



الشركة العربية العقارية
Al-Arabiya Real Estate Company

التقرير السنوي 2022







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



سمو ولي العهد
الشيخ مشعل الأحمد الجابر الصباح
حفظه الله

المحتويات	الصفحة
تقرير مجلس الإدارة	١٠
تقرير الحوكمة وتقرير لجنة التدقيق	١٣
تقرير مراقب الحسابات المستقل	٣٧
بيان المركز المالي المجمع	٤٢
بيان الدخل المجمع	٤٣
بيان الدخل الشامل المجمع	٤٤
بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع	٤٥
بيان التدفقات النقدية المجمع	٤٦
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة	٥١





السيد / عماد جواد بوخسين
رئيس مجلس الإدارة



السيد / د. عبدالله معرفي
نائب رئيس مجلس الإدارة
والرئيس التنفيذي



السيد / سليمان المضيان
عضو مجلس الإدارة

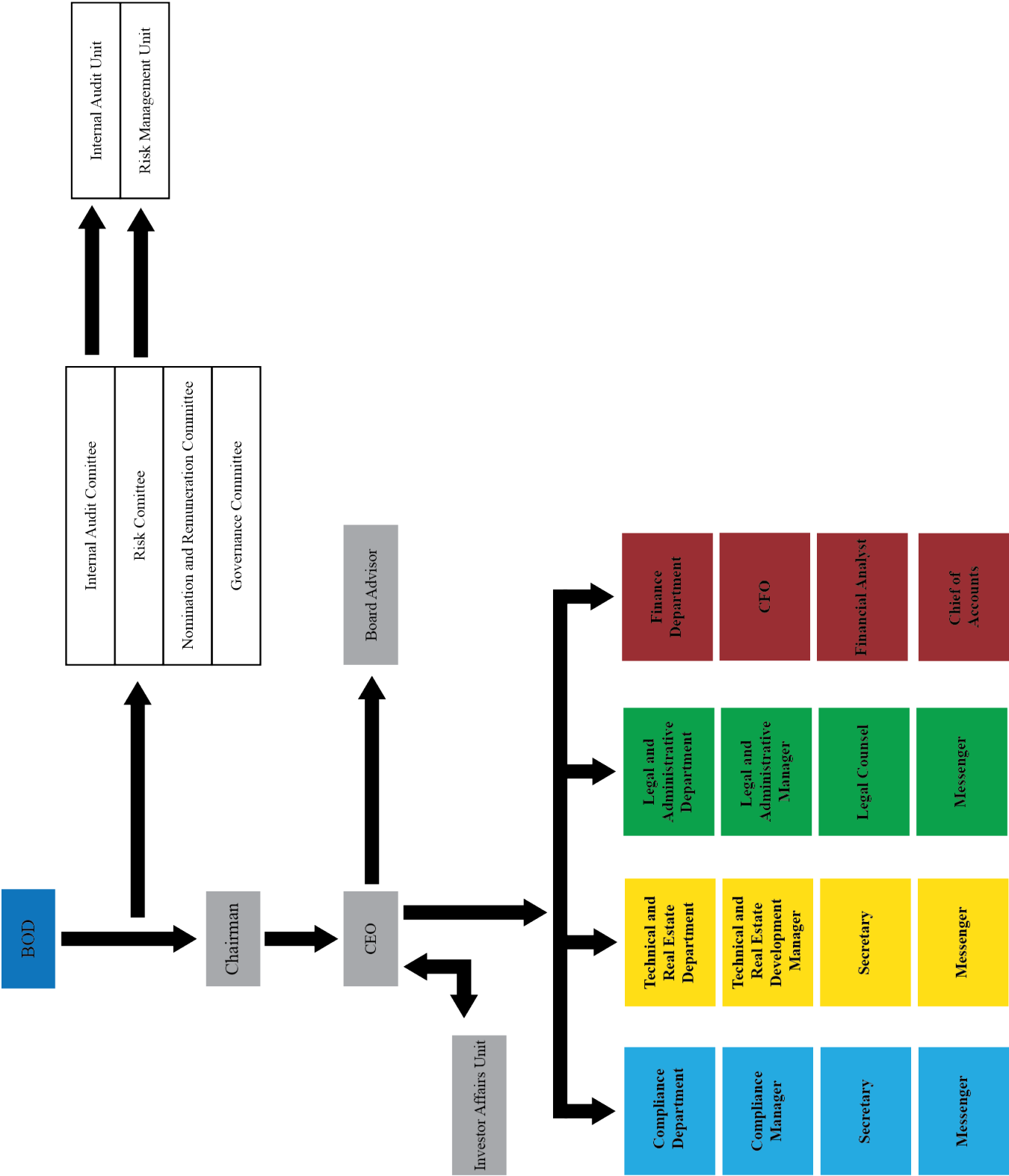


السيد / فؤاد عبدالرزاق الحميس
عضو مجلس الإدارة



السيد / د. أنور علي النقي
عضو مجلس الإدارة





حضرات السادة المساهمين الكرام

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 علي تحقيق الأهداف والاستراتيجيات المشتركة للشركة .

كما يشرف مجلس إدارة الشركة العربية العقارية أن يقدم لحضراتكم التقرير السنوي متضمناً ملخص أعمال الشركة وتقرير عن تطبيق قواعد الحوكمة الرشيدة ومتطلبات الجهات الرقابية وكذلك أهم المستجدات علي الصعيدين الإقليمي والمحلي إضافة لنتائج الأداء السنوي والبيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات المستقل عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ والذي يتضمن أعمال الشركة ومركزها المالي خلال هذا العام.

الحضور الكريم

بعون الله وفضله ثم بجهود إدارة وموظفين الشركة العربية العقارية تمكنت الشركة من تحقيق نتائج مالية وتشغيلية إيجابية حيث إرتفع صافي الربح لعام ٢٠٢٢ إلي ٠,٦٠ مليون دينار كويتي بربحية سهم ٠,٠٧ فلس للسهم الواحد مقارنة ب (١٠,٥٠٠) مليون دينار كويتي خسارة بالعام المنصرم ٢٠٢١

كما أسفرت الإجراءات التي اتخذتها الادارة عن نتائج تشغيلية جيدة تمثلت في جعل أنشطة الشركة أكثر مرونة وتركيز وقدرة علي تحقيق نمو مستدام وإضافة قيمة كبيرة لجميع أصحاب المصالح بمن فيهم المساهمين والعملاء والموظفين .

البيئة التشغيلية

حفلت سنة ٢٠٢٢ بالعديد من الاحداث السياسية والاقتصادية محلياً وإقليمياً وعالمياً والتي انعكست بشكل مباشر علي اداء الاقتصاد المحلي، حيث تغيرت الظروف الاقتصادية بشكل ملموس، بعد سلسلة الارتفاعات المتتالية لأسعار الفائدة عالمياً ومحلياً مسجلة معدل ٥,٣٪ من قبل البنك المركزي الكويتي بنهاية العام الماضي، إضافة إلي التطورات الجيوسياسية وإختلال سلاسل الامداد و التوريد عالمياً مع استمرار الحرب الروسية الاوكرانية وهما من أكبر مصدري السلع الأولية الغذائية في العالم، مما أثر علي معدلات التضخم العالمية وبالتالي انعكاسه علي الرقم القياسي لأسعار المستهلك في الكويت .

كما شهدت أسواق النفط وهي السلعة الاستراتيجية لدولة الكويت تأرجحاً خلال عام ٢٠٢٢، مع تراجع الأسعار مرة اخري إلي دون حاجز ال ١٠٠ دولار في النصف الثاني من العام، غير ذلك فإنه في المجمال تظل المؤشرات إيجابية محلياً بتحقيق فائض للموازنة يعزز النشاط الاقتصادي ويسهم في تحفيز الانفاق علي المشاريع التنموية .

تعزير حقوق المساهمين

قامت إدارة الشركة العربية العقارية بتبني نهجاً واضحاً للاستفادة من النتائج الإيجابية والملموسة لأعمالها لبلوغ مستويات القيمة العادلة لأسهم الشركة ، وذلك بتحسين مستويات الشفافية وتعزيز حقوق المساهمين وزيادة حجم التداول علي أسهم الشركة في البورصة ليعكس ما تشهده الشركة العربية العقارية من تطور مستمر، وكذلك الاستفادة من الترقيات التي حازت عليها بورصة الكويت ضمن مؤشرات الاسهم العالمية للأسواق الناشئة .

كما كشفت النتائج الاخيرة لمراجعة بورصة الكويت لأوزان مؤشراتهما عن ترقية سهم الشركة العربية العقارية إلى قائمة السوق الرئيسي ٥٠ من ضمن الشركات المدرجة وبما يعكس النظرة الايجابية لسهم الشركة في الفترة القادمة .

وهكذا تكون شركتكم بفضل استراتيجيتها القوية والمرنة ، وبفضل التناغم ما بين مجلس الادارة والادارة العليا للشركة ثابتة ومستقرة وتسير بخطوات واثقة في تحقيق الاستثمار الناجح وخلق قاعدة قوية من المستثمرين وبلوغ درجات عالية من الثقة المتبادلة مع جميع الاطراف المتعاملة معها ومختلف اصحاب المصالح .

السادة مساهميننا الكرام:

لقد مرت سنة ٢٠٢٢ والشركة العربية العقارية تحتفل بمرور ستة وأربعون عاماً على تأسيسها تمكنت خلالها الشركة من تحقيق الكثير من الانجازات العقارية والاستثمارية على مختلف الاصعدة المحلية والخليجية والعربية .

فمنذ 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 إلزاماً من الشركة بخدمة مساهميها وكافة الأطراف المتعاملة معها بشفافية كاملة .

المحصلة:

رغم كل التحديات التي واجهت الشركة من رفع سعر الخصم الا ان الخطوات التنفيذية لإستراتيجية مجلس إدارة الشركة والتطورات الملموسة التي طرأت على مجمل أوضاعها أبلغ الأثر على النتائج المالية بنهاية العام ٢٠٢٢ ، حيث بلغت إجمالي الإيرادات التشغيلية للشركة ٩,٣٥٢,٥١٤ د.ك بإرتفاع عن السنة السابقة بواقع ٣٥٪ .

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

التفاصيل	المبالغ بالملايين د.ك	المبالغ بالملايين	نسبة التغير
	٢٠٢٢	٢٠٢١	
الموجودات	١٣٨,٥	١٣٥,٥	٢,٢٠٪
حقوق المساهمين	٣٧,٢	٣٤,٧	٧,٠٠٪
الاستثمارات العقارية	١٠٩,٥	١٠٦,٣	٣,٠٠٪

الاخوة المساهمين:

وختاماً في نهاية هذا التقرير نرجو من الله أن تتحسن الأوضاع الاقتصادية محلياً وخليجياً وعربياً للأنشطة العقارية بكافة قطاعاتها ، الأمر الذي سيؤدي إلى تحسين النتائج التشغيلية والمالية للشركة .

كما ونعدكم بأن تقوم الإدارة التنفيذية للشركة ببذل كافة الجهود لتحسين وتطوير أنشطة الشركة بما يعود بالنفع علي الشركة وبالتالي علي أرباحها .

ولا يسعني في هذه العجالة إلا أن أتقدم 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

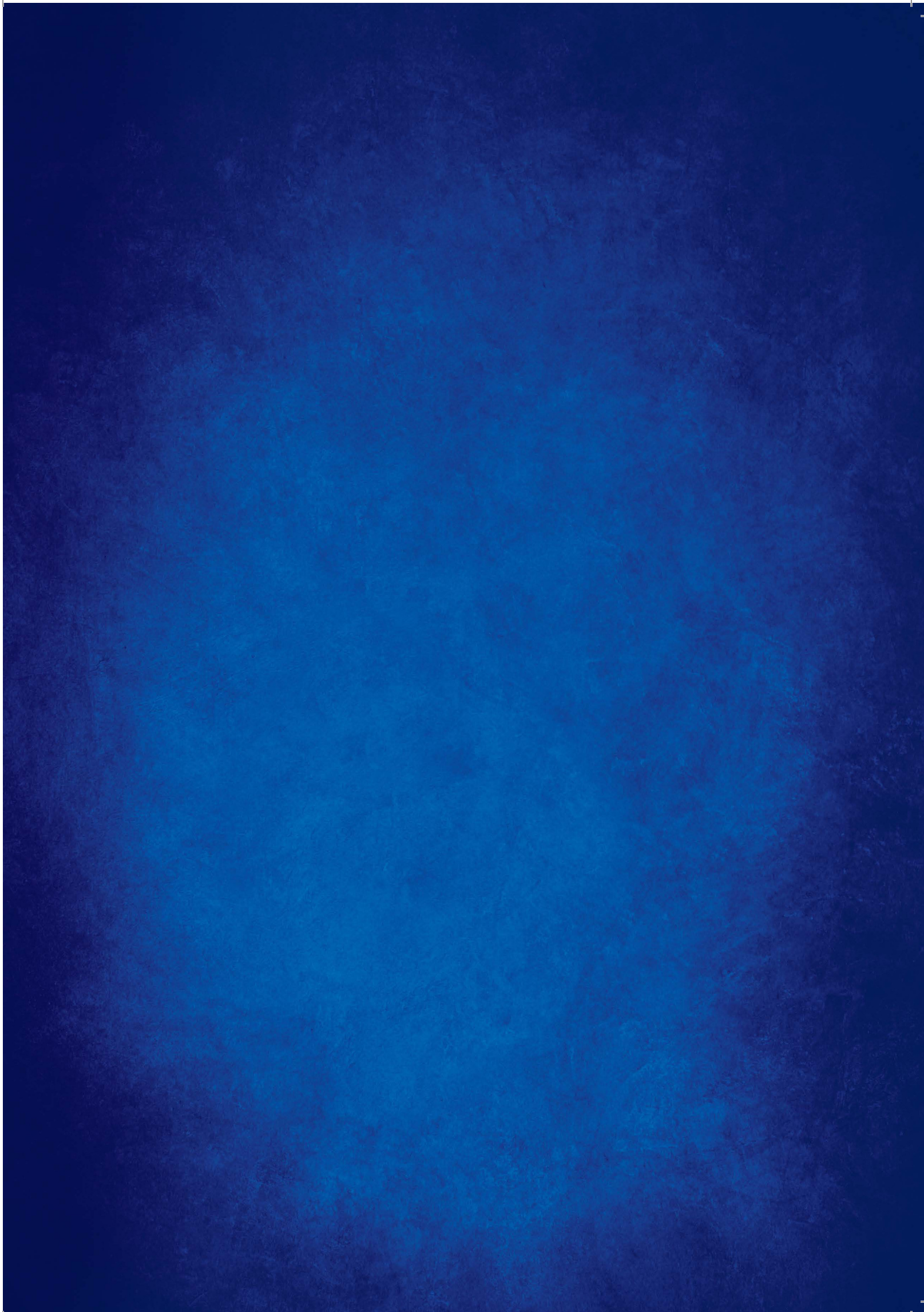
والحكومة الرشيدة برئاسة سمو الشيخ أحمد النواف الأحمد الصباح حفظه الله.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير ،،،...

رئيس مجلس الإدارة

عماد جواد بوخسين

تقرير الحوكمة وتقرير لجنة التدقيق لعام ٢٠٢٢



كلمة رئيس مجلس الإدارة

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 ٢٠٢٢

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 .

ويكمن الهدف الاساسي من تطبيق قواعد حوكمة الشركات في ضمان تماشي 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 والمصدقية 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 ٢٠٢٢ .

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

د. / عماد جواد بوخمسين

رئيس مجلس الإدارة

ملخص الأعمال عن عام ٢٠٢٢

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

إقرار وتعهد (سلامة ونزاهة البيانات المالية)

نقر ونتعهد نحن رئيس وأعضاء مجلس إدارة الشركة العربية العقارية بدقة وسلامة البيانات المالية التي تم تزويد المدقق الخارجى 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 المالى للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ وذلك بناء على ما ورد إلينا من معلومات وتقارير من قبل الإدارة التنفيذية ومدققين الحسابات وبذل العناية الواجبة للتحقق من سلامة ودقة هذه التقارير .

المنصب	اسم العضو
رئيس مجلس الإدارة	السيد د. / عماد جواد بوخمسين
نائب رئيس مجلس الإدارة	السيد / د. عبدالله عبدالصمد معرفي
عضو مجلس الإدارة مستقل	السيد د. / أنور على نقى النقي
عضو مجلس الإدارة	السيد / سليمان عبدالله سليمان المضيان
عضو مجلس الإدارة	السيد / فؤاد عبدالرزاق الخميس

الشركة العربية العقارية

شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة

دولة الكويت

قاعدة الأولى:

بناء هيكل متوازن لمجلس الإدارة

تشكيل مجلس الإدارة، وذلك على النحو التالي:

الاسم	تصنيف العضو (تنفيذي / غير تنفيذي / مستقل) ، امين سر	المؤهل العلمي والخبرة العلمية	تاريخ الانتخاب / تعيين امين السر
السيد د. / عماد جواد بوخسين	رئيس مجلس الادارة - غير تنفيذي	شهادة دكتوراة	ابريل ٢٠٢٢
السيد د. / عبدالله عبدالصمد معرفي	نائب مجلس الادارة - تنفيذي	شهادة دكتوراة	ابريل ٢٠٢٢
السيد د. / انور على النقي	نائب مجلس الادارة - مستقل	شهادة دكتوراة	ابريل ٢٠٢٢
السيد / سليمان عبدالله المضيان	عضو مجلس - غير تنفيذي	شهادة بكالوريوس	ابريل ٢٠٢٢
السيد / عثمان عبدالرزاق الخميس	عضو مجلس - غير تنفيذي	شهادة بكالوريوس	ابريل ٢٠٢٢
السيد / اسامة وليد علي	امين السر	شهادة بكالوريوس	اكتوبر ٢٠٢٢

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

يوضح الجدول ادناه عدد اجتماعات مجلس ادارة الشركة العربية العقارية وهي تسعة اجتماعات خلال عام ٢٠٢٢ 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	اجتماع رقم ٧	اجتماع رقم ٨	اجتماع رقم ٩
الدورة القديمة					الدورة الحالية				
	٢٠٢٢/٠٣/٢٨	٢٠٢٢/٠٤/٠٣	٢٠٢٢/٠٤/٢٦	٢٠٢٢/٠٦/٠١	٢٠٢٢/٠٣/٢٨	٢٠٢٢/٠٨/١٠	٢٠٢٢/١٠/٢٤	٢٠٢٢/١١/١٣	٢٠٢٢/١٢/٠٦
عماد بوخسين	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
عبدالله معرفي	غير معين في الدورة السابقة	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
انور النقي	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
سليمان المضيان	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
فؤاد الخميس	غير معين في الدورة السابقة	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
يوسف الصالح	✓	✓	✓	✓	✓	غير معين في الدورة الحالية	✓	✓	✓
احمد الصدر						غير معين في الدورة الحالية			

اجتماعات مجلس الادارة لعام ٢٠٢٢

الشركة العربية العقارية

شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة
دولة الكويت

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 .

العضو المستقل

قدم العضو المستقل اقرار تفيد بانه تتوافر فيه ضوابط الاستقلالية

القاعدة الثانية :

التحديد السليم للمهام والمسؤوليات

موجز عن كيفية قيام الشركة بتحديد سياسة مهام ومسؤوليات وواجبات كل مناعضاء 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 الوصف 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 الإدارة خلال العام ٢٠٢٢

- ١ . اعتماد الخطط والاستراتيجيات العامة للشركة ومتابعة انشطتها المختلفة .
- ٢ . تشكيل مجلس الإدارة الجديد.
- ٣ . إعادة تشكيل اللجان عن الدورة الجديدة.
- ٤ . إعادة تعيين مراقب الحسابات للسنة المالية التي ستنتهي في ٣١ / ١٢ / ٢٠٢٢ .
- ٥ . اختيار وتعيين عضو مستقل من بين اعضاءه وتعيين أمين سر .
- ٦ . اعتماد البيانات المالية المرحلية والسنوية .
- ٧ . متابعة اخر المستجدات بخصوص أرض عجمان.
- ٨ . الموافقة على زيادة عدد اعضاء مجلس الإدارة من خمسة اعضاء إلى سبعة أعضاء.
- ٩ . الموافقة تطوير الاستثمارات العقارية للشركة للخروج من الاثار المترتبة عن ارتفاع سعر الفائدة.
- ١٠ . اعتماد تقييم الاداء للإدارة التنفيذية ومراجعة وتحديث الهيكل التنظيمي للشركة .
- ١١ . متابعة عمل اللجان التابعة للمجلس من خلال الاطلاع على تقريرها عقب كل اجتماع واتخاذ ما يلزم بشأنه من توصيات في عام ٢٠٢٢ .
- ١٢ . تعيين مكتب تدقيق خارجي مستقل لتقديم تقرير الضبط الداخلي ICR
- ١٣ . تطبيق نظام حوكمة الشركات ومراقبة فاعلية تنفيذه طبقا لقانون هيئة اسواق المال ولائحته التنفيذية .
- ١٤ . متابعة أداء كل عضو من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وفق مؤشرات الأداء الموضوعية (KPIs) والنموذج المعد لذلك .

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 الاجتماعات
لجنة التدقيق	1- السيد / سليمان عبدالله المضيان - رئيس اللجنة	١ - مراجعة البيانات المالية المرحلية الدورية لعام ٢٠٢٢ قبل عرضها على مجلس الإدارة للموافقة عليها . ٢ - التوصية لمجلس الإدارة بتعيين وإعادة تعيين مراقبي الحسابات الخارجيين أو تغييرهم وتحديد أنعابهم ، ويراعى 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 ٢٠٢٢ . ٦ - تعين القائم باعمال التدقيق الداخلي عن السنة المالية القادمة ٢٠٢٣ والموافقة على اعتماد خطة التدقيق الداخلي عن السنة المالية ٢٠٢٣ . 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 . ٩ - اعداد ودراسة سياسات التدقيق الداخلي وميثاق عمل لجنة التدقيق قبل اعتمادها من مجلس الادارة .	٧
تاريخ التشكيل	- د. / انور على 2 النقى (عضو مستقل) - عضو		
٢٦-٤-٢٠٢٢	- السيد / فؤاد 3 عبدالرزاق الخميس - عضو .		

الشركة العربية العقارية

شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة
دولة الكويت

٥	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 والاليات الخاصة والمناسبة للشركة . 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 ٢٠٢٢ . ٥- مراجعة وتحديث الهيكل التنظيمي لإدارة المخاطر ووضع توصيات بشأنه قبل اعتماده من قبل مجلس الإدارة . ٦- تم إعداد التقارير الدورية حول طبيعة المخاطر التي تتعرض لها الشركة ، وتقديم هذه التقارير إلى مجلس إدارة الشركة لعام ٢٠٢٢ . ٧- مراجعة المسائل التي تثيرها لجنة التدقيق المرتبطة والتي قد تؤثر على إدارة المخاطر في الشركة . ٨- مراجعة وابداء الرأي في تعاملات الشركة مع الاطراف ذات الصلة . ٩- ابداء الرأي في ما يتعلق في ما يتعلق بإستثمارات الشركة .	١- د. / انور على النقي (عضو مستقل) - رئيس اللجنة ٢- السيد / سليمان عبدالله المضيان - عضو . ٣- السيد / فؤاد عبدالرزاق الخميس - عضو .	لجنة المخاطر تاريخ التشكيل ٢٦-٤-٢٠٢٢
٢	١- وضع سياسة واضحة لمكافآت اللجان وأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية ، مع المراجعة السنوية للاحتياجات المطلوبة من المهارات المناسبة لعضوية مجلس الإدارة . ٢- وضع توصيف وظيفي للأعضاء التنفيذيين في الشركة والأعضاء غيرالتنفيذيين والأعضاء المستقلين ٣- التأكد من عدم انتفاء صفة الاستقلالية عن عضو مجلس الإدارة المستقل لعام ٢٠٢٢ . ٤- العمل مع الادارات واللجان المعنية لتعيين الكفاءات المطلوبة في الشركة لعام ٢٠٢٢ .	- السيد / فؤاد عبدالرزاق الخميس - رئيس اللجنة . ٢- د. / انور على النقي (عضو مستقل) - عضو ٣- السيد / سليمان عبدالله المضيان - عضو اللجنة	لجنة الترشيحات والمكافآت . تاريخ التشكيل ٢٦-٤-٢٠٢٢

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

تعمل الشركة على اتاحة المعلومات والبيانات بشكل كامل ودقيق للاءعضاء 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 للاءعضاء لمساعدتهم في عملية اتخاذ القرار بشكل سليم .

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 تنفيذا للقاعدة الثالثة من الكتاب الخامس عشر وقد تم الالتزام بالأمور الآتية :-

١. عدد أعضائها لا يقل عن ثلاثة أعضاء .
٢. تتضمن عضو مستقل .
٣. الرئيس عضو غير تنفيذي.
٤. تم تحديد مدته 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 :

٦. السيد / فؤاد عبدالرزاق الخميس - رئيس اللجنة.
٧. د. / أنور علي النقي (عضو مستقل) - عضو اللجنة.
٨. السيد / سليمان عبدالله المضيان - عضو اللجنة

تقرير المكافآت الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية .

١ - مكافآت أعضاء مجلس الإدارة .

تم إدراج بند من ضمن جدول أعمال الجمعية العمومية لعام ٢٠٢٢ بمناقشة عدم تخصيص مكافأة مالية للسادة أعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ / ١٢ / ٢٠٢٢.

المكافآت والمزايا لأعضاء مجلس الإدارة							
المكافآت والمزايا من خلال الشركة التابعة				المكافآت والمزايا من خلال الشركة الأم			
المكافآت والمزايا الأخرى		المكافأة السنوية		المكافآت والمزايا الأخرى		المكافأة السنوية	
مكافأة	اتعاب	مكافأة سنوية	تامين صحي	مكافأة لجان	اتعاب إدارة (الرئيس)	مكافأة سنوية	تامين صحي
لجان	ادارة						
-	-	-	-	-	١٢٠,٠٠٠	-	-

٢ - مكافآت الإدارة التنفيذية .

تتمثل الإدارة التنفيذية في الرئيس التنفيذي ومساعدوه وهي مرتبطة بمعدلات ومؤشرات الاداء للشركة ونتيجة اعمالها ، ومتسقة مع استراتيجية الشركة واهدافها .

الشركة العربية العقارية

شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة
دولة الكويت

المكافآت والمزايا الادارية التنفيذية									
عدد المناصب	المكافآت والمزايا من خلال الشركة الام					المكافآت والمزايا من خلال الشركة التابعة			
	المكافأة الثابتة				المكافآت الاخرى	المكافأة السنوية			المكافآت الاخرى
	رواتب	تامين	بدلات	تذاكر	مكافأة سنوية	رواتب	تامين	بدلات	تذاكر
٢	١٢٠,٠٠٠	٣٨٠	-	١,٥١٠	٨,٠٠٠	-	-	-	-

ملخص سياسة المكافآت والحوافز المتبع لدى الشركة وبشكل خاص ما يرتبط بأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والمدراء.

سياسة المكافآت الخاصة بأعضاء مجلس الإدارة

لا يجوز أن يتجاوز إجمالي المكافآت المقدرة نسبة ١٠٪ من صافي الأرباح (بعد خصم الاستهلاك والاحتياطات وتوزيع الأرباح بما لا يقل عن ٥٪ من رأس المال أو أي نسبة أعلى تم النص عليها في عقد تأسيس الشركة). يسمح بتوزيع مكافآت سنوية لا تتعدى مبلغ ٦,٠٠٠ دينار كويتي لرئيس مجلس الإدارة ولكل عضو من أعضاء المجلس من تاريخ تأسيس الشركة وحتى تحقيق الأرباح التي تسمح للشركة بتوزيع مكافآت وفقاً للمعايير المذكورة بالأعلى.

تنقسم مكافآت أعضاء مجلس الإدارة إلى :

عضوية مجلس الإدارة

يحق لكل عضو من أعضاء مجلس الإدارة الحصول على مكافأة عضوية سنوية. يحدد المبلغ الإجمالي سنوياً ويراجع من قبل لجنة الترشيحات والمكافآت.

عضوية اللجان

يمنح عضو مجلس الإدارة مكافأة نظير عضويته في لجان مجلس الإدارة.

سياسة المكافآت الخاصة بالإدارة التنفيذية

١. إن نظام المكافآت الخاص بالإدارة التنفيذية يأخذ في الاعتبار البيئة التي تعمل فيها الشركة والنتائج التي تحقّقها ودرجة تحمل الشركة للمخاطر كما يستند نظام المكافآت المتغيرة في الشركة على عملية تحديد مؤشرات الأداء الخاصة بالإدارة التنفيذية.

٢. أية انحرافات جوهرية عن سياسة المكافآت المعتمدة من قبل مجلس الإدارة.

٣. لا توجد أي انحرافات جوهرية عن سياسة المكافآت المعتمدة من مجلس الإدارة.

القاعدة الرابعة :

ضمان نزاهة التقارير المالية

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

- تنتهج 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 والخبرة العملية في المجالات المحاسبية والمالية.
- تم تحديد مدتها بثلاثة سنوات .

وتتشكل لجنة التدقيق وتتكون من الاعضاء التالي اسمائهم :

١. السيد / سليمان المضيان - رئيس اللجنة
٢. د. / انور على النقي (عضو مستقل) - عضو اللجنة
٣. السيد / فؤاد الخميس - 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 الخارجى .

- منصوص على ذلك في ميثاق عمل لجنة التدقيق حيث يتعين التأكد من استقلالية وحيادية مراقب الحسابات الخارجى عن الشركة ومجلس إدارتها حيث لا يؤدي ايه اعمال اخرى للشركة بخلاف اعمال التدقيق.

الشركة العربية العقارية

شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة
دولة الكويت

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 على النقي (عضو مستقل) - رئيس اللجنة
٢. السيد / سليمان المضيان - عضو اللجنة
٣. السيد / فؤاد عبدالرزاق الخميس - 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. نتهج الشركة عملية الفحص الدقيق والرقابة المزدوجة من خلال الصلاحيات والسلطات .
٤. 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 تبعيةها الى لجنة التدقيق وبالتبعية الى مجلس الادارة .
٢. يتم 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 :

تعزير السلوك المهني والقيم الأخلاقية

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

تسعى الشركة دوماً إلى نيل ثقة المستثمر ، ولا يأتي هذا إلا بترسيخ ثقافة الالتزام والقيم الأخلاقية داخل الشركة ، ومن أجل ذلك فقد قام مجلس الإدارة بأعداد ميثاق عمل السلوك المهني والقيم الأخلاقية ، وتم تعميمه على الإدارة التنفيذية .

ويتضمن الميثاق :

- ١ . بيان المفهوم العام للسلوك المهني وأنه يجب على الموظف التحلي بالنزاهة والقيم الأخلاقية في كافة أنشطة الشركة .
- ٢ . ما يجب على الموظف للالتزام به طبقاً لمعايير السلوك المهني والقيم الأخلاقية .
- ٣ . الالتزام بالقوانين واللوائح والسياسات وعدم مخالفتها .
- ٤ . عدم قبول الرشوة أو الهدايا أو التبرعات .
- ٥ . استخدام الأمثل لها .
- ٦ . عدم إفشاء الأسرار .
- ٧ . الإبلاغ عن المخالفات والتجاوزات وضمان حماية الشخص المبلغ .

موجز عن السياسات والآليات 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 الإفصاح إلى مجلس الإدارة عن وجود أي نشاط مع الشركة من الممكن أن يمثل حالة تعارض مصالح . ووضحت السياسة أيضاً إلى إدارة وتنظيم حالات تعارض المصالح ، وصلاحيات المجلس في اتخاذ أي إجراءات ضد من تحققت بشأنه حالة من الحالات .

القاعدة السابعة :

الإفصاح والشفافية بشكل دقيق وفي الوقت المناسب

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

يحرص مجلس الإدارة على بناء وتأسيس نظام جيد للإفصاح والشفافية، وفقاً 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:

- ١ . تم إنشاء سياسة الإفصاح والشفافية وتم اعتمادها من قبل مجلس الإدارة
- ٢ . مراجعة كافة سياسات وآليات الإفصاح والشفافية المطبقة في الشركة بصورة دورية،
- ٣ . يتعين إعداد نظم الإبلاغ بحيث تتضمن تحديد المعلومات التي يتم الإفصاح عنها وآلية تصنيفها من حيث طبيعتها أو الإفصاح عنها بشكل دوري، وفقاً لسياسات الشركة ونظم العمل للإفصاح والشفافية.
- ٤ . يتعين الإفصاح عن المعلومات الخاصة بأي من الأحداث الجوهرية، وفقاً لتعليمات الهيئة بشأن الإفصاح عن المعلومات الجوهرية وآلية الإعلان عنها.
- ٥ .

الشركة العربية العقارية

شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة
دولة الكويت

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

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

بيان مختصر عن تطبيق متطلبات تشكيل وحدة تنظيم شئون المستثمرين

يشير الهيكل التنظيمى 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 فى اسهم الشركة وتوفير اليات الافصاح من خلال موقع الشركة الالكترونى ووسائل الافصاح المتعارف عليها .

نبذة عن كيفية تطوير البنية الاساسية لتكنولوجيا المعلومات ، والاعتماد عليها بشكل كبير فى عمليات الافصاح :

- قامت الشركة بمواكبة التطور التكنولوجى وتطوير البنية الاساسية لتكنولوجيا المعلومات واستعماله فى التواصل مع المساهمين والمستثمرين واصحاب المصالح .

- تجرى الشركة تحديثات على موقعها الالكترونى بمساعدة جهات متخصصة فى ذلك لعرض بياناتها وافصاحاتها .

- كما تقوم الشركة من خلال للبورصة بالافصاح عن معلوماتها بشكل دورى

- ويتم تحديث موقع الشركة دوريا لمواكبة التقدم التكنولوجى فى 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 الأساسى للشركة ولوائحها الداخلية الإجراءات والضوابط اللازمة، لضمان ممارسة جميع المساهمين لحقوقهم من دون أي تمييز، وفق ما ورد في قواعد حوكمة الشركات.

كما يتعين على الشركة مراعاة الدقة والمتابعة المستمرة للبيانات الخاصة بالمساهمين.

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

١ . يتوافر سجل خاص بالشركة يحفظ لدى وكالة المقاصة، تدون فيه أساء حملة الاسهم وجنسياتهم وموطنهم، وعدد ونوع الاسهم المملوكة لكل منهم والقيمة المدفوعة منه .ي

٢ . 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 فى الاجتماعات الخاصة بجمعيات الشركة.

١ . يتعين على الشركة أن تقوم بتشجيع المساهمين على المشاركة والتصويت فى الاجتماعات الخاصة بجمعيات الشركة .

٢ . يتم تنظيم اجتماعات الجمعية العامة للمساهمين، وفق ما ورد في قواعد حوكمة الشركات والقوانين واللوائح والتعليمات ذات العلاقة .

٣ . ويتم الاعلان عن الاجتماعات الخاصة بالجمعيات العامة فى وسائل الاعلان المختلفة حسب متطلبات وزارة التجارة والصناعة .

٤ . يحق للمساهمين توجيه اى اسئلة او استفسارات الى المجلس او الى مراقبى الحسابات فى الجمعيات العامة .

٥ . تتيح الشركة لكل المساهمين أن يمارسوا حق التصويت من دون وضع أي عوائق تؤدي إلى حظر التصويت.

القاعدة التاسعة :

إدراك دور أصحاب المصالح

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

١. يتوافر لدى الشركة سياسة تشتمل على القواعد والاجراءات التي تكفل الحماية والاعتراف بحقوق أصحاب المصالح، وتتيح حصولهم على تعويضات في حال انتهاك أي من حقوقهم وفق ما ورد في قواعد حوكمة الشركات.
٢. لا يحصل أي من أصحاب المصالح على أي ميزة، من خلال تعامله في العقود والصفقات التي تدخل في نشاطات الشركة الاعتيادية.
٣. 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 فى متابعة

انشطة الشركة المختلفة :

تضمنت سياسة حماية اصحاب المصالح الشركة آليات أطر 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 فى 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 الاليات التي تتيح حصول كل من اعضاء مجلس الادارة والادارة التنفيذية على برامج ودورات تدريبية بشكل مستمر :

انطلاقاً من رغبة الشركة في زيادة وعى افرادها ومعرفتهم التامة بانشطة 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 بها ورد بها من تعليقات.

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 اتساقا مع قواعد الحوكمة .

نبذة عن جهود مجلس الادارة بخلق القيم المؤسسية (Value Creation) لدى العاملين فى الشركة ،

وذلك من خلال تحقيق الاهداف الاستراتيجية وتحسين معدلات الاداء :

يتم 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 والتعليقات خاصة قواعد الحوكمة.

الشركة العربية العقارية

شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة
دولة الكويت

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

١. تعريف بمفهوم التقرير المتكامل .
٢. بيان الاهداف من التقرير المتكامل وخصائصه وشكله .
٣. مبادئ توجيهية يجب الالتزام بها عند اعداد التقرير المتكامل واهم الخصائص الواجب توافرها بالتقرير .
٤. كما تم التاكيد على انه يتعين تعاون الجميع من اجل خلق القيم المؤسسية (الشركة والمجتمع واصحاب المصالح والبيئة الخارجية) والعمل كفريق واحد من اجل المساهمة في تحقيق نهضة المجتمع .

القاعدة الحادية عشرة:

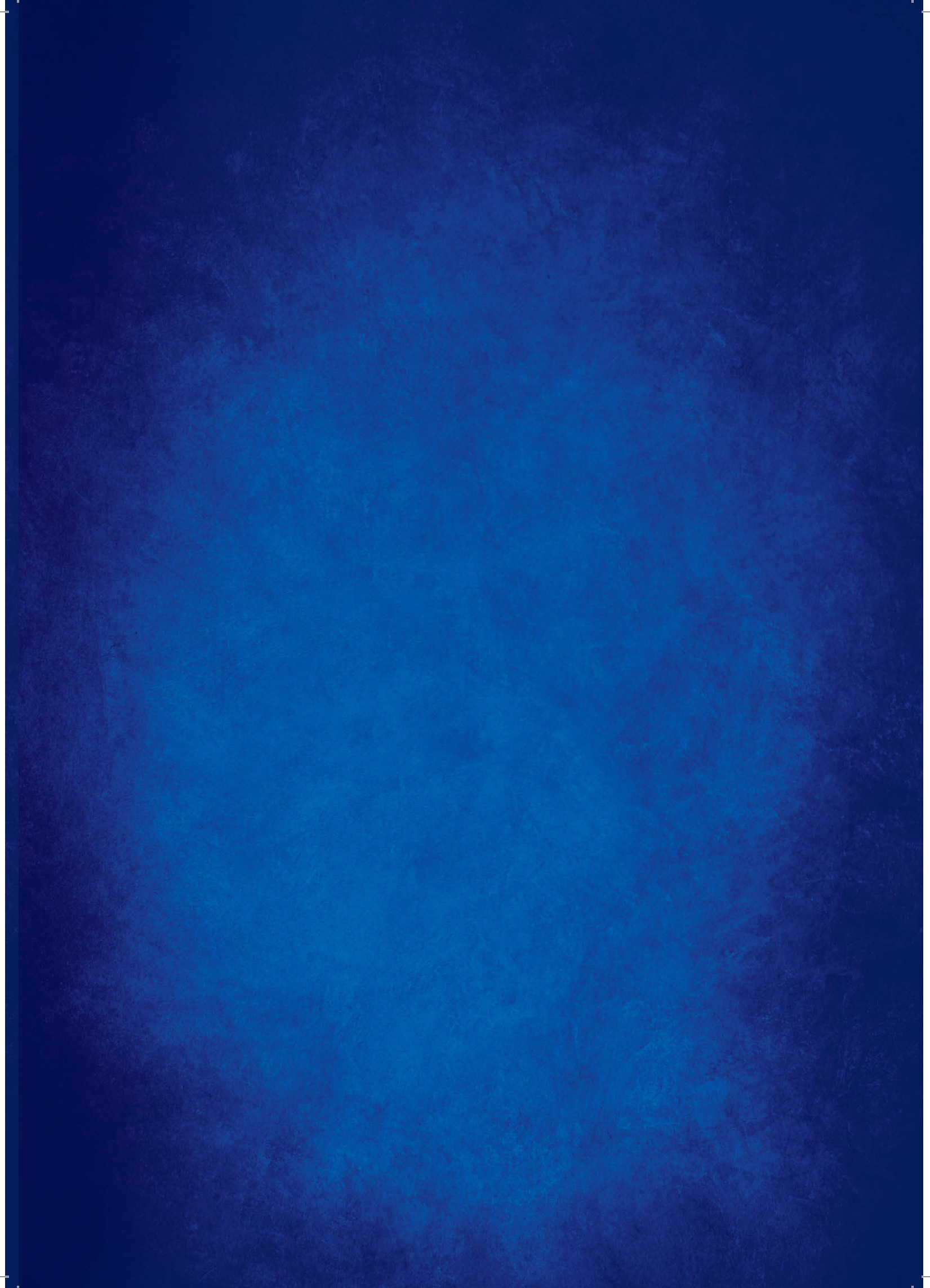
التركيز على أهمية المسؤولية الاجتماعية

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

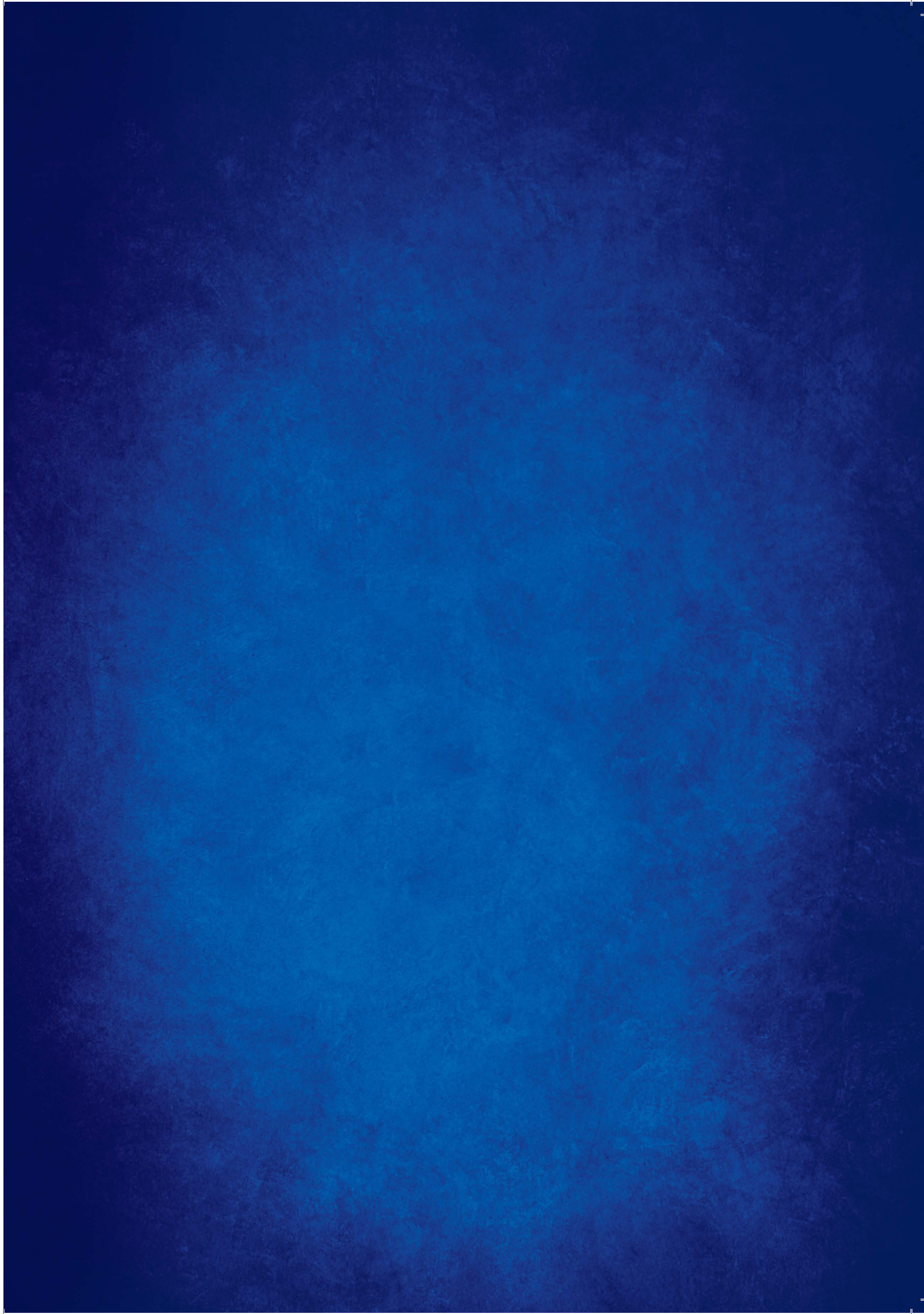
تتوافر لدى الشركة سياسة تهدف إلى تحقيق التوازن بين أهداف الشركة والأهداف التي يسعى المجتمع لتحقيقها، وتعمل تلك السياسة على تطوير الظروف المعيشية والاجتماعية والاقتصادية للمجتمع الذي تزاوّل نشاطها فيه، وفق ما ورد في قواعد حوكمة الشركات.

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 تقضي 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 عن السنة المالية ٢٠٢٢



الشركة العربية العقارية

شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة
دولة الكويت

نبذة عامة عن لجنة التدقيق

إن لجنة التدقيق هي لجنة منبثقة من مجلس إدارة الشركة العربية العقارية حيث تتولى لجنة التدقيق مسؤولية مساعدة مجلس الإدارة في أداء التزاماته المتعلقة بالإشراف على جودة وسلامة الممارسات المحاسبية والتدقيق والرقابة الداخلية والتقارير المالية والإطار العام للحوكمة الخاص بالشركة، بالإضافة إلى علاقة الشركة مع المدققين الخارجيين.

الغرض

الغرض من انشاء لجنة التدقيق هو ترسيخ ثقافة الالتزام داخل الشركة وذلك من خلال ضمان سلامة ونزاهة التقارير المالية للشركة وكذلك التحقق من مدى كفاية وفعالية نظم الرقابة الداخلية المطبقة في الشركة.

دور اللجنة

- يتم تشكيل لجنة التدقيق لمساعدة مجلس الإدارة في عملية رقابة المسؤوليات المتعلقة بما يلي:
- مراجعة البيانات المالية الدورية قبل عرضها على مجلس الإدارة، وإبداء الرأي والتوصية بشأنها لمجلس الإدارة، وذلك بهدف ضمان عدالة وشفافية التقارير المالية.
- مراجعة السياسات المحاسبية المعتمدة وتقديم التوصيات لمجلس الإدارة بشأنها والتأكد من أن البيانات والتقارير المالية متوافقة مع السياسات والممارسات المحاسبية التي تحددها الجهات الرقابية، بالإضافة إلى توافقها مع قواعد الإفصاح وأي متطلبات أخرى تتعلق بإعداد التقارير المالية.
- فاعلية نظم الرقابة الداخلية وإدارة المخاطر الداخلية للشركة.
- استقلالية ومؤهلات وأداء وظيفة التدقيق الداخلي.
- فاعلية برامج الشركة لضمان الالتزام بالمتطلبات القانونية والرقابية وميثاق الأخلاقيات.
- الأمور التي يثيرها مراقبو الحسابات الخارجيون وأعمال التدقيق والمراجعة الأخرى.

سلامة البيانات المالية

- تقييم أداء مراقبي الحسابات الخارجيين.
- التوصية بتعيين / أو إعادة تعيين أي مراقب الحسابات الخارجي على أن يكون مسجل لدى هيئة أسواق المال.
- تسوية أي خلافات بين الإدارة ومراقب الحسابات بشأن التقارير المالية.
- الموافقة المسبقة على كافة خدمات التدقيق وتلك التي لا تتعلق بالتدقيق.
- الحفاظ على وجود مستشار أو محاسبين مستقلين أو غيرهم لتقديم الاستشارات للجنة أو مساعدتها في إجراء تحقيق.
- طلب أي معلومات تحتاجها من الموظفين الذين يتم توجيههم إلى التعاون في ما تطلبه اللجنة أو الأطراف الخارجية.
- الاجتماع مع مسؤولي الشركة والمدققين الداخليين ومراقبي الحسابات الخارجيين أو المستشارين الخارجيين، إذا لزم الأمر.

تشكيل لجنة التدقيق

- يتم تشكيل لجنة التدقيق من أعضاء مستقلين وغير تنفيذيين. لا يمكن لرئيس مجلس الإدارة أن يكون عضواً في لجنة التدقيق أو أياً من أعضاء مجلس الإدارة التنفيذيين.
- تتكون اللجنة من ثلاثة أعضاء على الأقل، بحيث يكون أحدهم على الأقل عضواً مستقلاً.
- يجب أن يكون أعضاء اللجنة من ذوي الخبرات المتخصصة المؤهلة للقيام بالمهام المنوطة باللجنة، يجب أن يحمل عضو واحد على الأقل في اللجنة مؤهلات أكاديمية أو/ وخبرات أو شهادات في المجال المالي أو المحاسبي ولجنة الحق بالاستعانة بخبرات خارجية بعد موافقة مجلس الإدارة على ذلك.
- تكون فترة العضوية هي نفسها فترة عضوية مجلس الإدارة، وبمدة لا تزيد عن ٣ سنوات قابلة للتجديد.
- يتم دفع المكافآت لأعضاء اللجنة وفقاً لسياسة المكافآت الخاصة بالشركة.
- يقوم أعضاء اللجنة عقب تشكيلها باختيار أحد الأعضاء ليتولى مهام رئيس اللجنة.

الاجتماعات

- تجتمع اللجنة أربع مرات سنوياً، مرة واحدة على الأقل في كل ربع سنة (بما يتوافق مع تواريخ إصدار التقارير المالية للشركة)، وذلك عند الضرورة، أو بناءً على طلب رئيس اللجنة أو أي من العضوين الآخرين.
- قد يطلب مدير إدارة التدقيق الداخلي أو المدققين الخارجيين عقد اجتماع مع اللجنة، وذلك من خلال توجيه طلب إلى رئيس اللجنة في أي وقت خلال السنة دون حضور الإدارة التنفيذية.
- يجب أن تعقد لجنة التدقيق اجتماعات دورية مع مراقب الحسابات الخارجي ومزودي الخدمات الخارجي.
- يجب أن تجتمع اللجنة أربع مرات على الأقل مع المدقق الداخلي للشركة أو مزودي الخدمات الخارجي.

انجازات اللجنة

١. مراجعة البيانات المالية السنوية لعام ٢٠٢١ قبل عرضها على مجلس الإدارة للموافقة عليها.
٢. مراجعة البيانات المالية المرحلية الدورية لعام ٢٠٢٢ قبل عرضها على مجلس الإدارة للموافقة عليها.
٣. الموافقة على تقرير مراجعة تقرير أنظمة الرقابة الداخلية عن السنة المالية ٢٠٢١.
٤. الموافقة على تقرير جودة اعمال التدقيق الداخلي عن اخر ٣ سنوات.
٥. الموافقة على تقرير التدقيق الداخلي .
٦. التوصية لمجلس الإدارة بتعيين وإعادة تعيين مراقبي الحسابات الخارجيين أو تغييرهم وتحديد أتعابهم، ويراعى عند التوصية بالتعيين التأكد من استقلاليتهم.
٧. 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 .
٨. تقييم مدى كفاية نظم الرقابة الداخلية المطبقة داخل الشركة لعام ٢٠٢٢.

الشركة العربية العقارية

شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة
دولة الكويت

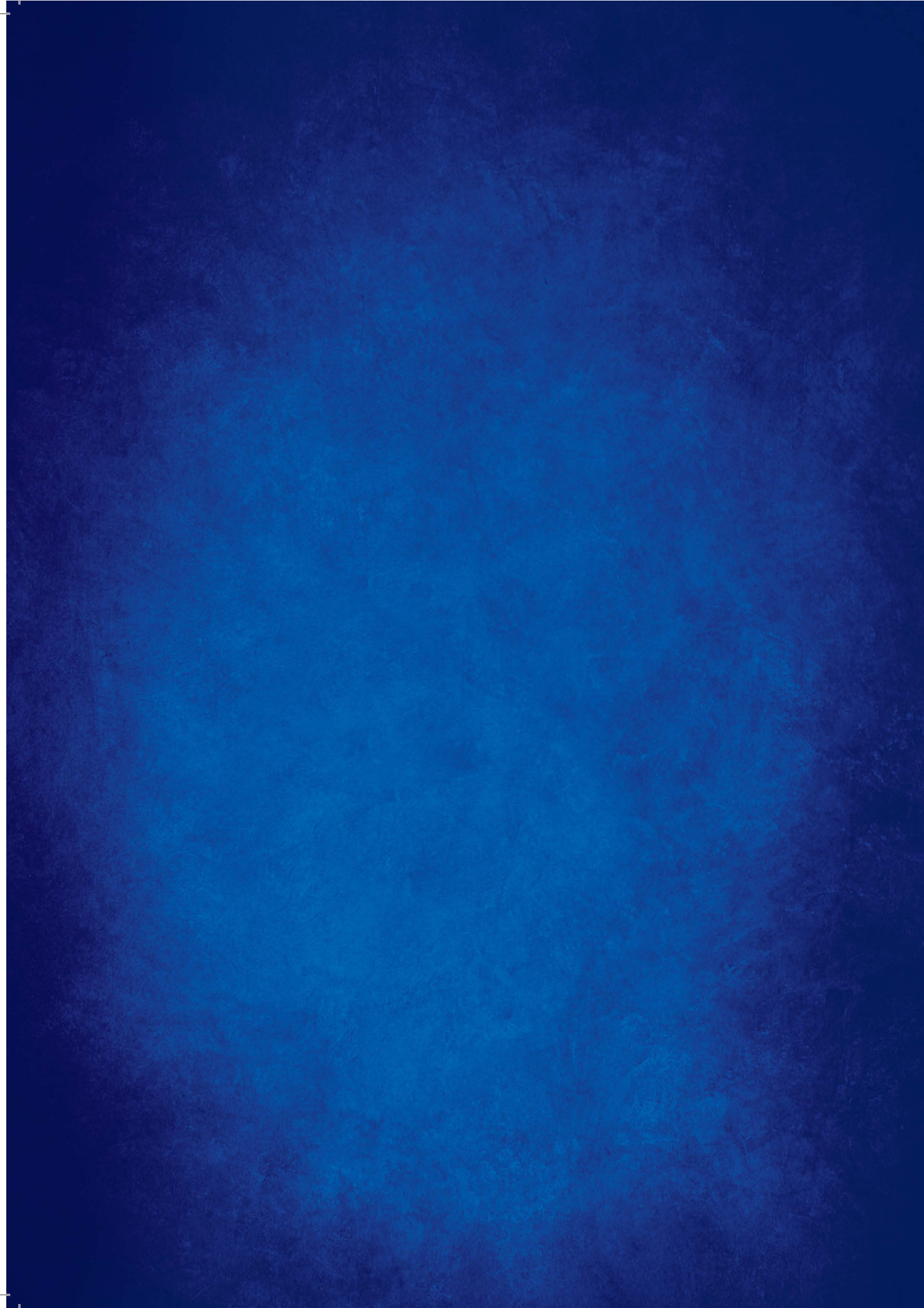
٩. تعين القائم بأعمال التدقيق الداخلي عن السنة المالية القادمة ٢٠٢٣ والموافقة على اعتماد خطة التدقيق الداخلي عن السنة المالية ٢٠٢٣.
١٠. مراجعة نتائج تقارير الجهات الرقابية وما يصدر عنها من ملاحظات او مخالفات .
١١. التأكد من التزام الشركة بالقوانين والسياسات والنظم والتعليقات ذات العلاقة من الجهات الرقابية.
١٢. اعداد ودراسة سياسات التدقيق الداخلي وميثاق عمل لجنة التدقيق قبل اعتمادها من مجلس الادارة.

اجتماعات اللجنة

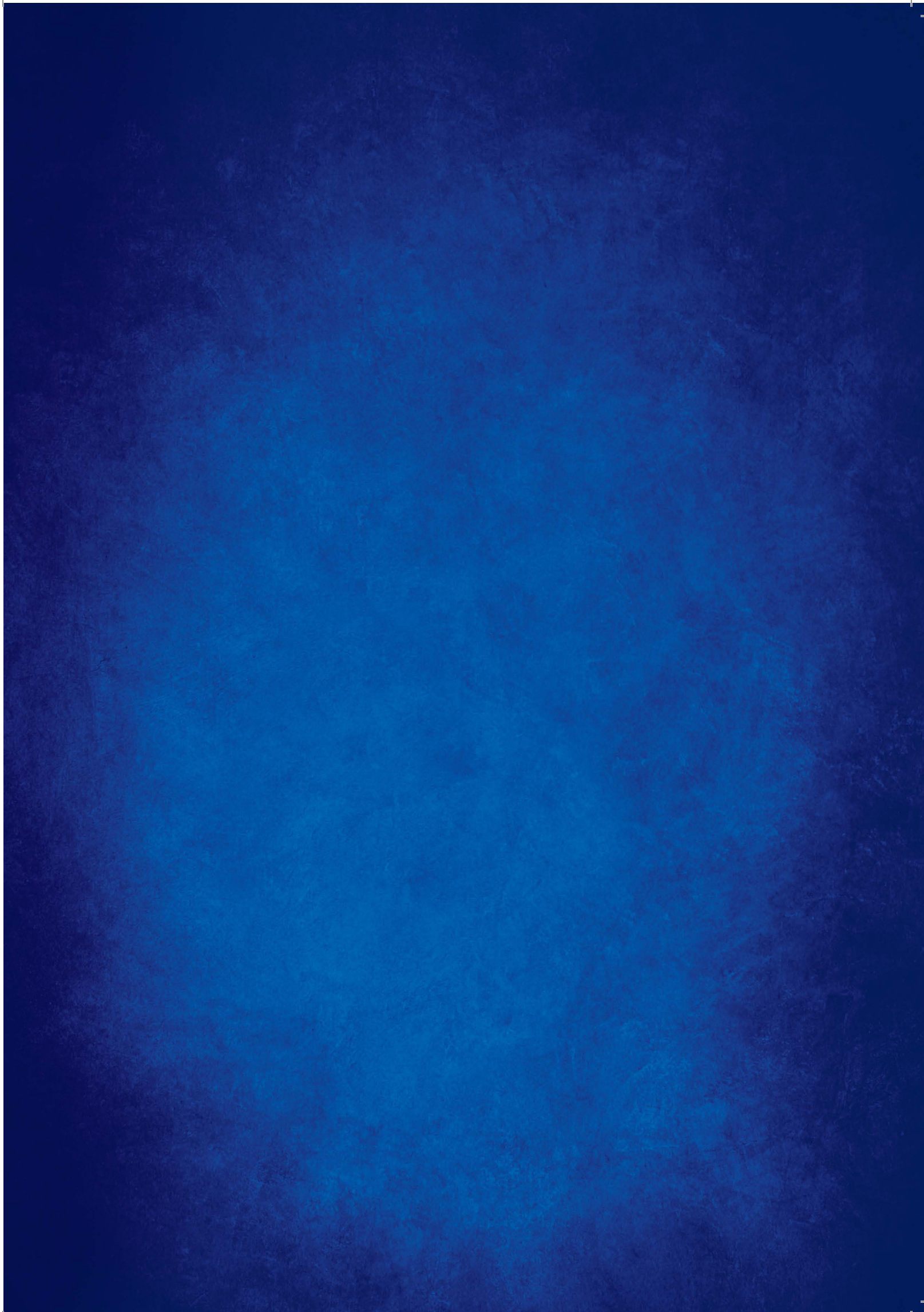
عدد الاجتماعات	اجتماع رقم ٧	اجتماع رقم ٦	اجتماع رقم ٥	اجتماع رقم ٤	اجتماع رقم ٣	اجتماع رقم ٢	اجتماع رقم ١	اسم العضو
	٢٠٢٢/١١/١٣	٢٠٢٢/١٠/١٣	٢٠٢٢/٠٨/١٠	٢٠٢٢/٠٦/٢٩	٢٠٢٢/٠٥/١٢	٢٠٢٢/٠٤/٢٦	٢٠٢٢/٠٣/٢٨	
	الدورة الحالية					الدورة القديمة		
٧	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	لسيد / سليمان عبدالله المضيان
٥	✓	✓	✓	✓	✓	غير معين في الدورة السابقة		لسيد / فؤاد عبدالرزاق الخميس
٥	✓	✓	✓	✓	✓	غير معين في الدورة السابقة		لسيد / انور النقي
٠٢	غير معين في الدورة الحالية					✓	✓	لسيد / يوسف لصالح
٠١	غير معين في الدورة الحالية					✓	تغيب	لسيد / احمد عبدالهادى الصدر

تعارض التوصيات

لا وجود لأي من حالات تعارض بين توصيات لجنة التدقيق وقرارات مجلس الإدارة.



تقرير مراقب الحسابات ٢٠٢٢



الشركة العربية العقارية

شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة
دولة الكويت

تقرير مراقب الحسابات المستقل

إلى حضرات السادة المساهمين

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 إليها معاً بـ "المجموعة")، والتي تتضمن بيان المركز المالي المجموع كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ 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. برأينا، وباستثناء الآثار المحتملة على أرقام المقارنة والمترتبة على الأمر الوارد في فقرة "أساس الرأي المتحفظ" من تقريرنا، فإن البيانات المالية المجمعة المرفقة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي المجموع للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ وعن أدائها المالي المجموع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الرأي المتحفظ

بلغت الخسائر الغير محققة من تقييم العقارات الاستثمارية ٩١٩,٢٥٤,٨ دينار كويتي المدرجة في بيان الدخل المجموع للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، والتي تتضمن خسارة بمبلغ ٩٧,٠٠٠,٤ دينار كويتي تتعلق بأحد العقارات الاستثمارية المدرجة بمبلغ ٥٩٧,٠٠٠,٢٣ دينار كويتي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.

لم تتمكن من الحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة حول القيمة الدفترية لهذا العقار الاستثماري كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ نظراً لأننا لم نتمكن من التحقق من البيانات الأساسية والطرق والافتراضات المستخدمة من قبل المُقيم في تحديد القيمة العادلة لهذا العقار. ونظراً لأن الأرصدة الافتتاحية للعقارات الاستثمارية تدخل في تحديد صافي خسارة السنة، فإننا لم نتمكن من تحديد ما إذا كان من الضروري إجراء أي تعديلات فيما يتعلق بصافي خسارة السنة والرصيد الافتتاحي للخسائر المتراكمة لعام ٢٠٢١. وبناءً على ما تقدم فإن رأي التدقيق الذي أبديناه حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ كان متحفظاً. كما أن رأينا حول البيانات المالية المجمعة للسنة الحالية متحفظاً أيضاً نظراً للأثر المحتمل لهذا الأمر على مقارنه الفترة الحالية وأرقام المقارنة ذات الصلة.

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

عدم التأكد المادي فيما يتعلق بمبدأ الاستمرارية

نلفت الانتباه إلى إيضاح ٢ حول البيانات المالية المجمعة الذي يبين أن المطلوبات المتداولة للمجموعة قد تجاوزت موجوداتها المتداولة بمبلغ ٢١٥,٢٠٤,٤٣ دينار كويتي. يُشير ذلك بالإضافة إلى الأمور الأخرى المبينة في إيضاح ٢ إلى وجود حالة عدم تأكد مادي قد تثير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. إن رأينا غير متحفظ فيما يتعلق بهذا الأمر.

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

أمور التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية، في تقريرنا المهني، هي تلك الأمور التي كان لها الأهمية خلال تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة للسنة الحالية. إضافة إلى الأمر الوارد في فقرة «أساس الرأي المتحفظ» من تقريرنا وفقرة «عدم التأكد المادي فيما يتعلق بمبدأ الاستمرارية» من تقريرنا، فقد اعتبرنا الأمر الموضح أدناه أمر تدقيق رئيسي قمنا بتحديد وعرضه في تقرير التدقيق. وتم عرض هذا الأمر في سياق تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة ككل وإبداء رأينا حولها دون إبداء رأي منفصل حول هذا الأمر.

أمور التدقيق الرئيسي	الطريقة المتبعة في تدقيقنا لمعالجة أمر التدقيق الرئيسي
القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية	تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها ما يلي:
تم إدراج العقارات الاستثمارية للمجموعة بمبلغ ١٠٩, ٥٧٤, ٥٨٣ دينار كويتي في بيان المركز المالي المجموع كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، وإدراج صافي أرباح نتيجة التغير في القيمة العادلة ضمن بيان الدخل المجموع بمبلغ ٤٨٦, ٧٨٠, ٣ دينار كويتي. تقيس المجموعة عقاراتها الاستثمارية بالقيمة العادلة.	• قمنا بتقييم تصميم وتطبيق نظم الرقابة المتعلقة بتقييم العقارات الاستثمارية والانتهاج إلى أن هذه النظم قد طبقت بشكل ملائم.
يستند تحديد القيمة العادلة لهذه العقارات الاستثمارية إلى التقييمات التي تجربها خبراء تقييم خارجيين باستخدام إما طريقة المقارنة بالسوق أو طريقة رسملة الإيرادات.	• قمنا بتقييم مهارات المُقيّم الخارجي وكفاءته وموضوعيته وقدراته والاطلاع على شروط تعامله مع المجموعة للانتهاج إلى أن نطاق عمله كان كافياً لأغراض التدقيق.
إن تحليل التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة لدى المجموعة وتقييم فترة الاحتفاظ المتبقية المتوقعة وتوقعات الإيرادات بشأن موجودات التشغيل الحالية يتطلب من الإدارة تطبيق أحكام هامة ووضع تقديرات هامة تتعلق بمعدلات التأجير المستقبلية ومعدلات الرسملة ومعدلات الخصم.	• قمنا بمطابقة إجمالي التقييم الوارد في تقرير المُقيّمين بالمبلغ المفصّل عنه في بيان المركز المالي المجموع.
إن وجود حالة عدم تأكد حول التقديرات الجوهرية يستدعي تركيز محدد حول التدقيق فيما يتعلق بهذا الأمر حيث أن حدوث أي تحيز أو خطأ في تحديد القيمة العادلة قد يؤدي إلى أخطاء مادية في البيانات المالية المجمعة وبالتالي انتهينا إلى اعتبار هذا الأمر كأمر تدقيق رئيسي.	• قمنا باختبار البيانات التي قدمتها المجموعة إلى المُقيّم على أساس العينة.
راجع إيضاح ٥ من البيانات المالية المجمعة للاطلاع على المزيد من التفاصيل المتعلقة بهذا الأمر.	• من خلال الاستعانة بخبرائنا الداخليين، قمنا بمراجعة تقييمات العقارات المختارة التي تم تقييمها من قبل مُقيّمين خارجيين وتحديد ما إذا كان تقييم العقارات قد تم إجراؤه وفقاً لمتطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية.
	• عندما حددنا التقديرات التي كانت مخالفة للمعايير المقبولة، ناقشناها مع المُقيّمين والإدارة لفهم السبب الجوهرية وراء التقديرات التي تم إجراؤها.
	• قمنا بإجراء تحليلات الحساسية على الافتراضات الهامة لتقييم مدى تأثيرها على تحديد القيم العادلة.
	• قمنا بالتحقق من الدقة الحسابية لتحديد القيمة العادلة.
	• قمنا بتقييم الإفصاحات الواردة في البيانات المالية المجمعة المتعلقة بهذا الأمر وفقاً لمتطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية.

الشركة العربية العقارية

شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة
دولة الكويت

معلومات أخرى

- إن الإدارة هي المسؤولة عن هذه المعلومات الأخرى. يتكون قسم المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة ٢٠٢٢، بخلاف البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات حولها. لقد حصلنا على تقرير مجلس إدارة الشركة الأم، قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، ونتوقع الحصول على باقي أقسام التقرير السنوي بعد تاريخ تقرير مراقب الحسابات.
- إن رأينا حول البيانات المالية المجمعة لا يغطي المعلومات الأخرى ولم ولن نعبر عن أي نتيجة تدقيق حولها.
- فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة، فإن مسؤوليتنا هي الاطلاع على المعلومات الأخرى المبينة أعلاه وتحديد ما إذا كانت غير متوافقة بصورة مادية مع البيانات المالية المجمعة أو حسبما وصل إليه علمنا أثناء التدقيق أو وجود أي أخطاء مادية بشأنها.
- إذا توصلنا إلى وجود أي أخطاء مادية في هذه المعلومات الأخرى، استناداً إلى الأعمال التي قمنا بها على المعلومات الأخرى والتي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، فإنه يتعين علينا إدراج تلك الوقائع في تقريرنا. ونتيجة للأمور الموضحة في فقرة "أساس الرأي المتحفظ" أعلاه، فإننا توصلنا إلى أن المعلومات الأخرى قد يوجد بها أخطاء مادية.

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة عن البيانات المالية المجمعة

إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد وعرض هذه البيانات المالية المجمعة بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية وعن أدوات الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد بيانات مالية مجمعة خالية من الأخطاء المادية سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ. عند إعداد البيانات المالية المجمعة، تتحمل الإدارة مسؤولية تقييم قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية مع الإفصاح، متى كان ذلك مناسباً، عن الأمور المتعلقة بأساس مبدأ الاستمرارية وتطبيق مبدأ الاستمرارية المحاسبي ما لم تعتزم الإدارة تصفية المجموعة أو وقف أعمالها أو في حالة عدم توفر أي بديل واقعي سوى اتخاذ هذا الإجراء. يتحمل المسؤولون عن الحوكمة مسؤولية الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية للمجموعة.

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة

إن هدفنا هو الحصول على تأكيد معقول بأن البيانات المالية المجمعة ككل خالية من الأخطاء المادية سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، وإصدار تقرير مراقب الحسابات الذي يتضمن رأينا. إن التوصل إلى تأكيد معقول يمثل درجة عالية من التأكيد، إلا أنه لا يضمن أن عملية التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية سوف تنتهي دائماً باكتشاف الأخطاء 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:

- 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 تأكد 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 تأكد مادي، يجب علينا أن نأخذ بعين الاعتبار، في تقرير مراقب الحسابات، الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية المجمعة أو تعديل رأينا في حالة عدم ملائمة الإفصاحات. تستند نتائج تدقيقنا إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير مراقب الحسابات. على الرغم من ذلك، قد تتسبب الأحداث أو الظروف المستقبلية في توقف المجموعة عن متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية.
- تقييم العرض الشامل للبيانات المالية المجمعة وهيكلها والبيانات المتضمنة فيها بما في ذلك الإفصاحات وتقييم ما إذا كانت البيانات المالية المجمعة تعبر عن المعاملات الأساسية والأحداث ذات الصلة بأسلوب يحقق العرض العادل.
- الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول المعلومات المالية للشركات أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية المجمعة. ونحن مسؤولون عن إبداء التوجيهات والإشراف على عملية التدقيق وتنفيذها للمجموعة 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 جوهرية في أدوات الرقابة الداخلية التي يتم تحديدها أثناء أعمال التدقيق.

الشركة العربية العقارية

شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة
دولة الكويت

نزود أيضاً المسؤولين عن الحوكمة ببيان يفيد بالتزامنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة فيما يختص بالاستقلالية، ونبلغهم أيضاً بكافة العلاقات والأمور الأخرى التي نرى بصورة معقولة أنها من المحتمل أن تؤثر على استقلاليتنا بالإضافة إلى التدابير ذات الصلة، متى كان ذلك مناسباً. ومن خلال الأمور التي يتم إبلاغ المسؤولين عن الحوكمة بها، نحدد تلك الأمور التي تشكل الأمور الأكثر أهمية في تدقيق البيانات المالية المجمعة للسنة الحالية، ولذلك تعتبر هي أمور التدقيق الرئيسية. إننا نفصح عن هذه الأمور في تقرير مراقب الحسابات الخاص بنا ما لم يمنع القانون أو اللوائح الإفصاح العلني عن هذه الأمور أو، في أحوال نادرة جداً، عندما نتوصل إلى أن أمراً 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 والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق باستثناء الأمر الواردة 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 ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لها، وأنه قد أجري الجرد وفقاً للأصول المرعية، وحسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا لم تقع مخالفات لقانون الشركات رقم ١ لسنة ٢٠١٦ والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، أو لعقد التأسيس وللنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لها، خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ على وجه قد يكون له تأثير مادي على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي باستثناء أن الشركة الأم قامت بالاستثمار مباشرة في أسهم بعض الشركات التي تختلف أغراضها عن الشركة الأم (إيضاح ٧). وكذلك باستثناء ما ورد بإيضاح ٢٧ فيما يتعلق بإطفاء الخسائر المتراكمة.

نبين أيضاً أنه خلال تدقيقنا، وحسبما وصل إلى علمنا واعتقادنا، لم يرد إلى علمنا وجود أي مخالفات لأحكام القانون رقم ٧ لسنة ٢٠١٠ فيما يتعلق بهيئة أسواق المال والتعليمات المتعلقة به خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ على وجه قد يكون له تأثير مادي على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي، باستثناء الأمر الواردة في فقرة "أساس الرأي المتحفظ" من تقريرنا. وكذلك باستثناء ما ورد بإيضاح ٢٧ فيما يتعلق بإطفاء الخسائر المتراكمة



طلال يوسف المزيني

سجل مراقبي الحسابات رقم ٢٠٩ فئة أ

ديلويت وتوش - الوزان وشركاه

الكويت في ٥ مارس ٢٠٢٣

الشركة العربية العقارية

شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة
دولة الكويت

بيان المركز المالي المجموع كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١ يناير ٢٠٢١ (مُعدله - إيضاح ٢٦)	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مُعدله - إيضاح ٢٦)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	إيضاح	
				الموجودات
				موجودات غير متداولة
١٥,٩١٠,٦٥٣	١٥,١٨٨,١٣٥	١٤,٧٣٥,٨٢٣	٤	ممتلكات ومنشآت ومعدات
١١٧,٢٨٠,١٨١	١٠٦,٣٣٢,٦٤٧	١٠٩,٥٧٤,٥٨٢	٥	عقارات استثمارية
١,٠٤٠,٧٠٩	-	-	٦	استثمار في شركة زميلة
٩,٢٤١,٤٩١	٩,٩٠٢,٦٥٠	٩,٩٧٩,٨٥٠	٧	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
١٤٣,٤٧٣,٠٣٤	١٣١,٤٢٣,٤٣٢	١٣٤,٢٩٠,٢٥٥		
				موجودات متداولة
٢,٥٥٧,٠٥٧	٢,٢٧٥,٨٠٤	١,٦٦١,١٧٥	٨	مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى
٧٩٨,٩٨١	٩٧٤,٠١٢	١,٧٢٣,٢٣٧	٩	النقد والتقد المعادل
٣,٣٥٦,٠٣٨	٣,٢٤٩,٨١٦	٣,٣٨٤,٤١٢		
-	٨٤٨,٥١٤	٨٤٨,٥١٤	٦	موجودات محتفظ بها بغرض البيع
٣,٣٥٦,٠٣٨	٤,٠٩٨,٣٣٠	٤,٢٣٢,٩٢٦		
١٤٦,٨٢٩,٠٧٢	١٣٥,٥٢١,٧٦٢	١٣٨,٥٢٣,١٨١		
				إجمالي الموجودات
				حقوق الملكية والمطلوبات
				حقوق الملكية
٥٠,٩٨٤,٤٩٩	٥٠,٩٨٤,٤٩٩	٥٠,٩٨٤,٤٩٩	١٠	رأس المال
٣٢٧,١٨٨	٣٢٧,١٨٨	٣٢٧,١٨٨		علاوة إصدار أسهم
(٧١٤,٧٨٤)	(٧١٤,٧٨٤)	(٧١٤,٧٨٤)	١١	أسهم خزينة
٤,٧٤٤,٣٩٢	٤,٧٤٤,٣٩٢	٤,٧٤٤,٣٩٢	١٢	احتياطي إجباري
١٧٤,٧٣٢	١٧٤,٧٣٢	١٧٤,٧٣٢	١٣	احتياطي اختياري
(٣١٩,٧٦٠)	١,٩٣٧,٨٢٣	٢,٣٦٠,٢٩٩	١٤	احتياطيات أخرى
(١٠,٨٦٨,٨٠٤)	(٢١,٣٧٠,٤١٣)	(١٩,٣٠٩,٨٣٨)		خسائر متراكمة
٤٤,٣٢٧,٤٦٣	٣٦,٠٨٣,٤٣٧	٣٨,٥٦٦,٤٨٨		
-	(١,٣٥١,٩٩٨)	(١,٣٥١,٩٩٨)		مبلغ تم الاعتراف به ضمن حقوق الملكية ومرتبطة بموجودات
٤٤,٣٢٧,٤٦٣	٣٤,٧٣١,٤٣٩	٣٧,٢١٤,٤٩٠		محتفظ بها بغرض البيع
				إجمالي حقوق الملكية
				المطلوبات
				مطلوبات غير متداولة
٣٢٣,٧٤٣	٢٩٠,٧٠٥	٣٣٤,٩٩٦		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
٦,٦٩٣,٤٩١	٥٦,١٤٨,١٣٢	٥٣,٥٣٦,٥٥٤	١٥	قروض وتسهيلات بنكية
٧,٠١٧,٢٣٤	٥٦,٤٣٨,٨٣٧	٥٣,٨٧١,٥٥٠		
				مطلوبات متداولة
٧,٨٦٤,١٥٩	٧,٣٣٣,٦٦٨	٨,٣٢٤,٧٣٠	١٦	دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى
٨٧,٦٢٠,٢١٦	٣٧,٠١٧,٨١٨	٣٩,١١٢,٤١١	١٥	قروض وتسهيلات بنكية
٩٥,٤٨٤,٣٧٥	٤٤,٣٥١,٤٨٦	٤٧,٤٣٧,١٤١		
١٠٢,٥٠١,٦٠٩	١٠٠,٧٩٠,٣٢٣	١٠١,٣٠٨,٦٩١		
١٤٦,٨٢٩,٠٧٢	١٣٥,٥٢١,٧٦٢	١٣٨,٥٢٣,١٨١		إجمالي المطلوبات
				إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات

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


د. عبدالله الصمد معرفي
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 ٢٠٢٢

٢٠٢١ (مُعدله - إيضاح ٢٦)	٢٠٢٢	إيضاح	
			الإيرادات
٤,٧١٣,٥٢٧	٤,٨٣٧,٩١٧		إيرادات تأجير عقارات استثمارية
(٨,٢٥٤,٩١٩)	٣,٤٨٦,٧٨٠	٥	أرباح / (خسائر) غير محققة من تقييم عقارات استثمارية
-	١٧٦,٥٠٩	٥	ربح بيع عقار استثماري
٢,٢٢١,٣٥٦	٤,٥١٤,٥٩٧		إيرادات تشغيل فندق
٨,٥٠٧	١٢٨,٣٨٦		إيرادات توزيعات أرباح من موجودات مالية القيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
(١٧٠,١٢٤)	-	٦	خسارة بيع موجودات محتفظ بها بغرض البيع
٤٩,٤١٨	(١٠٩,٦٦٥)		فروق ترجمه عملات أجنبية
٩١,٩٩٧	١٨٦,٤٣١		إيرادات أخرى
(١,٣٤٠,٢٣٨)	١٣,٢٢٠,٩٥٥		
			المصروفات
١,٠٨٣,٩٨١	٨٢٠,٢٤٠		مصروفات عقارات استثمارية
٢,٢٦١,٧٧٩	٣,٥٠٩,٣٠٠		مصروفات تشغيل فندق
٣٠٧,٠٦٢	٢٨٢,٧٠٠	١٧	تكاليف موظفين
٧٢٢,٥١٥	٦٩٧,٠٨٥	٤	استهلاكات
٣,٤٠٠,٠٤٧	٤,٠٨٥,٦٤١		تكاليف تمويل
١,٣٨٧,٧٧٧	١,٦٧٨,٣١٠	١٨	مصروفات أخرى
٩,١٦٣,١٦١	١١,٠٧٣,٢٧٦		
(١٠,٥٠٣,٣٩٩)	٢,١٤٧,٦٧٩		صافي ربح / (خسارة) السنة قبل الاستقطاعات
-	(٢٤,٨٨٧)		الزكاة
-	(٦٢,٢١٧)		ضريبة دعم العمالة الوطنية
(١٠,٥٠٣,٣٩٩)	٢,٠٦٠,٥٧٥		صافي ربح / خسارة السنة
(٢٠,٧٩)	٤,٠٧	١٩	ربحية / (خسارة) السهم الأساسية والمخففة (فلس)

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

بيان الدخل الشامل المجمع للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢٠٢١ (مُعدّله - إيضاح ٢٦)	٢٠٢٢	إيضاح	
(١٠,٥٠٣,٣٩٩)	٢,٠٦٠,٥٧٥		صافي ربح / (خسارة) السنة
			الدخل الشامل الآخر
			بنود يتم أو قد يتم إعادة تصنيفها إلى بيان الدخل المجمع:
(١٥٤,٦٢٣)	٣٤٥,٢٧٦	١٤	ترجمة عملات أجنبية
٢٩٧,٣٤٦	-		المحول إلى بيان الدخل المجمع نتيجة بيع موجودات محتفظ بها بغرض البيع
١٤٢,٧٢٣	٣٤٥,٢٧٦		
			بنود لن يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الدخل المجمع:
			التغير في القيمة العادلة لموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
٧٦٤,٦٥٢	٧٧,٢٠٠	١٤	
٧٦٤,٦٥٢	٧٧,٢٠٠		
٩٠٧,٣٧٥	٤٢٢,٤٧٦		إجمالي الدخل الشامل الآخر
(٩,٥٩٦,٠٢٤)	٢,٤٨٣,٠٥١		إجمالي الدخل الشامل / (الخسارة الشاملة) للسنة

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

الشركة العربية العقارية

شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة
دولة الكويت

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

الإجمالي	احتياطي موجودات محتفظ بها بغرض البيع	المجموع	خسائر (متراكمة) / أرباح مرحلة	احتياطيات أخرى (إيضاح ١٤)	احتياطي اختياري	احتياطي إجباري	أسهم خزينة	علاوة إصدار أسهم	رأس المال
٥٢,٦٤٢,٠٢٥	-	٥٢,٦٤٢,٠٢٥	(٢,٥٦٨,٥٣٢)	(٣٠٥,٤٧٠)	١٧٤,٧٣٢	٤,٧٤٤,٣٩٢	(٧١٤,٧٨٤)	٣٢٧,١٨٨	٢٠٢١ ٥٠,٩٨٤,٤٩٩ (كما سبق عرضه)
(٨,٣١٤,٥٦٢)	-	(٨,٣١٤,٥٦٢)	(٨,٣٠٠,٢٧٢)	(١٤,٢٩٠)	-	-	-	-	تعديلات سنوات سابقة (إيضاح ٢٦)
٤٤,٣٢٧,٤٦٣	-	٤٤,٣٢٧,٤٦٣	(١٠,٨٦٨,٨٠٤)	(٣١٩,٧٦٠)	١٧٤,٧٣٢	٤,٧٤٤,٣٩٢	(٧١٤,٧٨٤)	٣٢٧,١٨٨	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢١ (معدل)
(١٠,٥٠٣,٣٩٩)	-	(١٠,٥٠٣,٣٩٩)	(١٠,٥٠٣,٣٩٩)	-	-	-	-	-	صافي خسارة السنة (معدل)
٩٠٧,٣٧٥	٢٩٧,٣٤٦	٦١٠,٠٢٩	-	٦١٠,٠٢٩	-	-	-	-	الدخل الشامل الآخر للسنة
-	-	-	١,٧٩٠	(١,٧٩٠)	-	-	-	-	المحول نتيجة بيع موجودات بالقيمة
-	-	١,٦٤٩,٣٤٤	-	١,٦٤٩,٣٤٤	-	-	-	-	العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
-	(١,٦٤٩,٣٤٤)	١,٦٤٩,٣٤٤	-	١,٦٤٩,٣٤٤	-	-	-	-	المحول نتيجة تصنيف شركة زميلة إلى
-	-	-	-	-	-	-	-	-	موجودات محتفظ بها بغرض البيع
٣٤,٧٣١,٤٣٩	(١,٣٥١,٩٩٨)	٣٦,٠٨٣,٤٣٧	(٢١,٣٧٠,٤١٣)	١,٩٣٧,٨٢٣	١٧٤,٧٣٢	٤,٧٤٤,٣٩٢	(٧١٤,٧٨٤)	٣٢٧,١٨٨	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٤١,٨٩٧,١٥٠	(١,٣٣٧,٧٠٨)	٤٣,٢٣٤,٨٥٨	(١٤,٢١٨,٩٩٢)	١,٩٣٧,٨٢٣	١٧٤,٧٣٢	٤,٧٤٤,٣٩٢	(٧١٤,٧٨٤)	٣٢٧,١٨٨	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٢
(٧,١٦٥,٧١١)	(١٤,٢٩٠)	(٧,١٥١,٤٢١)	(٧,١٥١,٤٢١)	-	-	-	-	-	(كما سبق عرضه)
٣٤,٧٣١,٤٣٩	(١,٣٥١,٩٩٨)	٣٦,٠٨٣,٤٣٧	(٢١,٣٧٠,٤١٣)	١,٩٣٧,٨٢٣	١٧٤,٧٣٢	٤,٧٤٤,٣٩٢	(٧١٤,٧٨٤)	٣٢٧,١٨٨	تعديلات سنوات سابقة (إيضاح ٢٦)
٢,٠٦٠,٥٧٥	-	٢,٠٦٠,٥٧٥	٢,٠٦٠,٥٧٥	-	-	-	-	-	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٢ (معدل)
٤٢٢,٤٧٦	-	٤٢٢,٤٧٦	-	٤٢٢,٤٧٦	-	-	-	-	صافي ربح السنة
٣٧,٢١٤,٤٩٠	(١,٣٥١,٩٩٨)	٣٨,٥٦٦,٤٨٨	(١٩,٣٠٩,٨٣٨)	٢,٣٦٠,٢٩٩	١٧٤,٧٣٢	٤,٧٤٤,٣٩٢	(٧١٤,٧٨٤)	٣٢٧,١٨٨	الدخل الشامل الآخر للسنة
٣٧,٢١٤,٤٩٠	(١,٣٥١,٩٩٨)	٣٨,٥٦٦,٤٨٨	(١٩,٣٠٩,٨٣٨)	٢,٣٦٠,٢٩٩	١٧٤,٧٣٢	٤,٧٤٤,٣٩٢	(٧١٤,٧٨٤)	٣٢٧,١٨٨	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 27 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

الشركة العربية العقارية

شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة
دولة الكويت

بيان التدفقات النقدية المجمع للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢٠٢١ (مُعدله - إيضاح ٢٦)	٢٠٢٢	إيضاح	
(١٠,٥٠٣,٣٩٩)	٢,٠٦٠,٥٧٥		صافي ربح / (خسارة) السنة
			تسويات لـ:
٧٢٢,٥١٥	٦٩٧,٠٨٥	٤	استهلاكات
٦٢,٣٥٢	(٢٤,٢٦٩)		مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
١٧٠,١٢٤	-		خسارة بيع موجودات محتفظ بها بغرض البيع
٨,٢٥٤,٩١٩	(٣,٤٨٦,٧٨٠)	٥	(أرباح) / خسائر غير محققة من تقييم عقارات استثمارية
(٨,٥٠٧)	(١٢٨,٣٨٦)		توزيعات أرباح من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل بيان الدخل الشامل الآخر
٣,٤٠٠,٠٤٧	٤,٠٨٥,٦٤١		تكاليف تمويل
-	(١٧٦,٥٠٩)	٥	ربح بيع عقار استثماري
(١٤,٣٥٤)	-		اعفاءات إيجار
١٠٤,٨٠٧	٤٤,٢٩١		مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
٢,١٨٨,٥٠٤	٣,٠٧١,٦٤٨		التدفقات النقدية قبل التغير في رأس المال العامل
٢١٨,٩٠٠	٦٣٨,٨٩٨		مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى
(٥٥٠,١٢٧)	١,٠١٥,٧٠٤		دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى
١,٨٥٧,٢٧٧	٤,٧٢٦,٢٥٠		التدفقات النقدية من العمليات
(١٣٧,٨٤٥)	-		المدفوع من مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
١,٧١٩,٤٣٢	٤,٧٢٦,٢٥٠		صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية
			الأنشطة الاستثمارية
٨٠,٩٠٤	-		المحصل من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
-	(٢٤٤,٧٧٣)		شراء ممتلكات ومنشآت ومعدات
٢,٥٠٠,٠٠٠	٨٦٥,٨٥٨		المحصل من بيع عقارات استثمارية
٣٤٣,٧١٦	-		المحصل من بيع موجودات مصنفة كمحتفظ بها بغرض البيع
٨,٥٠٧	١٢٨,٣٨٦		إيرادات توزيعات أرباح مستلمة
٢,٩٣٣,١٢٧	٧٤٩,٤٧١		صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة الاستثمارية
			الأنشطة التمويلية
(١,٢٤٤,١١٠)	(٥١٦,٩٨٥)		المدفوع من قروض وتسهيلات بنكية
(٣,٢٢٨,٣١٢)	(٤,٠٨٥,٦٤١)		تكاليف تمويل مدفوعة
(٩٥,٧٩٠)	(٢٤,٦٤٢)		المدفوع من مطلوبات التأجير
(٤,٥٦٨,٢١٢)	(٤,٦٢٧,٢٦٨)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية
٨٤,٣٤٧	٨٤٨,٤٥٣		صافي التغير في النقد والنقد المعادل
٩٠,٦٨٤	(٩٩,٢٢٨)		تسويات ترجمة عملات أجنبية
٧٩٨,٩٨١	٩٧٤,٠١٢	٩	النقد والنقد المعادل كما في بداية السنة
٩٧٤,٠١٢	١,٧٢٣,٢٣٧	٩	النقد والنقد المعادل كما في نهاية السنة

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

الشركة العربية العقارية

شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة
دولة الكويت

١ - معلومات حول الشركة

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

يقع عنوان مكتب الشركة الأم الرئيسي في الشرق، شارع أحمد الجابر، مركز عماد التجاري، دولة الكويت. إن الأنشطة الرئيسية للشركة الأم هي:

- ممارسة مختلف الأعمال التجارية العقارية من شراء وبيع الأراضي والعقارات واستثمارها وإدارة عقارات الغير والقيام بأعمال المقاولات والمتاجرة بجميع المواد المتعلقة بالإنشاءات أو المطلوبة لها.
- إقامة الأسواق التجارية والمرافق السياحية والرياضية والترفيهية.
- إقامة وتملك الفنادق وإدارتها وأنشطتها السياحية.
- إدارة المحافظ العقارية للشركة الأم فقط والاستثمار في الأسهم والمشروعات الخاصة بشركات أخرى تمارس أنشطة مماثلة لأنشطة 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 متخصصة.

إن الشركة الأم هي شركة تابعة لشركة مجموعة بوخسين القابضة ش.م.ك. (قابضة) ("الشركة الأم الكبرى"). تتضمن هذه البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة والفنادق المملوكة لها بالكامل (يشار إليها معا بـ المجموعة) كما يلي:

نسبة الملكية (%)		النشاط	الكيان القانوني	بلد التأسيس	
٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢				
١٠٠	١٠٠	خدمات	فندق	الكويت	فندق هوليداي إن
		عقارية	شركة محدودة المسؤولية	الإمارات العربية المتحدة	أيه آر أي سي بروبتريز كومباني ليميتد
١٠٠	١٠٠				

تم اعتماد البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ من قبل مساهمي الشركة الأم في اجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقد بتاريخ ٢٦ إبريل ٢٠٢٢ تمت الموافقة على إصدار البيانات المالية المجمعة للشركة الأم للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ بتاريخ ٥ مارس ٢٠٢٣. يحق لمساهمي الشركة الأم تعديل هذه البيانات المالية المجمعة في اجتماع الجمعية العمومية السنوية.

٢ - أساس مبدأ الاستمرارية المحاسبي

بلغت الخسائر المتراكمة للمجموعة ٨٣٨,٣٠٩,١٩ دينار كويتي، كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (٤١٣,٣٧٠,٢١ دينار كويتي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١)، كما تجاوزت المطلوبات المتداولة للمجموعة الموجودات المتداولة بمبلغ ٢١٥,٢٠٤,٤٣ دينار كويتي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ١٥٦,٢٥٣,٤٠ دينار كويتي).

تقر الإدارة باستمرار عوامل عدم التيقن حول قدرة المجموعة على الوفاء بمتطلبات التمويل وإعادة تمويل أو سداد القروض والتسهيلات البنكية عند استحقاقها. ومع ذلك، لدى الإدارة توقع معقول بأن المجموعة لديها موارد كافية لمواصلة وجودها

التشغيلي في المستقبل القريب، بالإضافة إلى إمكانية سداد القروض من خلال التدفقات النقدية التشغيلية، أو من بيع بعض العقارات الاستثمارية. هذا وقد أقر مجلس الإدارة إطفاء الخسائر المتراكمة (إيضاح ٢٧) وكذلك، بدأت إدارة المجموعة مفاوضات مع البنوك لإعادة جدولة الأقساط قصيرة الأجل. كما يستمر المساهمون الرئيسيون للشركة الأم في تقديم وتوفير الدعم المالي (عند الضرورة) حتى تتمكن المجموعة من الوفاء بالتزاماتها المالية عند استحقاقها.

تم إعداد البيانات المالية المجمعة على أساس مبدأ الاستمرارية والذي يفترض قدرة المجموعة على بيع الموجودات وإعادة هيكلة ديونها لدى البنوك من أجل الوفاء بشروط السداد الإلزامية للتسهيلات البنكية وفقاً لما هو مبين في إيضاح 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 أن 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. تشير هذه الأحداث أو الظروف إلى وجود حالة عدم تأكد مادي قد تثير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على الاستمرار على أساس مبدأ الاستمرارية.

٣ - أساس الإعداد وسياسات محاسبية هامة

٣, ١ أساس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية المعدل بالقيمة العادلة للموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والعقارات الاستثمارية وفقاً للقيمة العادلة. يتم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي الذي يمثل أيضاً العملة الرئيسية وعملة العرض للشركة الأم.

٣, ٢ السياسات المحاسبية الهامة

٣, ٢, ١ التغييرات في السياسات المحاسبية الهامة

إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه البيانات المالية المجمعة متفقة مع تلك المستخدمة في السنة السابقة باستثناء المعايير الجديدة والمعدلة التالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية خلال السنة:

الشركة العربية العقارية

شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة
دولة الكويت

المعايير والتفسيرات والتعديلات	البيان	تاريخ السريان
تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية ١٦ «عقود الإيجار» - إعفاءات الإيجار المتعلقة بجائحة كوفيد ١٩، تمديد الوسيلة العملية	حصل المستأجرون على إعفاءات إيجار نتيجة لجائحة كوفيد ١٩. في مايو ٢٠٢٠، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية («المجلس») تعديلاً على المعيار الدولي للتقارير المالية ١٦ حيث يطرح وسيلة عملية اختيارية لا تتطلب من المستأجرين تقييم ما إذا كان إعفاء الإيجار المتعلق بجائحة كوفيد ١٩ يعتبر تعديلاً لعقد الإيجار. وفي ٣١ مارس ٢٠٢١، أصدر المجلس تعديلاً إضافياً لتمديد تاريخ سريان الوسيلة العملية من ٣٠ يونيو ٢٠٢١ حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٢. يمكن للمستأجرين اختيار المحاسبة عن تلك الإعفاءات المتعلقة بالإيجار بنفس الطريقة التي كانوا سيطبقونها إذا لم تكن هذه التعديلات تمثل تعديلاً لعقد الإيجار. وسينتج عن ذلك في العديد من الحالات المحاسبة عن الإعفاء كدفعات إيجار متغيرة في الفترة (الفترة) التي يقع فيها الحدث أو الظرف الذي يستدعي تخفيض الدفعات.	الفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ أبريل ٢٠٢١

المعايير والتفسيرات والتعديلات	البيان	تاريخ السريان
عدد من التعديلات محدودة النطاق على المعيار الدولي للتقارير المالية ٣ ومعيار المحاسبة الدولي ١٦ ومعيار المحاسبة الدولي ٣٧ وبعض التحسينات السنوية على المعيار الدولي للتقارير المالية ١ والمعيار الدولي للتقارير المالية ٩ ومعيار المحاسبة الدولي ٤١ والمعيار الدولي للتقارير المالية ١٦	تُضفي التعديلات تحديثاً على المعيار الدولي للتقارير المالية ٣ «اندماج الأعمال» بحيث يشير إلى إطار المفاهيم لسنة ٢٠١٨ بدلاً من إطار سنة ١٩٨٩. كما أن هذه التعديلات تضيف على المعيار الدولي للتقارير المالية ٣ مطلباً يتعلق بالالتزامات المحددة ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي ٣٧ «المخصصات والالتزامات المحتملة والأصول المحتملة»، بحيث تطبق المنشأة المستحوذة معيار المحاسبة الدولي ٣٧ لتحديد ما إذا كان هناك التزام قائم في تاريخ الاستحواذ نتيجة لأحداث سابقة. وبالنسبة للرسم الذي سيندرج ضمن نطاق تفسير لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية ٢١: الرسوم، تُطبق المنشأة المستحوذة تفسير لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية ٢١ لتحديد ما إذا كان الحدث الملزم الذي نتج عنه التزام بسداد الرسم قد وقع بحلول تاريخ الاستحواذ.	الفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٢
تحظر التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١٦ «الممتلكات والآلات والمعدات» على الشركة خصم أي عائدات ناتجة من بيع الأصناف التي تم إنتاجها خلال عملية إعداد الأصل من أجل استخدامه المزمع وذلك من تكلفة أي بند من بنود الممتلكات والآلات والمعدات. وبدلاً من ذلك، ستعترف المجموعة بعائدات تلك المبيعات إلى جانب التكاليف ذات الصلة ضمن بيان الدخل.	تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٣٧ «المخصصات والالتزامات المحتملة والأصول المحتملة» - تكلفة الوفاء بالعقد	
تنص التعديلات على أن تكلفة الوفاء بالعقد تشمل التكاليف التي تتعلق مباشرة بالعقد. إن التكاليف المتعلقة مباشرة بالعقد تتضمن التكاليف الإضافية للوفاء بذلك العقد (على سبيل المثال العمالة المباشرة أو المواد المباشرة) إلى جانب توزيع التكاليف الأخرى المتعلقة مباشرة بتنفيذ العقد (على سبيل المثال توزيع مصروف الاستهلاك على أحد بنود الممتلكات والآلات والمعدات المستخدمة في الوفاء بالعقد).	تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٣٧ «المخصصات والالتزامات المحتملة والأصول المحتملة» - تكلفة الوفاء بالعقد	
تضيف التحسينات السنوية تعديلات محدودة على المعيار الدولي للتقارير المالية ١ «تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية لأول مرة» والمعيار الدولي للتقارير المالية ٩ «الأدوات المالية» ومعيار المحاسبة الدولي ٤١ «الزراعة» والأمثلة التوضيحية المرفقة بالمعيار الدولي للتقارير المالية ١٦ «عقود الإيجار».	تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٣٧ «المخصصات والالتزامات المحتملة والأصول المحتملة» - تكلفة الوفاء بالعقد	

الشركة العربية العقارية

شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة
دولة الكويت

٣,٢,٢ المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة الصادرة، ولكنها غير سارية المفعول بعد

كما في تاريخ التصريح بهذه البيانات المالية المجمعة، لم تطبق المجموعة المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة التالية الصادرة، ولكنها غير سارية المفعول بعد:

المعايير والتفسيرات والتعديلات	البيان	تاريخ السريان
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١ «عرض البيانات المالية» فيما يتعلق بتصنيف الالتزامات	توضح التعديلات أن تصنيف الالتزامات كمتداولة أو غير متداولة يستند إلى الحقوق التي تُعد قائمة في نهاية فترة التقرير، وتحدد أن التصنيف لا يتأثر بالتوقعات حول ما إذا كانت المنشأة ستمارس حقها في تأجيل تسوية الالتزام، كما توضح أن الحقوق تُعد قائمة إذا تم الالتزام بالتعهدات في نهاية فترة التقرير، وتقدم تعريفاً لـ «التسوية» لتوضح أن التسوية يُعنى بها تحويل النقد أو أدوات حقوق الملكية أو الأصول الأخرى أو الخدمات إلى الطرف المقابل. مع مراعاة أن المجلس قد أصدر مشروع معيار جديد يقترح إجراء تغييرات على هذا التعديل.	تأجيل التطبيق حتى الفترات المحاسبية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤
معيار المحاسبة الدولي ١ عرض البيانات المالية وبيان الممارسة ٢ للمعايير الدولية للتقارير المالية إصدار الأحكام المتعلقة بالأهمية النسبية (المادية) - الإفصاح عن السياسات المحاسبية	تغير التعديلات متطلبات معيار المحاسبة الدولي ١ فيما يتعلق بالإفصاح عن السياسات المحاسبية. تستبدل التعديلات جميع التعبيرات الدالة على مصطلح «السياسات المحاسبية الهامة» بمصطلح «معلومات السياسة المحاسبية المادية». تعتبر معلومات السياسة المحاسبية مادية إذا كان من المتوقع بشكل معقول أن تؤثر، عند مراعاتها مع المعلومات الأخرى المدرجة في البيانات المالية للمنشأة، على القرارات التي يتخذها المستخدمون الأساسيون للبيانات المالية ذات الغرض العام على أساس تلك البيانات المالية. وضع المجلس أيضاً إرشادات وأمثلة لشرح وإثبات تطبيق «عملية المادية المكونة من أربع خطوات» الموضحة في بيان الممارسة ٢ للمعايير الدولية للتقارير المالية	الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣
تعديلات محدودة النطاق على معيار المحاسبة الدولي ١ وبيان الممارسة ٢ للمعايير الدولية للتقارير المالية ومعيار المحاسبة الدولي ٨	تهدف التعديلات إلى تنقيح وتحسين الإفصاحات الخاصة بالسياسة المحاسبية ومساعدة مستخدمي البيانات المالية المجمعة على التفريق بين التغيرات في التقديرات المحاسبية والتغيرات في السياسات المحاسبية.	الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١٢ - أصول والتزامات الضريبة المؤجلة الناشئة عن معاملة واحدة	تطرح التعديلات استثناءً إضافياً للإعفاء من الاعتراف المبدئي. ووفقاً للتعديلات، لا تطبق المنشأة الإعفاء من الاعتراف المبدئي على المعاملات التي ينشأ عنها فروق مؤقتة متساوية بين البنود الخاضعة للضريبة والقابلة للخصم.	الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣

تتوقع الإدارة تطبيق هذه المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة في البيانات المالية المجمعة للمجموعة خلال فترة التطبيق المبدئي وأن تطبيق هذه المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة لن يكون له أي أثر مادي في البيانات المالية المجمعة للمجموعة في فترة التطبيق المبدئي.

٣,٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة

٣,٣,١ أساس التجميع

الشركات التابعة

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم والشركات التي تسيطر عليها الشركة وشركاتها التابعة. تتحقق السيطرة عندما يكون للشركة: (أ) القدرة على التحكم في الجهة المستثمر بها؛ (ب) التعرض أو الحق في العوائد المتغيرة نتيجة الشراكة مع الجهة المستثمر بها؛ و(ج) القدرة على استخدام التحكم في الشركة المستثمر بها للتأثير على العوائد.

تعيد المجموعة تقييم مدى سيطرتها على الشركة الأم المستثمر بها إذا كانت الحقائق والظروف تشير إلى وجود تغيرات على واحد أو أكثر من عناصر السيطرة الثلاثة الواردة أعلاه.

يبدأ تجميع الشركة التابعة عندما تسيطر الشركة الأم على الشركة التابعة ويتوقف التجميع عندما تفقد الشركة الأم السيطرة على الشركة التابعة. وبصفة خاصة، يتم إدراج الدخل والمصروفات الخاصة بالشركة التابعة المقتناة أو المباعه خلال السنة ضمن بيان الدخل المجموع أو الدخل الشامل الآخر اعتباراً من تاريخ سيطرة الشركة الأم على الشركة التابعة حتى تاريخ توقف تلك السيطرة. يتم توزيع الربح أو الخسارة وكل بند من بنود الدخل الشامل الآخر على مالكي الشركة وحقوق الجهات الغير مسيطرة. يعود الدخل الشامل الخاص بالشركات التابعة إلى مالكي الشركة وحقوق الجهات الغير مسيطرة حتى وإن أدى ذلك إلى وجود رصيد عجز في حقوق الجهات الغير مسيطرة.

عند الضرورة، يتم تعديل البيانات المالية للشركات التابعة لكي تتماشى سياساتها المحاسبية مع السياسات المحاسبية للمجموعة. يتم استبعاد جميع المعاملات والأرصدة والإيرادات والمصروفات المتبادلة بين شركات المجموعة بالكامل عند التجميع. يتم المحاسبة عن التغيرات في حصص ملكية المجموعة في الشركات التابعة التي لا ينتج عنها فقد السيطرة على الشركة التابعة كمعاملات ضمن حقوق الملكية. يتم تعديل القيم الدفترية للحصص وحقوق الجهات الغير مسيطرة العائدة للمجموعة لتعكس التغيرات في حصتها في الشركات التابعة. يتم إدراج الفرق بين القيمة التي تم تعديل حقوق الجهات الغير مسيطرة بها والقيمة العادلة للمبلغ المدفوع أو المستلم في حقوق الملكية مباشرة وتكون متاحة لمساهمي الشركة الأم. عندما تفقد المجموعة السيطرة على الشركة التابعة يتم الاعتراف بالربح أو الخسارة في الربح أو الخسارة ويتم احتساب الربح أو الخسارة بمقدار الفرق بين:

(أ) إجمالي القيمة العادلة للمقابل المستلم والقيمة العادلة للحصة المتبقية و

(ب) القيمة الدفترية السابقة للموجودات (متضمنة الشهرة)، والتزامات الشركة التابعة وكذلك حقوق الجهات الغير مسيطرة. تتم المحاسبة عن كافة المبالغ المعترف بها سابقاً في الدخل الشامل الآخر فيما يتعلق بالشركة التابعة فيها إذا كانت المجموعة قد قامت باستبعاد الموجودات والمطلوبات ذات الصلة بالشركة التابعة بشكل مباشر. يتم اعتبار القيمة العادلة لأي استثمار متبقي في الشركة التابعة "سابقاً" في تاريخ فقدان السيطرة على أنها القيمة العادلة عند الاعتراف المبدئي لغرض المحاسبة اللاحقة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية ٩، أو التكلفة عند الاعتراف المبدئي للاستثمار في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك.

يتم إجراء التعديلات، متى أمكن، لكي تتوافق السياسات المحاسبية للشركة التابعة مع السياسات المحاسبية للمجموعة. إن الفرق في تاريخ البيانات المالية للشركة التابعة والمجموعة لا يتجاوز ثلاثة أشهر. يتم إجراء تعديلات لتعكس أثر المعاملات الجوهرية أو الأحداث التي تقع بين ذلك التاريخ وتاريخ البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

الشركة العربية العقارية

شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة
دولة الكويت

اندماج الأعمال

يتم استخدام طريقة الاقتناء في المحاسبة عن عمليات اندماج الأعمال. يتم قياس مبلغ الشراء المحول لاندماج الأعمال بالقيمة العادلة والذي يتم احتسابه بإجمالي القيمة العادلة للموجودات المحولة في تاريخ الاقتناء والمطلوبات المتكبدة من قبل المجموعة للملاك السابقين للشركة المقتناة وكذلك أية حقوق ملكية مصدرة من المجموعة مقابل السيطرة على الشركة المقتناة. يتم إثبات التكاليف المتعلقة بالاقتناء بصفة عامة في الربح أو الخسارة عند تكبدها. تم الاعتراف المبدئي للموجودات والمطلوبات المقتناة المحددة في عملية اندماج الأعمال بالقيمة العادلة في تاريخ الاقتناء، باستثناء الموجودات والمطلوبات الضريبية المؤجلة، أو أدوات حقوق الملكية المرتبطة بترتيبات المدفوعات على أساس الأسهم، والموجودات المصنفة كمحتفظ بها بغرض البيع حيث يتم المحاسبة عنها وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية ذات الصلة.

يتم قياس الشهرة بمقدار زيادة المقابل المحول ومبلغ حقوق الجهات الغير مسيطرة في الشركة المقتناة والقيمة العادلة لأي حصة مقتناة في السابق عن صافي قيمة الموجودات المقتناة والمطلوبات المتكبدة المحددة كما في تاريخ الاقتناء.

في حال زيادة صافي قيمة الموجودات المقتناة والمطلوبات المتكبدة عن المقابل المحول وحصة حقوق الجهات الغير المسيطرة في الشركة المقتناة والقيمة العادلة لأي حصة مقتناة في السابق، يتم إدراج تلك الزيادة مباشرة في بيان الدخل المجمع كأرباح.

يتم قياس حصة حقوق الجهات الغير مسيطرة في الشركة التابعة المقتناة بنسبة حقوق الجهات الغير مسيطرة في صافي الموجودات المحددة للشركة المقتناة أو بالقيمة العادلة لتلك الحصة. يتم اختيار طريقة القياس لكل معاملة على حدة.

عند تنفيذ عملية اندماج الأعمال على مراحل، يتم إعادة قياس الحصص المملوكة سابقاً في الشركة المقتناة بالقيمة العادلة في تاريخ الاقتناء (تاريخ بدء السيطرة) ويتم إدراج الأرباح أو الخسائر الناتجة - إن وجدت - في بيان الدخل المجمع. يتم تحويل المبالغ المعترف بها في بيان الدخل الشامل المجمع المتعلقة بالحصص السابقة قبل تاريخ الاقتناء إلى بيان الدخل المجمع كما لو تم استبعاد الحصة بالكامل.

الشهرة

يتم إدراج الشهرة الناتجة عن الاستحواذ على شركات تابعة بالتكلفة كما في تاريخ الاستحواذ ناقصاً خسائر الانخفاض في القيمة، إن وجدت.

لأغراض تحديد مدى وجود انخفاض في قيمة الشهرة، يتم توزيع الشهرة على الوحدات المولدة للنقد (أو المجموعات المولدة للنقد) التي من المتوقع أن تستفيد من عملية اندماج الأعمال.

يتم اختبار وحدة توليد النقد والتي توزع الشهرة عليها سنوياً بغرض تحديد مدى وجود انخفاض في قيمتها أو على مدى فترات أقل عندما يكون هناك مؤشراً على احتمال انخفاض قيمة تلك الوحدة. إذا كانت القيم الاستردادية لوحدات توليد النقد أقل من قيمتها الدفترية، فإن خسائر الانخفاض في القيمة يتم توزيعها أولاً لتخفيض القيمة الدفترية لأي شهرة موزعة على تلك الوحدات ثم على أية موجودات أخرى مرتبطة بالوحدات على أساس التوزيع النسبي ووفقاً للقيم الدفترية لكل أصل من أصول وحدة توليد النقد. يتم إدراج أي خسائر انخفاض في القيمة متعلقة بالشهرة في الربح أو الخسارة مباشرة. لا يتم رد خسائر الانخفاض في القيم المتعلقة بالشهرة في الفترات اللاحقة.

عند استبعاد أي من وحدات توليد النقد، تؤخذ قيمة الشهرة المتعلقة بها في الاعتبار عند تحديد أرباح وخسائر الاستبعاد.

٢, ٣, ٣ الاعتراف بالإيرادات

يتم قياس الإيرادات استناداً إلى المقابل الذي تتوقع المجموعة أحيثها 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.

٣, ٣, ٣ الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها لغرض البيع

يتم تصنيف الموجودات غير المتداولة (ومجموعات الاستبعاد) كمحتفظ بها لغرض البيع ويتم قياسها بالقيمة الدفترية والقيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، أيها أقل.

يتم تصنيف الموجودات غير المتداولة ومجموعات الاستبعاد كمحتفظ بها لغرض البيع إذا كان سيتم استرداد قيمتها الدفترية من خلال معاملة بيع بدلاً من الاستخدام المستمر. يُستوفى هذا الشرط فقط عندما يكون البيع مرجحاً للغاية ويكون الأصل (أو مجموعة الاستبعاد) متاحاً للبيع الفوري بحالته الراهنة. ينبغي للإدارة أن تكون ملتزمة بخطة بيع وأن يكون متوقعاً أن البيع سيكون مؤهلاً للاعتراف به كبيع مكتمل خلال سنة واحدة اعتباراً من تاريخ التصنيف.

عندما تلتزم المجموعة بخطة بيع تنطوي على فقدان السيطرة على شركة تابعة، يتم تصنيف جميع موجودات ومطلوبات تلك الشركة التابعة كمحتفظ بها لغرض البيع عندما يتم استيفاء الشروط الموضحة أعلاه، بغض النظر عما إذا كانت المجموعة ستحتفظ بحصة غير مهيمنة في شركتها التابعة السابقة بعد عملية البيع.

عندما تلتزم المجموعة بخطة بيع شركة زميلة أو جزء من الاستثمار في شركة زميلة، يتم تصنيف الاستثمار أو جزء من الاستثمار في الشركة الزميلة التي سيتم استبعادها كمحتفظ به لغرض البيع عندما يتم استيفاء الشروط الموضحة أعلاه، ومن ثم تتوقف المجموعة عن تطبيق طريقة حقوق الملكية فيما يتعلق بالجزء المصنف كمحتفظ به لغرض البيع. إن الجزء المحتفظ به من الاستثمار في شركة زميلة الذي لم يتم تصنيفه ضمن الموجودات المحتفظ بها لغرض البيع يستمر المحاسبة عنه باستخدام طريقة حقوق الملكية.

الشركة العربية العقارية

شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة
دولة الكويت

٣,٣,٤ 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 ٥, ٢٪ 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.

٣,٣,٥ 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 فنادق
١٠-٣	أثاث وتركيبات
٣	سيارات
٥	موجودات حق الاستخدام

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 المتعلقة 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.

٣,٣,٦ 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، بدلا 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.

تم 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.

٣,٣,٧ 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 المقدّر 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.

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

الشركة العربية العقارية

شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة
دولة الكويت

الافتراضات المستخدمة في تحديد المبلغ الممكن استرداده للأصل منذ الاعتراف بآخر 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 المجموع ما لم يتم إدراج الأصل بالمبلغ المعاد تقييمه ويتم في هذه الحالة معاملة الرد كزيادة إعادة تقييم في الدخل الشامل الآخر.

٣,٣,٨ 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 المتكبدة، ومدفوعات التأجير التي تمت في أو قبل تاريخ البدء، ناقصاً أي حوافز تأجير مستلمة. يتم استهلاك موجودات حق الاستخدام على أساس القسط الثابت على مدى 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.

المجموعة كمؤجر

إن عقود التأجير التي لا تقوم المجموعة بموجبها بنقل كافة المخاطر والمزايا الهامة المرتبطة بملكية الأصل يتم تصنيفها كعقود تأجير تشغيلي. يتم احتساب إيرادات التأجير الناتجة على أساس القسط الثابت على مدى فترات التأجير وتُدرج ضمن الإيرادات في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع 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.

٣,٣,٩ 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 لاحقاً بالتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر 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 وفقاً لسعر المعاملة المحدد وفقاً 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.

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

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 والعمليات 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.

الشركة العربية العقارية

شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة
دولة الكويت

القياس اللاحق

أجرت 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.

الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

عند الاعتراف المبدئي، قد تختار المجموعة تصنيف بعض الاستثمارات في أسهم على نحو غير قابل للإلغاء كاستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر عندما تستوفي تعريف حقوق الملكية وفقاً 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 الدخل الشامل الآخر 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 الدخل الشامل الآخر، وتعرض ضمن التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة كجزء من بيان حقوق الملكية المجمعة. كما يتم تحويل الأرباح والخسائر المتراكمة المسجلة سابقاً في الدخل الشامل الآخر إلى الأرباح المرحلة عند إلغاء الاعتراف، ولا يتم تسجيلها في بيان الدخل المجمع. يتم تسجيل إيرادات توزيعات الأرباح في بيان الدخل المجمع ما لم يمثل بوضوح استرداد جزء من تكلفة الاستثمار وفي هذه الحالة يتم الاعتراف بها في الدخل الشامل الآخر. ولا تخضع أدوات حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر لتقييم انخفاض القيمة.

إلغاء الاعتراف

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

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 في بعض الحالات، قد تعتبر الإدارة الأصل المالي كأصل متعثر 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.

القياس اللاحق

يستند قياس المطلوبات المالية إلى تصنيفها كما يلي:

قروض وتسهيلات بنكية

بعد الاعتراف المبدئي، يتم قياس القروض والتسهيلات البنكية لاحقاً 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 استلامها، سواء صدرت بها فواتير من قبل المورد أو لم تصدر.

الشركة العربية العقارية

شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إلغاء الاعتراف

لا يتم الاعتراف بأي التزام مالي عند الإعفاء من الالتزام المرتبط بالملوبات 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 المجموع.

مقاصة الأدوات المالية

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

٣,٣,١٠ 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 الاعتبارات المستخدمة في تحديد التأثير الملموس أو السيطرة المشتركة ماثلة 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 المجموع لتسجيل التغيرات في حصة المجموعة من صافي موجودات الشركة الزميلة منذ تاريخ الحيازة. تدرج الشهرة المتعلقة بالشركة الزميلة بالقيمة الدفترية للاستثمار ولا يتم إطفاءها أو اختبارها بصورة فردية لغرض تحديد انخفاض القيمة. يعكس بيان الدخل المجموع حصة المجموعة في نتائج عمليات الشركة الزميلة. في حالة وجود تغير مسجل مباشرة في الدخل الشامل الآخر للشركة الزميلة تقوم المجموعة بتسجيل حصتها في أي تغيرات والإفصاحات، متى كان ذلك مناسباً، في بيان الدخل الشامل المجموع. 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 المجموع. 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 المجموع خارج ربح التشغيل، وتمثل الأرباح أو الخسائر بعد الضرائب والخصص غي 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 لمقابل 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 المجموع.

٣,٣,١١ النقد والنقد المعادل

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

٣,٣,١٢ 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، تحسب كنسبة مئوية من رواتب الموظفين. إن التزامات المجموعة محددة بهذه المساهمات، التي تسجل كمصروفات عند استحقاقها.

٣,٣,١٣ مخصصات

تسجل المخصصات عندما يكون لدى المجموعة التزام حالي (قانوني أو استدلائي) 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.

٣,٣,١٤ أسهم الخزينة

تمثل أسهم الخزينة الأسهم المملوكة للشركة الأم التي أصدرتها، ثم أعادت المجموعة شرائها ولم يتم بعد إعادة إصدارها أو إلغائها 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.

٣,٣,١٥ 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 الصلة 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 تاريخ 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 المجموع 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.

الشركة العربية العقارية

شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة
دولة الكويت

٣,٣,١٦ تكاليف تمويل

يتم رسملة تكاليف التمويل المتعلقة مباشرة بحيازة، 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.

٣,٣,١٧ 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.

٣,٣,١٨ 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.

٣,٤ 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، في تاريخ 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 تسبب 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.

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 ٢٥.

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 لأموال 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. يتم تحديث قيمة خسائر الائتمان المتوقعة في تاريخ البيانات المالية المجمعة إيضاح ٨ بين أثر ذلك على البيانات المالية المجمعة.

الأحكام

في إطار تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، تقوم الإدارة باتخاذ الأحكام التالية، التي يكون لها التأثير الأكثر جوهرياً 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 المجموع. تقوم المجموعة بتصنيف العقارات كما يلي:

- عقار محتفظ به لغرض المتاجرة: في حالة حيازة العقار بصورة رئيسية لغرض البيع ضمن سياق الأعمال العادية.
- 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 جوهريّة.

مطلوبات محتملة / مطلوبات

تنشأ 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.

الشركة العربية العقارية

شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة
دولة الكويت

٤ ممتلكات ومنشآت ومعدات

المجموع	موجودات حق الاستخدام	سيارات	أثاث وتراكيبات	مباني فنادق	أراضي فنادق	
						التكلفة:
٣٤,١٩٨,٢٢١	٢٢٩,٩٢٧	١٠١,٢٤٥	٢,٢٣٦,٤٠٢	٢٨,٩٩١,١٨٧	٢,٦٣٩,٤٦٠	كما في ١ يناير ٢٠٢١
٣٤,١٩٨,٢٢١	٢٢٩,٩٢٧	١٠١,٢٤٥	٢,٢٣٦,٤٠٢	٢٨,٩٩١,١٨٧	٢,٦٣٩,٤٦٠	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٢٤٤,٧٧٣	-	١٦,٠٦٤	٢٢٨,٧٠٩	-	-	إضافات السنة
٣٤,٤٤٢,٩٩٤	٢٢٩,٩٢٧	١١٧,٣٠٩	٢,٤٦٥,١١١	٢٨,٩٩١,١٨٧	٢,٦٣٩,٤٦٠	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
						الاستهلاك وانخفاض القيمة
١٨,٢٨٧,٥٦٨	٦٨,١٢٥	٨٥,٣٨٦	١,١٢٥,٨٥٧	١٦,٣٤٦,٦٦٠	٦٦١,٥٤٠	كما في ١ يناير ٢٠٢١
٧٢٢,٥١٥	٤٢,٥٨٠	١٥,٨٥٨	٢٠٩,٩٦٩	٤٥٤,١٠٨	-	استهلاكات السنة
٣	-	-	٣	-	-	فروق ترجمة عملات أجنبية
١٩,٠١٠,٠٨٦	١١٠,٧٠٥	١٠١,٢٤٤	١,٣٣٥,٨٢٩	١٦,٨٠٠,٧٦٨	٦٦١,٥٤٠	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٦٩٧,٠٨٥	٣٤,٠٦٤	١,٢٦٨	٢٠٧,٦٤٥	٤٥٤,١٠٨	-	استهلاكات السنة
١٩,٧٠٧,١٧١	١٤٤,٧٦٩	١٠٢,٥١٢	١,٥٤٣,٤٧٤	١٧,٢٥٤,٨٧٦	٦٦١,٥٤٠	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
						صافي القيمة الدفترية:
١٤,٧٣٥,٨٢٣	٨٥,١٥٨	١٤,٧٩٧	٩٢١,٦٣٧	١١,٧٣٦,٣١١	١,٩٧٧,٩٢٠	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
١٥,١٨٨,١٣٥	١١٩,٢٢٢	١	٩٠٠,٥٧٣	١٢,١٩٠,٤١٩	١,٩٧٧,٩٢٠	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

إن «أراضي ومباني الفنادق البالغ صافي قيمتهما الدفترية ٢٣١,٧١٤,١٣ دينار كويتي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (١٦٨,٣٣٩) دينار كويتي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١) مرهونان كضمان مقابل قروض وتسهيلات بنكية (إيضاح ١٥).

٥ عقارات استثمارية

٢٠٢١	٢٠٢٢	
٧٠,٨١٠,٠٠٠	٧٤,٠٢٠,٠٠٠	عقارات داخل الكويت
٣٥,٥٢٢,٦٤٧	٣٥,٥٥٤,٥٨٢	عقارات خارج الكويت
١٠٦,٣٣٢,٦٤٧	١٠٩,٥٧٤,٥٨٢	

فيما يلي الحركة على العقارات الاستثمارية:

٢٠٢١	٢٠٢٢	
١١٧,٢٨٠,١٨١	١٠٦,٣٣٢,٦٤٧	الرصيد كما في ١ يناير
(٢,٥٠٠,٠٠٠)	(٦٨٩,٣٤٩)	استبعادات
(٨,٢٥٤,٩١٩)	٣,٤٨٦,٧٨٠	أرباح / (خسائر) غير محققة من التقييم
(١٩٢,٦١٥)	٤٤٤,٥٠٤	ترجمة عملات أجنبية
١٠٦,٣٣٢,٦٤٧	١٠٩,٥٧٤,٥٨٢	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر

الشركة العربية العقارية

شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة
دولة الكويت

- إن العقارات الاستثمارية البالغة ٨٢,٨٥٨,٥١٣ دينار كويتي (٢٠٢١: ٧٩,٢٦٩,٠١٩ دينار كويتي) مرهونة مقابل قروض وتسهيلات بنكية حصلت عليها المجموعة (إيضاح ١٥).
- خلال السنة الحالية، قامت المجموعة ببيع بعض العقارات الاستثمارية خارج دولة الكويت بقيمة دفترية بلغت ٦٨٩,٣٤٩ دينار كويتي، ونتج عن هذا البيع ربح بمبلغ ١٧٦,٥٠٩ دينار كويتي تم تسجيله ضمن بيان الدخل المجموع للسنة الحالية.
- أبرمت المجموعة خلال السنة الحالية اتفاقيات مبدئية لبيع بعض العقارات الواقعة خارج دولة الكويت وتم تحصيل مبلغ ٢,١٦١,٧٤٧ دينار كويتي كدفعة مقدماً كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (إيضاح ١٦) سوف يتم استبعاد تلك العقارات عند استيفاء أداء الالتزام ونقل السيطرة على هذه العقارات إلى المشتري.
- تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية الواقعة في الكويت كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ البالغ قيمتها ٧٤,٠٢٠,٠٠٠ دينار كويتي (٢٠٢١: ٧٠,٨١٠,٠٠٠ 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. وللأغراض المحاسبية، اختارت المجموعة التقييم الأقل من بين التقييمين (٢٠٢١: التقييم الأقل من بين التقييمين) وفقاً لمتطلبات هيئة أسواق المال. استخدم خبراء التقييم طريقة رسملة، الإيرادات والمستخدم لتقييم العقارات المطورة التي تدر إيرادات تأجير بافتراض التشغيل الكامل للعقار.
- إن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية الواقعة خارج الكويت بمبلغ ٣٥,٥٥٤,٥٨٢ دينار كويتي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (٢٠٢١: ٣٥,٥٢٢,٦٤٧ دينار كويتي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١) تم تحديدها استناداً إلى تقييم تم إجراؤه من قبل مستقل. وقد استخدم الخبير طريقة المقارنة بالسوق. وفقاً 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 وحدة المقارنة المطبقة من قبل المجموعة تمثل السعر لكل متر مربع.

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

قياس القيمة العادلة باستخدام				
المجموع	مدخلات جوهريّة غير ملحوظة (المستوى ٣)	مدخلات جوهريّة ملحوظة (المستوى ٢)	أسعار معلنة في أسواق نشطة (المستوى ١)	
٢٠٢٢	٧٤,٠٢٠,٠٠٠	٣٥,٥٥٤,٥٨٢	-	١٠٩,٥٧٤,٥٨٢
٢٠٢١	٧٠,٨١٠,٠٠٠	٣٥,٥٢٢,٦٤٧	-	١٠٦,٣٣٢,٦٤٧

خلال سنة ٢٠٢٢، لم يتم اجراء تحويلات بين المستويين ١ و ٢ من قياسات القيمة العادلة كما لم يتم اجراء أي تحويلات من أو إلى المستوى ٣ من قياسات القيمة العادلة.

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

٢٠٢١	٢٠٢٢	
٧٧,٤٤٧,٠٠٠	٧٠,٨١٠,٠٠٠	الرصيد كما في ١ يناير
(٢,٥٠٠,٠٠٠)	-	استبعادات
(٤,١٣٧,٠٠٠)	٣,٢١٠,٠٠٠	أرباح / (خسائر) نتيجة التغير في القيمة العادلة
٧٠,٨١٠,٠٠٠	٧٤,٠٢٠,٠٠٠	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر

فيما يلي الافتراضات الجوهرية المستخدمة في التقييم:

٢٠٢١	٢٠٢٢	
١٠,٢٤	١٢,٩٢	متوسط الإيجار الشهري (للمتر المربع) (دينار كويتي)
٪٧,٢٧	٪٧,٢٤	معدل الرسملة
٪١٠٠	٪١٠٠	معدل الإشغال

الشركة العربية العقارية

شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة
دولة الكويت

تحليل الحساسية

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

٢٠٢١	٢٠٢٢	التغيرات في افتراضات التقييم	
٣,٥٢٩,٤٤٧	٣,٦٢٥,٠٠٠	+ / - ٥٪	متوسط الإيجار
٥,٠٣٦,٤٤٩	٣,٥٢٤,٧٦٢	+ / - ٥٪	معدل الرسملة
(٥,٢٠٠,٨٨٣)	(٣,٧٠١,٠٠٠)	- ٥٪	معدل الإشغال

٦ استثمار في شركة زميلة

فيما يلي حركة الاستثمار في شركة زميلة:

٢٠٢١ (مُعدله - إيضاح ٢٦)	
١,١٦٦,٤٦٥	الرصيد كما في ١ يناير (كما سبق عرضه)
(١٢٥,٧٥٦)	تعديلات سنوات سابقة (إيضاح ٢٦)
١,٠٤٠,٧٠٩	الرصيد كما في ١ يناير (مُعدل)
٢٤,٢٩٩	فروق ترجمة عملات أجنبية
(١,٠٦٥,٠٠٨)	المحول إلى موجودات محتفظ بها بغرض البيع
-	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر

تم أثبات حصة المجموعة من خسائر الشركة الزميلة والخسائر الشاملة الأخرى للفترة من ١ يناير ٢٠١٩ حتى تاريخ تحويل الشركة الزميلة إلى موجودات محتفظ بها بغرض البيع بأثر رجعي استناداً إلى البيانات المالية المدققة للشركة الزميلة. إن التعديل المتعلق بالسنة السابقة يتمثل في تسجيل حصة في خسارة الشركة الزميلة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ و ٢٠٢٠ بمبلغ ٨١,٨١٠ دينار كويتي و ٢٩,٦٥٦ دينار كويتي على التوالي بالإضافة إلى أثبات خسائر ترجمه بيانات ماليه ضمن بيانات الدخل الشامل الآخر للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ بمبلغ ١٤,٢٩٠ دينار كويتي.

خلال السنة السابقة، أبرمت المجموعة عقداً لبيع كامل حصة الاستثمار في الشركة الزميلة «٢١,٨٨٪» مقابل مبلغ وقدره ١١٠ مليون جنيه مصري. على أن يتم تنفيذ العقد على مراحل، وبناءً على ذلك، قامت المجموعة بتبويب رصيد استثمار المجموعة في شركة زميلة والبالغ ١,٠٦٥,٠٠٨ دينار كويتي إلى بند «موجودات محتفظ بها بغرض البيع». إن احتياطي ترجمة عملات أجنبية المتعلق بذلك الاستثمار والبالغ ١,٦٤٩,٣٤٤ تم عرضه بشكل منفصل ضمن حقوق الملكية وفقاً لمتطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية ٥.

ولاحقاً لذلك، تم تحويل حصة بواقع ٨,٣٪ إلى المشتري خلال السنة السابقة، ونتج عن البيع خسارة بمبلغ ١٢٤,١٧٠ دينار كويتي تم تسجيلها ضمن بيان الدخل المجمع للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

فيما يلي حركة الموجودات المصنفة كمحتفظ بها بغرض البيع:

الشركة العربية العقارية

شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة

دولة الكويت

٢٠٢١ (إيضاح ٢٦)	٢٠٢٢ (إيضاح ٢٦)	
-	٩٧٤,٢٧٠	الرصيد كما في ١ يناير (كما سبق عرضه)
-	(١٢٥,٧٥٦)	تعديلات سنوات سابقة (إيضاح ٢٦)
-	٨٤٨,٥١٤	الرصيد كما في ١ يناير (معدل)
١,٠٦٥,٠٠٨	-	المحول من استثمار في شركة زميلة
(٢١٦,٤٩٤)	-	القيمة الدفترية للحصة المحولة إلى المشتري
٨٤٨,٥١٤	٨٤٨,٥١٤	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر

بناء على المفاوضات الجارية مع المشتري، تتوقع الإدارة الانتهاء من تنفيذ بنود العقد واستكمال البيع للحصة المتبقية البالغة ١٨,٠٨٪ وتحصيل المبلغ المتبقي ٩٠,٠٠٠,٠٠٠ مليون جنيه مصري (ما يعادل ١,١ مليون دينار كويتي) خلال النصف الأول من عام ٢٠٢٣.

٧ موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

٢٠٢١	٢٠٢٢	
٨,٤٢٣,٥٧٧	٨,٧٠٤,٤٩١	أسهم مسعرة
١,٤٧٩,٠٧٣	١,٢٧٥,٣٥٩	أسهم غير مسعرة
٩,٩٠٢,٦٥٠	٩,٩٧٩,٨٥٠	

- يتمثل الرصيد في «أسهم في شركات لا تتوافق أنشطتها مع أنشطة الشركة الأم بمبلغ ٩,٩٧٩,٨٥٠ دينار كويتي (٢٠٢١): ٩,٩٠٢,٦٥٠ دينار كويتي).
- إن الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بمبلغ ٦,٧٩٤,٧٥٥ دينار كويتي (٢٠٢١): ٦,٥٣٣,٤١٨ دينار كويتي) مرهونة كضمان مقابل قروض وتسهيلات بنكية ممنوحة للمجموعة (إيضاح ١٥).
- تم تسجيل بعض الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بمبلغ ٤٦,١٨٨ دينار كويتي (٢٠٢١: ٤٩,٦٤٩ دينار كويتي) باسم أحد الأطراف ذات الصلة نيابة عن المجموعة. وقد أكد الطرف ذو الصلة كتابياً أن المجموعة هي المالك المستفيد من هذه الاستثمارات.

الشركة العربية العقارية

شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة
دولة الكويت

٨ مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى

٢٠٢٠ (معدل)	٢٠٢١ (معدل)	٢٠٢٢	
١٠,٠٥٧,٠٨٠	١٠,٠٥٧,٠٨٠	١٠,٠٥٧,٠٨٠	تعويضات مستحقة
(١٠,٠٥٧,٠٨٠)	(١٠,٠٥٧,٠٨٠)	(١٠,٠٥٧,٠٨٠)	خسائر الائتمان المتوقعة
-	-	-	تعويضات مستحقة (بالصافي)
١,٢٩١,٢٧٦	١,٢١٩,٥٩٤	١,٤٧٣,٧٧٤	مدينون تجاريون
٦٢٦,٥٤٥	٦٢٦,٥٤٥	٦٢٦,٥٤٥	دفعة مقدماً لشراء عقارات استثمارية
٣٠٨,١٩٤	٣٠٨,١٩٤	٣٠٨,١٩٤	صافي موجودات الفندق غير المجمعة
٦١,٧٠٨	٦٤,١٩٤	٣٨,٦٩٩	مصرفات مدفوعة مقدماً
٥٥,٦١٥	٩٣,٠١١	٩٨,٠٢٥	دفعات مقدماً إلى مقاولين
٢١,٢٨٩	٥,٨٤١	٤,٥٥٩	مدينون موظفين
١,٥٧١,٢٠٨	١,٤٢٤,٧٠٨	٤٩٧,٣٥٢	مستحق من أطراف ذات صلة (إيضاح ٢١)
٥٩٣,٠٢٤	٥٦٧,٨٧١	٦٢٣,٩١٢	أخرى
٤,٥٢٨,٨٥٩	٤,٣٠٩,٩٥٨	٣,٦٧١,٠٦٠	
(١,٩٧١,٨٠٢)	(٢,٠٣٤,١٥٤)	(٢,٠٠٩,٨٨٥)	خسائر الائتمان المتوقعة (بخلاف التعويضات المستحقة)
٢,٥٥٧,٠٥٧	٢,٢٧٥,٨٠٤	١,٦٦١,١٧٥	

يمثل بند «تعويضات مستحقة» للمجموعة في 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) (عينيّاً أو نقداً). ومع ذلك وفي ضوء الكتاب الوارد من مستشار المجموعة، قامت المجموعة بتسجيل تكلفة مقدرة قيمتها ٨٨ مليون درهم إماراتي لسداد التكاليف والمصرفات اللازمة لإنهاء إجراءات المطالبة والتحصيل. إضافة إلى ذلك، قدرت المجموعة خسائر الائتمان المتوقعة خلال السنوات السابقة بمبلغ ٣,٠١ مليون دينار كويتي.

خلال السنة الحالية، تم تعديل السنوات السابقة وتسجيل خسائر الائتمان المتوقعة لصافي قيمة التعويض المستحق والبالغ ٧,٠٣٩,٩٥٥ دينار كويتي بناءً على تقديرات الإدارة أخذاً في الاعتبار متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية (إيضاح ٢٦).

لا تحتفظ المجموعة بأي ضمان مقابل المدينين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى.

فيما يلي الحركة علىخصص الخسائر الائتمان المتوقعة:

٢٠٢١ (معدل - إيضاح ٢٦)	٢٠٢١ (معدل - إيضاح ٢٦)	٢٠٢٢	
٤,٥١٥,١٨٨	٤,٩٨٨,٩٢٧	٥,٠٥١,٢٧٩	الرصيد كما في ١ يناير (كما سبق عرضه)
٧,٠٣٩,٩٥٥	٧,٠٣٩,٩٥٥	٧,٠٣٩,٩٥٥	تعديلات سنوات سابقة (إيضاح ٢٦)
١١,٥٥٥,١٤٣	١٢,٠٢٨,٨٨٢	١٢,٠٩١,٢٣٤	الرصيد كما في ١ يناير (معدل)
٤٧٣,٧٣٩	٦٢,٣٥٢	(٢٤,٢٦٩)	(رد)/ تدعيم خلال السنة
١٢,٠٢٨,٨٨٢	١٢,٠٩١,٢٣٤	١٢,٠٦٦,٩٦٥	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر

٩ النقد والنقد المعادل

٢٠٢١	٢٠٢٢	
١١,٥١٥	١٤,٠٣٠	نقد في الصندوق
٥٥١,٧٣٦	١,٢٩٣,٢٧٧	أرصدة لدى البنوك
٤١٠,٧٦١	٤١٥,٩٣٠	نقد في محافظ استثمارية
٩٧٤,٠١٢	١,٧٢٣,٢٣٧	

١٠ رأس المال

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، بلغ رأسمال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل ٤٩٩,٩٨٤,٥٠ دينار كويتي موزعاً على ٩٨٦,٨٤٤,٥٠٩ سهمًا بقيمة ١٠٠ فلس للسهم (٢٠٢١: ٩٨٦,٨٤٤,٥٠٩ سهمًا بقيمة ١٠٠ فلس للسهم) وجميع الأسهم نقدية.

١١ أسهم خزينة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
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 (%)
٦٧,٤٥١	١١٥,٤٩٩	القيمة السوقية

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

١٢ احتياطي اجباري

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 الاحتياطات 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 المتراكمة القائمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

١٣ احتياطي اختياري

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 المتراكمة القائمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

الشركة العربية العقارية

شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة
دولة الكويت

١٤ احتياطات أخرى

المجموع	احتياطي ترجمة عملات أجنبية	التغير المتراكم في احتياطي القيمة العادلة	احتياطي أسهم خزينة	
(٣٠٥,٤٧٠)	(١,١٤٠,٧٦٦)	(٢٦٣,٠٧٦)	١,٠٩٨,٣٧٢	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢١ (كما سبق عرضه)
(١٤,٢٩٠)	(١٤,٢٩٠)	-	-	تعديلات سنوات سابقة (إيضاح ٢٦)
(٣١٩,٧٦٠)	(١,١٥٥,٠٥٦)	(٢٦٣,٠٧٦)	١,٠٩٨,٣٧٢	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢١ (مُعدل)
٧٦٤,٦٥٢	-	٧٦٤,٦٥٢	-	التغير في القيمة العادلة لموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(١٥٤,٦٢٣)	(١٥٤,٦٢٣)	-	-	ترجمة عملات أجنبية
٦١٠,٠٢٩	(١٥٤,٦٢٣)	٧٦٤,٦٥٢	-	الدخل / (الخسائر) الشامل الآخر للسنة
(١,٧٩٠)	-	(١,٧٩٠)	-	المحول نتيجة بيع الموجودات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
١,٦٤٩,٣٤٤	١,٦٤٩,٣٤٤	-	-	المحول نتيجة تصنيف شركة زميلة إلى موجودات محتفظ بها بغرض البيع (إيضاح ٦)
١,٩٣٧,٨٢٣	٣٣٩,٦٦٥	٤٩٩,٧٨٦	١,٠٩٨,٣٧٢	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
١,٩٣٧,٨٢٣	٣٣٩,٦٦٥	٤٩٩,٧٨٦	١,٠٩٨,٣٧٢	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٢
٧٧,٢٠٠	-	٧٧,٢٠٠	-	التغير في القيمة العادلة لموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
٣٤٥,٢٧٦	٣٤٥,٢٧٦	-	-	ترجمة عملات أجنبية
٤٢٢,٤٧٦	٣٤٥,٢٧٦	٧٧,٢٠٠	-	الدخل الشامل الآخر للسنة
٢,٣٦٠,٢٩٩	٦٨٤,٩٤١	٥٧٦,٩٨٦	١,٠٩٨,٣٧٢	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١٥ قروض وتسهيلات بنكية

٢٠٢٠ (معدل)	٢٠٢١ (معدل)	٢٠٢٢	
			الجزء المتداول
١٠,٧٤٩,٧٦٤	١,٠٠٥,٥٧٥	٤٢٠,٥٧٨	سحب بنكي على المكشوف
٦٥,٥٥٢,٦٢٠	٢٤,٥٣٨,١٤٠	٢٦,٩٢٦,٣٠٠	قرض من بنك تجاري في الكويت
٣٢٣,٥٢٤	٣٣٠,٥٢٤	٣٣٤,٥٢٤	قرض من شركة محلية في الكويت
١٠,٥٥٣,٥٢٧	١٠,٧٤٨,١٤٧	١١,٠١٥,٥٩٢	قرض من بنك في دولة الإمارات العربية المتحدة (مستحق)
٤٤٠,٧٨١	٣٩٥,٤٣٢	٤١٥,٤١٧	قرض من بنك في دولة الإمارات العربية المتحدة
٨٧,٦٢٠,٢١٦	٣٧,٠١٧,٨١٨	٣٩,١١٢,٤١١	
			الجزء غير المتداول
-	٤٩,٧٧٦,٣٥١	٤٧,٥٠٠,٠٠٠	قرض من بنك تجاري في الكويت
٦,٦٩٣,٤٩١	٦,٣٧١,٧٨١	٦,٠٣٦,٥٥٤	قرض من بنك في دولة الإمارات العربية المتحدة
٦,٦٩٣,٤٩١	٥٦,١٤٨,١٣٢	٥٣,٥٣٦,٥٥٤	
٩٤,٣١٣,٧٠٧	٩٣,١٦٥,٩٥٠	٩٢,٦٤٨,٩٦٥	

١, ١٥ خلال السنة الحالية، تعثرت المجموعة عن سداد قسط قرض بمبلغ ٦, ٢٤ مليون دينار كويتي لبنك تجاري في الكويت وقام البنك بتأجيل سداد القسط حتى يناير ٢٠٢٣. لاحقاً لتاريخ البيانات المالية المجمعة، تم سداد جزء من ذلك القسط بمبلغ ٢ مليون دينار كويتي وتعثرت المجموعة في سداد باقي القسط. وفقاً لعقد القرض يتم اعتبار كامل رصيد القرض مستحق في حاله التعثر عن سداد أية من الأقساط

٢, ١٥ تم الحصول على قرض بمبلغ ٥٢٤, ٣٣٤ دينار كويتي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٥٢٤, ٣٣٠ دينار كويتي) من شركة محلية تمثل طرف ذو صلة (إيضاح ٢١).

٣, ١٥ خلال السنوات السابقة، لم يتم سداد أقساط القرض المستحقة وكذلك تكاليف التمويل المتعلقة بأحد البنوك في دولة الإمارات العربية المتحدة. قام البنك برفع دعوى قضائية ضد الشركة الأم خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢. وخلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥، صدر حكم في الدعوى القضائية، والذي بموجب 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.

٤, ١٥ خلال الربع الرابع من سنة ٢٠١٩، أصدرت المحكمة "محكمة الشارقة" حكم الاستئناف القاضي بإلزام المجموعة بسداد مبلغ ١١٥ مليون درهم إماراتي (ما يعادل مبلغ ٦, ٩ مليون دينار كويتي تقريباً كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢) وتحويل سند ملكية الفندق إلى البنك، وكذلك فائدة قانونية بنسبة ٥٪ سنوياً من تاريخ رفع الدعوى وحتى تاريخ التسوية. وقد قامت المجموعة بأثبات الفوائد القانونية عن الفترة من تاريخ رفع الدعوى حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ بمبلغ ٤, ١ مليون دينار كويتي تقريباً كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (٢٨, ١ مليون دينار كويتي تقريباً كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١) تم تحويل سند ملكية الفندق إلى البنك خلال السنوات السابقة.

٤, ١٥ تم الحصول على قروض وتسهيلات بنكية من بنوك محلية وأجنبية بمعدلات فائدة سنوية قدرها ٥, ٢٪ فوق سعر الخصم الصادر من بنك الكويت المركزي بالنسبة للقروض المحلية ومعدلات فائدة سنوية قدرها ٣٪ فوق معدل إيور بالنسبة للقروض الغير محلية.

٥, ١٥ إن هذه القروض ممنوحة للمجموعة مقابل رهن الموجودات التالية:

الشركة العربية العقارية

شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة
دولة الكويت

٢٠٢١	٢٠٢٢	
١٤,١٦٨,٣٣٩	١٣,٧١٤,٢٣١	ممتلكات ومنشآت ومعدات (إيضاح ٤)
٧٩,٢٦٩,٠١٩	٨٢,٨٥٨,٥١٣	عقارات استثمارية (إيضاح ٥)
٦,٥٣٣,٤١٨	٦,٧٩٤,٧٥٥	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (إيضاح ٧)
٩٩,٩٧٠,٧٧٦	١٠٣,٣٦٧,٤٩٩	

١٦ دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى

٢٠٢١	٢٠٢٢	
-	٢,١٦١,٧٤٧	دفعات مقدمه من بيع عقار استثماري (إيضاح ٥)
٢,٠٣١,٧٨٤	١,١٧٢,٨٥٤	مخصص مطالبات
٨٥٦,٥٩٨	٤٦٦,٠٧٢	دائنون تجاريون
٨٥٢,٣٨٠	٦٠٤,٥٧٩	مستحق لأطراف ذات صلة (إيضاح ٢١)
٩٩٣,٩٥٧	٩٩٣,٩٥٧	توزيعات أرباح مستحقة
٤٢٩,٠٤٧	٦١٨,٣٢٩	مصرفات مستحقة وإجازات
١,١٢٧,٢٦١	٨٨١,٠٠١	تأمينات مستردة
٣١٦,٠٠٠	٥١٧,٦٤٩	دفعات مقدماً لعملاء
٣٨٨,٨٢٧	٣٦٤,١٨٥	التزامات تأجير
٥٥,٠٧٠	٥٥,٠٧٠	مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
٢٢,٨٧١	٨٠,٠٣٧	ضريبة دعم العمالة الوطنية
-	٢٤,٨٨٧	زكاة مستحقة
٢٥٩,٨٧٣	٣٨٤,٣٦٣	دائنون آخرون
٧,٣٣٣,٦٦٨	٨,٣٢٤,٧٣٠	

١٧ تكاليف موظفين

٢٠٢١	٢٠٢٢	
٢٢٠,٦٢٦	٢١٩,٤٧٣	رواتب وأجور وحوافز
٦٤,٠٧٠	٥٥,٩٧١	مكافأة نهاية الخدمة وإجازات
٢٢,٣٦٦	٧,٢٥٦	أخرى
٣٠٧,٠٦٢	٢٨٢,٧٠٠	

١٨ مصروفات أخرى

٢٠٢١	٢٠٢٢	
٣١٩,١٦٥	٣٣٤,٣٠٣	مياه وكهرباء
٢٢٨,٥١٣	٧٣٨,٥٣٩	أتعاب مهنية واستشارات
١٢٦,٥٤٦	٥٨,٧٥٦	مصروفات قانونية
٦٢,٣٥٢	-	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
٦,٥٦٢	٧,١٥٠	تأمين
٣٤,٦٠٦	٣٥,٣٢١	صيانة
٨٨,٣٩٠	٧٠,٩٤٤	اشتراكات
٥٢١,٦٤٣	٤٣٣,٢٩٧	أخرى
١,٣٨٧,٧٧٧	١,٦٧٨,٣١٠	

١٩ ربحية / (خسارة) السهم الأساسية والمخفضة

تحتسب ربحية / (خسارة) السهم الأساسية عن طريق قسمة ربح / (خسارة) السنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة (باستثناء أسهم الخزينة). تحتسب ربحية / (خسارة) السهم المخفضة عن طريق قسمة ربح / (خسارة) 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 مخففة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

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

٢٠٢١ (مُعدله - إيضاح ٢٦)	٢٠٢٢	
(١٠,٥٠٣,٣٩٩)	٢,٠٦٠,٥٧٥	ربح / (خسارة) السنة
٥٠٥,٢٢٥,٠٢٤	٥٠٥,٢٢٥,٠٢٤	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة (سهم)
(٢٠,٧٩)	٤,٠٧	ربحية / (خسارة) السهم (فلس)

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

٢٠ معلومات القطاعات

إن المعلومات المتعلقة بقطاعات أعمال المجموعة مبنية أدناه وذلك وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية ٨ "القطاعات التشغيلية". يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية ٨ تحديد القطاعات التشغيلية على أساس التقارير الداخلية المتعلقة بمكونات المجموعة التي يتم مراجعتها على أساس دوري من قبل "الإدارة التنفيذية" وهم صناع القرار الرئيسيون للعمليات وذلك من أجل تخصيص الموارد للقطاع وتقييم أدائه. يُعرف الرئيس التنفيذي للمجموعة على أنه صانع القرار الرئيسي لعمليات المجموعة.

حددت إدارة المجموعة أعمالها في ثلاث وحدات أعمال رئيسية: الأعمال التجارية العقارية من شراء وبيع الأراضي والعقارات واستثمارها وكذلك حيازة وإدارة الفنادق وأنشطتها السياحية. إن هذه الأعمال هي الأساس الذي من خلاله تقوم المجموعة بإعداد تقارير عن معلومات القطاعات الرئيسية الخاصة بها وتقديمها إلى صانع القرار الرئيسي للعمليات بغرض تخصيص الموارد وتقييم أداء القطاعات.

فيما يلي قطاعات أنشطة المجموعة، التي يتم عرضها على الإدارة، يتم عرضها بالتالي:

- قطاع العقارات: يتمثل في كافة الأنشطة المتعلقة بالعقارات بما في ذلك العقارات الاستثمارية.
 - قطاع الفنادق: يتمثل في كافة الأنشطة المتعلقة بإقامة وتملك الفنادق وإدارتها.
 - قطاع الاستثمارات: يتمثل في كافة الأنشطة المتعلقة بالاستثمار في أسهم ورؤوس أموال الشركات.
- إن القطاعات أعلاه تعتبر الأساس الذي من خلاله تقوم المجموعة بإعداد تقارير حول معلومات القطاعات الخاصة بها. يتم إجراء المعاملات بين القطاعات بأسعار السوق المقدرة على أسس تجارية متكافئة ويتم استبعادها عند التجميع.

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

الشركة العربية العقارية

شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة
دولة الكويت

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	قطاع العقارات	قطاع الفنادق	قطاع الاستثمارات	بنود غير موزعة	المجموع
الإيرادات	٨,٥٠١,٢٠٦	٤,٥١٤,٥٩٧	١٢٨,٣٨٦	٧٦,٧٦٦	١٣,٢٢٠,٩٥٥
التكاليف	(٨٢٠,٢٤٠)	(٤,٢٣١,٨١٥)	-	(٢,٠٢٢,٦٨٤)	(٧,٠٧٤,٧٣٩)
تكاليف تمويل	(٣,٧٧٠,٥٠٥)	-	(٣١٥,١٣٦)	-	(٤,٠٨٥,٦٤١)
(الربح) / الخسارة	٣,٩١٠,٤٦١	٢٨٢,٧٨٢	(١٨٦,٧٥٠)	(١,٩٤٥,٩١٨)	٢,٠٦٠,٥٧٥
الموجودات	١٠٩,٥٧٤,٥٨٢	١٥,٤٣٦,٦٧٢	١٠,٨٢٨,٣٦٤	٢,٦٨٣,٥٦٣	١٣٨,٥٢٣,١٨١
المطلوبات	٨١,٩٦٨,١٩٢	١٢,٣٨٣,٩٩٦	٢,٠٢٥,٤٢٢	٤,٩٣١,٠٨١	١٠١,٣٠٨,٦٩١

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مُعدله - إيضاح ٢٦)	قطاع العقارات	قطاع الفنادق	قطاع الاستثمارات	بنود غير موزعة	المجموع
الإيرادات	(٣,٥٤١,٣٩٢)	٢,٢٢١,٣٥٦	(١٦١,٦١٧)	١٤١,٤١٥	(١,٣٤٠,٢٣٨)
التكاليف	(١,٠٨٣,٩٨١)	(٢,٩٨٤,٢٩٤)	-	(١,٦٩٤,٨٣٩)	(٥,٧٦٣,١١٤)
تكاليف تمويل	(٣,٣٨٧,٣٣٢)	-	(١٢,٧١٥)	-	(٣,٤٠٠,٠٤٧)
الخسارة	(٨,٠١٢,٧٠٥)	(٧٦٢,٩٣٨)	(١٧٤,٣٣٢)	(١,٥٥٣,٤٢٤)	(١٠,٥٠٣,٣٩٩)
الموجودات	١٠٦,٣٣٢,٦٤٧	١٥,٦١٢,٠٧١	١٠,٧٥١,١٦٤	٢,٨٢٥,٨٨٠	١٣٥,٥٢١,٧٦٢
المطلوبات	٨١,٦٩١,٨٤٧	١٢,٧٠٧,٧٩٢	١,٨٦٠,٦٨١	٤,٥٣٠,٠٠٣	١٠٠,٧٩٠,٣٢٣

فيما يلي التوزيع الجغرافي للإيرادات والموجودات:

٢٠٢١ (مُعدله - إيضاح ٢٦)	٢٠٢٢			
الموجودات	الإيرادات	الموجودات	الإيرادات	
٩٦,١٩٨,٨٤٦	١,٧٨٣,٥٣٦	٩٨,١٣١,٠٨٩	١١,٤٢٧,٩٧٧	دولة الكويت
٣٦,٦٣٣,٨٩٤	(٣,١٢٣,٧٧٤)	٣٦,٩٦٢,٧٢٩	١,٧٩٢,٩٧٨	دولة الإمارات العربية المتحدة
٢,٦٨٩,٠٢٢	-	٣,٤٢٩,٣٦٣	-	جمهورية مصر العربية
١٣٥,٥٢١,٧٦٢	(١,٣٤٠,٢٣٨)	١٣٨,٥٢٣,١٨١	١٣,٢٢٠,٩٥٥	

٢١ معاملات مع أطراف ذات صلة

يمثل هذا البند معاملات مع بعض الأطراف (المساهمون الرئيسيون وأعضاء مجلس الإدارة والموظفون التنفيذيون في المجموعة، وأفراد عائلاتهم من الدرجة الأولى والشركات التي يمثلون المالكين الرئيسيين فيها أو التي يستطيعون ممارسة تأثير جوهري عليها) والتي قامت المجموعة بإجرائها ضمن السياق المعتاد للأعمال. يتم الموافقة على سياسات التسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة، المجموعة ومجلس الإدارة.

الشركة العربية العقارية

شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة

دولة الكويت

فيما يلي بيان بهذه المعاملات والأرصدة:

٢٠٢١	٢٠٢٢	
		المعاملات
٧,٠٠٠	٤,٠٠٠	تكاليف تمويل
١٣,٧٣٠	٣٥,٢٤١	مساهمة تسويق - مدرجة ضمن مصروفات فندق
٦,٨٦٥	١٧,٦٢١	مساهمة حجز - مدرجة ضمن مصروفات فندق
٩,٠٠٩	١٤,٠٠٢	رسوم امتياز - مدرجة ضمن مصروفات فندق
٤٢,٠٠٠	٤٢,٠٠٠	أتعاب استشارات - مدرجة ضمن مصروفات فندق
-	١٩,٢١١	مصروفات عمومية وإدارية - مدرجة ضمن مصروفات فندق
١٢,٩٨٢	١٣,١٥٨	رسوم هوليدكس - مدرجة ضمن مصروفات فندق
١٥,٤٩٩	٣٢,٨٥٤	مصروفات عمولات
٨٨,٨٥٤	٦٦,٤٠٥	أتعاب إدارة موجودات

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

٢٠٢١	٢٠٢٢	
		الأرصدة
١,٤٢٤,٧٠٨	٤٩٧,٣٥٢	مستحق من أطراف ذات صلة (إيضاح ٨)
٨٥٢,٣٨٠	٦٠٤,٥٧٩	مستحق لأطراف ذات صلة (إيضاح ١٦) *
٣٣٠,٥٢٤	٣٣٤,٥٢٤	قروض وتسهيلات (إيضاح ١٥)

* يتضمن بند «مستحق من أطراف ذات صلة» مبلغ مستحق من الشركة الأم الكبرى وقدره ٤٩٢,٨٧٢ دينار كويتي (٢٠٢١):
١,٢٦٨,٠٤٢ دينار كويتي) ويحمل فائدة بواقع لا شيء.

مدفوعات موظفي الإدارة العليا

بلغت مكافأة أعضاء الإدارة العليا خلال السنة كما يلي:

٢٠٢١	٢٠٢٢	
٢٢٤,٠٠٠	١٩٢,٠٠٠	رواتب ومكافآت
١٠,٣٨٥	٣,٤٦٢	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

٢٢ مطلوبات محتملة والتزامات رأسمالية

مطلوبات محتملة

٢٠٢١	٢٠٢٢	
٢٤,٥٩١	٢٤,٥٩١	خطابات ضمان

الشركة العربية العقارية

شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة
دولة الكويت

٢٣ 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.

٢٣,١ 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.

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

٢٠٢١	٢٠٢٢	
٩٦٢,٤٩٧	١,٧٠٩,٢٠٧	النقد والنقد المعادل (باستثناء النقد في الصندوق)
٢,١١٨,٥٩٩	١,٥٢٤,٤٥١	مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى (باستثناء المصروفات المدفوعة مقدماً والدفعات مقدماً إلى المقاولين)
٣,٠٨١,٠٩٦	٣,٢٣٣,٦٥٨	

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. نظرًا 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.

الشركة العربية العقارية

شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة

دولة الكويت

٢٠٢٢		٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (معدله إيضاح ٢٦)				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	
٢,٣٠٩,٥٩٧	٣٤%	٧٨٥,١٤٦	١,٨٩٠,٧٤٢	٧%	١٤١,٣٩٥	من ١ إلى ٩٠ يوم
١١,٢٨١,٨١٩	١٠٠%	١١,٢٨١,٨١٩	١٢,٣١٩,٠٩١	٩٧%	١١,٩٤٩,٨٣٩	أكثر من ٩٠ يوماً
١٣,٥٩١,٤١٦		١٢,٠٦٦,٩٦٥	١٤,٢٠٩,٨٣٣		١٢,٠٩١,٢٣٤	

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.

٢٣,٢ 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 بتنوع مصادر التمويل وإدارة الأسهم مع أخذ السيولة في الاعتبار، والاحتفاظ برصيد جيد من النقد والنقد 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 المخصصة لدى المجموعة كما في ٣١ ديسمبر استناداً إلى التزامات سداد المدفوعات التعاقدية غير المخصصة:

٢٠٢٢	خلال سنة واحدة	من سنة إلى سنتين	من سنتين إلى خمس سنوات	أكثر من خمس سنوات	المجموع
قروض وتسهيلات بنكية	٣٩,١١٢,٤١١	٥١,٥٥٧,٨٢٥	٧٨٠,٨٣٦	١,١٩٧,٨٩٣	٩٢,٦٤٨,٩٦٥
دائنون ومصرفيات مستحقة	٨,٣٢٤,٧٣٠	-	-	-	٨,٣٢٤,٧٣٠
المجموع	٤٧,٤٣٧,١٤١	٥١,٥٥٧,٨٢٥	٧٨٠,٨٣٦	١,١٩٧,٨٩٣	١٠٠,٩٧٣,٦٩٥
٢٠٢١ (معدل)					
قروض وتسهيلات بنكية	٣٤,١٠٦,٠٢٢	٥٢,٩٥٨,٥٨٢	١,٣٦٩,٩٧٦	٤,٧٣١,٣٧٠	٩٣,١٦٥,٩٥٠
دائنون ومصرفيات مستحقة	٧,٣٣٣,٦٦٨	-	-	-	٧,٣٣٣,٦٦٨
المجموع	١٠٧,٤٤٢,٧١٠	٥٢,٩٥٨,٥٨٢	١,٣٦٩,٩٧٦	٤,٧٣١,٣٧٠	١٠٠,٤٩٩,٦١٨

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

الشركة العربية العقارية

شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة
دولة الكويت

٢٣,٣ 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، وتنوع الموجودات من حيث التوزيع الجغرافي وتركز قطاعات الأعمال، والتقييم المستمر لظروف السوق واتجاهاته وتقدير الإدارة للتغيرات طويلة وقصيرة الأجل في القيمة العادلة.

٢٣,٣,١ 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 بمحدد الأجل.

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

الزيادة في النقاط الأساسية	التأثير على نتائج السنة قبل الضرائب	
١٠٠+	(٩٢٦,٤٩٠)	٢٠٢٢
١٠٠+	(٩١٨,٨٩٤)	٢٠٢١

٢٣,٣,٢ مخاطر العملات الأجنبية

إن مخاطر العملات الأجنبية هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية نتيجة للتغيرات 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 بعملات أجنبية كما في ٣١ ديسمبر:

٢٠٢١	٢٠٢٢	
(١٧,٨١١,٠٤١)	(١٨,٧١٥,٦٣٨)	درهم إماراتي
١,٨٤٠,٥٠٩	٢,٥٨٠,٨٤٩	دولار أمريكي

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

الشركة العربية العقارية

شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة

دولة الكويت

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (معدله إيضاح ٢٦)			٢٠٢٢			
التأثير على حقوق الملكية	التأثير على الخسارة	التغير في سعر صرف العملات %	التأثير على حقوق الملكية	التأثير على الأرباح	التغير في سعر صرف العملات %	
						العملة
-	٨٧٥,٧٦٨	%٥	-	٩٣٥,٧٨٢	%٥	درهم إماراتي
٩٢,٠٢٥	-	%٥	١٢٩,٠٤٢	-	%٥	دولار أمريكي

٢٣,٣,٣ 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 الدخل الشامل لدى المجموعة. فيما يلي التأثير على الدخل الشامل الآخر (نتيجة التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل) نتيجة التغير المحتمل بصورة معقولة في مؤشرات السوق، مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١		٣١ ديسمبر ٢٠٢٢		
التأثير على الخسائر الشاملة الأخرى	التغير في سعر الأسهم %	التأثير على الخسائر الشاملة الأخرى	التغير في سعر الأسهم %	
				مؤشرات السوق
٣٢٩,١٥٣	٥+	٣٠٦,٢٠٣	٥+	الكويت
٩٢,٠٢٥	٥+	١٢٩,٠٢١	٥+	أخرى

٢٤ 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 ٢٠٢٢ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

يتكون رأس المال من بنود رأس المال، وعلاوة إصدار الأسهم، وأسهم الخزينة، والاحتياطي الإجباري، والاحتياطي الاختياري، والاحتياطي الآخر والخسائر المتراكمة.

تراقب المجموعة رأس المال باستخدام معدل المديونية، وهو صافي الدين مقسومًا على إجمالي حقوق الملكية زائد صافي الدين. تدرج المجموعة ضمن صافي الدين والقروض والتسهيلات البنكية والذمم التجارية والدائنة الأخرى ناقصًا النقد والنقد المعادل. يشمل إجمالي حقوق الملكية رأس المال، وعلاوة إصدار الأسهم، وأسهم الخزينة، والاحتياطي الإجباري، والاحتياطي الاختياري، والاحتياطيات الأخرى، والخسائر المتراكمة.

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

الشركة العربية العقارية

شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة
دولة الكويت

١ يناير ٢٠٢١ (معدله إيضاح ٢٦)	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (معدله إيضاح ٢٦)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
٩٤,٣١٣,٧٠٧	٩٣,١٦٥,٩٥٠	٩٢,٦٤٨,٩٦٥	قروض وتسهيلات بنكية (إيضاح ١٥)
(٧٩٨,٩٨١)	(٩٧٤,٠١٢)	(١,٧٢٣,٢٣٧)	ناقصاً: النقد والنقد المعادل (إيضاح ٩)
٩٣,٥١٤,٧٢٦	٩٢,١٩١,٩٣٨	٩٠,٩٢٥,٧٢٨	صافي الدين
٤٤,٣٢٧,٤٦٣	٣٤,٧٣١,٤٣٩	٣٧,٢١٤,٤٩٠	مجموع حقوق الملكية
١٣٧,٨٤٢,١٨٩	١٢٦,٩٢٣,٣٧٧	١٢٨,١٤٠,٢١٨	إجمالي حقوق الملكية وصافي الدين
%٦٨	%٧٣	%٧١	معدل الاقتراض %

٢٥ القيمة العادلة للأدوات المالية

تتكون الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية وفقاً لما ورد في إيضاح ٤, ٣.

بالنسبة للموجودات المالية والمطلوبات المالية السائلة او 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
- 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 ٢٠٢٢	المستوى ١	المستوى ٣	المجموع
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر:			
أسهم مسعرة	٨,٧٠٤,٤٩١	-	٨,٧٠٤,٤٩١
أسهم غير مسعرة	-	١,٢٧٥,٣٥٩	١,٢٧٥,٣٥٩
	٨,٧٠٤,٤٩١	١,٢٧٥,٣٥٩	٩,٩٧٩,٨٥٠

الشركة العربية العقارية

شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة
دولة الكويت

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	المستوى ١	المستوى ٣	المجموع
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر:			
أسهم مسعرة	٨,٤٢٣,٥٧٧	-	٨,٤٢٣,٥٧٧
أسهم غير مسعرة	-	١,٤٧٩,٠٧٣	١,٤٧٩,٠٧٣
	٨,٤٢٣,٥٧٧	١,٤٧٩,٠٧٣	٩,٩٠٢,٦٥٠

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، لم يتم اجراء تحويلات بين المستويين ١ و ٢ من قياسات القيمة العادلة، كما لم يتم اجراء أي تحويلات من أو إلى المستوى ٣ من قياسات القيمة العادلة.
فيما يلي الحركة على المستوى ٣ ضمن الجدول الهرمي للقيمة العادلة خلال السنة:

	كما في ١ يناير	(خسائر) / أرباح غير محققة مسجلة في حقوق الملكية	كما في ٣١ ديسمبر
٢٠٢٢	١,٤٧٩,٠٧٣	(٢٠٣,٧١٤)	١,٢٧٥,٣٥٩
٢٠٢١	١,٠٥٩,٢٩٩	٤١٩,٧٧٤	١,٤٧٩,٠٧٣

٢٦ تعديلات سنوات سابقة

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، تم تحديد الأخطاء الواردة أدناه من قبل الإدارة ومن ثم تم تعديل أرقام المقارنة بأثر رجعي وذلك وفقاً لمتطلبات معيار المحاسبة الدولي ١ "عرض البيانات المالية" ومعيار المحاسبة الدولي ٨ "السياسات المحاسبية، التغييرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء".

- خلال السنوات السابقة، لم يتم اثبات حصة المجموعة في نتائج الشركة الزميلة "شركة شارم دريمز للتنمية العقارية" للفترة من ١ يناير ٢٠١٩ حتى تاريخ التصنيف كموجودات محتفظ بها بغرض البيع نظراً لعدم توافر معلومات مالية للشركة الزميلة عن هذه الفترة. وخلال السنة الحالية، سجلت المجموعة حصتها في الخسائر والخسائر الشامل الاخرى للشركة الزميلة للفترة من ١ يناير ٢٠١٩ حتى تاريخ تصنيف الاستثمار كموجودات محتفظ بها بغرض البيع حيث توافرت لأداره الشركة خلال السنة الحالية البيانات المالية المدققة للشركة الزميلة للفترة المذكورة أعلاه خلال السنة الحالية (إيضاح ٦).
- خلال السنة السابقة، تم اثبات تكاليف تمويل للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ متضمنة بعض تكاليف التمويل الناشئة عن حكم المحكمة للفترة من ١ مارس ٢٠١٢ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ولم يتم تعديل معلومات المقارنة. خلال السنة الحالية، استبعدت الإدارة، من بند "تكاليف تمويل" للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، تكاليف التمويل المتعلقة بذلك الحكم من تاريخ صدور الحكم حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ وتم تخفيضها من الرصيد الافتتاحي لحقوق الملكية كما في ١ يناير ٢٠٢١.
- يتضمن بند "مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى" مبلغ ٧,٠٣٩,٩٥٥ دينار كويتي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ و ٢٠٢٠ يمثل صافي القيمة الدفترية لمطالبة التعويض المستحق للمجموعة من حكومة عجمان اعتباراً من سنة ٢٠١٢. وخلال السنة الحالية، قامت إدارة الشركة بتعديل أرقام المقارنة وسجلت خسائر الائتمان المتوقعة فيما يتعلق بمبلغ مطالبة التعويض المستحق بالكامل بما يتوافق مع متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية.
- الأثر على بيان المركز المالي المجمع كما في ١ يناير ٢٠٢١

الشركة العربية العقارية

شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة
دولة الكويت

المعدل	تعديلات سنوات سابقة	كما سبق عرضه	
١,٠٤٠,٧٠٩	(١٢٥,٧٥٦)	١,١٦٦,٤٦٥	استثمار في شركة زميلة
١٤٣,٤٧٣,٠٣٤	(١٢٥,٧٥٦)	١٤٣,٥٩٨,٧٩٠	إجمالي الموجودات غير المتداولة
٢,٥٥٧,٠٥٧	(٧,٠٣٩,٩٥٥)	٩,٥٩٧,٠١٢	مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى
٣,٣٥٦,٠٣٨	(٧,٠٣٩,٩٥٥)	١٠,٣٩٥,٩٩٣	إجمالي الموجودات المتداولة
١٤٦,٨٢٩,٠٧٢	(٧,١٦٥,٧١١)	١٥٣,٩٩٤,٧٨٣	إجمالي الموجودات
٨٧,٦٢٠,٢١٦	١,١٤٨,٨٥١	٨٦,٤٧١,٣٦٥	قروض وتسهيلات بنكية (متداولة)
٩٥,٤٨٤,٣٧٥	١,١٤٨,٨٥١	٩٤,٣٣٥,٥٢٤	إجمالي المطلوبات المتداولة
١٠٢,٥٠١,٦٠٩	١,١٤٨,٨٥١	١٠١,٣٥٢,٧٥٨	إجمالي المطلوبات
(١٠,٨٦٨,٨٠٤)	(٨,٣٠٠,٢٧٢)	(٢,٥٦٨,٥٣٢)	خسائر متراكمة
(٣١٩,٧٦٠)	(١٤,٢٩٠)	(٣٠٥,٤٧٠)	احتياطات أخرى
٤٤,٣٢٧,٤٦٣	(٨,٣١٤,٥٦٢)	٥٢,٦٤٢,٠٢٥	إجمالي حقوق الملكية
١٤٦,٨٢٩,٠٧٢	(٧,١٦٥,٧١١)	١٥٣,٩٩٤,٧٨٣	إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات
			كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٢,٢٧٥,٨٠٤	(٧,٠٣٩,٩٥٥)	٩,٣١٥,٧٥٩	مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى
٨٤٨,٥١٤	(١٢٥,٧٥٦)	٩٧٤,٢٧٠	موجودات محتفظ بها بغرض البيع
٤,٠٩٨,٣٣٠	(٧,١٦٥,٧١١)	١١,٢٦٤,٠٤١	الموجودات المتداولة
١٣٥,٥٢١,٧٦٢	(٧,١٦٥,٧١١)	١٤٢,٦٨٧,٤٧٣	إجمالي الموجودات
(٢١,٣٧٠,٤١٣)	(٧,١٥١,٤٢١)	(١٤,٢١٨,٩٩٢)	خسائر متراكمة
(١,٣٥١,٩٩٨)	(١٤,٢٩٠)	(١,٣٣٧,٧٠٨)	احتياطي متعلق بموجودات محتفظ بها بغرض البيع
٣٤,٧٣١,٤٣٩	(٧,١٦٥,٧١١)	٤١,٨٩٧,١٥٠	إجمالي حقوق الملكية
١٣٥,٥٢١,٧٦٢	(٧,١٦٥,٧١١)	١٤٢,٦٨٧,٤٧٣	إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات

- الأثر على بيان الدخل المجمع للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

المعدل	تعديلات سنوات سابقة	كما سبق عرضه	
٣,٤٠٠,٠٤٧	(١,١٤٨,٨٥١)	٤,٥٤٨,٨٩٨	تكاليف تمويل
(١٠,٥٠٣,٣٩٩)	١,١٤٨,٨٥١	(١١,٦٥٢,٢٥٠)	صافي خسارة السنة

- الأثر على بيان التدفقات النقدية المجمعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١:

المعدل	تعديلات سنوات سابقة	كما سبق عرضه	
(١٠,٥٠٣,٣٩٩)	١,١٤٨,٨٥١	(١١,٦٥٢,٢٥٠)	صافي خسارة السنة
٣,٤٠٠,٠٤٧	(١,١٤٨,٨٥١)	٤,٥٤٨,٨٩٨	تكاليف تمويل

إن تأثير التعديل على خسارة السهم للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ يتمثل في انخفاض خسارة السهم بواقع ٢,٢٧ فلس لكل سهم.

٢٧ توصية مجلس الإدارة

اقترح مجلس الإدارة خلال الاجتماع المؤرخ في ٥ مارس ٢٠٢٣ إطفاء الخسائر المتراكمة البالغة ١٩,٣٠٩,٨٣٨ دينار كويتي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ على النحو التالي:

- مبلغ ١٧٤,٧٣٢ دينار كويتي خصما من الاحتياطي الاختياري
 - مبلغ ٢,٨٢٣,٤١٩ دينار كويتي خصما من الاحتياطي الإجباري
 - مبلغ ٣٢٧,١٨٨ دينار كويتي خصما من علاوة إصدار الأسهم
 - مبلغ ١٥,٩٨٤,٤٩٩ دينار كويتي من خلال تخفيض رأس المال بمقدار هذا المبلغ وإلغاء ٩٩٠,٨٤٤,١٥٩ سهماً.
- ان ذلك الاقتراح يخضع لموافقة الجهات الرقابية ومساهمي الشركة الأم في اجتماع الجمعية العامة.



الشركة العربية العقارية
Al-Arabiya Real Estate Company

الشرق - شارع أحمد الجابر
مركز عماد التجاري - الدور السابع
تلفون: +٩٦٥ ١٨٤٠٠٠٤
فاكس: +٩٦٥ ٢٢٤٢٠٠٤
ص.ب: ٢٤٩٨٠ الصفاة، ١٣.٣٩ الكويت