناك عوامل عدم تيقن جوهرية بشأن كيفية تأثير تفشي الفيروس على أعمال المجموعة في الفترات المستقبلية وطلب المستأجرين. لذلك، قامت الإدارة بوضع نموذج لعدد من السيناريوهات المختلفة مع الأخذ في الاعتبار فترة تبلغ ١٢ شهراً من تاريخ التصريح بهذه البيانات المالية المجمعة في ضوء الظروف الاقتصادية الحالية وجميع المعلومات المتاحة حول المخاطر وعوامل عدم التيقن المستقبلية. تستند الافتراضات الواردة ضمن النموذج إلى التأثير المحتمل المقدر للقيود واللوائح الخاصة بفيروس كوفيد-١٩ والمستويات المتوقعة لطلب المستأجرين، إلى جانب طرق المواجهة المقترحة من الإدارة على مدار السنة. قد يستمر تأثير فيروس كوفيد-١٩ في التصاعد، ولكن بناءً على مركز السيولة والموارد المالية لدى المجموعة كما في تاريخ التصريح بهذه البيانات المالية المجمعة، تُظهر التوقعات أن المجموعة لديها موارد كافية لمواصلة وجودها التشغيلي وأن وضع أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية لا يزال غير متأثر إلى حد كبير ولم يتغير منذ ٣١ ديسمبر ٢٠١٩. نتيجة لذلك، تم إعداد البيانات المالية المجمعة هذه على أساس مبدأ الاستمرارية.

