

التقرير السنوي 2024



حضرة صاحب السمو الشيخ
مشعل الأحمد الجابر الصباح
أمير دولة الكويت



سمو الشيخ صباح خالد
الحميد الصباح
ولي عهد دولة الكويت



2 شركة المباني ش.م.ك (عامّة)

ص. ب. 5132، الصفاة - 13052، الكويت

+965 222 444 44

www.mabane.com

2024

جدول المحتويات

٦	أعضاء مجلس الإدارة
٨	كلمة رئيس مجلس الإدارة
١٠	قيمنا ورؤيتنا ورسالتنا
١٢	الأعمال التنفيذية البارزة
١٤	أبرز الإنجازات
١٦	مشاريع الشركة
٤٠	تقرير حوكمة شركة المباني
٦٨	المؤشرات المالية
٧٢	البيانات المالية المجمعة

رئيس مجلس الإدارة

محمد عبدالعزيز الشايح

نائب رئيس مجلس الإدارة

محمد عبداللطيف الشايح

عضو مجلس الإدارة

عبدالله عبداللطيف الشايح

عضو مجلس الإدارة

أيمن عبداللطيف الشايح

عضو مجلس الإدارة

عزام عبدالعزيز الفليح

عضو مجلس الإدارة

فاروق علي بستكي

عضو مجلس الإدارة

محمد راشد المطيري



أعضاء مجلس الإدارة



كلمة رئيس مجلس الإدارة

السادة المساهمين الكرام...

بالأصالة عن نفسي وبالنيابة عن جميع أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية يطيب لي أن أتقدم لكم بجزيل الشكر والامتنان على ثقتكم ودعمكم المستمر، ويسعدني أن أضع بين أيديكم التقرير السنوي للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024 والذي يتضمن أداء الشركة والنتائج المالية لهذا العام

تمكنت شركة المبانى من تحقيق أداء متميز في عام 2024، والذي انعكس في نتائجنا المالية وتمثل في تطور مشاريعنا بشكل واضح وهائل. كما حققت الشركة نتائج مالية وتشغيلية إيجابية حيث ارتفع صافي الربح إلى 65.2 مليون دينار كويتي.

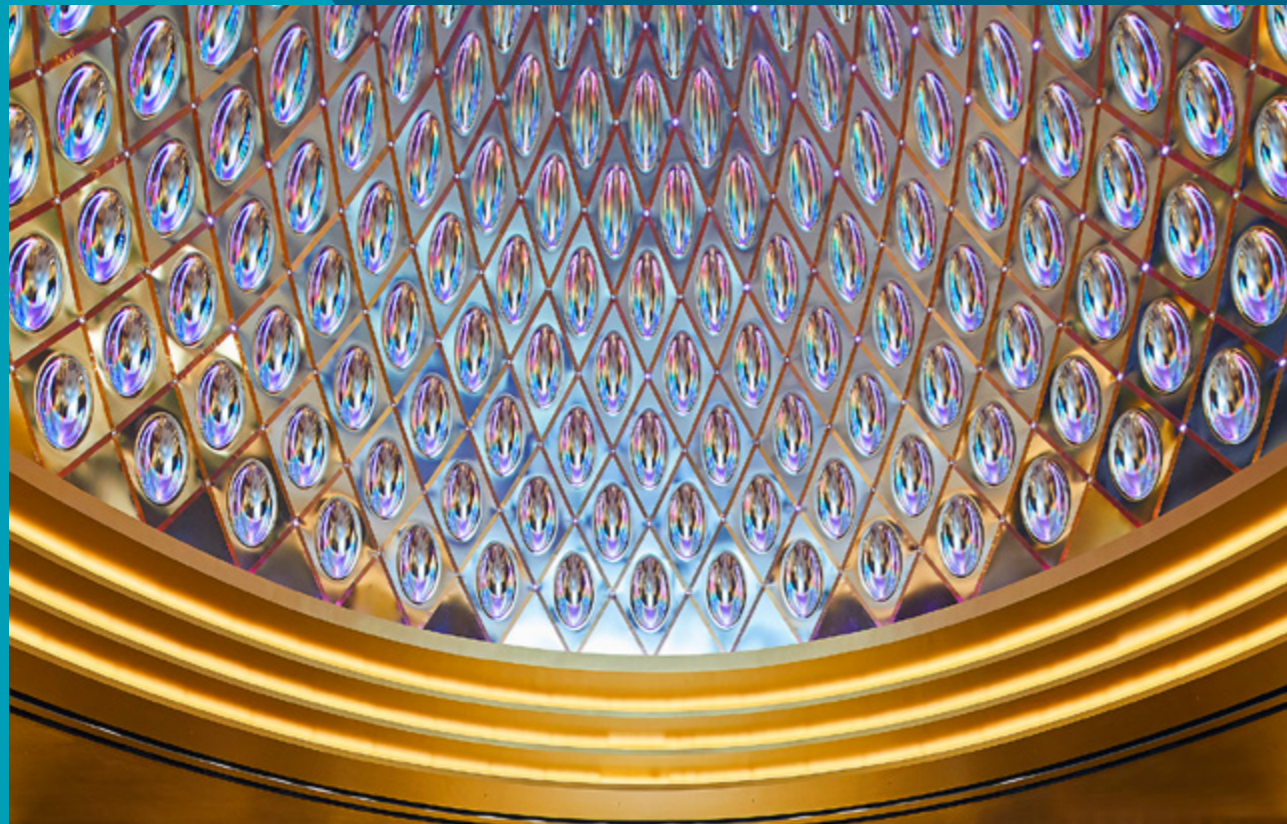
وعلى الصعيد الاستراتيجي، واصلت الشركة تحقيق معدلات إشغال مرتفعة في مشاريعها، والذي يعكس رؤيتها على تحقيق النمو المستدام من خلال اتباع استراتيجيتها المدروسة والتي تتضمن تنويع الاستثمار واستهداف قطاعات جديدة. ونسعى مواصلة مسيرتنا للتوسع بعلاقتنا التجارية من خلال استثماراتنا وشركائنا الاستراتيجيين في كل موقع جغرافي نعمل به.

كما نعمل مع مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية على مواصلة تعزيز التزامنا بأعلى المعايير والممارسات البيئية والاجتماعية ومعايير الحوكمة (ESG) والذي يتماشى مع استراتيجية الشركة للاستدامة ورؤيتها المتمثلة في جميع مشاريع الشركة القائمة والمستقبلية.

أما على الصعيد التشغيلي، بلغت نسبة الإشغال في الأفيوز - الكويت 98% ولا يزال من أكبر وانجح الوجهات للتسوق والترفيه. كما بلغت نسبة التشغيل في الأفيوز - البحرين 97% والذي تم تطوير المرحلة الثانية من المشروع ليضيف 42,000 متر مربع من المساحة التأجيرية وعناصر جديدة لتوفر تجربة مميزة وفريدة للزوار.

وفي عام 2024 تم توقيع عقد تشغيل (فندق ومنتجع هيلتون سابقاً) بلاج 13 مع شركة المشروعات السياحية والذي يتمتع بموقع استراتيجي مميز بإطلالة بحرية في الكويت. ومن بعد مرحلة استلام الأرض، سيكون هناك فترة 16 شهراً لاستكمال أعمال التجديد، وبعد ذلك فترة استثمار مدتها 17 عاماً

أما عن مشروع "أفنتورا" في مدينة جابر الأحمد والذي يعد أول مشروع للمباني من مشاريع الشراكة بين القطاعين العام والخاص والذي يليه مشروع "سوق صباح" بمدينة صباح الأحمد السكنية عبر إبرامنا لاتفاقية الشراكة مع المؤسسة العامة للرعاية السكنية، فقد حصل تصميم مشروع "أفنتورا" على الموافقة المبدئية لشهادة LEED من الفئة الذهبية من مجلس المباني الخضراء الأمريكي. ووبينما جاري أعمال التطوير للعنصر التجاري "أفنتورا مول"، من المتوقع الإنتهاء من الجزء السكني "أفنتورا ريزدنسز" في منتصف عام 2025



وحول المشاريع المقامة في المملكة العربية السعودية والتي يجري العمل عليها حالياً، نعمل في مرحلة تشييد مشروع "الأفيوز- الرياض" والذي تفوق قيمته 16 مليار ريال سعودي، أي ما يعادل 4.3 مليار دولار تقريبا، حيث بلغت أعمال البناء نسبة 65% وكذلك تم تعيين المقاولين لتطوير الأبراج ضمن المشروع والتي ستبدأ في أبريل 2025. أما في الأفيوز- الخبر فقد بدأت أعمال البناء في العام الماضي، لتبلغ 16% من إجمالي مرحلة الإنشاء.

وفي الختام أود أن أتقدم بالشكر الموصول إلى الأخوة والأخوات من الإدارة التنفيذية بشركة المبانى لإخلاصهم وتفانيهم في العمل. وختاماً، نتقدم لكم مساهمين شركتنا الكرام بخالص الشكر والتقدير على ثقتكم ودعمكم المستمر

مع تمنياتنا بمزيد من التقدم والازدهار لدولة الكويت وقيادتنا الحكيمة.

محمد عبدالعزيز الشايخ

رئيس مجلس الإدارة

قيمتنا



نعتد في اتخاذ قراراتنا على الجمع ما بين فهم احتياجات عملائنا والأسواق التي نعمل بها، واعتماد تصاميم ترقى إلى العالمية

نلتزم بالتفوق والريادة ومكافأة الأداء المتميز، حيث نوفر لموظفينا الفرص المناسبة للتعليم والتطور وفق احتياجاتهم، وذلك من أجل تحقيق التميز والارتقاء بأدائهم إلى المستوى العالمي

في كل خطوة نخطوها، نضع احتياجات شركائنا ومساهمينا وعملائنا في مقدمة أولوياتنا حرصاً على تلبية تطلعات المجتمعات التي نخدمها والبيئة التي يعيشون فيها



نجمع بين الابتكار والمرونة، ونحرص باستمرار على توسيع آفاقنا لتنفيذ مشاريع متميزة ذات تصاميم هندسية تتحدى المألوف، وتوفر في الوقت نفسه مستوى عالياً من الجودة وقيمة لا تضاهي



نعمل كفريق واحد ونسترشد بمبادئ النزاهة والتواضع والحوكمة الرشيدة في كل أعمالنا، سعياً إلى تحقيق النجاح وكسب ثقة وتقدير شركائنا

رسالتنا

باعتبارنا شركة رائدة في مجال استثمار وإدارة وتطوير المشروعات العقارية؛ فإننا نتعاون مع شركائنا ضمن مشروعات عقارية فريدة ذات خصائص ومواصفات عالمية من حيث الإبداع، الجودة والتميز في التصاميم، مع ضمان عوائد مُجزية على الاستثمار

رؤيتنا

الريادة في مجال التطوير العقاري والشراكة ضمن مشروعات عقارية فريدة تخلق قيمة مضافة لشركائنا وللمجتمعات التي نحرص على خدمتها

المراجعة الاستراتيجية

تواصل شركة المبانى سعيها نحو تحقيق وتنفيذ استراتيجيتها التي تتمثل في التوسع والتنوع في أنشطة واستثمارات الشركة. وكمطور عقاري رئيسي، فقد أنجزت المبانى العديد من المشاريع الهامة على مستوى المنطقة، والتي تعد علامة الأفيوز التجارية أبرزها، حيث تشمل محفظتنا مجموعة من المشاريع المتميزة والجديدة التي يجري العمل على تشييدها، والتي ستمنح فرصاً جديدة ومهمة للمستثمرين والمستهلكين وتحقيق عوائد ممتازة لمساهمي الشركة بصفة مستمرة

الأعمال البارزة لعام 2024

- نجحت المبانى في تسجيل صافي أرباح بقيمة 65.2 مليون ديناراً كويتياً، وهي نتيجة مالية تعكس نمواً إيجابياً في الأداء المالي للشركة.
- حصول المبانى على تصنيف "B" في مؤشر MSCI ESG الخاص بالحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية.
- واصلت الشركة تحقيق معدلات إشغال مرتفعة في مشاريعها، حيث بلغت نسبة إشغال الأفيوز - الكويت 98% و 97% في الأفيوز - البحرين.
- توقيع عقد مع شركة المشروعات السياحية لتجديد وتشغيل منتجع هيلتون الكويت المنقف (بلاج 13) لمدة 17 سنة من تاريخ بدء أعمال التشغيل.
- مشاركة المبانى في معرض الكويت للوظائف "وظيفتي"، في إطار استراتيجية السعي نحو استقطاب الطاقات الشبابية ذات الكفاءة إلى صفوف موظفيها.
- مشاركة شركة شمول، أحد الشركات التابعة للمبانى، كراعٍ ماسي في مؤتمر التجزئة في الشرق الأوسط وشمال أفريقيا 2024، في مدينة الرياض في المملكة العربية السعودية لاستعراض أبرز مشاريع الأفيوز في السعودية.
- إقامة فعاليات خاصة ببطولة "خليجي 26" شهدت حضوراً جماهيرياً من زوار الأفيوز - الكويت، وذلك ضمن خطة دولة الكويت للاحتفال باستضافة النسخة الـ 26 من بطولة كأس الخليج العربي.
- إطلاق تقرير الاستدامة السابع الخاص بالمبانى إلكترونياً فقط، وذلك ضمن رحلتها نحو الريادة في الاستدامة والحفاظ على البيئة.
- مواصلة تحسين تطبيق الأفيوز وإضافة مزايا جديدة لخدمة الزوار بشكل أسهل وأسرع.
- حقق حساب الأفيوز على انستغرام إنجازاً بارزاً، حيث بلغ عدد متابعيه 715 ألف متابع، بزيادة قدرها 15 ألفاً إضافياً مقارنة بعام 2023.
- واصلت شركة المبانى واجباتها في مجال الاستدامة والمسؤولية الاجتماعية من خلال استضافة برامج شملت العديد من المجالات الوطنية، الصحية، الإنسانية، الثقافية، التوعوية والبيئية.

القوة المؤسسية

عملت شركة المبانى منذ تأسيسها نحو بناء علامة تجارية مستدامة تحمل قيمة ملموسة وتشكل مصدر إلهام للمشاريع الجديدة، حيث تسعى دائماً نحو الريادة في مجال استثمار وإدارة وتطوير المشروعات العقارية بالتعاون مع شركائها ضمن مشروعات عقارية جديدة ومبتكرة تخلق قيمة لمساهميها والمجتمع وأصحاب المصالح، لتتميز هذه المشروعات بخصائص ومواصفات عالمية، مع ضمان عوائد مجزية على الاستثمار

وتعمل شركة المبانى في ثلاثة خطوط أعمال رئيسية وهي: تطوير مشاريع متعددة الاستخدامات، إدارة وتشغيل المجمعات التجارية، وتصميم وإدارة المشاريع

وقد تم إدراج المبانى في القطاع العقاري في بورصة الكويت منذ عام 1999، وهي مصنفة حالياً ضمن مؤشر السوق الأول، وهو سوق النخبة الذي يضم الشركات الأكثر سيولة والأكثر من حيث القيمة السوقية، وفي نهاية ديسمبر من عام 2024 بلغت القيمة السوقية لشركة المبانى 1.063 مليار دينار كويتي أي ما يعادل 3.45 مليار دولار أمريكي. كما انضمت الشركة لأهم المؤشرات العالمية وهما FTSE EM و MSCI EM مما عزز ثقة المستثمرين من المؤسسات والأفراد في الاستثمار بالشركة من جهة، وانعكس ذلك إيجابياً على أداء الشركة من جهة أخرى

ويقع المقر الرئيسي لشركة المبانى في الكويت، حيث تتواجد الشركة في:

- دولة الكويت.
- المملكة العربية السعودية.
- مملكة البحرين.

ولها 3 شراكات استراتيجية وهي شركة شمول القابضة "بين شركة المبانى، مجموعة الفوزان ومجموعة الشايغ" في المملكة العربية السعودية، وشركة الصروح للإدارة "بين شركة المبانى، مستثمرين في قطاع العقارات البحريني ومجموعة الشايغ" في مملكة البحرين.



- **شهادة LEED الأولية:** حصل مشروع أفنتورا مول على شهادة لييد الأولية من الفئة الذهبية من مجلس المباني الخضراء الأمريكي.



• جوائز فندق والدورف أستوريا:

- شهادة المفتاح الأخضر: تكريماً لجهود الفندق في تعزيز الاستدامة.
- دليل فوريس للسفر: فندق خمس نجوم، والدورف أستوريا الكويت.
- دليل فوريس للسفر: سبا خمس نجوم، سبا والدورف أستوريا.
- جوائز سبا العالمية: أفضل سبا فندقي في الكويت وفي المنطقة.
- جوائز لوكسوري: أفضل فندق فاخر في الكويت.
- شهادة الأيزو 14001:2015، نظام إدارة البيئة



أبرز الإنجازات 2024



- **جائزة العقارات العربية:** فازت المرحلة الثانية من الأقيوز- البحرين بجائزة العقارات العربية عن فئتي أفضل تصميم معماري للترفيه وأفضل تطوير تجاري.



- **جائزة مراكز التسوق وتجارة التجزئة:** حازت شركة شمول على جوائز مراكز التسوق وتجارة التجزئة في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا من مؤتمر التجزئة.



- **المول المعزز للصحة:** منح الأقيوز- الكويت الاعتماد الماسي وأعلى نسبة مئوية على مستوى المجمعات التجارية ضمن مبادرة المول المعزز للصحة من مكتب المدن الصحية- وزارة الصحة بدولة الكويت.



- **ميداليات التميز:** حصد الأقيوز- الكويت 3 ميداليات لتميزه في إدارة النفايات، إجراءات الأمن والسلامة والطوارئ، والخدمات المجتمعية ضمن مبادرة المول المعزز للصحة.

الأفنيوز - الكويت

يحتضن الأفنيوز العديد من العلامات التجارية العالمية والمحلية، بالإضافة إلى تشكيلة واسعة من المطاعم، كما يوفر الأفنيوز لرواده تجربة ترفيهية فريدة من نوعها وتبلغ مساحة بناء الأفنيوز- الكويت 1,300,000 متر مربع، كما يشتمل على مساحة تأجيرية إجمالية تعادل 393,000 متر مربع، وما يزيد عن 1,100 متجر، بالإضافة إلى مواقف سيارات متعددة الأدوار تتسع لـ 13,000 سيارة، بالإضافة إلى وجود فندقين متصلين بالأفنيوز ذو الأربع نجوم "فندق هيلتون جاردن إن - الكويت" الذي تم افتتاحه في عام 2019، وفندق ذو الخمس نجوم "الدورف أستوريا - الكويت" الذي تم افتتاحه في أغسطس 2022.



يعكس الأفنيوز- الكويت، الذي تم افتتاحه في عام 2007، الصورة المثلى للتصميم المعماري الحديث، حيث يعد في الصدارة من حيث المساحة وعدد الزوار في الكويت والمنطقة. ويتضمن الأفنيوز 12 منطقة مستوحاة من الأساليب الهندسية الحديثة والكلاسيكية على حد سواء وتشمل فرست أفنيو، سكند أفنيو، برستيغ، غراند أفنيو، سوكو، المول، السوق، الأركيدز، غراند بلازا، إيكتر، الفوروم والجاردنز

والجدير بالذكر أنه قد تفضل حضرة صاحب السمو أمير البلاد الشيخ صباح الأحمد الجابر الصباح -رحمه الله- بافتتاح المرحلة الأولى من الأفنيوز في عام 2007، ثم تم افتتاح المرحلة الثانية في عام 2008، وتبعها كلاً من منطقة برستيغ، غراند أفنيو، سوكو، المول والسوق في عام 2012. بينما افتتحت التوسعة الجديدة بمناطقها الخمس: الأركيدز، غراند بلازا، إيكتر، الفوروم والجاردنز في عام 2018.

هيلتون جاردن إن - الكويت



يعد فندق هيلتون جاردن إن- الكويت، ذو الأربع نجوم، والذي تم افتتاحه في عام 2019، أكبر فندق للعلامة التجارية في أوروبا والشرق الأوسط وأفريقيا، كما أنه أول فندق متصل مباشرة بالأفنيوز- الكويت من خلال منطقة الفوروم، ويضم 385 غرفة تتضمن غرف وأجنحة عائلية

وكي يستمتع ضيوفه؛ يقدم الفندق مجموعة من الخدمات والمرافق، إلى جانب مطعم "توجذر & كو"، "ذي شوب"، "جوس بار"، حمامات سباحة خارجية وجاكوزي، كما يتضمن الفندق قاعات خاصة بالاجتماعات والمناسبات تتسع لـ 240 شخص

والدورف أستوريا - الكويت

مثل مطعم روكا الياباني وآفا، واستراحتي ذا لايراري وبيكوك آلي، بالإضافة إلى مسبح خارجي وسبا ومركز للياقة البدنية، ونادي والدورف أستوريا للأطفال، مما يجعل الفندق وجهة مثالية للعائلات



يعتبر فندق والدورف أستوريا - الكويت "ذو الخمس نجوم"، أحد أفخم الفنادق في العالم، حيث افتتح في أغسطس 2022 مما شكل إضافة جديدة ومهمة للأفنيوز بتصميمه الفاخر والفريد من نوعه. كما يعكس فخامة منطقة برستيج في الأفنيوز المتصلة مباشرة بالفندق

وتعد فنادق ومنتجات والدورف أستوريا علامة تجارية للفنادق والمنتجات الفاخرة التابعة لهيلتون العالمية، وقد تم تصنيفها كعلامة تجارية رائدة ضمن مجموعة هيلتون، حيث يتم استخدامها في الفنادق التي تقدم أعلى معايير المرافق والخدمات

يضم والدورف أستوريا- الكويت 9 طوابق مكونة من 200 غرفة ديلوكس وأجنحة فاخرة عصرية، كما يوفر مساحات للاجتماعات والمناسبات مجهزة بأحدث المعدات، بما فيها قاعة ضخمة للمناسبات الكبرى تتسع لما يصل إلى 720 ضيفاً، فضلاً عن 5 غرف اجتماعات مجهزة بالكامل، إلى جانب خيارات متعددة من المطاعم

أفنتورا - الكويت

مربع، ومساحة تأجيرية إجمالية تبلغ 50,000 متر مربع، فإنه يتضمن 21 مبنى يقتصر على الإيجار، ويضم مرافق سكنية تتضمن 276 وحدة، تشمل 204 شقة تتنوع بين غرفة واحدة وغرفتين و 3 غرف، بالإضافة إلى 72 تاون هاوس موزعة على 4 أقسام، ويشمل كل قسم 18 تاون هاوس، بالإضافة إلى حديقة سكنية تم تصميمها بطراز المجتمع العصري ليتمشى مع نمط الحياة الجديد

ويتميز أفنتورا ريزدنسز بمجاورة العنصر التجاري أفنتورا مول الذي يمتد على مساحة مبنية تبلغ 295,000 متر مربع، ومساحة تأجيرية إجمالية تبلغ 108,200 متر مربع

وقد تم تصميم أفنتورا مول بمعايير عالمية ليكون رمزاً معاصراً لمدينة جابر الأحمد، وذلك من أجل استقطاب الزوار من جميع أنحاء الكويت، حيث يتضمن العديد من المحلات والعلامات التجارية العالمية، والتي ستشمل متاجر التجزئة والمطاعم والمقاهي المختلفة لتضيف تجربة متميزة للتسوق والترفيه

وقد استوفى مشروع أفنتورا مول متطلبات ومعايير نظام تصنيف LEED V4 لتصميم وبناء المشاريع المستدامة، وحصل المشروع على شهادة ما قبل الاعتماد الأولية من الفئة الذهبية من مجلس المباني الخضراء الأمريكي (USGBC)، وذلك من خلال التركيز على كفاءة الطاقة، وتصميم المناظر الطبيعية، واستخدام المياه، وغيرها من تدابير الاستدامة، وهو ما يمنح أفنتورا مول التميز كونه مبنى أخضر مستدام وحاصل على شهادة LEED الذهبية

ويأتي ذلك تماشياً مع خطة الاستدامة التي يلتزم بها أفنتورا مول والسعي نحو الالتزام بمعايير الممارسات البيئية والاجتماعية والحوكمة وتحقيق الريادة في مجال الطاقة والتصميم في المجال البيئي من خلال بناء المشاريع المستدامة.

ومن المتوقع الانتهاء من المشروع كاملاً في الربع الثاني من عام 2026.



يجسد مشروع أفنتورا في مدينة جابر الأحمد رؤية مستقبلية للمشاريع التنموية في دولة الكويت، حيث يعتبر أحد المشاريع المجتمعية قيد الإنشاء حالياً ضمن نظام الشراكة بين القطاعين الخاص والعام، وتتولى المباني مع تحالف يضم مجموعة الصناعات الوطنية وشركة التخصيص القابضة تطوير المشروع الواقع ضمن تطوير مدينة جابر الأحمد، حيث تم اختيار التحالف بصفته "المستثمر الفائز" بقيادة شركة المباني

وتنطلق رؤية تصميم المشروع من خلق وجهة جديدة بهوية معاصرة، وفرصة للاستمتاع بالعيش في مدينة حديثة تنبض بالحياة، وتنسجم فيها أبرز عناصر البيئة الحضرية الملهمة متضمنة القطاع السكني متجسداً في أفنتورا ريزدنسز والمجمع التجاري أفنتورا مول، بالإضافة إلى العديد من المرافق العامة والخدمات مثل الحدائق

وفيما يخص أفنتورا ريزدنسز الذي يمتد على مساحة مبنية تبلغ 65,510 متر

سوق صباح - الكويت

من التراث الكويتي التقليدي، كما سيتضمن "سوق صباح" عدة مناطق سيكون لكل منها هوية خاصة منفردة بها لخلق شعور بالانتماء والارتباط التاريخي

أما الفندق، فإنه سيكون تابعاً لعلامة هيلتون وورلد وايد باسم "هامبتون إن" ومن فئة الـ 3 نجوم، كما سيتضمن 110 غرفة، بالإضافة إلى موقف سيارات خاص بالفندق مكون من طابقين ويمكن أن يستوعب 56 مركبة

ويجري العمل حالياً على حصول مشروع سوق صباح على شهادة LEED الذهبية من خلال التركيز على كفاءة الطاقة، وتصميم المناظر الطبيعية، واستخدام المياه، وغيرها من تدابير الاستدامة، حيث يتم التعاون بشكل وثيق مع مستشاري LEED ومصممي المشروع والمقاولين لضمان تنفيذ جميع التدابير المطلوبة، وتطبيق معايير الاستدامة البيئية والاجتماعية بشكل شامل، ويتم العمل على ذلك جنباً إلى جنب مع مساعي إدارة المرافق للحصول على شهادة LEED التشغيلية



يعد سوق صباح أحد مراكز التجزئة الواقعة في مدينة صباح الأحمد، وتقدر قيمته بـ 25 مليون دينار كويتي، ويقع في جنوب مدينة الكويت ليكون بمثابة مجتمع شامل ومستدام ذاتياً يمتد على مساحة 32,451 متراً مربعاً

وسيتميز المشروع المتعدد الاستخدامات بمساحة تأجيرية تبلغ 23,200 متر مربع، كما سيتضمن سوقاً تقليدياً وفندقاً من فئة 3 نجوم، ومحلات تجارية، مطاعم ومقاهي، صالات سينما، سوبر ماركت ومناطق ترفيه عائلي، بالإضافة إلى موقف سيارات مكون من 6 طوابق، ويمكن أن يستوعب 523 مركبة، بالإضافة إلى 15 موقف سيارات على السطح خاص بكبار الشخصيات، إلى جانب المساحات الخضراء والمنتزهات

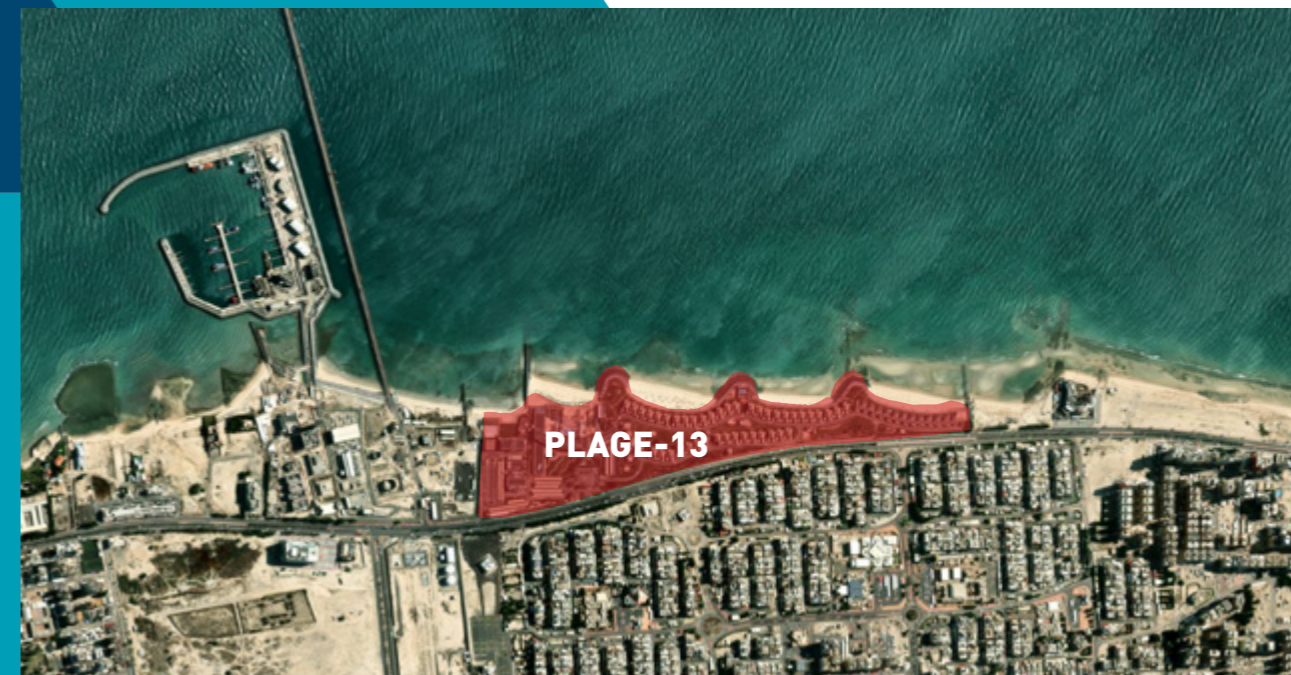
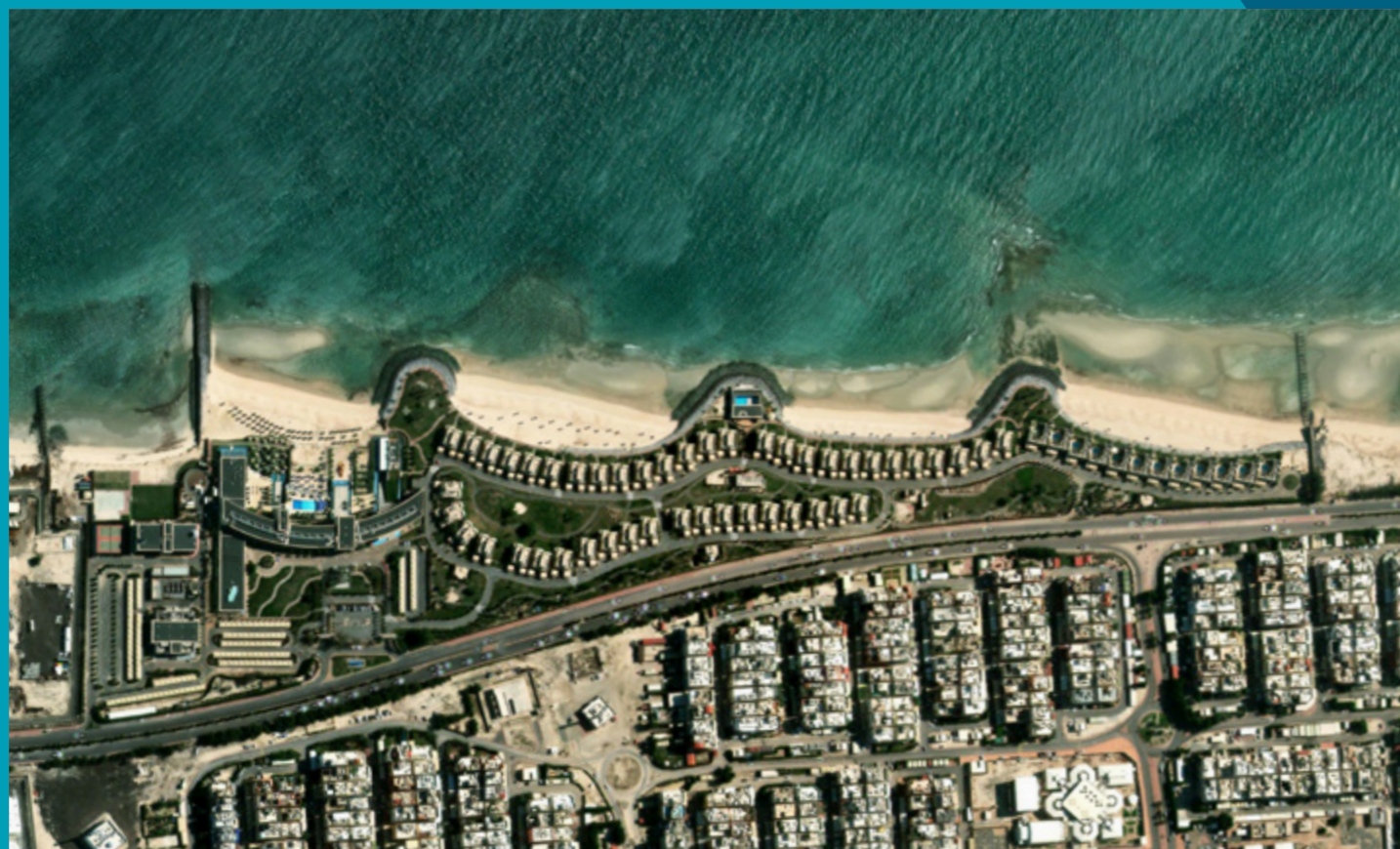
وعن السوق التقليدي الذي سيتضمنه المشروع، فإنه سيحمل اسم "سوق صباح" ليعكس طابع السوق الكويتي، حيث ستستمد الهندسة المعمارية الخاصة به

بلاج- 13

(فندق ومنتجع هيلتون المنقف سابقاً)

- الكويت

وتعمل شركة المباني ومجموعة هيلتون حالياً أثناء تطوير التصميم لتحديد الاتجاه لتجديد المنتجع ورفع مستواه. حيث سيتمد المشروع على مسافة 1.3 كيلومتر من ساحل البحر، كما سيوفر المشروع حوالي 330 غرفة ضيوف حديثة، بما في ذلك الشاليهات والفلل وشقق الاستوديو، كما سيضم مطاعم عالمية المستوى وسبا فاخر ومركز لياقة بدنية على أحدث طراز، بالإضافة إلى حمامات سباحة داخلية وخارجية



يتميز مشروع بلاج- 13 (المعروف سابقاً باسم هيلتون المنقف) بموقع ممتاز، ويعتبر من المنتجعات المميزة التي لها إطلالة بحرية في الكويت. وتبلغ مساحة أرض المشروع 242,436 متر مربع

سيتمتع المشروع فترة تجديد مدتها 16 شهراً بمجرد تسليم الموقع من قبل شركة المشروعات السياحية، وفترة استثمارية لاحقة مدتها 17 عاماً.

وقد تم توقيع اتفاقية العلامة التجارية والإدارة مع شركة هيلتون العالمية لتشغيل منتجع هيلتون الكويت (بلاج 13) لمدة 17 عاماً

الأقنيوز - البحرين

وتتضمن التوسعة الغربية مزيجاً من 248 متجر ومطعم، إلى جانب منطقتين ترفيهيتين وحلبة تزلج على الجليد وسوبر ماركت، بالإضافة إلى مواقف سيارات في الطابق السفلي تتسع لنحو 1,300 مركبة

كما تضم التوسعة مناطق جديدة تتميز بتصاميم خلابة تقدم بدورها تجربة تسوق حديثة ومتنوعة، وهي: الفوروم، غراند بلازا، إيكسبرا والسوق، بالإضافة إلى توسعة غراند أقيو التي تشهد حضوراً وإقبالاً كبيراً من زوار الأقنيوز- البحرين، وتمتلك كل منطقة طابعها الفريد الذي يتم التعبير عنه من خلال الأسلوب المعماري المستوحى من مفاهيم حديثة وثقافات متنوعة، وذلك من أجل تعزيز مكانة الأقنيوز- البحرين كأحد الوجهات السياحية الرائدة في مملكة البحرين ومنطقة الخليج على حد سواء



يتمتع الأقنيوز- البحرين، الذي تم افتتاحه في عام 2017، بموقع متميز بقلب العاصمة المنامة، كما يمتاز بأسلوب معماري فريد وتصميم مستوحى من الأقنيوز- الكويت، ويعد حالياً أحد أكثر وجهات البيع بالتجزئة زيارة في مملكة البحرين من المواطنين والمقيمين والسياح ورجال الأعمال في منطقة الخليج العربي وغيرها. يمتد الأقنيوز- البحرين على مساحة تأجيرية تبلغ 42,000 متر مربع، مع واجهة بحرية تمتد على طول 600 متر، ويضم العديد من الوحدات الاستثمارية والمطاعم، بالإضافة إلى أنشطة الترفيه العائلي من خلال 10 صالات سينما وصالات ألعاب للأطفال

ومن المزمع افتتاح التوسعة الغربية من الأقنيوز- البحرين في الربع الثاني من عام 2025، والتي أضافت ما يقارب 42,000 متر مربع إضافية من المساحة القابلة للتأجير، لتبلغ المساحة التأجيرية الكاملة للأقنيوز- البحرين 84,000 متر مربع وإجمالي واجهة بحرية تمتد على طول 1.3 كيلو متر

هيلتون جاردن إن - البحرين



يتميز فندق هيلتون جاردن إن- البحرين، ذو الأربع نجوم، بموقع استراتيجي في قلب خليج البحرين، كما يطل على متحف البحرين الوطني ومركز التجارة العالمي، ويبعد عن المطار مدة 15 دقيقة فقط، كما يتميز الفندق بأنه متصل مباشرة بالأقنيز- البحرين، مما يجعله وجهة جذابة للزوار والسياح والمسافرين من رجال الأعمال من دول مجلس التعاون الخليجي والدول الأخرى

ويتولى هيلتون ورلد وايد تشغيل فندق هيلتون جاردن إن- البحرين الذي يتضمن 192 غرفة، من بينها 35 جناح مجهز بشكل كامل لاستقبال الزوار من جميع أنحاء المملكة وخارجها واستمتاعهم بإطلالة خلابة على الواجهة البحر. وقد تم افتتاحه في يوليو من عام 2021.

الأقنيوز - الرياض

كما يشمل المشروع مواقف سيارات تتسع لـ 15,000 مركبة، وسيتضمن المجمع التجاري 19 صالة سينما و9 مناطق تسوق وهي غراند أقيوز، برستيخ، غراند بلازا، الفوروم، اليكتر، السوق، المول، ذا ووك، ذا أوبسيس. مما سيجعله الوجهة المثلى للتسوق والترفيه والإقامة في المملكة العربية السعودية

وسيُعكس الأقيوز- الرياض العمارة السلمانية التي تتسم بطراز معماري يجسد الأصالة والحداثة، بتصميم مستلهم ويحاكي الماضي بقوالب تطويرية متجددة ليعكس وجوده في قلب نجد بالرياض، كما سيشتمل بتصاميم حديثة داخل المجمع وعناصر مستدامة وخضراء تحاكي رؤية المملكة العربية السعودية 2030 في رعاية البيئة. ومن المقرر افتتاح الأقيوز- الرياض في الربع الثالث من عام 2026.



يتميز مشروع الأقيوز- الرياض بموقع استراتيجي متميز حيث يقع في قلب المملكة العربية السعودية، في شمال مدينة الرياض، ويطل على تقاطع طريق الملك سلمان وجسر الملك فهد، كما يمتد الأقيوز- الرياض والذي تفوق قيمته 16 مليار ريال سعودي على مساحة بناء تبلغ 1,800,000 متر مربع

ومن المتوقع أن يصبح الأقيوز- الرياض أحد أبرز العلامات الاستثمارية والتجارية في الشرق الأوسط بمساحة إجمالية قابلة للتأجير تبلغ حوالي 370,000 متر مربع، حيث سيضم مجمع تجاري ضخم، و5 أبراج ارتفاعها يصل إلى 37 طابق محاطة ببيئة غنية بالمناظر الطبيعية، ويتضمن البرج الأول مكاتب، والبرج الثاني فندق والدورف آستوريا الفاخر، بينما يضم البرج الثالث شقق سكنية، والبرج الرابع فندق كانوبي، أما البرج الخامس فسيضم فندق كونراد، وتقع جميع ردهات الفنادق داخل المناطق الطبيعية الواسعة لتوفر إطلالة خلابة يمكن رؤيتها من جميع طوابق الأبراج

الأقنيوز - الخبر

وسيتميز الأقنيوز- الخبر بتصاميم حديثة وعناصر تعكس طبيعة المنطقة الشرقية من الالتزام بأفضل معايير للحفاظ على البيئة والطاقة وتشمل عناصر الاستدامة لتحاكي رؤية المملكة. ومن المتوقع افتتاح المشروع في الربع الثاني أو الثالث من عام 2027.



مستوحى من مفاهيم التصميم المعماري الحديث، يقع مشروع الأقنيوز- الخبر في المنطقة الشرقية من المملكة العربية السعودية، وبالتحديد في مدينة الخبر في الركن الشمالي الغربي من تقاطع طريق الملك سعود مع طريق الأمير سلطان، ويمتد الأقنيوز- الخبر الذي تبلغ قيمته 7.5 مليار ريال سعودي على مساحة بناء 696,000 متر مربع

وسيضم الأقنيوز- الخبر، الذي يمتد على مساحة واسعة قابلة للتأجير تبلغ 175,000 متر مربع، 8 مناطق تسوق وهي بلازا، غراند أقيو، تاون سكوير، السوق، اليكترا، المول، اربن ووك والجاردنز، إلى جانب مساحات خاصة للترفيه و 10 صالات سينما، بالإضافة إلى برجين، حيث سيضم البرج الأول فندق من فئة خمس نجوم، والثاني فندق كانوبي أحد علامات هيلتون، إلى جانب مكاتب وقاعات مؤتمرات ومواقف سيارات تتسع لأكثر من 6,400 مركبة

1. التمهيد

يسر لجنة التدقيق والمخاطر بشركة المباني أن تقدم لمساهمي الشركة الكرام تقريرها السنوي عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024م، والمتضمن تفاصيل أدائها لاختصاصاتها ومهامها المنصوص عليها في لائحة اللجنة، ورأيها في شأن مدى كفاية نظم الرقابة الداخلية والمالية وسجل المخاطر في الشركة، وما قامت به اللجنة من أعمال ومهام تدخل في نطاق اختصاصها وذلك تماشياً مع الأحكام والمتطلبات النظامية ذات العلاقة

2. اختصاصات لجنة التدقيق:

تختص لجنة التدقيق والمخاطر بترسيخ ثقافة الالتزام داخل شركة المباني، وذلك من خلال ضمان سلامة ونزاهة التقارير المالية للشركة، فضلاً عن التأكد من كفاية وفاعلية أنظمة الرقابة الداخلية المطبقة في الشركة ولها في سبيل ذلك حق الاطلاع على سجلاته ووثائقه، وطلب أي إيضاح أو بيان من الإدارة التنفيذية، وتؤدي اللجنة مهامها المعتمدة بما في ذلك الإشراف على أعمال التدقيق الداخلي والامتثال للتعليمات الرقابية، بالإضافة إلى محاور حوكمة الشركات والأداء البيئي والاجتماعي ودراسة تقاريرها، بالإضافة إلى دراسة نتائج تقييم نظام الرقابة الداخلية، ودراسة القوائم المالية الأولية والسنوية، والسياسات المحاسبية المتبعة والتوصية لمجلس الإدارة بترشيح مراجعي حسابات الشركة، ودراسة تقارير الجهات الرقابية بشأن التزام الشركة بالأنظمة والتعليمات، ووضع الآليات المناسبة التي من خلالها يتمكن العاملون في الشركة من تقديم ملاحظاتهم بشأن أي تجاوز للأنظمة الداخلية، وترفع اللجنة توصياتها لمجلس الإدارة

ووفق ما أوكل للجنة من مهام ومسؤوليات بحسب لائحة وقواعد عملها، فإن لجنة التدقيق تقوم بدور أساسي وهام في مساعدة مجلس الإدارة للوفاء بواجباته فيما يخص سلامة القوائم المالية للشركة واستقلالية مراجعي حسابات الشركة، وأداء ضوابط وإجراءات الإفصاح في الشركة وفعالية فريق التدقيق الداخلي ومراجعي الحسابات الخارجيين وتقييم وفحص كفاية أنظمة الشركة المحاسبية الداخلية والضوابط المالية والتزام الشركة بالسياسات الأخلاقية

قام مجلس الإدارة بتشكيل لجنة التدقيق والمخاطر (مدمجتين) بعد موافقة هيئة أسواق المال بتاريخ 2016/1/18 مع مراعاة ممارسة المهام والمسؤوليات المناطة بها بعد الدمج وفق ما هو منصوص عليه في الكتاب الخامس عشر (حوكمة الشركات).

تتكون لجنة التدقيق والمخاطر في شركة المباني من رئيس تم اختياره من أعضاء مجلس الإدارة (غير تنفيذي) وعضوين (عضو غير تنفيذي وعضو مستقل) من أعضاء مجلس الإدارة من ذوي الخبرة والمعرفة، وتعقد اللجنة أربعة اجتماعات على الأقل في العام، ويحضر اجتماعات لجنة التدقيق والمخاطر كل من مراقبي الحسابات الخارجي وممثلي مكتب التدقيق الداخلي وممثلي أعمال المخاطر، بشكل مستمر ودوري لا يقل عن أربع مرات في السنة (مرة كل ربع سنة)، كما يحضرها الرئيس التنفيذي ونائب الرئيس التنفيذي والرئيس المالي التنفيذي عند الحاجة وتوجيه الدعوة لهم

تقرير لجنة التدقيق للجمعية العامة
لشركة المباني ش.م.ك (عامة)
لعام 2024

3. لائحة وقواعد عمل لجنة التدقيق والمخاطر:

وفق خطة الشركة لمواءمة متطلبات الحوكمة، فقد روعي مراجعة صياغة لائحة عمل اللجنة بما يتوافق مع أحكام والمتطلبات التنظيمية، وجرى إقرارها واعتماد مراجعتها من قبل مجلس الإدارة باجتماعه المنعقد بتاريخ 2025/1/27

4. أعضاء لجنة التدقيق والمخاطر:

تم تشكيل أعضاء لجنة التدقيق والمخاطر لدورة المجلس الممتدة من 27 مارس 2022م وحتى 26 مارس 2025م، وتضم اللجنة في عضويتها كل من:-

1. السيد / أيمن عبد اللطيف الشايح - رئيس اللجنة

2. السيد / عزام عبدالعزيز الفليح

3. السيد / محمد راشد المطيري

5. اجتماعات اللجنة:

عقدت اللجنة خلال العام 2024 (5) اجتماعات وفقاً للتالي:

الاسم	الصفة	الاجتماع الاول 31/1/2024	الاجتماع الثاني 5/5/2024	الاجتماع الثالث 5/8/2024	الاجتماع الرابع 27/8/2024	الاجتماع الخامس 6/11/2024
أيمن عبداللطيف الشايح	رئيس اللجنة - غير تنفيذي	✓	✓	✓	✓	✓
عزام عبدالعزيز الفليح	مستقل	✓	✓	✓	✓	✓
محمد راشد المطيري	غير تنفيذي	✓	✓	✓	✓	✓

6. مهام لجنة التدقيق والمخاطر وأبرز أنشطتها خلال العام 2024:

خلال العام 2024م قامت لجنة التدقيق والمخاطر العديد من المهام، وفيما يلي ملخص لأهم الأعمال:

• القوائم المالية

قامت لجنة التدقيق والمخاطر بدراسة القوائم المالية الربعية والسنوية للشركة، حيث تم مناقشة المسائل الهامة مع مراقبي الحسابات الخارجيين والرئيس المالي التنفيذي واستعراض المقارنات والتحقق من التغييرات المؤثرة وكفاية الإفصاحات ومدى تطبيق السياسات والمعايير المحاسبية، وبحث كافة الجوانب ذات الصلة والحصول على إفادة مراقبي الحسابات الخارجيين بشأن تعاون إدارة الشركة من ناحية تقديم جميع المستندات المطلوبة والإجابة على استفساراتهم وبعد المناقشات وتأكيد مراقبي الحسابات الخارجيين على عدم وجود ملاحظات تؤثر على عدالة القوائم المالية، تبدي اللجنة رأيها وتوصياتها إلى مجلس الإدارة بشأنها.

• مراقبي الحسابات الخارجيين

قامت اللجنة بالتوصية لمجلس الإدارة والجمعية العامة بترشيح مراجعي الحسابات للشركة وذلك بعد دراستها للعروض المقدمة والتأكد من كونه مستقلاً عن الشركة ومجلس إدارته وعدم قيامه بأعمال إضافية للشركة لا تدخل من ضمن مصفوفة أعمال التدقيق المعتمدة من هيئة أسواق المال، حيث أقرت الجمعية العامة التي عقدت بتاريخ 07 مارس 2024، على إعادة تعيين السيد / عبدالكريم عبدالله السمدان - من مكتب العيبان والعصيمي وشركاهم (إرنست ويونغ) وكذلك إعادة تعيين السيد / بدر عبدالله الوزان - من مكتب ديلويت وتوش - الوزان وشركاه كمراقبي لحسابات الشركة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024.

• المدقق الداخلي

اعتمدت اللجنة خطة عمل المدقق الداخلي السنوية كما قامت اللجنة بمتابعة ومراجعة التقارير الدورية عن نتائج أعمال التدقيق الداخلي لمجموعة من وحدات العمل والنظر في أبرز الملاحظات وإعطاء التوجيهات اللازمة لمعالجة أوجه القصور

• حوكمة الشركات والأداء البيئي والاجتماعي

قامت اللجنة بمناقشة التقرير السنوي لمحاور حوكمة الشركات والأداء البيئي والاجتماعي، ومتابعة كافة الجهود المبذولة لرفع مستوى الالتزام والنظر في حالات عدم الالتزام بالأنظمة والتعليمات وإبداء توصياتها

7. مدى كفاية نظم الرقابة الداخلية للشركة:

يطلع مجلس الإدارة بمسؤولية وضع والحفاظ على نظام رقابة داخلية في الشركة يشمل كافة السياسات والإجراءات والعمليات التي تم تصميمها تحت إشراف مجلس الإدارة لتحقيق الأهداف الاستراتيجية للشركة، لقد تم وعلى النحو المنصوص به من قبل هيئة أسواق المال بتكليف مكتب تدقيق مستقل للقيام بتقييم ومراجعة نظم الرقابة الداخلية وإعداد تقرير في هذا الشأن INTERNAL CONTROL REPORT وتم موافاة هيئة أسواق المال به وذلك عن السنة المنتهية في 2023/12/31 وجاء رأي مكتب التدقيق المستقل كالتالي

1. أنظمة الرقابة الداخلية للشركة قد تم إنشاؤها والاحتفاظ بها طبقاً لمتطلبات هيئة أسواق المال وقواعد حوكمة الشركات
2. الملاحظات التي تم رفعها في فحص وتقييم نظم الرقابة الداخلية لا تؤثر بشكل جوهري على العرض العادل للقوائم المالية للشركة للسنة المنتهية في 2023/12/31.
3. الإجراءات التي تم اخذها من قبل الشركة لمعالجة الملاحظات التي تم ذكرها في التقرير، تعتبر إجراءات مرضية.

تقرير جدول أتعاب التدقيق

عبد الكريم عبدالله السمدان إرنست ويونغ - العيبان والعصيمي وشركاهم	مكتب التدقيق واسم المدقق الشركة NAME OF THE AUDIT FIRM AND PARTNER AUDITOR
بدر عبدالله الوزان ديلويت وتوش - الوزان وشركاه	عدد السنوات التي قضاها كمدقق حسابات خارجي للشركة NUMBER OF YEARS SPENT AS EXTERNAL AUDITOR OF THE COMPANY
ABDULKARIM A. AL SAMDAN ERNST & YOUNG, AL-AIBAN, AL-OSAIMI & PARTNERS	إجمالي أتعاب التدقيق العام 2023 دينار كويتي TOTAL AUDIT FEES FOR YEAR 2023 IN KWD
BADER A. AL WAZZAN DELOITTE & TOUCHE - AL-WAZZAN & CO.	أتعاب وتكاليف الخدمات الخاصة الأخرى بخلاف تدقيق البيانات المالية للعام 2023 FEES AND COSTS OF OTHER SPECIAL SERVICES OTHER THAN AUDITING THE FINANCIAL STATEMENTS FOR 2023
إتمام العمل كمدقق خارجي للشركة لمدة 4 سنوات في ديسمبر 2024 COMPLETED AS AN EXTERNAL AUDITOR OF 4 YEARS BY DECEMBER 2024	تفاصيل وطبيعة الخدمات المقدمة الأخرى (إن وجدت) DETAILS AND NATURE OF OTHER SERVICES PROVIDED (IF ANY)
143,161 KWD	OBTAINING TAX EXEMPTION CERTIFICATE, NLST & ZAKAT DECLARATION, CONSULTANCY SERVICES FOR THE SUSTAINABILITY, AND INTEGRATED REPORT DEVELOPMENT, TAX ADVISORY AND SERVICES AS PER MOF REGULATIONS.
80,554 KWD	

أيمن عبداللطيف الشايح
رئيس لجنة التدقيق والمخاطر

يصدر هذا التقرير سنوياً عن شركة المباني ش.م.ك.ع. ("الشركة") تطبيقاً إلى ما نص عليه البند رقم (9) من المادة (7-3) من الكتاب الخامس عشر (حوكمة الشركات) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية وتعديلاته والتعميم رقم (1) لسنة 2023 بشأن إعداد تقرير سنوي يتلى في الجمعية العامة متضمناً متطلبات حوكمة الشركات ومدى التقييد بقواعد حوكمة الشركات مع بيان القواعد التي تم الإلتزام بها والقواعد التي لم يتم التقييد بها مع مبررات عدم الإلتزام

القاعدة الأولى

بناء هيكل متوازن لمجلس الإدارة

أ. نبذة عن تشكيل مجلس الإدارة الحالي

يتولى إدارة الشركة مجلس إدارة مكون من سبع (7) أعضاء تم انتخابهم خلال اجتماع الجمعية العمومية الذي عقد بتاريخ 2022/3/27، من قبل مساهمين الشركة ولمدة ثلاث سنوات تنتهي في 2025/3/26 م. يتألف مجلس الإدارة الحالي من أعضاء غير تنفيذيين وعضوين مستقلين توافرت فيهم الخبرات والمهارات الفنية اللازمة لإدارة أعمال الشركة

بتاريخ 2024/11/12 قدم العضو المستقل السيد / فاروق بستكي استقالته من عضوية مجلس الإدارة، وفي تاريخ 2024/11/17 تم قبول استقالته من قبل مجلس الإدارة، وعلى ضوء ذلك فإنه باجتماع مجلس الإدارة السابع لسنة 2024، تم اتخاذ قرار مجلس الإدارة أن يتم عقد الجمعية العامة في الوقت المناسب وفقاً للقوانين والأنظمة المتبعة في هذا الشأن

تلتزم الشركة بالنظام الأساسي والأنظمة الداخلية للشركة والقوانين والتعليمات ذات العلاقة من حيث تشكيل مجلس الإدارة والخاصة بكيفية تشكيله وطريقة عمله ومسؤولياته كما يلي

1. التزم مجلس الإدارة بشكل عام بالمتطلبات الرئيسية المنصوص عليها في قواعد عمله، والمتعلقة على سبيل المثال لا الحصر بعدد أعضاء مجلس الإدارة والتوازن المطلوب بين أعضائه وفقاً للمعايير المحددة ومسؤوليات رئيس مجلس الإدارة، وفصل السلطة بين الإدارة التنفيذية التي تدير أعمال الشركة ومجلس الإدارة الذي يعد ويراجع الخطط والسياسات في الشركة

2. أكد أعضاء مجلس الإدارة المستقلون على استمرارية استقلالهم عن الشركة، واطمأنت الشركة إلى استيفاء المتطلبات القانونية في هذا الخصوص من حيث الحد الأدنى لعدد الأعضاء المستقلين في المجلس

3. حدد المجلس المسؤوليات والمهام والصلاحيات والمتطلبات الأخرى اللازمة لعمله من خلال النظام الأساسي وقانون الشركات واللوائح الخاصة بتنظيم عمل مجلس الإدارة

4. يخضع أعضاء مجلس الإدارة لالتزامات الإفصاح الخاصة بهم، منها الإفصاح عن أية مناصب يشغلونها في الشركات الأخرى، وأي تغيير يطرأ على استقلاليتهم، ومعاملاتهم على الأوراق المالية للشركة، وأي تغيير على البيانات التي يتم تقديمها سنوياً فور حدوث ذلك التغيير، بالإضافة إلى وجوب الإفصاح في حالة وجود تعارض في المصالح فيما يتعلق بأي مسألة ينظر فيها المجلس أو أحد لجانه

5. وافق مجلس الإدارة باجتماعه المنعقد بتاريخ 29 ديسمبر 2020، على تعيين السيدة / فدوى فتحي عمر، أمين سر لمجلس الإدارة، تم اختيارها من بين موظفي الشركة العاملين بها منذ أغسطس 2007، وذلك بما يتوافق مع شروط ومتطلبات النظام الأساسي للشركة وأنظمة الحوكمة لدى هيئة أسواق المال والأنظمة الرقابية الأخرى

تقرير الحوكمة
لشركة المباني ش.م.ك.ع. (عامة)
عن العام المالي المنتهي في
31 ديسمبر 2024

أعضاء مجلس الإدارة

السيرة الذاتية لأعضاء مجلس الإدارة واللجان

محمد عبدالعزيز الشايح

رئيس مجلس الإدارة
رئيس لجنة الاستثمار
رئيس لجنة الترشيحات والمكافآت



الخبرات العملية:

رجل أعمال بارز في قطاع المال والأعمال، يتمتع بخبرة واسعة ومتنوعة في مجالات العقارات، والاستثمار، وتجارة التجزئة، والضيافة، والقطاع المالي. ساهم في العديد من المبادرات والخطط الاستراتيجية والاقتصادية في دولة الكويت، ولعب دوراً رئيسياً في تعزيز العلاقات التجارية بين المملكة المتحدة والدول العربية، وتقديراً لإسهاماته مُنح أفضل وسام للإمبراطورية البريطانية برتبة «قائد فخري»

للشايح دور محوري في تطوير مجموعة الشايح العائلية، حيث قاد توسعها في الشرق الأوسط، شمال أفريقيا، تركيا، وأوروبا، عبر تعزيز العلاقات التجارية والاستثمارية وتنمية المشاريع السياحية، والأسواق والمراكز التجارية والاقتصادية

تحت قيادته أصبحت المجموعة مشغل امتياز عالمياً لأبرز العلامات التجارية في مختلف القطاعات من بينها (ستاربكس، هارفي نيكلز، إتش أند إم، مذكير، باث أند بودي وركس، دبنهامز، كليزر، فوت لوكر، ماك، نكست، شيك شاك، فيكتوريا سيكرت، أميركان إيجل، بوتس، تشيزك فاكيتوري، بي إف تشانغز، بوتري بارن، ذا بودي شوب، كيدزانيا، ألو، وغيرها

وإلى جانب مسيرته المهنية، يشغل الشايح عضوية في المجلس الاستشاري لغرفة دبي العالمية، وعضو في مجلس أمناء مؤسسة الفكر العربي وعضو المجلس الاستشاري الدولي لمجموعة مستشفيات كليفلاند كلينك



محمد عبد اللطيف الشايح

نائب رئيس مجلس الإدارة
عضو غير تنفيذي



محمد عبد العزيز الشايح

رئيس مجلس الإدارة
عضو غير تنفيذي



عزام عبد العزيز الفليح

عضو مجلس الإدارة
عضو مستقل



أيمن عبد اللطيف الشايح

عضو مجلس الإدارة
عضو غير تنفيذي



عبد الله عبد اللطيف الشايح

عضو مجلس الإدارة
عضو غير تنفيذي



محمد راشد المطيري

عضو مجلس الإدارة
عضو غير تنفيذي



فاروق علي بستكي

عضو مجلس الإدارة
عضو مستقل

أيمن عبداللطيف الشايح

عضو مجلس الإدارة
رئيس لجنة التدقيق والمخاطر



الخبرات العملية:

رجل أعمال يتمتع بخبرة شاملة ومتنوعة في قطاعات متعددة منها القطاع المالي والعقارات والتأمين والاستثمار وتجارة التجزئة والضيافة، ومن خلال قيادته وترأسه للعديد من اللجان في شركات القطاع الخاص، حصد خبرة مهنية في المجال المالي وإدارة المخاطر والتدقيق الداخلي والالتزام والتحليل المالي ومكافحة غسيل الأموال ومكافحة تمويل الإرهاب وإدارة الأصول ورأس المال، يحدد رئاسة مجلس الشركة الأهلية للتأمين وعضوية مجلس إدارة المركز المالي ورئاسة مجلس إدارة شركة الشايح للمشاريع وعضوية في مجلس إدارة شركة محمد حمود الشايح

محمد عبداللطيف الشايح

نائب رئيس مجلس الإدارة
عضو لجنة الاستثمار



الخبرات العملية:

رجل أعمال ذو خبرة تمتد لأكثر من 35 عاماً، تقلد خلالها العديد من المناصب التنفيذية في عدد من المؤسسات والشركات أكسبته خبرة مهنية واسعة في القطاع المالي والقطاع الاستثماري والعقاري والبنية التحتية وقطاع الضيافة وتجارة التجزئة، بالإضافة إلى أن لديه خبرة مهنية في أمور الحوكمة والامتثال والرقابة، يشغل منصب الرئيس التنفيذي لشركة الشايح للتنمية العقارية، وعضو مجلس إدارة شركة الفنادق الشرقية، وهو كذلك عضو مجالس إدارة عدة شركات تابعة لمجموعة الشايح

عزام عبدالعزيز الفليح

عضو مجلس الإدارة
عضو لجنة التدقيق والمخاطر
عضو لجنة الترشيحات والمكافآت



الخبرات العملية:

رجل أعمال يتمتع بخبرة شاملة وطويلة في قطاعات متعددة منها القطاع المالي والمصرفي والعقارات والاستثمار، ويتمتع بخبرة مكتسبة من عمله في إدارة الأصول من خلال الاستثمار في حقائب أصول متنوعة في المجالات العقارية والاقتصادية، ومن خلال عضويته وقيادته للعديد من مجالس الإدارة حصد خبرة مهنية في أعمال التدقيق الداخلي وإدارة المخاطر وأمور الحوكمة والامتثال والرقابة ومكافحة غسيل الأموال، حيث شغل عضوية في كل من شركة بوبيان للأسماك، البنك التجاري الكويتي، البنك الأهلي الكويتي، شركة الصفاة للاستثمار، شركة الصناعات الهندسية الثقيلة وبناء السفن، بيت التمويل الخليجي، شركة سيمين القابضة، كما اكتسب خبرة مصرفية مالية من خلال عمله في بيت التمويل الكويتي، إدارة الخدمات المصرفية.

عبدالله عبداللطيف الشايح

عضو مجلس الإدارة
عضو لجنة الترشيحات والمكافآت



الخبرات العملية:

رجل أعمال يتمتع بخبرة شاملة وواسعة في مختلف القطاعات منها القطاع المالي والقطاع الصناعي والقطاع التجاري، بالإضافة إلى تمتعه بخبرة مهنية في إدارة المخاطر الاقتصادية وإدارة رأس المال والاستثمار في الموارد البشرية حصدها من خلال ترأسه لمناصب تنفيذية عديدة في شركات القطاع الخاص، ولقيادته الرائدة للأعمال التجارية والصناعية، كما تقلد رئاسة اتحاد وكلاء السيارات ولمدة 19 عاماً من 1981 إلى 2001، يشغل رئاسة مجلس إدارة مجموعة الشايح ورئاسة مجلس إدارة الشركة الكويتية لاستيراد السيارات ورئيس مجلس إدارة شركة الفنادق الشرقية، وعضو سابق في غرفة التجارة والصناعة



فاروق علي بستكي

عضو مجلس الإدارة
عضو لجنة الاستثمار



الخبرات العملية:

قيادي يتمتع بخبرة كبيرة ومعرفة واسعة بقطاع الاستثمارات، ويمتلك أكثر من 33 عام من الخبرة المهنية اكتسب منها الخبرة في مجال التمويل والاستثمارات البديلة ومجال الاستثمارات العقارية محلياً ودولياً، حيث تولى مناصب تنفيذية إدارية وقيادية كعضو مجلس الإدارة والعضو المنتدب للهيئة العامة للاستثمار، ورئيس مجلس إدارة شركة سانت مارتنز لندن، ورئيس مجلس إدارة الشركة الوطنية لمشاريع التكنولوجيا، ومن خلال عضويته وقيادته للعديد من مجالس الإدارة، حصد خبرة عملية في أعمال التدقيق الداخلي وإدارة المخاطر وأمور الحوكمة والامتثال والرقابة وغسيل الأموال، حيث شغل عضوية مجالس إدارة كل من بنك الخليج، والصندوق الكويتي للتنمية الاقتصادية وعضوية في شركة فوستربلن الولايات المتحدة الأمريكية

فدوى فتحي عمر

أمين سر مجلس الإدارة
مدير إدارة الحوكمة والامتثال الرقابي



الخبرات العملية:

بقرار من مجلس الإدارة تم تعيين فدوى عمر أمين سر المجلس، حيث تم اختيارها من بين موظفي الشركة، تمتلك خبرة في الأعمال الإدارية، بالإضافة إلى مجالات الحوكمة وإدارة المخاطر والامتثال الرقابي، عملت على تطوير خبراتها المهنية من خلال اجتياز برنامج «قيادة التغيير: اتخاذ القرار، التفاوض، واستراتيجيات القيادة» المقدم من جامعة هارفارد في الولايات المتحدة الأمريكية، كما حصلت على شهادة أمين سر معتمد على المستوى الدولي من أكاديمية GAFM، بالإضافة إلى اجتيازها كل من اختبار قواعد ولوائح هيئة أسواق المال CISI واختبار برنامج مديري الشركات من معهد المالية والحوكمة IFG - لبنان.

بدأت مسيرتها المهنية عام 1998 في شركة المدير الكويتي لإدارة المشاريع العقارية، وفي عام 2004 التحقت بشركة جلوبال للخدمات اللوجستية والتخزين، ثم التحقت بشركة المباني عام 2007 ساهمت خلالها في عدد من المشاريع مثل الإعداد لعملية الاستحواذ على شركة الري لوجستيا، بالإضافة إلى المساهمة في صياغة وثائق التأهيل والشراكة بين القطاعين العام والخاص، ووضع إطار حوكمة متكامل

محمد راشد المطيري

عضو مجلس الإدارة
عضو لجنة التدقيق والمخاطر



الخبرات العملية:

قيادي يتمتع بخبرة عملية تزيد عن 25 عاماً في مجال إدارة القطاع الصناعي، وحصد خبرة مهنية في أمور الحوكمة والامتثال والرقابة وإدارة المخاطر وأمور التدقيق الداخلي، ويحصد عضوية في شركة نقل وتجارة المواشي وأمين سر مجلس إدارة شركة مجموعة الصناعات الوطنية القابضة، ومدير تنفيذي لمبرة الصناعات الوطنية القابضة الخيرية.

تشكيل مجلس الإدارة

ب. نبذة عن اجتماعات مجلس إدارة الشركة

خلال عام 2024 اجتمع مجلس الإدارة تسع (9) اجتماعات، ويُلخص الجدول التالي اجتماعات وحضور أعضاء مجلس الإدارة

الاجتماع	الاجتماع	الاجتماع	الاجتماع	الاجتماع	الاجتماع	الاجتماع	الاجتماع	الاجتماع	الاجتماع	الاسم	الصفة							
التاسع	الثامن	السابع	السادس	الخامس	الرابع	الثالث	الثاني	الأول	6/2/2024	6/5/2024	12/8/2024	23/9/2024	7/11/2024	6/2/2024	17/11/2024	10/12/2024	22/12/2024	
✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	محمد عبدالعزيز الشايح رئيس مجلس الإدارة
✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	محمد عبداللطيف الشايح نائب رئيس مجلس الإدارة
✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	عبدالله عبداللطيف الشايح عضو
✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	أيمن عبداللطيف الشايح عضو
✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	عزام عبدالعزيز الفليح عضو مستقل
✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	فاروق علي بستكي عضو مستقل
✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	محمد راشد المطيري عضو

مصنوفة المهارات الفنية والعملية لأعضاء مجلس الإدارة

الاسم	محمد عبدالعزيز الشايح رئيس مجلس الإدارة	محمد عبداللطيف الشايح نائب رئيس المجلس	عبدالله الشايح عضو غير تنفيذي	أيمن عبداللطيف الشايح عضو غير تنفيذي	عزام عبدالعزيز الفليح عضو مستقل	فاروق علي بستكي عضو مستقل	محمد راشد المطيري عضو غير تنفيذي
ريادة الأعمال / القيادة	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
المالية / الاقتصادية	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
البحوث ودراسات الجدوى	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
الخبرة في مجال العقارات	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
الإدارة الاستراتيجية	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
خبرة في إدارة المخاطر	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
الابتكار والتقنية	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
عمليات الدمج والاستحواذ	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

الاسم	تصنيف العضو (تنفيذي/غير تنفيذي/ تنفيذي/ مستقل) ، أمين السر	المؤهل العلمي	تاريخ الانتخاب / تعيين أمين السر
محمد عبدالعزيز الشايح	رئيس مجلس الإدارة عضو غير تنفيذي	- ماجستير في إدارة الأعمال من كلية وارثون بجامعة بنسلفانيا - الولايات المتحدة الأمريكية - بكالوريوس تسويق من جامعة الكويت	27 مارس 2022
محمد عبداللطيف الشايح	نائب رئيس مجلس الإدارة عضو غير تنفيذي	- بكالوريوس هندسة مدنيّة من جامعة البترول والمعادن في الظهران، المملكة العربية السعودية.	27 مارس 2022
عبدالله عبداللطيف الشايح	عضو مجلس الإدارة عضو غير تنفيذي	- بكالوريوس اقتصاد من جامعة الكويت.	27 مارس 2022
أيمن عبداللطيف الشايح	عضو مجلس الإدارة عضو غير تنفيذي	- بكالوريوس هندسة ميكانيكية من جامعة الكويت.	27 مارس 2022
عزام عبدالعزيز الفليح	عضو مجلس الإدارة عضو مستقل	- بكالوريوس إدارة أعمال من جامعة جراند فيو كوليدج، الولايات المتحدة الأمريكية.	27 مارس 2022
فاروق علي بستكي	عضو مجلس الإدارة عضو مستقل	- بكالوريوس في الهندسة الصناعية من جامعة ميامي، الولايات المتحدة الأمريكية.	27 مارس 2022
محمد راشد المطيري	عضو مجلس الإدارة عضو غير تنفيذي	- ماجستير في إدارة الأعمال من جامعة القاهرة، جمهورية مصر العربية. - بكالوريوس في التجارة من جامعة عين شمس جمهورية مصر العربية.	27 مارس 2022
فدوى فتحي عمر	أمين سر مجلس الإدارة	- بكالوريوس إدارة أعمال. - أمين سر معتمد من قبل الأكاديمية العالمية للتمويل والإدارة، الولايات المتحدة الأمريكية - عضو في المعهد المعتمد للأوراق المالية والاستثمار CISI.	29 ديسمبر 2020

ج. موجز عن كيفية تطبيق متطلبات التسجيل والتنسيق وحفظ محاضر اجتماعات مجلس الإدارة

أمين سر مجلس الإدارة السيدة/ فدوى فتحي عمر، عند تعيينها أوكلت إليها مسؤولية تنظيم أعمال مجلس الإدارة ومهمة توثيق المناقشات التي تمت خلال الاجتماعات والقرارات التي تم اتخاذها وأية تحفظات (إن وجدت) ويتم توقيع هذه المحاضر من جميع الأعضاء الحاضرين والمشاركين وأمين السر.

كما يتوافر سجل خاص باجتماعات مجلس الإدارة تدون فيه محاضر اجتماعات المجلس بأرقام متتابعة للسنة المنعقدة فيها الاجتماع وتاريخه ووقت بدايته ونهايته وقائمة الحضور والغياب مع بيان وسيلة الحضور، ولها حق التوقيع على خطاب تنفيذ التوصيات بشأن ما تم اتخاذه من قرارات في اجتماعات مجلس الإدارة وإرساله للجهة المعنية مع متابعة تنفيذه، ويتم حفظ محاضر الاجتماعات والسجلات والتقارير وغيرها من المستندات التي ترفع من المجلس وإليه لدى أمين السر، كما ويتم حفظ الملفات إلكترونياً لسهولة الرجوع إليها

كما يعمل أمين السر على التأكد من التبليغ بمواعيد اجتماعات المجلس قبل ثلاثة أيام عمل على الأقل، مع مراعاة الاجتماعات الطارئة بالإضافة إلى تسهيل حصول أعضاء مجلس الإدارة على محاضر الاجتماعات والمعلومات والمستندات المتعلقة بالشركة، فضلاً عن القيام - تحت إشراف رئيس مجلس الإدارة - بتأمين إيصال وتوزيع المعلومات والتنسيق ما بين أعضاء المجلس وبين أصحاب المصالح

د. إقرار العضو المستقل بأنه تتوافر فيه ضوابط الاستقلالية

تم انتخاب أعضاء مجلس الإدارة في 27 مارس 2022، متضمناً إنتخاب كل من السيد / عزام عبدالعزيز الفليج، والسيد / فاروق علي بستكي أعضاء مستقلين بعد أن تم التأكد من توافر كافة الضوابط التي تحدد صفة الاستقلالية في اجتماع لجنة الترشيحات والمكافآت رقم 2022/2 المنعقد بتاريخ 2022/03/26 والتأكيد عليها سنوياً من قبل لجنة الترشيحات والمكافآت

الإقرارات الخاصة بالأعضاء المستقلين بشأن توافر ضوابط الاستقلالية كما هو موضح أدناه:

وزارة التجارة والصناعة
Ministry of Commerce and Industry

إقرار عضو مجلس الإدارة المستقل

أقر أنا الموقع أدناه عزام عبد العزيز الفليج

بطاقة مدنية (أو جواز سفر لغير المقيم) رقم 264101601162

والمرشح كعضو مجلس إدارة مستقل لدى شركة
(المباني شركة مساهمة كويتية عامة)

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

الإسم: عزام عبد العزيز الفليج
التاريخ: يناير 2024

التوقيع:

وزارة التجارة والصناعة
Ministry of Commerce and Industry

إقرار عضو مجلس الإدارة المستقل

أقر أنا الموقع أدناه فاروق علي أكبر بستكي

بطاقة مدنية (أو جواز سفر لغير المقيم) رقم 260042200917

والمرشح كعضو مجلس إدارة مستقل لدى شركة
(المباني شركة مساهمة كويتية عامة)

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

الإسم: فاروق علي أكبر بستكي
التاريخ: يناير 2024

التوقيع:

القاعدة الثانية

التحديد السليم للمهام والمسؤوليات

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

يتولى مجلس الإدارة جميع السلطات والصلاحيات اللازمة لإدارة الشركة، ويتم تحديد صلاحيات ومهام ومسؤوليات مجلس الإدارة في النظام الأساسي للشركة وفي لائحة مجلس الإدارة المعتمدة المتضمن لمهام ومسؤوليات وصلاحيات مجلس الإدارة، مع مراعاة اختصاصات الجمعية العامة للشركة. ومن أبرز هذه المهام والمسؤوليات ما يلي:-

- اعتماد الاستراتيجية الشاملة للشركة وأهدافها وخطط العمل الرئيسية ومراجعتها وتوجيهها.
- إقرار الموازنات التقديرية السنوية واعتماد البيانات المالية المرحلية والسنوية.
- اعتماد سياسة توزيع الأرباح.
- اعتماد الموثيق واللوائح والسياسات الداخلية.
- تشكيل لجان مختصة منبثقة عنه.
- تحديد الصلاحيات التي يتم تفويضها للإدارة التنفيذية وإجراءات اتخاذ القرار، كما يحدد المجلس الموضوعات التي يحتفظ بصلاحيات البت فيها.
- الرقابة والإشراف على أداء الإدارة التنفيذية.
- التأكد بصفة دورية من فاعلية وكفاية نظم الرقابة الداخلية.

كما تم إعداد واعتماد الوصف الوظيفي لعضو مجلس الإدارة التنفيذي وعضو مجلس الإدارة المستقل، بالإضافة إلى التزامات مجلس الإدارة، يكون رئيس مجلس الإدارة مسؤولاً عن تمثيل الشركة أمام الغير، وعن حسن سير عمل مجلس الإدارة بطريقة مناسبة وفعالة بما في ذلك حصول أعضاء المجلس على المعلومات الكاملة والصحيحة في الوقت المناسب، وتشجيع العلاقة البناءة والمشاركة الفعالة بين كل من مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية بالإضافة إلى المسؤوليات الأخرى.

كذلك يتم تحديد مهام ومسؤوليات الإدارة التنفيذية في السياسات المعتمدة من قبل مجلس الإدارة، ومن أبرز هذه المهام والمسؤوليات ما يلي

- تنفيذ الاستراتيجية والخطط السنوية المعتمدة من قبل مجلس الإدارة.
- تنفيذ كافة السياسات الداخلية المعتمدة من قبل مجلس الإدارة.
- المسؤولية الكاملة عن الأداء العام للشركة ونتائج أعمالها.
- وضع نظم الرقابة الداخلية والتأكد من كفاية وفاعلية تلك النظم.
- إعداد التقارير الدورية حول أنشطة الشركة وعرضها على مجلس الإدارة.

كذلك يقوم مجلس الإدارة بتحديد الصلاحيات التي يتم تفويضها للإدارة التنفيذية، مع مراعاة تحقيق التوازن في السلطات والصلاحيات بين كل من مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية. بحيث لا يوجد إنفراد أي من الأطراف بالسلطات المطلقة وذلك لتسهيل عملية المساءلة

ب. إنجازات مجلس الإدارة خلال العام:

واصل مجلس الإدارة التركيز على توجيه الشركة وتنفيذ رؤيتها الاستراتيجية وإكمال تطوير وتفعيل إطار حوكمة الشركة مدعماً بالركائز التالية

اعتماد التقرير المتكامل متضمناً استراتيجية الشركة والنموذج المؤسسي والمخاطر التي تواجه الشركة والتوجه والتوقعات المستقبلية.

- مراجعة واعتماد البيانات المالية المرحلية والبيانات المالية السنوية.
- متابعة أعمال اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة.
- الدعوة لعقد اجتماع الجمعية العامة العادية.
- اعتماد تحديث الهيكل التنظيمي للشركة.
- اعتماد تقرير حوكمة الشركات.
- التوصية للمساهمين من خلال الجمعية العامة للشركة بإعادة تعيين مراقب الحسابات الخارجي للشركة وذلك بناءً على توصية لجنة التدقيق والمخاطر.
- المناقشة والموافقة على التقييم السنوي لمجلس الإدارة ككل، وتقييم كل عضو من أعضاء مجلس الإدارة وكل لجنة من لجان مجلس الإدارة ورئيس مجلس الإدارة، وتقييم أداء كبار التنفيذيين.
- الرقابة والإشراف على أداء الإدارة التنفيذية والتأكد من إتباع السياسات واللوائح المعتمدة.
- اعتماد سياسة آلية تعويض أصحاب المصالح وسياسة المخاطر.
- المتابعة الدورية لآخر تطورات الخاصة بمشاريع وأصول الشركة.
- الإطلاع على ميزانية مصروفات وإيرادات الشركة.
- الإطلاع على تقرير تقييم ومراجعة أنظمة الرقابة الداخلية والمعد من مراقب حسابات مستقل.
- متابعة تحديث استمرارية الأعمال وخطة الطوارئ للشركة.
- تحسين الأثر الإيجابي على المجتمعات التي نعيش ونعمل فيها وتقليل الأثر السلبي.
- أكد أعضاء مجلس الإدارة المستقلون على استمرارية استقلالهم عن الشركة خلال عام 2024 ، واطمأنت إلى استيفاء المتطلبات القانونية في هذا الخصوص من حيث الحد الأدنى لعدد الأعضاء المستقلين في المجلس.
- التطوير المستمر لحوكمتنا وشفافيتنا.
- المناقشة والموافقة على تقارير المخاطر النصف سنوية المعدة من المكتب الاستشاري لإدارة المخاطر والمرفوعة من لجنة التدقيق والمخاطر.
- تطبيق نظام حوكمة الشركات ومراقبة فاعلية تنفيذه طبقاً لقانون هيئة أسواق المال ولائحته التنفيذية وتعديلاتها ومتطلبات الجهات الرقابية الأخرى.
- اعتماد مؤشرات الأداء الموضوعية للعام المالي 2024.
- اعتماد تقرير المكافآت والمزايا.
- اعتماد تقرير المعاملات مع الأطراف ذات الصلة.
- زيادة الكفاءة المهنية وتعيين رئيس الاستثمار التنفيذي.

ج. نبذة عن تطبيق متطلبات تشكيل مجلس الإدارة للجان متخصصة تتمتع بالإستقلالية:

في إطار تطبيق قواعد الحوكمة السليمة في الشركة، قام مجلس الإدارة بتشكيل ثلاث لجان مستقلة منبثقة عنه بغرض تمكينه من تادية مهامه بشكل فعال ولتقوم بالإشراف على تطبيقات الحوكمة بمحاورها المختلفة، وتعمل هذه اللجان وفق المواثيق المعتمدة من قبل مجلس الإدارة والتي توضح مدة عملها وصلاحياتها ومهامها ومسئولياتها وكيفية رقابة المجلس عليها، وفقاً لما يلي:

أولاً : لجنة التدقيق والمخاطر

تتكون اللجنة من ثلاثة أعضاء (عضوين غير تنفيذيين وعضو مستقل) ويتمتع جميع الأعضاء بمعرفة واسعة بالشؤون المالية

تاريخ تشكيل اللجنة ومدتها	2022/03/29 ومدتها ثلاث سنوات
عدد الاجتماعات التي عقدتها اللجنة خلال العام	سبع اجتماعات
أعضاء اللجنة	١. السيد / أيمن عبد اللطيف الشايح – رئيس اللجنة (عضو غير تنفيذي) ٢. السيد / عزام عبد العزيز الفليح – (عضو مستقل) ٣. السيد / محمد راشد المطيري – (عضو غير تنفيذي)

المهام والمسؤوليات الرئيسية للجنة:

١. النظر في فاعلية أنظمة الرقابة الداخلية بالشركة، بما في ذلك أمن تكنولوجيا المعلومات.
٢. دراسة القوائم المالية قبل عرضها على مجلس الإدارة وإبداء رأيها وتوصياتها.
٣. مراجعة تقرير الرقابة الداخلية المقدم سنوياً من قبل مكتب تدقيق مستقل بتقييم ومراجعة أنظمة الرقابة الداخلية.
٤. دراسة السياسات المحاسبية المتبعة وإبداء الرأي والتوصية لمجلس الإدارة في شأنها.
٥. تقييم مدى كفاية أنظمة الرقابة الداخلية المطبقة داخل الشركة وإعداد تقرير يتضمن رأي وتوصيات اللجنة في هذا الشأن.
٦. مراجعة نتائج تقارير الجهات الرقابية والتأكد من أنه قد تم اتخاذ الإجراءات اللازمة بشأنها.
٧. التأكد من التزام الشركة بالقوانين والسياسات والنظم والتعليمات ذات العلاقة.
٨. تقييم مؤهلات وكفاءة أداء واستقلالية مراقب الحسابات الخارجي واقتراح تعيينه وتحديد أتعابه .
٩. دراسة تقارير التدقيق الداخلي والإجراءات التصحيحية لها.
١٠. دراسة خطة إدارة التدقيق الداخلي وكفاءتها وقدراتها.
١١. الاجتماع بشكل دوري مع مراقبي الحسابات الخارجيين، وأربع مرات على الأقل مع المدقق الداخلي.
١٢. مراجعة الصفقات والتعاملات مع الأطراف ذات العلاقة.
١٣. دراسة القوائم المالية قبل عرضها على مجلس الإدارة وإبداء رأيها وتوصياتها.
١٤. إعداد ومراجعة استراتيجيات وسياسات إدارة المخاطر قبل اعتمادها من مجلس الإدارة والتأكد من تنفيذ هذه الاستراتيجيات والسياسات، وأنها تتناسب مع طبيعة وحجم أنشطة الشركة.
١٥. ضمان توافر الموارد والنظم الكافية لإدارة المخاطر.
١٦. تقييم نظم وأليات تحديد وقياس ومتابعة أنواع المخاطر المختلفة التي قد تتعرض لها الشركة وذلك لتحديد أوجه القصور بها.
١٧. مساعدة مجلس الإدارة على تحديد وتقييم مستوى المخاطر المقبول في الشركة، والتأكد من عدم تجاوز الشركة لهذا المستوى من المخاطر بعد اعتمادها من قبل مجلس الإدارة.
١٨. التأكد من استقلالية موظفي إدارة المخاطر عن الأنشطة التي ينجم عنها تعرض الشركة للمخاطر.
١٩. مراجعة التقارير الدورية حول طبيعة المخاطر التي تتعرض لها الشركة وتقديمها لمجلس الإدارة.

أبرز إنجازات لجنة التدقيق والمخاطر خلال العام:

- مراقبة أعمال الشركة والتحقق من السياسات والإجراءات التي تضمن سلامة ونزاهة التقارير والقوائم المالية وأنظمة الرقابة الداخلية فيها.
- التأكد من أن الإدارات تعمل وفقاً للسياسات المعتمدة من قبل مجلس الإدارة.
- تقدم اللجنة توصياتها الكتابية إلى المجلس بصورة دورية.
- دراسة ومناقشة القوائم المالية الدورية والسنوية للشركة وذلك قبل عرضها على مجلس الإدارة.
- دراسة السياسات المحاسبية المتبعة وإبداء الرأي والتوصية لمجلس الإدارة في شأنها.
- دراسة ومراجعة نظم الرقابة الداخلية والمالية وإدارة المخاطر في الشركة.
- دراسة تقارير التدقيق الداخلي ومتابعة تنفيذ الإجراءات التصحيحية للملاحظات الواردة فيها.
- الرقابة والإشراف على أداء وأنشطة إدارة التدقيق الداخلي في الشركة للتحقق من فعاليتها في أداء الأعمال والمهام المنوطة بها.
- التأكد من أنه قد تم اتخاذ الإجراءات التصحيحية اللازمة بشأن الملاحظات الواردة في تقارير التدقيق الداخلي.
- التوصية لمجلس الإدارة بتعيين استشاري أعمال التدقيق الداخلي واستشاري إدارة المخاطر وتمكينهما من أداء أعمالهم بفعالية.
- التوصية للمجلس بترشيح مراقبي الحسابات الخارجيين وتحديد أتعابهم والتأكد من استقلاليتهم.
- دراسة تقرير مراجع الحسابات وملاحظاته على القوائم المالية.
- رفع تقرير سنوي مكتوب إلى الجمعية العامة يوضح أنشطة التدقيق الداخلي التي قامت بها.
- الإشراف الفني على إدارة التدقيق الداخلي وإدارة المخاطر في الشركة من أجل التحقق من مدى فعاليتها في تنفيذ الأعمال والمهام المحددة.
- مراجعة سياسة آلية تعويض أصحاب المصالح ورفع التوصية لمجلس الإدارة لاعتمادها.
- مراجعة تقرير الرقابة الداخلية المقدم سنوياً من قبل مكتب تدقيق مستقل بتقييم ومراجعة أنظمة الرقابة الداخلية.
- تقييم أداء مكاتب التدقيق ومكاتب التدقيق المستقلة.
- إعداد تقرير التعاملات الأطراف ذات الصلة مع الشركة والتأكد من عدم وجود أي تضارب في المصالح والتوصية بشأنها لمجلس الإدارة.
- مراجعة التقرير السنوي لمحاو حوكمة الشركاء والأداء البيئي والاجتماعي، ومتابعة كافة الجهود المبذولة لرفع مستوى الالتزام والنظر في إمكانية تطبيق بعض المعايير العالمية.

المهام والمسؤوليات الرئيسية للجنة:

1. مساعدة مجلس الإدارة في تحديد الأفراد المؤهلين للعمل في المجلس ولجانته.
2. التوصية بقبول الترشيح وإعادة الترشيح لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية.
3. التوصية بترشيح الأعضاء المستقلين والتأكد من عدم انتفاء صفة الاستقلالية.
4. عمل مراجعة دورية للاحتياجات المطلوبة من المهارات المناسبة لعضوية مجلس الإدارة.
5. وضع توصيف وظيفي لأعضاء المجلس.
6. وضع سياسات واضحة لمكافآت أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية.
7. إعداد تقرير سنوي عن مكافآت أعضاء المجلس والإدارة التنفيذية للعرض على الجمعية العامة.
8. التأكد من عدم انتفاء صفة الاستقلالية عن عضو مجلس الإدارة المستقل.
9. مراجعة الهيكل التنظيمي للشركة.
10. مراجعة السياسات واللوائح الخاصة بالشركة وإطار حوكمة الشركة.

أبرز إنجازات لجنة الترشيحات والمكافآت خلال العام:

- التأكد من عدم انتفاء صفة الاستقلالية عن عضو مجلس الإدارة المستقل.
- التوصية بقبول الترشيح لأعضاء الإدارة التنفيذية.
- رفع تقرير سنوي إلى مجلس الإدارة يتضمن تحليلاً شاملاً لأداء المجلس الناتجة من عملية التقييم الذاتي.
- إعداد مكافآت رئيس وأعضاء مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي والإدارة التنفيذية وموظفي الشركة ورفع التوصية بشأنها لمجلس الإدارة.
- مراجعة تقرير الحوكمة وتقرير المكافآت.
- مراجعة واعتماد تحديث الهيكل التنظيمي للشركة ورفع التوصية لمجلس الإدارة لاعتماده.
- مراجعة خطة التدريب السنوية لمجلس الإدارة والإدارة التنفيذية.

ثالثاً : لجنة الاستثمار:

تتكون اللجنة من أربعة أعضاء (ثلاثة أعضاء غير تنفيذيين وعضو مستقل من مجلس الإدارة وعضو من الإدارة التنفيذية)

تاريخ تشكيل اللجنة ومدتها	عدد الاجتماعات التي عقدتها اللجنة خلال العام
2022/03/29 ومدتها ثلاث سنوات	اجتماعان
أعضاء اللجنة	
1. السيد / محمد عبدالعزيز الشايح - رئيس اللجنة (عضو غير تنفيذي)	
2. السيد / محمد عبداللطيف الشايح - عضو اللجنة (عضو غير تنفيذي)	
3. السيد / فاروق علي بستيكي - عضو اللجنة (عضو مستقل)	
4. السيد / وليد خالد الشريهان - عضو اللجنة (الرئيس التنفيذي)	

تشمل المهام والمسؤوليات الرئيسية للجنة:

1. اعتماد استراتيجية الاستثمار ومراجعتها بشكل دوري.
2. مراجعة الفرص الاستثمارية وأنشطة الاستحواذ والاندماج والتملك والدخول في شراكات.

ثانياً: لجنة الترشيحات والمكافآت:

تتكون اللجنة من ثلاثة أعضاء (عضوين غير تنفيذيين وعضو مستقل)

تاريخ تشكيل اللجنة ومدتها	عدد الاجتماعات التي عقدتها اللجنة خلال العام
2022/03/29 ومدتها ثلاث سنوات	أربع اجتماعات
أعضاء اللجنة	
1. السيد / محمد عبدالعزيز الشايح - رئيس اللجنة (عضو غير تنفيذي)	
2. السيد / عبدالله عبداللطيف الشايح - (عضو غير تنفيذي)	
3. السيد / عزام عبدالعزیز الفليح - (عضو مستقل)	

٣. مراجعة أداء الاستثمارات القائمة وتقييم أدائها ودراسة وتقييم واعتماد التحديثات الرئيسية أو إضافات تستوجب عملها على هذه المشاريع.
٤. دراسة وتقييم أي تخارج أو مبادلة من أصول الشركة.
٥. مراجعة أثر المعاملات والصفقات المقترحة على قائمة المركز المالي للشركة بما في ذلك التمويل المطلوب وتقييم الأثر على نسب السيولة والمديونية.
٦. الرقابة على الأصول الاستثمارية، بما في ذلك الصناديق والمحافظ الاستثمارية ومتابعة الاستثمارات.

أبرز إنجازات لجنة الاستثمار خلال العام:

- العمل مع الإدارة التنفيذية لوضع استراتيجية وسياسة استثمارية تتناسب مع طبيعة أعمال المباني وأنشطتها والمخاطر المتعلقة بها.
- الاشراف على الأنشطة الاستثمارية وتصميم الإجراءات المناسبة لقياس الأداء الاستثماري وتقييمه.
- تقييم الفرص الاستثمارية التي تقترحها الإدارة التنفيذية على سبيل المثال (المشاركات في المشاريع المشتركة، بيع أو شراء العقارات، عمليات الاندماج أو الإستحواذ، الخروج من إستثمار قائم أو التصرف فيه)
- تحديد أولويات الفرص الإستثمارية المقترحة.
- ضمان امتثال الفرص الاستثمارية المقترحة لتعليمات المجلس.
- مراجعة التقارير الدورية لمشاريع الشركة.

د. موجز عن كيفية تطبيق المتطلبات التي تتيح لأعضاء مجلس الإدارة الحصول على البيانات بشكل دقيق وفي الوقت المناسب

تعمل الشركة على إتاحة المعلومات والبيانات والمستندات بشكل دقيق وفي الوقت المناسب لجميع أعضاء مجلس الإدارة ويتم تقديمها بشتى الوسائل الممكنة والمتاحة، متضمنة استخدام وسائل التواصل الحديثة في إرسال البيانات لأعضاء مجلس الإدارة بما يضمن حصولهم على المعلومات اللازمة بجودة عالية وفي الوقت المحدد والحرص على أن كافة التقارير الدورية وغير الدورية يتم إعدادها على درجة عالية من المهنية والدقة والتأكد من تسليمها لأعضاء مجلس الإدارة لتمكينهم من عملية إتخاذ القرار بشكل سليم.

القاعدة الثالثة

اختيار أشخاص من ذوي الكفاءة لعضوية مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

نبذة عن تطبيق متطلبات تشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت:

استناداً لتعليمات هيئة أسواق المال ولائحتها التنفيذية وتعديلاتها، وطبقاً للقاعدة الثالثة من الكتاب الخامس عشر وبقرار من مجلس الإدارة، تم تشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت من ثلاثة أعضاء من أعضاء مجلس الإدارة غير التنفيذيين بينهم عضو مستقل ولمدة ثلاث سنوات (دورة المجلس)، وبهذا التشكيل تتمتع اللجنة بكامل الاستقلالية لممارسة أعمالها بفعالية، وتم اعتماد لائحة عمل اللجنة متضمنة المهام والمسؤوليات المنوطة بها

تقرير المكافآت الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

يتولى مجلس الإدارة مسؤولية تصميم سياسة المكافآت وتحدد هذه السياسة الأسس المتعلقة بمكافآت مجلس الإدارة ومواءمتها مع أهداف الشركة وأهدافها، وتعكس السياسة أهداف الشركة وتأخذ بعين الاعتبار سلامة عملياتها التشغيلية ومركزها المالي، وتعتبر هذه السياسة جزءاً من الإطار العام للحكومة الخاص بالشركة، ويتم تفعيل هذه السياسة من خلال لجنة الترشيحات والمكافآت

تم تأسيس سياسة المكافآت الخاصة بالشركة وفقاً للمبادئ التالية:

1. ربط المكافآت بدرجة المخاطر والمهام التي يتحملها أعضاء مجلس الإدارة أو الإدارة التنفيذية.
2. تهدف هذه السياسة إلى وضع أحد محفزات استقطاب أفضل المهنيين والحفاظ عليهم.
3. ضمان العدالة في منح المكافآت داخل الشركة، وأن تكون المكافآت تنافسية بالمقارنة مع الشركات العاملة في نفس مجالات الشركة وحجم أعمالها.
4. ضمان الشفافية في منح المكافآت وفقاً للقوانين المعنية وأفضل الممارسات المتبعة.

تحدد سياسة المكافآت في الشركة نظام المكافآت بما يتفق مع أهداف الشركة والمساهمين وأصحاب المصالح، وتعكس هذه السياسة المعايير والمبادئ الخاصة بأفضل الممارسات في مجال الحوكمة الرشيدة، وتكييفها بما يتناسب مع النظام الأساسي للشركة استناداً إلى المتطلبات الرقابية ذات الصلة

مكافأة عضوية مجلس الإدارة:

1. يجب ألا يتجاوز إجمالي المكافآت 10% من صافي أرباح الشركة (بعد خصم الإهلاك، والاحتياطات، وأرباح المساهمين التي لا تقل عن 5% من رأس مال الشركة أو أي نسبة أعلى من ذلك، كما هو منصوص عليه في النظام الأساسي للشركة)
2. يجب أن تتم الموافقة على مكافآت أعضاء مجلس الإدارة من قبل الجمعية العامة في اجتماعها السنوي وذلك بناءً على طلب من مجلس الإدارة
3. بناءً على موافقة الجمعية العامة العادية، يمكن إعفاء عضو مجلس الإدارة المستقل من الحد الأقصى للمكافآت المنصوص عليها في هذا القسم

يتم وضع واعتماد الأهداف السنوية العامة للشركة من قبل مجلس الإدارة، وترجمتها إلى مؤشرات أداء رئيسية، ومن ثم يتم توثيقها وتعميمها وتطبيقها من قبل الإدارة التنفيذية، والتي بدورها تقوم بمتابعة مؤشرات الأداء الرئيسية ورفع التقارير بشأنها إلى مجلس الإدارة، وبناءً على مؤشرات الأداء الرئيسية الموضوعية وحدود المخاطر والمهام يتم تحديد معايير المكافآت، ويكون للرئيس التنفيذي صلاحية تقدير قيمة المكافآت السنوية بما لا يتجاوز القيمة الاجمالية المعتمدة من مجلس الإدارة

مكافآت الإدارة التنفيذية:

إن نظام المكافآت الخاص بالإدارة التنفيذية يأخذ في الاعتبار البيئة التي تعمل فيها الشركة، والنتائج التي تحققها ودرجة تحمل الشركة للمخاطر، ويشمل المكونات الرئيسية التالية

المكافآت الثابتة:

- يتم تحديد المكافآت الثابتة في الشركة بما يتناسب مع مستوى المسؤوليات المسندة والمسار المهني المحدد للمدير التنفيذي، يتم تحديد الأجور لكل وظيفة، مما يعكس القيمة للشركة.

- تتم مراجعة الأجور الثابتة من قبل لجنة الترشيحات والمكافآت، متى ما تتطلب الأمر ذلك لإعادة تقييم حزمة المكافآت الكلية وظروف السوق، وأداء الأقسام على نطاق الشركة.
- تُمنح الأجور الثابتة بما في ذلك الرواتب والبدلات والمزايا (ومكافأة نهاية الخدمة) بموجب الهيكل المعتمد للرواتب والدرجات من قبل مجلس الإدارة والقوانين واللوائح المعمول بها والاتفاقات التعاقدية.

المكافآت المتغيرة:

- ترتبط المكافآت المتغيرة بعملية تحقيق الأهداف المحددة مسبقاً.
- يتم تخصيص المكافآت المتغيرة بناءً على الأداء الفردي للمدير التنفيذي وأداء الشركة بشكل عام.
- يتم تقديم المكافآت المتغيرة بشكل نقدي، ويتم تحديد هذا الأمر سنوياً من قبل لجنة الترشيحات والمكافآت قبل اعتماده من مجلس الإدارة.

وقد بلغت مكافآت أعضاء مجلس الإدارة للعام 2024 في مجملها مبلغ 724,000 دينار كويتي، شاملة لعضوية مجلس الإدارة والمهام والمسؤوليات الإضافية التي اضطلع بها في لجان المجلس

تفاصيل المكافآت الممنوحة لمجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، بيانها كالتالي:

المكافآت والمزايا لأعضاء مجلس الإدارة للعام 2024								
إجمالي عدد الأعضاء	المكافآت والمزايا من خلال الشركة الأم				المكافآت والمزايا من خلال الشركات التابعة			
	المكافآت والمزايا الثابتة (د.ك)	المكافآت والمزايا المتغيرة (د.ك)	المكافآت والمزايا المتغيرة (د.ك)	المكافآت والمزايا الثابتة (د.ك)	المكافآت والمزايا المتغيرة (د.ك)	المكافآت والمزايا المتغيرة (د.ك)	المكافآت والمزايا المتغيرة (د.ك)	المكافآت والمزايا المتغيرة (د.ك)
	تأمين صحي	مكافأة سنوية	مهام ومسؤوليات اضافية	مكافأة لجان	تأمين صحي	الرواتب الشهرية الاجمالية خلال العام	مكافأة سنوية	مكافأة لجان
7	2,125	276,000	388,500	59,500	-	-	-	-

إجمالي المكافآت والمزايا الممنوحة لخمسة من كبار التنفيذيين ممن تلقوا أعلى مكافآت يضاف إليهم الرئيس التنفيذي والرئيس المالي التنفيذي													
إجمالي عدد الأعضاء والرئيس التنفيذي	المكافآت والمزايا من خلال الشركة الأم					المكافآت والمزايا من خلال الشركات التابعة					المكافآت والمزايا المتغيرة (د.ك)	المكافآت والمزايا المتغيرة (د.ك)	
	الرواتب الشهرية (الاجمالية خلال العام)	تأمين صحي	تذاكر سنوية	بدل سكن	بدل مواصلات	بدل تعليم الأبناء	المكافأة السنوية	الرواتب الشهرية (الاجمالية خلال العام)	تأمين صحي	تذاكر سنوية			بدل سكن
6	714,000	6,375	-	-	3,000	15,000	520,000	105,000	-	-	-	-	5,000

أية انحرافات جوهرية عن سياسة المكافآت المعتمدة من قبل مجلس الإدارة

لا توجد أي انحرافات جوهرية عن سياسة المكافآت المعتمدة من قبل مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 2024/12/31.

القاعدة الرابعة

ضمان نزاهة التقارير المالية:

التعهدات الكتابية من قبل كل من مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية بسلامة ونزاهة البيانات المالية المعدة



نبذة عن تطبيق متطلبات تشكيل لجنة التدقيق

استناداً لتعليمات هيئة أسواق المال ولائحتها التنفيذية وتعديلاتها وطبقاً للمادة 5/5 من القاعدة الرابعة من الكتاب الخامس عشر، وبقرار من مجلس الإدارة تم تشكيل لجنة التدقيق والمخاطر (قُدجتين) بعد موافقة هيئة أسواق المال بتاريخ 2016/1/18، مع مراعاة ممارسة المهام والمسؤوليات المناطة بها بعد الدمج وفق ما هو منصوص عليه في الكتاب الخامس عشر (حوكمة الشركات)، شكلت اللجنة من ثلاثة أعضاء من أعضاء مجلس الإدارة غير التنفيذيين بينهم عضو مستقل، ولمدة ثلاث سنوات (دورة المجلس) ورئيس مجلس الإدارة لا يشغل عضوية في هذه اللجنة، ومعظم أعضاء اللجنة من ذوي المؤهلات العلمية والخبرة العملية في المجالات المحاسبية والمالية، وبهذا التشكيل تتمتع اللجنة بكامل الاستقلالية لممارسة أعمالها بفعالية، وتم اعتماد لائحة عمل اللجنة متضمنة المهام والمسؤوليات المنوطة بها

في حالة وجود تعارض بين توصيات لجنة التدقيق وقرارات مجلس الإدارة يتم تضمين بيان مفصل يوضح التوصيات والسبب أو الأسباب من وراء قرار مجلس الإدارة عدم التقيد بها

كما هو منصوص عليه في لائحة عمل لجنة التدقيق والمخاطر ولائحة مجلس الإدارة فإنه يتعين على المجلس في حالة عدم الأخذ بتوصيات لجنة التدقيق فيما يتعلق بمراقبي الحسابات الخارجيين أو المدقق الداخلي تضمن مع ذكر الأسباب وراء قراره بعدم التقيد بتلك التوصيات.

وخلال العام 2024 لم يحدث أي تعارض بين توصيات لجنة التدقيق والمخاطر وقرارات مجلس الإدارة.

التأكيد على استقلالية وحيادية مراقب الحسابات الخارجي.

كما هو منصوص عليه في لائحة عمل لجنة التدقيق والمخاطر، فإنه يتعين على اللجنة التأكد من استقلالية وحيادية مراقب الحسابات الخارجي عن الشركة ومجلس إدارتها، وعدم قيامه بأعمال إضافية للشركة لا تدخل من ضمن مصفوفة أعمال التدقيق المسموح بها والمعتمدة من هيئة أسواق المال.

وضع نظم سليمة لإدارة المخاطر والرقابة الداخلية

بيان مختصر عن تطبيق متطلبات تشكيل إدارة/ مكتب/ وحدة مستقلة لإدارة المخاطر

تم إنشاء وحدة/ مكتب / إدارة مستقلة لإدارة المخاطر، وقد تم التعاقد مع جهة خارجية من أجل القيام بأعمال إدارة المخاطر، وتم اعتماد سياسة إدارة المخاطر تتضمن صلاحيات ومهام ومسؤوليات إدارة المخاطر وآلية عمل إدارة المخاطر ورفع التقارير، بالإضافة إلى المحافظة على دورية التقارير حسب المتطلبات للحد من المخاطر واعتماد التخطيط الفعال للمخاطر من خلال نزعة المخاطر والمخاطر المقبولة

موجز عن تطبيق متطلبات تشكيل لجنة إدارة المخاطر

استناداً لتعليمات هيئة أسواق المال ولائحتها التنفيذية وتعديلاتها، وطبقاً للقاعدة الخامسة من الكتاب الخامس عشر وبقرار من مجلس الإدارة تم تشكيل لجنة التدقيق والمخاطر (مُدمجتين) بعد موافقة هيئة أسواق المال بتاريخ 2016/1/18، مع مراعاة ممارسة المهام والمسؤوليات المناطة بها بعد الدمج وفق ما هو منصوص عليه في الكتاب الخامس عشر (حوكمة الشركات)، شُكلت اللجنة من ثلاثة أعضاء من أعضاء مجلس الإدارة غير التنفيذيين بينهم عضو مستقل، ولمدة ثلاث سنوات (دورة المجلس) ورئيس مجلس الإدارة لا يشغل عضوية في هذه اللجنة، وجميع أعضاء اللجنة من ذوي المؤهلات العلمية والخبرة العملية في أعمال إدارة المخاطر وتقييمها وتحليلها، وبهذا التشكيل تتمتع اللجنة بكامل الاستقلالية لممارسة أعمالها بفعالية، وتم اعتماد لائحة عمل اللجنة متضمنة المهام والمسؤوليات المنوطة بها

موجز يوضح أنظمة الضبط والرقابة الداخلية

وضع مجلس الإدارة نظاماً للرقابة وتضطلع الإدارة التنفيذية بمسؤولية الحفاظ على نظام الرقابة الداخلية في الشركة، يشمل كافة السياسات والإجراءات والعمليات التي تم تصميمها تحت إشراف مجلس الإدارة لتحقيق الأهداف الاستراتيجية للشركة، كما تنتهج الشركة عملية الفحص الدقيق والرقابة المزدوجة من خلال الصلاحيات والسلطات

يهدف هذا النظام إلى تقييم وسائل وإجراءات إدارة المخاطر والتأكد من التطبيق السليم لدليل الحوكمة، والالتزام بالقوانين واللوائح والسياسات الداخلية المطبقة، ومراجعة البيانات المالية المستخدمة في إعداد القوائم المالية للشركة، وتقوم لجنة التدقيق والمخاطر بمساعدة المجلس في الإشراف على تطبيق نظام الرقابة الداخلية، وتقوم إدارة التدقيق الداخلي بتنسيق الأعمال اليومية المتعلقة بهذا النظام

تقوم إدارة التدقيق الداخلي بوظيفة الرقابة الداخلية تحت إشراف لجنة التدقيق والمخاطر وتوجيهات مجلس الإدارة، وتتبع الإدارة القواعد التي تنظم عمليات الرقابة الداخلية بالشركة، ويقر مجلس الإدارة بمسؤوليته عن نظام الرقابة الداخلية في الشركة وعن مراجعته لآلية عمله ويؤكد فعاليته

بالإضافة إلى أنه قد تم -وعلى النحو المنصوص به من قبل هيئة أسواق المال- بتكليف مكتب تدقيق مستقل للقيام بتقييم ومراجعة نظم الرقابة الداخلية وإعداد تقرير في هذا الشأن **INTERNAL CONTROL REPORT** وتم موافقة هيئة أسواق المال به وذلك عن السنة المنتهية في 2023/12/31، وجاء رأي مكتب التدقيق المستقل أن نظم الرقابة الداخلية التي قاموا بفحصها تتفق مع متطلبات حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة أسواق المال ضمن الكتاب الخامس عشر من اللائحة التنفيذية الصادرة بقرار رقم (72) لسنة 2015 للقانون رقم (7) لسنة 2010، جاء رأي مكتب التدقيق المستقل كالتالي

أنظمة الرقابة الداخلية للشركة قد تم إنشاؤها والاحتفاظ بها طبقاً لمتطلبات هيئة أسواق المال وقواعد حوكمة الشركات



الملاحظات التي تم رفعها في فحص وتقييم نظم الرقابة الداخلية لا تؤثر بشكل جوهري على العرض العادل للقوائم المالية للشركة للسنة المنتهية في 2023/12/31.

الإجراءات التي تم أخذها من قبل الشركة لمعالجة الملاحظات التي تم ذكرها في التقرير، تعتبر إجراءات مرضية

تساعد إدارة التدقيق الداخلي الشركة على تحقيق أغراضها عن طريق اتباع منهج منظم ومنضبط هدفه تقييم وتحسين كفاءة إدارة المخاطر، وأنظمة الرقابة وعمليات الحوكمة

وفي حال وجود مخالفات جوهريّة أو مسائل يلزم الإفصاح عنها في التقرير السنوي، فإنه يتم إعداد تقارير بشأنها تُقدم إلى لجنة التدقيق والمخاطر، والتي تقوم باتخاذ التدابير اللازمة للتعامل مع كل من هذه الحالات، بما في ذلك قيام اللجنة بمطالبة إدارة الشركة بتقديم الإيضاحات الأساسية أو اتخاذ الإجراءات اللازمة لضمان التوصل إلى حل فعال

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

تم تشكيل إدارة/ مكتب/ وحدة للتدقيق الداخلي ضمن الهيكل التنظيمي للشركة تتمتع بالاستقلالية التامة من خلال تبعيةها إلى لجنة التدقيق والمخاطر وبالتبعية إلى مجلس الإدارة، يتم إدارة أعمال التدقيق الداخلي من خلال تكليف جهة خارجية مستقلة وذات خبرة مهنية بأعمال التدقيق الداخلي واعتماد سياسة إدارة التدقيق الداخلي متضمنة بيان صلاحيات ومهام إدارة التدقيق الداخلي وآلية عملها ورفع التقارير

القاعدة السادسة

تعزيز السلوك المهني والقيم الأخلاقية

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

تسعى المباني دوماً إلى نيل ثقة المستثمر، فقد أسس مجلس إدارة الشركة مبادئ قوية ومهماً وهيكل حوكمة من شأنها توجب الالتزام للتصرف بطريقة أخلاقية، مراعين حقوق الإنسان في أعمالنا مع موردينا وعملائنا ومقاولينا وشركاء العمل، حيث تتضمن اتفاقية الأعمال شرطاً خاصاً يتمثل في ضرورة إدارة عملياتهم التجارية بطريقة تتفق مع قانون حقوق الإنسان، كما تنص مدونة السلوك على ممارسات العمل الآمنة ومعاملة الأشخاص باحترام، ويتوفر على الموقع الإلكتروني نسخة من مدونة السلوك وسياسة حقوق الإنسان وغيرها من سياسات بيانها، كالتالي

مدونة السلوك : تحدد هذه السياسة الغرض منها ومجال عملها، والالتزامات الواجب اتباعها من أعضاء مجلس الإدارة والعاملين بالشركة، والموردين والعملاء وشركاء العمل، وبيئة وأخلاقيات العمل ومسؤوليات تطبيق هذه السياسة والعقوبات

سياسة الإبلاغ : تضع هذه السياسة المعايير والإجراءات اللازمة للإبلاغ عن حالات المخالفات لميثاق السلوكيات وأخلاقيات العمل، والأنظمة والسياسات الخاصة بالشركة، والتي قد تدعم أنشطة الغش والاختلاس، وتتضمن المعايير والمسؤوليات الخاصة باستلام البلاغات والتقارير عن نتائج البلاغات، وآليات حماية المبلغ.

سياسة تعارض المصالح : تضع هذه السياسة الضوابط والأحكام التي تعالج حالات تعارض المصالح، وآليات الإفصاح عنها لجميع من تنطبق عليهم، وذلك عند تعاملهم مع الشركة أو مع أصحاب المصالح الآخرين وكذلك معالجة حالات تعارض المصالح عند التعامل مع الموردين والمقاولين (أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية)، والتي من الممكن أن تؤثر في اتخاذ القرارات، مما سيؤدي إلى حفظ حقوق الشركة ومصالحها والحفاظ على بيئة عمل سليمة تحقق أعلى معدلات الشفافية والنزاهة

سياسة حقوق المساهمين : وضع مجلس الإدارة سياسة توضح حقوق المساهمين، وتتضمن هذه السياسة الحقوق الواردة في القوانين والقرارات ذات الصلة وتلك الواردة في النظام الأساسي، والغاية من تلك السياسة هي تمكين وتشجيع المساهمين على ممارسة حقوقهم بطريقة فعالة.

سياسة الإفصاح : تهدف سياسة الإفصاح إلى وضع نظم للتأكد من الالتزام بالقوانين واللوائح المتعلقة بالإفصاح والحفاظ على سمعة الشركة، وتوفير الشفافية لمساهمي الشركة الحاليين والمحتملين والأطراف ذوي الصلة ومنع استغلال الورقة المالية المدرجة

سياسة خصوصية البيانات وحمايتها : أخذت الشركة سياسة «خصوصية البيانات وحمايتها» على محمل الجد من خلال ضمان إعداد أنفسنا لتحقيق النجاح في تلبية أعلى المعايير التي يتوقعها منا العملاء، حيث كان من ضمن قائمة أهداف الشركة الاستراتيجية توفير أقصى درجة من الحماية لخصوصية عملائها وبياناتهم الشخصية، وقد أعدت الشركة سياسة الخصوصية لمساعدة العملاء على فهم الطريقة التي تتم التعامل بها مع بياناتهم الشخصية وتحقيق التنظيم اللازم في عملياتنا الداخلية لضمان الامتثال الكامل

موجز عن السياسات والآليات بشأن الحد من حالات تعارض المصالح:

تم اعتماد سياسة تنظيم العلاقات مع أصحاب المصالح وسياسة منع تعارض المصالح وتناولت مفهوم تعارض المصالح، وأوضحت التزامات العاملين فيما يتعلق بحالات تعارض المصالح ووجوب الإفصاح إلى مجلس الإدارة عن وجود أي نشاط مع الشركة من الممكن أن يمثل حالة تعارض مصالح

وتضمنت سياسة منع تعارض المصالح أيضاً آلية إدارة وتنظيم حالات تعارض المصالح، وصلاحيات المجلس في اتخاذ أي إجراءات ضد من تحقق بشأنه حالة من الحالات

القاعدة السابعة

الإفصاح والشفافية بشكل دقيق وفي الوقت المناسب

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

يحرص مجلس الإدارة على بناء وتأسيس نظم للتأكد من الالتزام بالقوانين واللوائح التنفيذية والحفاظ على سمعة الشركة، وتوفير الشفافية لمساهمي الشركة الحاليين والمحتملين والأطراف ذوي الصلة للإفصاح والشفافية، وذلك وفقاً للأحكام الواردة بالقانون واللوائح التنفيذية وأي تعليمات من الهيئة في هذا الشأن، والتي تحدد جوانب ومجالات وخصائص الإفصاح فيما يتعلق بالبيانات والمعلومات التي يتعين الإفصاح عنها، كما هو مبين أدناه

- تم إنشاء سياسة الإفصاح والشفافية وتم اعتمادها من قبل مجلس الإدارة، ومراجعتها بشكل دوري.
- مراجعة كافة سياسات وآليات الإفصاح والشفافية المطبقة في الشركة.
- توفير كافة المعلومات والبيانات بمنتهى الشفافية والحيادية، تتسم بالوضوح وسهولة الفهم والبساطة والدقة.
- يتم توفير كافة المعلومات والبيانات الأساسية لها والتقارير السنوية عبر الموقع الإلكتروني للشركة.
- الإفصاح في كافة العقود والاتفاقيات مع العملاء والمقاولين عن خضوع الشركة لرقابة هيئة أسواق المال، وبيان التعامل مع شكاوى وتظلمات العملاء وكيفية التواصل المباشر معها عن طريق رقم هاتف وبريد إلكتروني مخصصين للشكاوى.

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

تم إعداد سجل خاص يتضمن إفصاحات أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، ويتم تحديثه بشكل مباشر ومتاح الاطلاع عليه من قبل كافة المساهمين دون أية رسوم أو مقابل

نبذة مختصرة عن تطبيق متطلبات تشكيل وحدة تنظيم شئون المستثمرين:

امتثالاً لتعليمات هيئة أسواق المال وبورصة الكويت، تم إنشاء إدارة علاقات المستثمرين بقرار من مجلس الإدارة تتمتع بالاستقلالية المناسبة، لتكون المسؤول الأساسي عن توعية المساهمين بشأن أنشطة الشركة وأدائها المالي وتوجهاتها الاستراتيجية، والرد على استفساراتهم وأسئلتهم، بالإضافة إلى تسهيل ممارسة حقهم في حضور الجمعيات العامة والتصويت فيها، وبناء روابط بين المستثمرين الحاليين والمحتملين وكافة الأطراف المعنية بالشركة.

البنية الأساسية لتكنولوجيا المعلومات وعمليات الإفصاح:

- يتضمن موقع الشركة الإلكتروني جميع إفصاحات الشركة للسوق، والتي تعود إلى ما يزيد عن عشر سنوات، كما يتضمن أهم المعلومات عن النتائج والتقارير المالية والدورية بالإضافة إلى العرض المرئي ومحاضر المؤتمر الدوري للمستثمرين.
- يحتوي الموقع الإلكتروني على معلومات مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والنظام الأساسي للشركة، بالإضافة إلى أهم السياسات واللوائح التي تركز إليها عمليات الشركة.
- يتم مخاطبة هيئة أسواق المال من خلال البريد الإلكتروني، ومن خلال اتباع نظام الإفصاح الآلي للبيانات المالية على موقع إفصاح الخاص بها.
- تحرص الشركة على اتباع نظام الإفصاح الآلي من خلال موقع شركة بورصة الكويت، والذي يتم عن طريقه تحديث بياناتها وإعلاناتها.
- تتضمن الشبكة الداخلية للشركة على نظام قاعدة البيانات أوراكل، يحتوي على جميع التفاصيل والمعلومات والسياسات والمواثيق واللوائح التي يتيح لموظفي الشركة سهولة الوصول إليها.

القاعدة الثامنة

احترام حقوق المساهمين

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

تلتزم الشركة بضمان قيام جميع المساهمين بممارسة حقوقهم بشكل عادل دون أن يتم انتهاك تلك الحقوق، إضافة إلى حماية أصول المساهمين من أي إساءة لاستغلالها، كما تلتزم الشركة بمعاملة جميع المساهمين المالكين لذات النوع من الأسهم بالتساوي دون أي تمييز، وذلك بما لا يضر بمصالح الشركة أو يتعارض مع الأنظمة واللوائح، والالتزام بتوفير الحقوق التالية للمساهمين

- قيد قيمة الملكية في سجل المساهمين لدى وكالة المقاصة.
- الحصول على النصيب المقرر في توزيعات الأرباح النقدية والأسهم.
- الحصول على البيانات والمعلومات الخاصة بنشاط الشركة واستراتيجيتها التشغيلية والاستثمارية بشكل منتظم.
- المشاركة في اجتماعات الجمعية العامة للمساهمين والتصويت على قراراتها.
- مراقبة أداء الشركة بشكل عام وأعمال مجلس الإدارة بشكل خاص.
- مساءلة أعضاء مجلس إدارة الشركة أو الإدارة التنفيذية، وذلك في حال إخفاقهم في أداء المهام المناطة بهم.
- كما يتلقى المساهمون المعلومات والبيانات المنصوص عليها وفقاً للأنظمة والقوانين، ويحق للمساهم الوصول إلى المعلومات الواردة في سجلات الإفصاح الخاصة بالشركة.

سجل البيانات الخاصة بالمساهمين لدى وكالة المقاصة

تحرص الشركة على تجديد اتفاقية مع الشركة الكويتية للمقاصة، بقصد حفظ سجل خاص لمساهميها لدى المقاصة، وبمقتضى هذه الاتفاقية تقوم المقاصة بكل ما يخص مساهمي الشركة، على سبيل المثال لا الحصر

- إعداد سجل بأسماء المساهمين ورقم كل مساهم وعدد الأسهم التي يملكها، وجنسية وعنوان المساهم.
- تحديث البيانات في سجل المساهمين لجميع عمليات التداول التي تتم في بورصة الكويت.
- القيام بإجراءات نقل الملكية والتحويل لحالات البيع أو الشراء بعد الموافقة عليها من الجهات المختصة.
- القيام بالتوزيع الإلكتروني للأرباح النقدية وأسهم المنحة.
- تزويد الشركة بتقارير أرصدة المساهمين يومياً.
- تزويد الشركة بتقارير الأرباح المستلمة وغير المستلمة.
- القيام بتجزئة الأسهم لحالات الوفاة، واستخراج شهادات الأسهم الجديدة للورثة وتسجيلها.
- التنسيق مع الشركة لتجهيز الدعوات للجمعيات العامة.
- يتاح للمساهمين إمكانية الحصول على المعلومات والمستندات الخاصة بالشركة، بما لا يتعارض مع القوانين والتعليمات الصادرة من الجهات الرقابية.

نبذة عن كيفية تشجيع المساهمين على المشاركة والتصويت في الاجتماعات الخاصة بجمعيات الشركة

تشجع الشركة كافة مساهميها للمشاركة في اجتماعات الجمعية العامة، وكافة القرارات التي تتخذها الجمعية بما فيها انتخاب أعضاء مجلس الإدارة كما يحق لأية فئة من فئات المساهمين حضور اجتماعات الجمعية العامة دون سداد أي رسوم مقابل حضورهم

تُدعى الجمعية العامة للإجتماع بناءً على دعوة من مجلس الإدارة، وذلك بناءً على القواعد والقوانين المنظمة

والصادرة عن الجهات التنظيمية، ومن ثم تقوم الشركة بتوجيه دعوة لحضور الجمعية العامة قبل موعدها بوقت كاف مع إيضاح كافة المعلومات والبيانات المرتبطة بينود جدول الأعمال، وعلى الأخص تقارير مجلس الإدارة ومراقبي الحسابات والبيانات المالية

تقوم الشركة بتشجيع المساهمين للمشاركة الفعالة في اجتماعات الجمعية العامة ومناقشة الموضوعات المدرجة على جدول الأعمال، وما يرتبط بها من استفسارات تتعلق بأوجه النشاط المختلفة وتوجيه الأسئلة بشأنها إلى أعضاء مجلس الإدارة ومراقبي الحسابات الخارجيين، ويقوم مجلس الإدارة أو مراقبي الحسابات الخارجيين بالإجابة على الأسئلة بالقدر الذي لا يعرض مصالح الشركة للضرر

يتاح للمساهمين الاطلاع على كافة البيانات الواردة في السجل الخاص بإفصاحات أعضاء مجلس الإدارة وأعضاء الإدارة التنفيذية دون رسم أو مقابل

القاعدة التاسعة

إدراك دور أصحاب المصالح

موجز عن النظم والسياسات التي تكفل الحماية والاعتراف بحقوق أصحاب المصالح

تلتزم الشركة بحماية حقوق أصحاب المصالح وخلق المنفعة وفرص العمل، من خلال ضمان وضع مالي مستقر وقوي للشركة، وكجزء من إطار عمل حوكمة الشركة فقد تم تطوير سياسة حماية حقوق أصحاب المصالح بهدف ضمان احترام هذه الحقوق كما هو منصوص عليه في الأنظمة واللوائح ذات الصلة وحمايتها من قبل الشركة

وبناءً عليه، يتولى مجلس إدارة الشركة مسؤولية وضع معايير حماية حقوق جميع أصحاب المصالح وتحديثها متى كان ذلك مناسباً لتوضيح التغييرات في أحكام الأنظمة والقوانين واللوائح والتعليمات الصادرة عن الجهات الرقابية

إحاطة المجلس بأي تطورات تطرأ على البيئة الداخلية والخارجية للشركة يعد أمراً هاماً وأساسياً، مما يتيح للمجلس تولي مسؤولية حماية حقوق أصحاب المصالح، بينما تتولى الإدارة التنفيذية ممثلة بالرئيس التنفيذي مسؤولية الإدارة اليومية لعمليات الشركة وتنفيذ استراتيجيتها

يتولى مجلس الإدارة مسؤولية الإشراف على شؤون الشركة، بما في ذلك اعتماد والإشراف على تنفيذ الأهداف الاستراتيجية واستراتيجية إدارة المخاطر ومعايير حوكمة الشركة، بالإضافة إلى مسؤولية المجلس للإشراف على أداء الإدارة التنفيذية إما بشكل مباشر من خلال المجلس أو غير مباشر من خلال اللجان المنيثقة عن مجلس الإدارة، يتولى مجلس الإدارة وضع إطار عمل واضح لإدارة عمليات الشركة، والإشراف عليها من خلال السياسات الرئيسية المتبعة داخل الشركة

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

تحرص الشركة على فهم توقعات ومتطلبات أصحاب المصالح مع الأخذ في الاعتبار مصالح الأطراف الخارجية والداخلية، وتشمل المساهمين الحاليين والمحتملين، والعملاء، والجهات التنظيمية والموظفين والموردين والمجتمع والمنافسين وغيرهم من الجهات الخارجية، كما توفر المباني طرق التواصل الفعالة والشفافة في الوقت المناسب

تتيح شركة المباني عدداً من قنوات التواصل لنقل المعلومات الجوهرية للأطراف الداخلية والخارجية، بما في ذلك الوسائط التقليدية والرقمية مثل الموقع الرسمي للشركة ومواقع التواصل الاجتماعي، وتلتزم الشركة بالإفصاح عن جميع المعلومات الجوهرية من خلال الإفصاح لبورصة الكويت وهيئة أسواق المال بشكل دقيق وفي الوقت المناسب وفقاً لمتطلبات هيئة أسواق المال والجهات الرقابية الأخرى

تلتزم المباني بمبادئ الشفافية عن طريق توفير المعلومات حول أداء الشركة، من خلال التقارير الدورية السنوية والربع سنوية باللغتين العربية والانجليزية التي يتم إعدادها طبقاً لقواعد هيئة أسواق المال وبورصة الكويت والجهات الرقابية الأخرى، ويحتوي علاقات المستثمرين على موقع الشركة الرسمي أهم المعلومات الجوهرية عن أداء الشركة، كما يتضمن قسم حوكمة الشركات جميع الإفصاحات والمعلومات المتعلقة بمبادئ الحوكمة مثل عقد التأسيس والنظام الأساسي وغيرها، كما يحتوي قسم الاستدامة على

تقارير الاستدامة وقيادة الفكر التي تغطي أهم المعلومات عن الشركة ومساهماتها نحو خدمة المجتمع كما تلتزم الشركة بتوفير مساحة ووقت لأصحاب المصالح، وخاصة المساهمين للتعبير عن أي تساؤلات أو مناقشات من خلال الجمعيات العامة السنوية، كما تقوم بالتواصل مع مجتمع المحللين الماليين من خلال مؤتمرات المستثمرين الربع سنوية

نحن على تواصل مستمر مع الجمهور للتأكد من أننا نقدم معلومات دقيقة في الوقت المناسب حول الإنجازات وأداء الشركة، كما تعزز الشركة التواصل بين زملاء العمل في جميع الدول التي تعمل فيها الشركة من خلال قنوات الاتصال الرسمية وغير الرسمية، مع التركيز بشكل خاص على تعزيز الحوار بين الموظفين، وتشمل قنوات الاتصال هذه الإنترنت، إشعارات الموظفين، النشرات الإخبارية، شاشات العرض الإخبارية، الاتصال المرئي والمسموع، وذلك سعياً لتوحيد الرؤية والفهم لأهداف الشركة ومبادئها وضمن تماشي الرؤية وملاءمتها مع جميع الدول التي تعمل بها شركة المباني

كما تضمن الشركة جميع القوانين واللوائح التنظيمية والتعليمات الخاصة بحماية حقوق أصحاب المصالح، فإنها تتوقع أيضاً من كافة أصحاب المصالح الوفاء بالتزاماتهم التي تحكمها العقود والقوانين واللوائح الصادرة عن الجهات الرقابية ذات الصلة

القاعدة العاشرة

تعزيز وتحسين الأداء

موجز عن تطبيق متطلبات وضع الآليات التي تتيح حصول كل من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية على برامج ودورات تدريبية بشكل مستمر

يقوم مجلس إدارة شركة المباني بتكريس وقته لأداء المهام والمسؤوليات المنوطة به، وبالتعاون مع اللجان المنبثقة عنه والإدارة التنفيذية وأمين السر يتم تنظيم البرنامج والوقت الذي يسمح بمراجعة المسائل المتنوعة وتقديم الملاحظات والموافقات اللازمة

كما يقوم مجلس إدارة شركة المباني ومن خلال لجنة الترشيحات والمكافآت بمراجعة أداء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، وعلى أساس هذه المراجعة يتم وضع البرامج التعريفية والتطوير المقترح لتحسين الأداء، ويحرص مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية على المشاركة في برامج التدريب والتطوير المقترحة إدراكاً منهم بقيمة التطوير والتعلم خاصة بما يخدم مصلحة الشركة

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

تتركز أهمية التقييم السنوي لمجلس الإدارة في تعزيز كيفية عمل الشركة، ويمثل أعضاء مجلس الإدارة مصالح المساهمين وغيرهم من أصحاب المصالح في طبيعة عملهم، لذلك يحقق التقييم السنوي للمجلس قيمة كبيرة للشركة ككل، ويسعى مجلس الإدارة للحصول على نتائج ذات معنى وقابلة للتنفيذ

وقد تم إعداد سياسة وآليات تقييم أعضاء مجلس الإدارة واللجان المنبثقة عنه والإدارة التنفيذية لشركة المباني عبر وضع الإجراءات الأمثل للتقييم بصفة سنوية، وبيان مساهمة كل عضو في تحقيق أهداف الشركة وتقييم أعمال اللجان، وذلك امتثالاً لقواعد وأنظمة هيئة أسواق المال

حيث تم وضع سياسة التقييم بناءً على مؤشرات موضوعية نوعية وكمية، اتساقاً مع قواعد الحوكمة المذكورة في الكتاب الخامس عشر من اللائحة التنفيذية لهيئة أسواق المال

نبذة عن جهود مجلس الإدارة بخلق القيم المؤسسية (VALUE CREATION) لدى العاملين في الشركة، وذلك من خلال تحقيق الأهداف الاستراتيجية وتحسين معدلات الأداء

إن التركيز الرئيسي لمجلس الإدارة هو خلق قيمة للمساهمين في شكل زيادة في الأرباح والمحافظة على استمرارية التدفقات النقدية، ويعمل مجلس الإدارة على زيادة مساهمتهم في مجلس الإدارة وتعزيز الفاعلية الشاملة للاجتماعات لزيادة قيمة الأعمال والميزة التنافسية، ومشاركة مجلس الإدارة بشكل يؤكد الالتزام بالمعايير المعمول بها.

ويعمل المجلس على خلق القيمة عن طريق تحسين فاعلية مجلس الإدارة من خلال مناقشة دور مجلس

الإدارة وأهمية استراتيجية العمل، وتأثير البيئة التنظيمية وإدارة الأزمات، وكيفية تعزيز الأداء والمساهمة من قبل كل عضو واتخاذ القرارات ووضع إرشادات لضمان إجرائها بشكل أكثر كفاءة

إن دور مجلس الإدارة يتركز على مدى فهم مجلس الإدارة لمسؤولياته بشكل جيد، وبناء هيكل متوازن لمجلس الإدارة الأكثر ملاءمة، وزيادة التعاون بين أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، ومن أهم المجالات التي يعمل فيها المجلس مع الإدارة التنفيذية هي التأكيد على الالتزام بالاستراتيجية والرؤية والأهداف للشركة، وميثاق الأخلاق والسلوكيات التي تحدد هوية الشركة، كما يكرس المجلس الوقت الكافي من خلال كافة وسائل الاتصال وذلك لإدارة الأزمات والطوارئ

القاعدة الحادية عشر

التركيز على أهمية المسؤولية الاجتماعية

موجز عن وضع سياسة تكفل تحقيق التوازن بين كلاً من أهداف الشركة وأهداف المجتمع

تضمن سياسة المسؤولية الاجتماعية أهداف الاستدامة التي تتوافق مع أهداف الشركة واستراتيجيتها، والتي تؤكد التزام الشركة بالعمل على تحقيق التنمية المستدامة في جميع أنحاء المنطقة، بما يتماشى ويتسق مع أهداف المجتمع، كما تؤكد السياسة التزام المباني بتحقيق النمو المستدام والتنمية الاجتماعية والاقتصادية مع ضمان مراقبة عملياتها التجارية، بالإضافة إلى ضمان معالجة العوائق والتحديات المجتمعية ذات الصلة بطريقة فعالة

ومن أجل تحقيق ذلك، توفر الشركة وتركز على بناء القدرات، وتمكين الشباب والنساء، الابتكار الاجتماعي وتوفير فرص العمل، والحد من الفقر، ومعالجة مشكلات اجتماعية مختلفة، ودعم المشروعات الصغيرة، وفتح آفاق جديدة تخدم فئات المجتمع، والمساهمة في الحد من أضرار الظواهر السلبية المنتشرة في المجتمع، والقيام بالمبادرات الخيرية التطوعية، وحماية البيئة من التلوث والأضرار البيئية الأخرى، بالإضافة إلى تصميم أنشطة الشركة بما يتفق مع الحالة الاقتصادية والوضع الثقافي للمجتمع، والعمل على دعم وتشجيع العمالة الوطنية ورفع كفاءتها التنافسية، وعلاوة على ذلك فإن الشركة تؤكد التزامها بأهداف التنمية المستدامة التي وضعتها الأمم المتحدة لذلك

كما تقوم الشركة بإجراء مراجعة سنوية لضمان التطورات الرئيسية في مجال الاستدامة، بما يتماشى مع أحدث التطورات المرتبطة بالتغييرات السريعة، والتقدم في المشاريع العقارية وما يرتبط بها من تنمية اجتماعية اقتصادية

نبذة عن البرامج والآليات المستخدمة لإبراز جهود الشركة المبذولة في مجال العمل الاجتماعي والفعاليات المشاركة

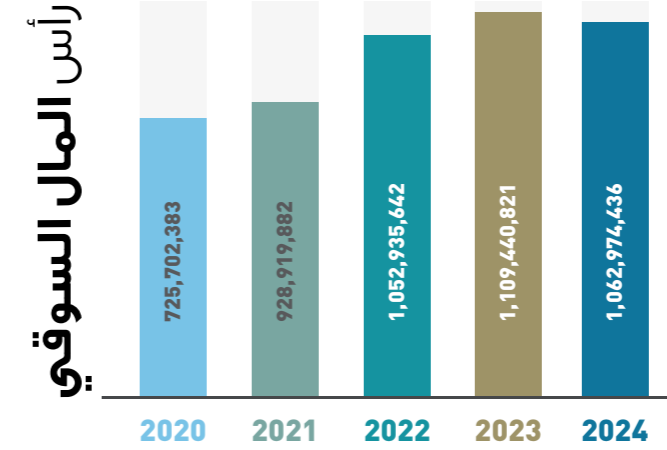
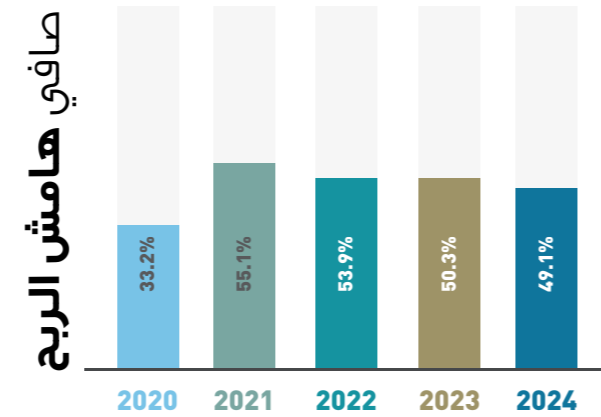
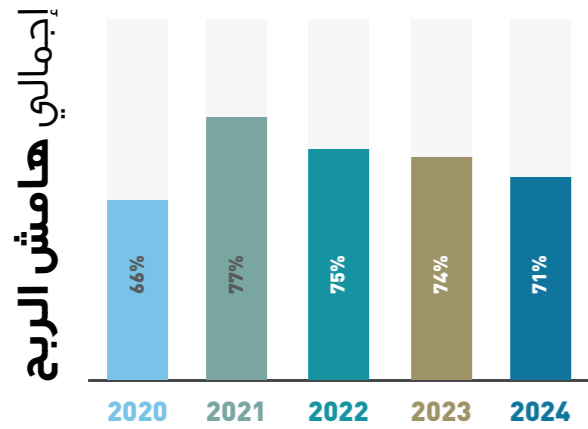
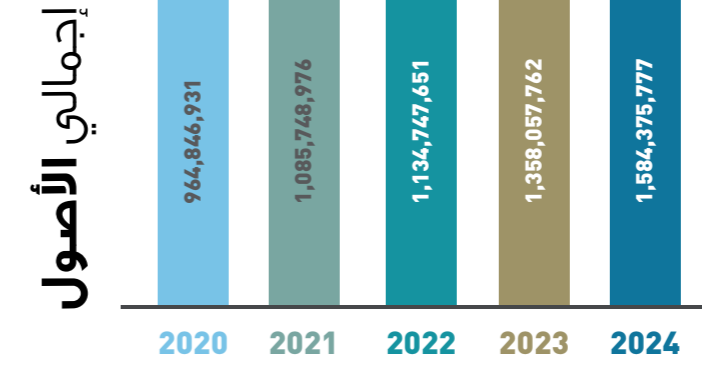
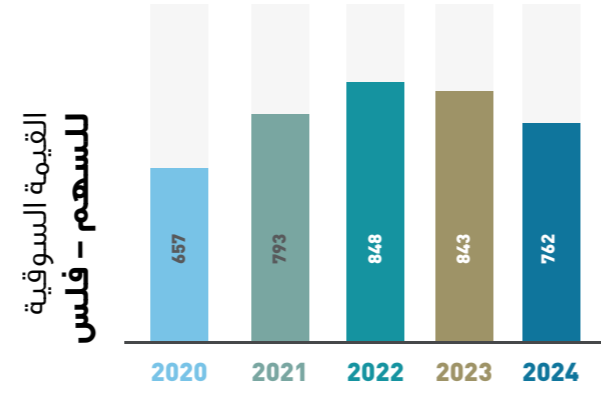
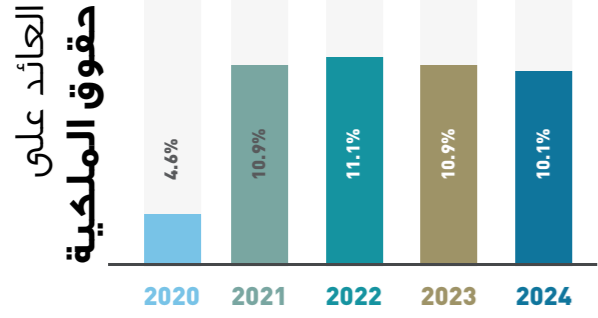
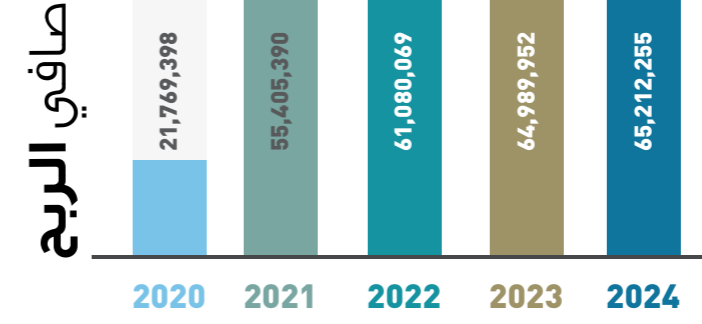
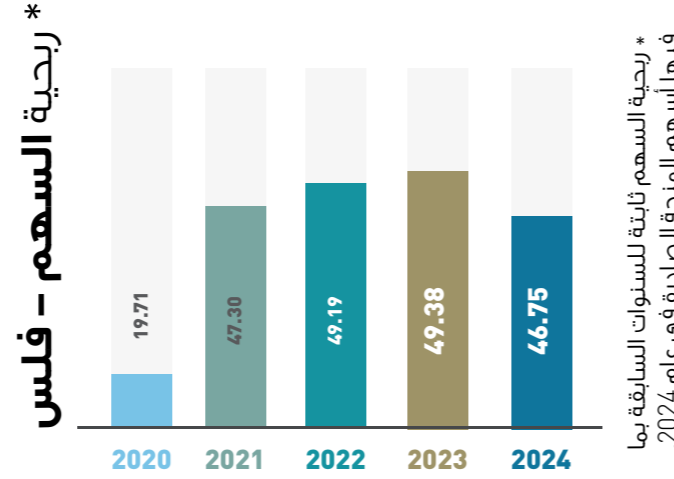
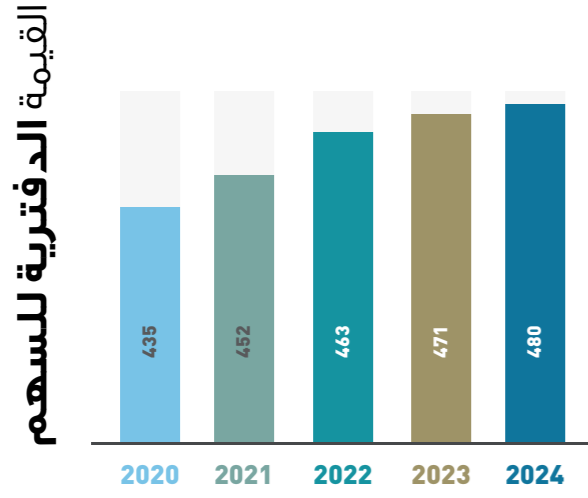
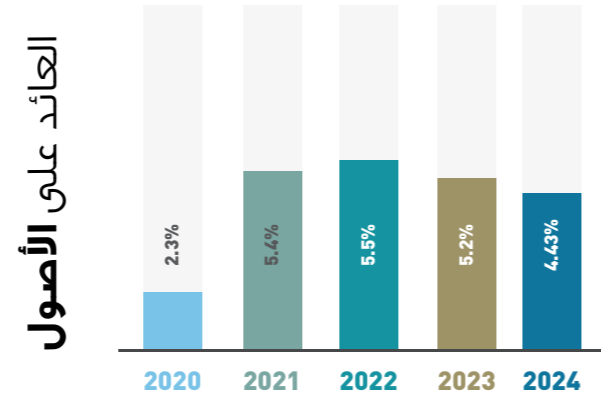
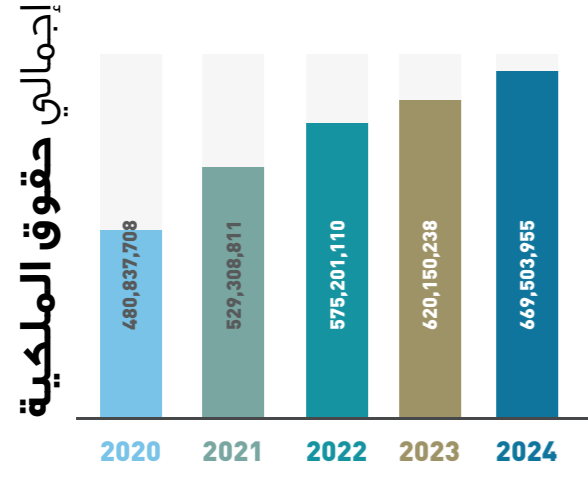
- معرض «أنا موهوب 5»، تحت شعار «السلام» بالتعاون مع الهيئة العامة لشئون ذوي الإعاقة.
- فعالية «نزرع الأمل» للتوعية بسرطان الثدي.
- الاحتفال بالأعياد الوطنية مع العديد من الفعاليات المميزة التي أطلقها الأقيوز ضمن الاحتفالات الوطنية على مستوى الدولة.
- معرض «قصتها كويتية» للاحتفاء بالملهات الكويتيات بمناسبة اليوم العالمي للمرأة الكويتية.
- احتضان «بلوم ماركت» أول معرض صديق للبيئة.
- إقامة فعاليات خاصة ببطولة «خليجي 26» شهدت حضوراً جماهيرياً، وذلك ضمن خطة الدولة للاحتفال باستضافة النسخة الـ 26 من بطولة كأس الخليج العربي.
- فستيغال الأقيوز الصيفي
- معرض الأقيوز الصيفي.
- ماراثون التسوق «2024».
- إقامة العديد من الحملات التوعوية والثقافية بالتعاون مع الجهات الحكومية وجهات النفع العام.

المؤشرات المالية

المؤشرات المالية | v.



المؤشرات المالية



البيانات المالية المجمعة

وتقرير مراقبي الحسابات المستقلين

31 ديسمبر 2024

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين	٧٤
بيان المركز المالي المجمع	٧٧
بيان الدخل المجمع	٧٨
بيان الدخل الشامل المجمع	٧٩
بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع	٨٠
بيان التدفقات النقدية المجمع	٨١
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة	٨٣-١١٥





إرنست ويونغ
العيان والعصيمي وشركاهم

ص.ب. 74
برج الشايح - الطابق 16 و 17
شارع السور - المرقاب
الصفحة 13001 - دولة الكويت

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة المباني ش.م.ك.ع.

دولة الكويت

تقرير عن تدقيق البيانات المالية المجمع

الرأي

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

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

أساس الرأي

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

أمور التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية، في حكمنا المهني، هي تلك الأمور التي كانت الأكثر أهمية في تدقيقنا للبيانات المالية المجمع للسنة الحالية. وتم عرض هذه الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية المجمع ككل وفي إبداء رأينا حولها، ونحن لا نبدي رأياً منفصلاً حول هذه الأمور.

أمر التدقيق الرئيسي

الاعتراف بالإيرادات - الإيجار

اعترفت المجموعة بإيرادات من عقود الإيجار بمبلغ 98,288,949 دينار كويتي خلال السنة.

تتطلب معايير التدقيق الدولية مراعاة مخاطر الاحتيال المتعلقة بالاعتراف بالإيرادات وأخذها بعين الاعتبار. ثمة مخاطر متصلة تتعلق بإيرادات الإيجار نظراً لأهمية الإيرادات من أنشطة الإيجار والعدد الكبير للمستأجرين واختلاف شروط الإيجار التي تتضمن مدفوعات الإيجار الثابتة والمتغيرة وشروط زيادة القيم الإيجارية وخيارات تجديد مدة الإيجار. تنطوي هذه الشروط على درجة معينة من أحكام الإدارة المتبعة عند تطبيق أساس القسط الثابت للاعتراف بالإيرادات بالنسبة لإيرادات الإيجار. وبالتالي، اعتبرنا الاعتراف بالإيرادات المتعلقة بعقود التأجير أحد أمور التدقيق الرئيسية.

إن السياسة المحاسبية المتعلقة بالاعتراف بإيرادات الإيجار مبينة في قسم السياسات المحاسبية ضمن إيضاح 2.5.16 من البيانات المالية المجمع، والإفصاحات ذات الصلة مبينة في إيضاح 16 من البيانات المالية المجمع.

ولتناول أمر التدقيق الرئيسي المشار إليه، فقد تضمنت إجراءات تدقيقنا ما يلي:

- فهم العمليات وتقييم تصميم وتنفيذ أدوات الرقابة الداخلية على الاعتراف بإيرادات الإيجار واختبار مدى فاعليتها التشغيلية.
- تقييم أنظمة تكنولوجيا المعلومات ذات الصلة وتصميم أدوات الرقابة على بيئة تكنولوجيا المعلومات ومدى فاعليتها التشغيلية.
- فهم وتقييم واختبار السياسات والإجراءات المحاسبية التي تستخدمها المجموعة لتحديد عقود الإيجار وقياسها والمحاسبة عنها وفقاً لمتطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية - معايير المحاسبة ومدى استيعابنا للممارسات المتبعة في أنشطة الإيجار وما يرتبط بها من ممارسات في هذا المجال.

Deloitte.

ديلويت وتوش

الوزان وشركاه

شارع أحمد الجابر، الشرق
مجمع دار العوضي - الدور السابع والتاسع
ص.ب. : 20174 الصفاة 13062
الكويت

هاتف : 2243 8060 - 2240 8844 +965

فاكس : 2245 2080 - 965 2240 8855

www.deloitte.com

الاعتراف بالإيرادات - الإيجار (تتمة)

- تقييم دقة واكتمال معلومات الإيجارات الواردة ضمن البيانات المالية المجمع.
- تحديد ما إذا كانت سياسات وإجراءات الاعتراف بعقود الإيجار الخاصة بالمجموعة قد نُفذت بشكل متسق وثابت من فترة إلى أخرى وما إذا كان قد تم الاعتراف بجميع عقود الإيجار في البيانات المالية المجمع.
- إجراء فحص تحقيقي للتفاصيل وكذلك إجراءات تحليل البيانات للتأكد مما إذا كان قد تم الاعتراف بإيرادات الإيجار بناءً على الشروط التعاقدية الفعلية.
- تقييم الإفصاحات المتعلقة بالإيرادات لتحديد ما إذا كانت متوافقة مع متطلبات معايير المحاسبة الدولية للتقرير المالي.

معلومات أخرى واردة في التقرير السنوي للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

إن الإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى. تتكون المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2024، ولا تتضمن البيانات المالية المجمع وتقرير مراقبي الحسابات الصادر بشأنها. وقد حصلنا على تقرير مجلس إدارة الشركة الأم، قبل تاريخ تقرير مراقبي الحسابات، ونتوقع الحصول على باقي أقسام التقرير السنوي للمجموعة بعد تاريخ تقرير مراقبي الحسابات.

إن رأينا حول البيانات المالية المجمع لا يغطي المعلومات الأخرى، ولا ولن نعبر بأي شكل عن تأكيد أو استنتاج بشأنها.

فيما يتعلق بأعمال تدقيقنا للبيانات المالية المجمع، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى المحددة أعلاه، وتحديد ما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متوافقة بصورة مادية مع البيانات المالية المجمع أو المعلومات التي حصلنا عليها أثناء التدقيق أو وجود أي أخطاء مادية بشأنها.

وإذا ما توصلنا إلى وجود أي أخطاء في المعلومات الأخرى، استناداً إلى الأعمال التي قمنا بها على المعلومات الأخرى والتي تم الحصول عليها قبل تاريخ تقرير مراقبي الحسابات، فإنه يتعين علينا إدراج تلك الوقائع في تقريرنا. ليس لدينا ما يستوجب إدراجه في تقريرنا فيما يتعلق بهذا الشأن.

مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة عن البيانات المالية المجمع

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

عند إعداد البيانات المالية المجمع، 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 تعتمزم الإدارة تصفية المجموعة أو وقف أعمالها أو في حالة عدم توفر أي بديل واقعي سوى اتخاذ هذا الإجراء.

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

مسؤوليات مراقبي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمع

إن هدفنا هو الحصول على تأكيد معقول حول ما إذا كانت البيانات المالية المجمع ككل خالية من الأخطاء المادية سواء كانت بسبب الغش أو الخطأ وإصدار تقرير مراقبي الحسابات الذي يتضمن رأينا. إن التوصل إلى تأكيد معقول يمثل درجة عالية من التأكيد، إلا أنه لا يضمن أن عملية التدقيق التي تتم وفقاً لمعايير التدقيق الدولية سوف تنتهي دائماً باكتشاف الأخطاء المادية في حال وجودها. وقد تنشأ الأخطاء عن الغش أو الخطأ وتعتبر مادية إذا كان من المتوقع أن تؤثر بشكل فردي أو مجمّع على القرارات الاقتصادية للمستخدمين والتي يتم اتخاذها على أساس هذه البيانات المالية المجمع.

كجزء من عملية التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، فإننا نمارس أحكاماً مهنية ونحافظ على الشك المهني طوال فترة التدقيق. كما نقوم بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمع سواء كانت بسبب الغش أو الخطأ وتصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق التي تتناول تلك المخاطر والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة توفر أساساً لرأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف الأخطاء المادية الناتجة عن الغش تفوق تلك الناتجة عن الخطأ؛ حيث أن الغش قد يشمل التواطؤ أو التزوير أو الحذف 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 ملاءمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة المقدمة من قبل الإدارة.
- التوصل إلى مدى ملاءمة 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

مسؤوليات مراقبي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

تقرير مراقبي الحسابات، الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية المجمعة أو تعديل رأينا في حالة عدم ملائمة الإفصاحات. تستند نتائج تدقيقنا إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير مراقبي الحسابات. على الرغم من ذلك، قد تتسبب الأحداث أو الظروف المستقبلية في توقف المجموعة عن متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية.

- تقييم العرض الشامل للبيانات المالية المجمعة وهيكلها والبيانات المتضمنة فيها بما في ذلك الإفصاحات وتقييم ما إذا كانت البيانات المالية المجمعة تعبر عن المعاملات الأساسية والأحداث ذات الصلة بأسلوب يحقق العرض العادل.
- تخطيط وتنفيذ عملية تدقيق المجموعة للحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول المعلومات المالية للشركات أو وحدات الأعمال التجارية داخل المجموعة كأساس لإبداء رأي حول البيانات المالية المجمعة. ونحن مسؤولون عن إبداء التوجيهات والإشراف على عملية التدقيق وتنفيذها للمجموعة. ونحمل المسؤولية فقط عن رأي التدقيق.

إننا نتواصل مع المسؤولين عن الحوكمة حول عدة أمور من بينها النطاق المخطط لأعمال التدقيق وتوقيتها ونتائج التدقيق الهامة بما في ذلك أي أوجه قصور جوهرية في أدوات الرقابة الداخلية التي يتم تحديدها أثناء أعمال التدقيق.

نقدم أيضاً للمسؤولين عن الحوكمة بياناً يفيد بالتزامنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة فيما يختص بالاستقلالية، ونبلغهم أيضاً بكافة العلاقات والأمور الأخرى التي نرى بصورة معقولة أنها من المحتمل أن تؤثر على استقلاليتنا بالإضافة إلى الإجراءات المتخذة للحد من التهديدات أو التدابير ذات الصلة المطبقة، متى كان ذلك مناسباً.

ومن خلال الأمور التي يتم إبلاغ المسؤولين عن الحوكمة بها، نحدد تلك الأمور التي تشكل الأمور الأكثر أهمية في تدقيق البيانات المالية المجمعة للسنة الحالية، ولذلك تعتبر هي أمور التدقيق الرئيسية. إننا نوضح عن هذه الأمور في تقرير مراقبي الحسابات الخاص بنا ما لم يمنح 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. وأننا قد حصلنا على كافة المعلومات والإفصاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، كما أن البيانات المالية المجمعة تتضمن جميع المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016، والتعديلات اللاحقة له ولأئحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، والتعديلات اللاحقة لهما، وأنه قد أجري الجرد وفقاً للأصول المرعية. وحسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا، لم تقع مخالفات لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولأئحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، والتعديلات اللاحقة لهما، خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

نبين أيضاً أنه خلال تدقيقنا، لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 وتعديلاته بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية ولأئحته التنفيذية خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي..

بدر عبد الله الوزان

سجل مراقبي الحسابات رقم 62 فئة أ

ديلويت وتوش - الوزان وشركاه



الكويت في 27 يناير 2025

عبد الكريم عبد الله السميدان

سجل مراقبي الحسابات رقم 208 فئة أ

إرنست ويونغ

العيان والعصيمي وشركاهم



دينار كويتي		ايضاح	
2023	2024		
الموجودات			
الموجودات غير المتداولة			
145,142,971	140,966,439	3	ممتلكات ومعدات
895,775,100	1,123,571,653	4-أ	عقارات استثمارية
53,256,704	57,283,913	5	استثمارات في شركات زميلة
19,562,860	23,238,607	6	أصول حق الاستخدام
53,705,184	59,296,170	7	دفعات مقدماً ودفعات مسددة مسبقاً
1,910,251	1,853,939		استثمارات في أوراق مالية
<u>1,169,353,070</u>	<u>1,406,210,721</u>		
الموجودات المتداولة			
1,074,012	407,843	25	مستحقات من شركات زميلة
23,753,677	33,261,248	8	ذمم مدينة وموجودات أخرى
163,877,003	138,051,356	9	نقد وأرصدة بنكية
188,704,692	171,720,447		
-	6,444,609	4-ب	موجودات محتفظ بها لغرض البيع
<u>188,704,692</u>	<u>178,165,056</u>		
<u>1,358,057,762</u>	<u>1,584,375,777</u>		
مجموع الموجودات			
حقوق الملكية والمطلوبات			
حقوق الملكية			
131,618,459	139,515,566	10	رأس المال
16,505,381	16,505,381	10	علاوة إصدار أسهم
76,170,749	83,083,024	10	احتياطي إجباري
76,170,749	83,083,024	10	احتياطي اختياري
-	42,442		احتياطي أسهم خزينة
4,577,837	7,131,106		احتياطي ترجمة عملات أجنبية
(1,338,876)	(1,372,145)		احتياطي القيمة العادلة
(2,028,657)	(2,028,657)	10	احتياطيات أخرى
<u>318,474,596</u>	<u>343,544,214</u>		أرباح مرحلة
620,150,238	669,503,955		حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم
80,698,985	83,440,637	10	الحصص غير المسيطرة
<u>700,849,223</u>	<u>752,944,592</u>		مجموع حقوق الملكية
المطلوبات غير المتداولة			
4,054,863	6,389,332		مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
507,864,377	580,487,318	13	تمويلات بنكية
9,011,328	13,222,774	12	التزامات عقد إيجار
37,746,886	56,430,625	11	مطلوبات غير متداولة أخرى
<u>558,677,454</u>	<u>656,530,049</u>		
المطلوبات المتداولة			
8,789,840	8,822,644	12	التزامات عقد إيجار
40,328,629	106,481,753	13	تمويلات بنكية
49,412,616	59,596,739	14	ذمم دائنة وأخرى
98,531,085	174,901,136		
657,208,539	831,431,185		
<u>1,358,057,762</u>	<u>1,584,375,777</u>		

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


محمد عبد العزيز الشايح
رئيس مجلس الإدارة

دینار كويتي	دینار كويتي		إيضاح
	2023	2024	
الأنشطة التشغيلية			
68,656,336	68,719,253		ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والزكاة وضريبة دعم العمالة الوطنية ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
			تسويات لـ:
17,539,762	16,770,313	3&4	استهلاك
7,820,532	8,575,203	6	استهلاك محمل على موجودات حق الاستخدام
885,049	2,370,478		مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
13,818	(1,049)		صافي (الخسارة) الربح من استثمارات في أوراق مالية
12,002,974	13,417,777		تكاليف تمويل
(4,553,789)	(8,503,122)		إيرادات ودائع بنكية
(237,306)	(793,450)	5	حصة في نتائج شركات زميلة
102,127,376	100,555,403		
			الحركات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
(865,937)	666,169		مستحقات من شركات زميلة
(8,272,788)	(12,666,940)		دعم مدينة وموجودات أخرى
(492,637)	(11,610,051)		دعم دائنة وأخرى
(8,448,173)	-		مطلوبات غير متداولة أخرى
84,047,841	76,944,581		التدفقات النقدية الناتجة من العمليات
(316,881)	(140,858)		المدفوع لمكافأة نهاية الخدمة للموظفين
(2,919,921)	(3,110,727)		المدفوع لحصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
80,811,039	73,692,996		صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية
الأنشطة الاستثمارية			
(1,671,757)	(1,246,901)	3	إضافات إلى ممتلكات ومعدات
(116,461,525)	(168,520,787)	4 & 7	إضافات إلى عقارات استثمارية ودفعات مقدماً مسددة إلى مقاول من الباطن
(121,428,405)	23,253,422		استثمار في ودعية لأجل تتجاوز ثلاثة أشهر
-	24,092		متحصلات من بيع استثمارات في أوراق مالية
-	275,978	5	إيرادات توزيعات مستلمة من استثمار في شركات زميلة
2,756,796	4,368,293		إيرادات ودائع بنكية مستلمة
(9,851,259)	(3,395,239)	5	الاستثمار الإضافي في شركات زميلة
(246,656,150)	(145,241,142)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية
الأنشطة التمويلية			
219,244,146	172,880,127		تمويلات بنكية ممنوحة
(60,010,440)	(35,193,876)		تمويلات بنكية مسددة
(8,895,055)	(8,705,218)	12	سداد أصل مبلغ التزامات عقد إيجار
(701,714)	(700,549)		سداد فوائد محملة على التزامات عقد إيجار
(17,267,131)	(18,420,980)	10	توزيعات أرباح مدفوعة
957,424	4,736,922	10	تمويل من حصص غير مسيطرة إلى شركة تابعة
(355,862)	(319,340)		شراء أسهم خزينة
418,904	361,782		عائدات من بيع أسهم خزينة
-	(4,747,261)		دفعة مسددة مسبقاً من رسوم بنكية
(25,140,236)	(40,318,566)		تكاليف تمويل مدفوعة
108,250,036	69,573,041		صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التمويلية
(57,595,075)	(1,975,105)		صافي النقص في النقد والنقد المعادل
324,161	(597,120)		أثر ترجمة عملات أجنبية
69,973,512	12,702,598		النقد والنقد المعادل في بداية السنة
12,702,598	10,130,373	9	النقد والنقد المعادل في نهاية السنة

دينار كويتي	دينار كويتي		إيضاح (10)
	2023	2024	
653,829,761	78,628,651	575,201,110	ربح (خسارة) السنة
64,813,949	(176,003)	64,989,952	ربح (خسارة) السنة
(1,434,998)	232,940	(1,667,938)	الخسارة الشاملة الأخرى (الدخل الشامل الآخر للسنة)
63,378,951	56,937	63,322,014	إجمالي الدخل الشامل للسنة
(17,379,955)	-	(17,379,955)	توزيعات أرباح لسنة 2022 (إيضاح 10)
957,424	957,424	-	حصة مساهمة الحصص غير المسيطرة (إيضاح 10)
-	-	(13,766,468)	الحول إلى الاحتياطات
-	-	73,820	الحول من احتياطي أسهم خزينة
-	-	(7,450,101)	إصدار أسهم منحة (إيضاح 10)
(355,862)	-	(355,862)	شراء أسهم خزينة
418,904	-	418,904	بيع أسهم خزينة
-	-	1,055,973	أثر الاستحواذ على حصة إضافية في شركة تابعة (إيضاح 22)
700,849,223	80,698,985	620,150,238	كما في 31 ديسمبر 2023
700,849,223	80,698,985	620,150,238	كما في 1 يناير 2024
64,808,762	(403,493)	65,212,255	ربح (خسارة) السنة
928,223	(1,591,777)	2,520,000	الدخل الشامل الآخر (الخسارة الشاملة الأخرى) للسنة
65,736,985	(1,995,270)	67,732,255	إجمالي (الخسارة الشاملة) الدخل الشامل للسنة
(18,420,980)	-	(18,420,980)	توزيعات أرباح لسنة 2023 (إيضاح 10)
-	-	(7,897,107)	إصدار أسهم منحة (إيضاح 10)
-	-	(13,824,550)	الحول إلى الاحتياطات
(319,340)	-	(319,340)	شراء أسهم خزينة
361,782	-	361,782	بيع أسهم خزينة
4,736,922	4,736,922	-	حصة مساهمة الحصص غير المسيطرة (إيضاح 10)
752,944,592	83,440,637	669,503,955	كما في 31 ديسمبر 2023
752,944,592	83,440,637	669,503,955	كما في 31 ديسمبر 2024

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

إيضاح	دينار كويتي	
	2024	2023
معاملات جوهريّة غير نقدية:		
أنشطة التشغيل		
مطلوبات غير متداولة أخرى	18,683,739	11,433,616
ذمم دائنة وأخرى	21,315,181	12,969,932
أنشطة الاستثمار		
إضافات إلى ممتلكات ومعدات	-	680,921
إضافات إلى عقارات استثمارية ودفعات مقدما مسددة إلى مقاول من الباطن	(35,554,312)	(24,403,548)
موجودات حق الاستخدام	(12,256,439)	(7,814,230)
أنشطة التمويل		
تمويل بنكي	1,089,814	(77,111)
التزامات عقد إيجار	13,650,017	8,936,874

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

شركة المباني ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

1. التأسيس والأنشطة الرئيسية

إن شركة المباني ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") هي شركة مساهمة كويتية مؤسّسة ومسجلة في الكويت في 1964. فيما يلي أنشطة الشركة الأم:

- إقامة المباني بالوحدات الجاهزة والقيام بالأعمال الإنشائية الأخرى وفي سبيل ذلك فإن للشركة الأم:
 - أن تقييم المصانع والمعامل التي من شأنها تحقيق أغراضها.
 - أن تقوم بالتجارة بجميع المواد والعدد والآلات المرتبطة بطبيعة عملها.
 - مباشرة أعمال المقاولات الإنشائية.
 - الاستثمار في عمليات الإنشاء والتعمير والأسكان.
- إنشاء المباني والأسواق والمعارض التجارية والمخازن والمستودعات المختلفة لحسابها ولحساب الغير وبيعها وتأجيرها وإدارة وصيانة المملوك للغير منها.
- استيراد وتصدير كافة الأنواع من المواد والعدد والآلات وغيرها مما يرتبط بطبيعة نشاط الشركة الأم.
- تملك وبيع وشراء العقارات والأراضي وتطويرها لحساب الشركة الأم داخل الكويت وخارجها وكذا إدارة أملاك الغير وكل ذلك بما لا يخالف الأحكام المنصوص عليها في القوانين القائمة وما حظرته من الإتجار في قسائم السكن الخاص على النحو الذي نصت عليه هذه القوانين.
- تملك وبيع وشراء أسهم وسندات الشركات العقارية لحساب الشركة الأم فقط في الكويت وخارجها.
- إعداد الدراسات وتقديم الاستشارات في المجالات العقارية بكافة أنواعها على أن تتوافر الشروط المطلوبة في من يزاول تقديم هذه الخدمة.
- تملك وإدارة الفنادق والنوادي الصحية والمرافق الصحية وإيجارها واستئجارها.
- القيام بجميع أعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للشركة الأم وللغير بما في ذلك القيام بالأشغال الحديدية والألمنيوم، والقيام بالأعمال الخاصة بالصيانة، وتنفيذ الأعمال المدنية بما في ذلك القيام بالأعمال الصحية والأصباغ والميكانيكية والكهربائية والمساعد وأعمال تكييف الهواء بما يشمل ذلك من تمديدات وقطع غيار، وما إلى غير ذلك من الأعمال التكميلية للمباني والإنشاءات بما يكفل المحافظة على المباني وسلامتها.
- إدارة وتشغيل واستثمار وإيجار واستئجار الفنادق والنوادي والموتيلات وبيوت الضيافة والإستراحات والمنزهات والحدائق والمعارض والمطاعم والكافتریات والمجمعات السكنية والمنتجعات السياحية والصحية والمشروعات الترويحية والرياضية والمحلات، وذلك على مختلف الدرجات والمستويات شاملاً جميع الخدمات الأصلية والمساعدة والمرافق الملحقة بها وغيرها من الخدمات اللازمة لها.
- تنظيم المعارض العقارية الخاصة بمشاريع الشركة الأم العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
- إقامة المزايدات العقارية.
- تملك الأسواق التجارية والمجمعات السكنية وإدارتها.
- إنشاء وإدارة الصناديق الاستثمارية العقارية فقط دون غيره من الصور الأخرى لمباشرة نشاط توظيف واستثمار الأموال لصالح الغير.
- استغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة الأم عن طريق استثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة.

شركة المباني ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

- المساهمة المباشرة لوضع البنية الأساسية للمناطق والمشاريع السكنية والتجارية والصناعية بنظام البناء والتشغيل والتحويل (BOT) وإدارة المرافق العقارية بنظام (BOT).

ويجوز للشركة الأم أن تمارس أعمالاً مشابهة أو مكملة أو لازمة أو مرتبطة بأغراضها، ويكون للشركة الأم مباشرة الأعمال السابق ذكرها في دولة الكويت وفي الخارج بصفة أصلية أو بالوكالة ويجوز للشركة الأم أن تنشئ فروع لها داخل دولة الكويت أو خارجها، ويجوز لها أن تكون لها مصلحة أو تشترك بأي وجه مع الهيئات التي تزاول أعمالاً شبيهة بأعمالها أو التي قد تعاونها على تحقيق أغراضها في الكويت، أو في الخارج ولها أن تنشئ أو تشارك أو تشتري هذه الهيئات أو تلحقها بها.

إن الشركة الأم مدرجة في بورصة الكويت.

إن الشركة الأم هي شركة زميلة لشركة الشايح المتحدة ذ.م.م وشركة مجموعة الصناعات الوطنية (القابضة) ش.م.ك.ع. إن عنوان الشركة الأم المسجل هو ص.ب. 5132، الصفاة 13052، الكويت.

تمت الموافقة على إصدار هذه البيانات المالية المجمعة استناداً إلى قرار مجلس الإدارة الصادر بتاريخ 27 يناير 2025 وتخضع لموافقة المساهمين في الجمعية العمومية السنوية.

2. أساس الأعداد والسياسات المحاسبية الهامة

2.1 أساس الأعداد

تم إعداد هذه البيانات المالية المجمعة على أساس مبدأ التكلفة التاريخية للقياس، باستثناء الأدوات المالية المصنفة كاستثمارات في أوراق مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة) واستثمارات في أوراق مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر) والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة.

تعرض هذه البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي وهو العملة الرئيسية وعملة العرض للمجموعة.

تم إعداد هذه البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية.

إن إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب من الإدارة وضع تقديرات وافترضاات قد تؤثر في المبالغ المفصح عنها في هذه البيانات المالية المجمعة إذ قد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات. كما يتطلب أيضاً من الإدارة ممارسة أحكامها خلال عملية تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة. إن الأمور التي تكون فيها التقديرات والافتراضات جوهرياً بالنسبة للبيانات المالية أو تلك التي تتطلب قدراً أكبر من الأحكام، قد تم الإفصاح عنها في إيضاح 27.

2.2 مبدأ الاستمرارية

كان لدى أعضاء مجلس الإدارة، عند اعتماد البيانات المالية المجمعة، توقعاً معقولاً بأن المجموعة لديها الموارد الكافية للاستمرار في عملياتها التشغيلية في المستقبل المنظور. وبالتالي، واصلوا تطبيق مبدأ الاستمرارية المحاسبي عند إعداد هذه البيانات المالية المجمعة.

2.3 المعايير المحاسبية الجديدة والمعدلة

سارية المفعول للسنة الحالية

طبقت المجموعة في السنة الحالية التعديلات التالية على معايير المحاسبة الدولية للتقرير المالي والتفسيرات الصادرة عن المجلس والتي تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2024. ولم ينشأ عن تطبيقها أي أثر جوهري على الإفصاحات أو المبالغ المفصح عنها في هذه البيانات المالية المجمعة..

- التزام التأجير في البيع وإعادة التأجير (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي للتقرير المالي 16) - يحدد تعديل معيار المحاسبة الدولي للتقرير المالي 16 عقود التأجير المتطلبات التي يستخدمها البائع-المستأجر في قياس التزام التأجير الناشئ عن معاملة البيع وإعادة التأجير، لضمان عدم اعتراف البائع-المستأجر بأي مبلغ من الأرباح أو الخسائر المتعلقة بحق الاستخدام الذي يحتفظ به. تتضمن معاملة البيع وإعادة التأجير تحويل أصل من قبل منشأة (البائع-المستأجر) إلى منشأة أخرى (المشتري-المؤجر) وإعادة تأجير نفس الأصل من قبل البائع-المستأجر. ويهدف التعديل إلى تحسين متطلبات معاملات البيع وإعادة التأجير في معيار المحاسبة الدولي للتقرير المالي 16. ولا يؤدي ذلك إلى تغيير المحاسبة عن عقود التأجير غير المرتبطة بمعاملات البيع وإعادة التأجير.

- تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 - توضح التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 أن تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة يعتمد على الحقوق القائمة في نهاية فترة البيانات المالية لتأجيل سداد الالتزام لمدة لا تقل عن اثني عشر شهراً من نهاية فترة البيانات المالية، وذلك بغض النظر عما إذا كانت المنشأة تنوي ممارسة هذا الحق أم لا. وتعتبر الحقوق قائمة إذا تم الامتثال للتعهدات في نهاية فترة البيانات المالية. كما توضح التعديلات أن الحق في تأجيل تسوية الالتزام لا يتأثر بالتعهدات التي يجب الامتثال لها بعد نهاية فترة البيانات المالية. ومع ذلك، تنطبق متطلبات إفصاح إضافية على هذه المطلوبات.

- تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 7 ومعيار المحاسبة الدولي للتقرير المالي 7 - أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 7 بيان التدفقات النقدية ومعيار المحاسبة الدولي للتقرير المالي 7 الأدوات المالية: الإفصاحات لتوضيح خصائص ترتيبات تمويل الموردين وتتطلب إفصاحاً إضافياً عن هذه الترتيبات. تهدف متطلبات الإفصاح في التعديلات إلى مساعدة مستخدمي البيانات المالية على فهم تأثيرات ترتيبات تمويل الموردين على التزامات المنشأة وتدفعاتها النقدية والتعرض لمخاطر السيولة.

إن التعديلات الأخرى على معايير المحاسبة الدولية للتقرير المالي التي تسري للفترة المحاسبية السنوية التي تبدأ اعتباراً من 1 يناير 2024 لم يكن لها أي تأثير مادي على السياسات المحاسبية أو المركز أو الأداء المالي للمجموعة.

2.4 معايير صادرة ولكنها غير سارية المفعول بعد

أصدرت المعايير الدولية للتقارير المالية التالية ولكن لم يسر مفعولها بعد ولم تطبقها المجموعة بشكل مبكر. نعتزم المجموعة تطبيقها عندما تصبح سارية المفعول.

المعايير والتفسيرات والتعديلات	البيان	تاريخ السريان
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 21 - عدم قابلية العملات للتحويل	تتأثر المنشأة بالتعديلات عندما يكون لديها معاملة أو عملية بعملة أجنبية غير قابلة للتحويل إلى عملة أخرى في تاريخ القياس لغرض محدد. تكون العملة قابلة للتحويل عند إمكانية الحصول على العملة الأخرى (بالتأخير الإداري المعتاد)، وتكون المعاملة من خلال آلية السوق أو صرف العملات الأجنبية التي تُنشئ بها حقوقاً والتزامات قابلة للتنفيذ.	الفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2025 (يُسمح بالتطبيق المبكر)
العرض والإفصاح في البيانات المالية (معيار المحاسبة الدولي للتقرير المالي 18)	في أبريل 2024، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية معيار المحاسبة الدولي للتقرير المالي 18، الذي يحل محل معيار المحاسبة الدولي 1 "عرض البيانات المالية". يستحدث معيار المحاسبة الدولي للتقرير المالي 18 متطلبات جديدة للعرض في بيان الأرباح أو الخسائر، بما في ذلك القيم الإجمالية والإجمالية الفرعية المحددة. علاوة على ذلك، يتعين على المنشآت تصنيف جميع الإيرادات والمصروفات في بيان الأرباح أو الخسائر ضمن واحدة من خمس فئات: التشغيل والاستثمار والتمويل وضرائب الدخل والعمليات المتوقفة، حيث تعتبر الفئات الثلاثة الأولى فئات جديدة. كما يتطلب المعيار الإفصاح عن مقاييس الأداء التي حددتها الإدارة حديثاً، والتي تمثل قيم إجمالية فرعية للإيرادات والمصروفات، ويتضمن متطلبات جديدة لتجميع وتجزئة المعلومات المالية بناءً على "الأدوار" المحددة للبيانات المالية الأساسية والإيضاحات. بالإضافة إلى ذلك، تم إجراء تعديلات محدودة النطاق على معيار المحاسبة الدولي 7 "بيان التدفقات النقدية"، والتي تتضمن تغيير نقطة البداية لتحديد التدفقات النقدية من العمليات وفقاً للطريقة غير المباشرة، من "الأرباح أو الخسائر" إلى "الأرباح أو الخسائر التشغيلية" وإلغاء الخيار بشأن تصنيف التدفقات النقدية من توزيعات الأرباح والفوائد. بالإضافة إلى ذلك، ثمة تعديلات مترتبة على العديد من المعايير الأخرى.	الفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2027 (يُسمح بالتطبيق المبكر)

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

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة

إن السياسات المحاسبية الهامة المستخدمة في إعداد هذه البيانات المالية المجمعة مبينة أدناه:

2.5.1 أساس التجميع

تقوم المجموعة بتجميع البيانات المالية للشركة الأم والشركات التابعة (الشركات المستثمر فيها التي تسيطر عليها) والمنشآت المُسيطر عليها من قبل شركاتها التابعة.

تسيطر المجموعة على الشركة المستثمر بها فقط في حالة:

- السيطرة على الشركة المستثمر بها (على سبيل المثال: الحقوق القائمة التي تتيح لها قدرتها الحالية على توجيه أنشطة الشركة المستثمر بها)؛
 - التعرض للتغير في العوائد أو امتلاك حقوق بها نتيجة مشاركتها في الشركة المستثمر بها؛ و
 - القدرة على استخدام سيطرتها على الشركة المستثمر بها للتأثير على مبلغ العائدات.
- إذا كان لدى المجموعة حقوق تصويت أقل من الأغلبية التصويتية أو حقوق مماثلة أخرى في الشركة المستثمر بها، عندها تراعي المجموعة كافة الحقائق والظروف عند تقييم ما إذا كان لها سيطرة على الشركة المستثمر بها، بما في ذلك
- الترتيبات التعاقدية مع أصحاب حق التصويت الآخرين في الشركة المستثمر بها.
 - الحقوق الناشئة من الترتيبات التعاقدية الأخرى.
 - حقوق التصويت وحقوق التصويت المحتملة.

يتم إدراج البيانات المالية للشركات التابعة في البيانات المالية المجمعة على أساس كل بند على حدة من تاريخ نقل السيطرة للمجموعة وحتى تاريخ توقف هذه السيطرة.

يتم إدراج الحصص غير المسيطرة في الشركة المستثمر بها بمقدار الحصة التناسبية العائدة للحصص غير المسيطرة في المبالغ المدرجة لضافي الموجودات المحددة للشركة المقتناة في تاريخ الاقتناء وبمقدار الحصة التناسبية العائدة للحصص غير المسيطرة من التغيرات في حقوق الملكية من تاريخ الاندماج.

يتم توزيع مجموع الدخل الشامل على الحصص غير المسيطرة حتى لو نتج عن ذلك أن يكون لدى الحصص غير المسيطرة رصيد عجز. إن التغيرات في حصص ملكية الشركة الأم في الشركة التابعة والتي لا ينتج عنها فقد السيطرة يتم المحاسبة عنها كعمامات حقوق الملكية. يتم تعديل القيم الدفترية للحصص المسيطرة وغير المسيطرة وذلك لتعكس التغيرات في حصتها في الشركة التابعة ويتم تسجيل أي فرق بين القيمة التي تم فيها تعديل الحصص غير المسيطرة والقيمة العادلة للمبلغ المدفوع أو المستلم مباشرة في حقوق الملكية وتكون متاحة لمساهمي الشركة الأم. يتم إظهار الحصص غير المسيطرة في بند مستقل في بيان المركز المالي المجموع. يتم إعداد البيانات المالية المجمعة باستخدام سياسات محاسبية موحدة للمعاملات المتشابهة والأحداث الأخرى التي تتم في نفس الظروف بناءً على آخر بيانات مالية للشركات التابعة. يتم عند التجميع استبعاد الأرصدة والمعاملات والإيرادات والمصاريف والتوزيعات المتبادلة بالكامل بين شركات المجموعة. في حال فقدت الشركة الأم السيطرة على الشركة التابعة، يتم حذف الموجودات (بما فيها الشهرة) ومطلوبات الشركة التابعة بقيمتها الدفترية في تاريخ فقدان تلك السيطرة وكذلك يتم حذف الحصص غير المسيطرة. يتم إدراج أي استثمار محتفظ به بالقيمة العادلة في تاريخ فقد السيطرة. يتم تحويل أية فروق ناتجة مع المبالغ المدرجة مباشرة سابقاً في حقوق الملكية إلى بيان الدخل المجموع.

2.5.2 ممتلكات ومعدات

يتم إدراج الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك التراكم وأي خسائر ناتجة عن انخفاض القيمة، وتشتمل التكلفة على سعر الشراء والتكاليف الأخرى المباشرة لإحضار الأصل إلى حالته التشغيلية لاستخدامه المزمع. يتم احتساب الاستهلاك على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات المطبقة على أساس القسط الثابت كما هو مبين أدناه.

مباني	10-50 سنة
تركيبات ومعدات مكتبية	5 سنوات
أدوات وسيارات	3 سنوات

إن الأرض ملك حر لا يتم استهلاكها.

يتم تحميل مبالغ الصيانة والتصليح والاستبدال والتجديلات البسيطة كمصاريف عند تكبدها، تدرج الأرباح أو الخسائر الناتجة عن استبعاد أو بيع الموجودات في بيان الدخل المجموع.

يتم مراجعة الأعمار الإنتاجية المقدرة وطرق الاستهلاك في نهاية فترة كل بيانات مالية ويتم المحاسبة عن أية تغيرات في التقديرات على أسس مستقبلية. إن بند الممتلكات والمنشآت والمعدات يتم إلغاء الاعتراف به عند البيع أو عند عدم توقع منافع اقتصادية مستقبلية من الاستخدام المستمر للأصل. يتم احتساب الربح أو الخسارة الناتجة عن استبعاد أو إنهاء خدمة الأصل بمبلغ الفرق بين متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل ويعترف به في الربح أو الخسارة.

تدرج الممتلكات التي في طور الإنشاء بالتكلفة ناقصاً أي خسائر انخفاض في القيمة معترف بها. التكاليف هي تلك المصاريف التي تتكبدها المجموعة والتي تعود مباشرة إلى إنشاء الأصل، وبالنسبة للموجودات المؤهلة، يتم رسملة تكاليف الاقتراض وفقاً للسياسة المحاسبية

للمجموعة. يبدأ احتساب استهلاك هذه الموجودات على نفس الأساس الذي تحتسب به الموجودات العقارية الأخرى، وذلك اعتباراً من تاريخ جاهزيتها للاستخدام في الغرض المحدد لها. يتم مراجعة القيم الدفترية في إطار أعمال الإنشاء لغرض تحديد انخفاض القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا يمكن استردادها. في حال ظهور دليل على وجود انخفاض في القيمة وعندما تزيد القيم الدفترية عن المبلغ المقدر الممكن استرداده يتم تخفيض قيمة الموجودات إلى قيمتها الاستردادية.

2.5.3 عقارات استثمارية

تتضمن العقارات الاستثمارية أرض ومباني محتفظ بها بهدف اكتساب إيجارات و/أو لأغراض زيادة رأس المال وتقاس مبدئياً بالتكلفة بما في ذلك تكاليف المعاملة. يدرج أرض ملك حر بالتكلفة ويعتبر أن لديه عمر إنتاجي غير محدد، وبالتالي فهو لا يخضع للاستهلاك.

لاحقاً لتاريخ الاعتراف المبدئي، يتم قياس العقارات الاستثمارية بخلاف الأراضي بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي خسائر ناتجة عن انخفاض القيمة. في تاريخ كل بيان مركز مالي، يتم مراجعة القيم الدفترية على أساس فردي لتقييم ما إذا كانت مسجلة بأكثر من قيمتها الاستردادية. يتم احتساب مخصصات لخسائر انخفاض القيمة، إن وجدت، في حال تجاوزت القيم الدفترية قيمها الاستردادية.

لا يتم الاعتراف بالعقار الاستثماري عند البيع أو حينما يتم سحب الانتفاع به بشكل دائم ولا يتوقع تحقيق منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامه. يتم إدراج أي ربح أو خسارة ناتجة عن عدم الاعتراف بالعقار (يحتسب المبلغ على أنه الفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل) في بيان الدخل المجموع في الفترة التي يتم فيها استبعاد العقار.

يتم إدراج العقارات قيد التطوير بالتكلفة ناقصاً أي انخفاض في القيمة. إن التكلفة هي تلك المصاريف المتكبدة من قبل المجموعة والتي ترتبط مباشرة بإنشاء الموجودات. يتم مراجعة القيم الدفترية للعقارات قيد التطوير لغرض تحديد انخفاض القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا يمكن استردادها. في حال ظهور دليل على وجود انخفاض في القيمة وعندما تزيد القيم الدفترية عن المبلغ المقدر الممكن استرداده يتم تخفيض قيمة الموجودات إلى قيمتها الاستردادية.

2.5.4 استثمارات في شركات زميلة

إن الشركات الزميلة هي تلك الشركات التي يكون للمجموعة فيها تأثير جوهري، وهي ليست شركة تابعة أو حصة في مشروع مشترك. إن التأثير الجوهري هو حق المشاركة في اتخاذ القرارات المتعلقة بالسياسات المالية والتشغيلية ولكن ليس المشاركة في السيطرة الكلية أو المشتركة على هذه السياسات.

تم إدراج النتائج والموجودات والمطلوبات الخاصة بالشركات الزميلة ضمن هذه البيانات المالية المجمعة باستخدام طريقة احتساب حقوق الملكية المحاسبية، إلا إذا تم تصنيف الاستثمار كمحتفظ به بغرض البيع وفي هذه الحالة يتم المحاسبة عنه وفقاً للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 5 - الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها برسم البيع والعمليات المتوقفة. ووفقاً لطريقة حقوق الملكية، تدرج الاستثمارات في الشركات الزميلة في بيان المركز المالي المجموع بالتكلفة المعدلة بتغيرات ما بعد الحيازة في حصة المجموعة من صافي موجودات الشركة الزميلة ناقصاً أي انخفاض في قيمتها الدفترية. لا يتم إدراج خسائر أي شركة زميلة تزيد عن حصة المجموعة في ملكية هذه الشركة الزميلة (التي تتضمن أي حصة ملكية طويلة الأجل تشكل بصورة جوهرية جزء من صافي استثمار المجموعة في الشركة الزميلة)، إلا إذا تكبدت المجموعة التزام قانوني أو متوقع أو قامت بسداد دفعات نيابة عن الشركة الزميلة.

تُستخدم أحدث البيانات المالية المتاحة للشركة الزميلة في تطبيق طريقة حقوق الملكية. عند إعداد البيانات المالية للشركة الزميلة المستخدمة في تطبيق طريقة حقوق الملكية بتاريخ يختلف عن ذلك المستخدم من قبل المجموعة، تجرى تعديلات فيما يخص آثار المعاملات أو الأحداث الهامة التي وقعت بين ذلك التاريخ وتاريخ البيانات المالية للمجموعة. لا ينبغي أن يكون الفرق بين نهاية فترات إعداد التقارير ذات الصلة أكثر من ثلاثة أشهر، وينبغي أن يكون طول الفترات ذات الصلة هو نفس الطول من فترة إلى أخرى. إذا استخدمت الشركة الزميلة سياسات محاسبية غير تلك السياسات الخاصة بالمنشأة للمعاملات والأحداث المشابهة في الظروف المماثلة، يتم إجراء تعديلات للسياسات المحاسبية للشركة الزميلة بما يتوافق مع تلك الخاصة بالمجموعة.

يتم إضافة المبالغ المقرضة للشركات الزميلة والتي تمثل الحقوق المتبقية نتيجة التصفية إلى تكلفة الشركات الزميلة.

عند دخول المجموعة في معاملات مع شركة زميلة لها، يتم حذف الأرباح أو الخسائر إلى مقدار قيمة حصة المجموعة في هذه الشركة الزميلة.

2.5.5 انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة بتاريخ كل بيان مركز مالي بمراجعة القيم الدفترية لموجوداتها غير المالية لتحديد ما إذا كان هناك أي دليل على أن تلك الموجودات قد تعرضت لخسارة انخفاض القيمة. في حال وجود مثل هذا الدليل، يتم تقدير القيمة الاستردادية للأصل من أجل تحديد مقدار خسارة انخفاض القيمة (إن وجدت). وإذا لم يكن بالإمكان تقدير المبلغ الممكن استرداده لأصل فردي، تقوم المجموعة بتقدير القيمة الاستردادية لوحدة توليد النقد التي ينتمي إليها هذا الأصل. حينما يمكن تحديد أساس معقول وثابت للتوزيع، توزع الموجودات المشتركة

أيضاً على وحدات فردية لتوليد النقد أو يتم توزيعها على أصغر مجموعة من وحدات توليد النقد والتي يمكن أن يحدد لها أساس معقول وثابت للتوزيع.

إن القيمة الاستردادية هي القيمة العادلة ناقصاً التكاليف اللازمة للبيع أو قيمة الاستخدام، أيهما أعلى. عند تقدير قيمة الاستخدام، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة على قيمتها الحالية باستخدام معدل الخصم الذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المتعلقة بالأصل الذي لم يتم تعديل تقديرات تدفقاته النقدية المستقبلية.

في حال تقدير القيمة الاستردادية للأصل (وحدة توليد النقد) بأقل من قيمته الدفترية، يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل (وحدة توليد النقد) إلى مقدار قيمته الاستردادية. يتم الاعتراف بخسارة الانخفاض في القيمة مباشرة في بيان الدخل المجموع، إلا إذا تم إدراج هذا الأصل بمبلغ إعادة التقييم، وفي هذه الحالة يتم المحاسبة عن خسارة انخفاض القيمة كانخفاض ناتج عن إعادة التقييم.

في حالة تم رد خسارة انخفاض القيمة لاحقاً، يتم زيادة القيمة الدفترية للأصل (وحدة توليد النقد) إلى مقدار التقدير المعدل لقيمته الاستردادية بحيث ألا تتجاوز القيمة الدفترية الزائدة تلك القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها في حال عدم الاعتراف بأي خسارة نتيجة انخفاض قيمة الأصل (وحدة توليد النقد) في السنوات السابقة. يتم الاعتراف برد خسارة انخفاض القيمة في بيان الدخل المجموع مباشرة، إلا إذا تم إدراج الأصل ذي الصلة بمبلغ إعادة التقييم، وفي هذه الحالة يعالج رد خسارة انخفاض القيمة محاسبياً كزيادة ناتجة عن إعادة التقييم.

2.5.6 الاعتراف بالموجودات والمطلوبات المالية واستبعادها

يتم الاعتراف بالأصل أو الالتزام المالي عندما تصبح المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة. يتم الاعتراف بكافة عمليات شراء أو بيع الموجودات المالية التي تتم بالشروط المعتادة أو استبعادها على أساس تاريخ المتاجرة. يُستبعد الأصل المالي (كلياً أو جزئياً) عندما تنتهي الحقوق التعاقدية في استلام التدفقات النقدية من الأصل المالي أو عندما تقوم المجموعة فعلياً بتحويل كافة مخاطر ومنافع الملكية أو عندما لا تقوم المجموعة بتحويل كافة مخاطر ومنافع الملكية ولم تعد تحتفظ بسيطرتها عليه. يُستبعد الالتزام المالي عندما يتم الوفاء بالالتزام المحدد بالعقد أو عند إلغائه أو انتهاء صلاحيته.

تحاسب المجموعة عن التعديل الجوهري لشروط الالتزام الحالي أو جزء منه كإطفاء للالتزام المالي الأصلي والاعتراف بالالتزام الجديد. يُفترض أن الشروط تختلف اختلافاً جوهرياً إذا كانت القيمة الحالية المخصومة للتدفقات النقدية بموجب الشروط الجديدة، بما في ذلك أي رسوم مدفوعة بالصافي من أي رسوم مستلمة ومخصومة باستخدام معدل الفائدة الفعلية الأصلية، مختلفة بواقع 10% على الأقل مقارنة بالقيمة الحالية المخصومة للتدفقات النقدية المتبقية من الالتزام المالي الأصلي. إذا لم يكن التعديل جوهرياً، يتم الاعتراف بالفرق بين

(1) القيمة الدفترية للالتزام قبل التعديل، و

(2) القيمة الحالية للتدفقات النقدية بعد التعديل في الربح أو الخسارة كربح أو خسارة نتيجة التعديل ضمن الأرباح والخسائر الأخرى.

2.5.7 تصنيف الموجودات والمطلوبات المالية

يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية 9 تقييم الموجودات المالية استناداً إلى مجموعة من نماذج أعمال المنشأة لغرض إدارة الموجودات وخصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأدوات.

تقييم نموذج الأعمال

تحدد المجموعة نموذج أعمالها عند المستوى الذي يعكس على النحو الأفضل كيفية إدارتها لمجموعات من الموجودات المالية لتحقيق هدفها من الأعمال. وذلك سواء كان هدف المجموعة هو فقط تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية من الموجودات أو تحصيل كل من التدفقات النقدية التعاقدية والتدفقات النقدية الناتجة من بيع الموجودات. إذا لم ينطبق أي من كلاهما (على سبيل المثال الموجودات المالية المحتفظ بها لأغراض المتاجرة)، عندئذ يتم تصنيف الموجودات المالية كجزء من نموذج أعمال "البيع" ويتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. يستند نموذج أعمال المجموعة إلى عوامل ملحوظة مثل:

- طريقة تقييم أداء نموذج الأعمال والموجودات المالية المحتفظ بها ضمن هذا النموذج ورفع تقارير عنها لموظفي الإدارة التنفيذية بالمنشأة؛
- المخاطر التي تؤثر على أداء نموذج الأعمال (والموجودات المالية المحتفظ بها ضمن نموذج الأعمال) وبالأخص طريقة إدارة تلك المخاطر؛
- طريقة مكافأة مدراء الأعمال (على سبيل المثال، ما إذا كانت المكافأة تستند إلى القيمة العادلة للموجودات المدارة أو إلى التدفقات النقدية التعاقدية المحصلة).

كما أن معدل التكرار المتوقع للمبيعات وقيمتها وتوقيتها يعتبر من الجوانب المهمة للتقييم الذي تجريه المجموعة.

تحديد ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية تمثل دفعات من المبلغ الأصلي والفائدة فقط (اختبار تحقيق دفعات من المبلغ الأصلي والفائدة فقط)

إذا استهدف نموذج الأعمال الاحتفاظ بالموجودات لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية أو تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية والبيع، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية للأدوات المالية تمثل دفعات من المبلغ الأصلي والفائدة فقط (اختبار تحقق دفعات من المبلغ الأصلي والفائدة فقط).

لأغراض هذا الاختبار، يُعرف "أصل المبلغ" على أنه القيمة العادلة للأصل المالي عند الاعتراف المبدئي وقد يتغير خلال عمر الأصل المالي (على سبيل المثال عند وجود دفعات مسددة من المبلغ الأصلي أو إطفاء القسط / الخصم).

إن العناصر الأكثر أهمية للفائدة في أي ترتيب إقراض أساسي تتمثل في مراعاة القيمة الزمنية للأموال ومخاطر الائتمان، بخلاف مخاطر الإقراض الأساسية الأخرى وهامش الربح. ولاختبار تحقق دفعات من المبلغ الأصلي والفائدة فقط، تطبق المجموعة أحكام، وتراعي العوامل ذات الصلة مثل العملة المقوم بها الأصل المالي والمدة المحدد عنها سعر الفائدة.

تصنف المجموعة موجوداتها المالية عند الاعتراف المبدئي ضمن الفئات التالية:

- الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة
- استثمارات في أوراق مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
- استثمارات في أوراق مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة

يُقاس الأصل المالي بالتكلفة المطفأة في حالة استيفائه للشروط التالية:

- أن يتم الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية؛ و
- أن ينشأ عن الشروط التعاقدية للأصل المالي تدفقات نقدية في تواريخ محددة والتي تتمثل في دفعات من المبلغ الأصلي والفائدة فقط على المبلغ الأصلي القائم.

يتم تصنيف النقد والأرصدة البنكية وعقود الإيجار والذمم المدينة الأخرى من المستأجرين والذمم المدينة الأخرى المصنفة بطبيعتها كموجودات مالية والذمم المدينة المستحقة من شركات زميلة كأدوات دين مدرجة بالتكلفة المطفأة.

استثمارات في أوراق مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

تصنف المجموعة الموجودات المالية كمحتفظ بها بغرض المتاجرة عند شرائها أو إصدارها بصورة رئيسية لغرض تحقيق أرباح على المدى القريب من خلال أنشطة المتاجرة أو عندما تشكل جزءاً من محفظة أدوات مالية مدارة، في حالة توافر دليل على وجود نمط حديث لتحقيق الأرباح على المدى القريب إضافة إلى ذلك، قد تلجأ المجموعة عند الاعتراف المبدئي إلى القيام على نحو غير قابل للإلغاء بتصنيف الأصل المالي الذي لا يستوفي متطلبات القياس بالتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر كأصل مالي مدرج بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة إذا كان ذلك من شأنه أن يستبعد أو يحد بصورة ملحوظة من أي تباين محاسبي قد ينشأ خلاف ذلك. تُصنف أسهم حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ما لم تختار المجموعة التصنيف غير القابل للإلغاء بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر عند الاعتراف المبدئي بأدوات حقوق الملكية. إن الموجودات المالية ذات التدفقات النقدية التعاقدية التي لا تمثل دفعات من المبلغ الأصلي والفائدة فقط ينبغي قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

استثمارات في أوراق مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

عند الاعتراف المبدئي، قد تختار المجموعة تصنيف بعض استثمارات في الأسهم على نحو غير قابل للإلغاء كأدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر عندما تستوفي تعريف حقوق الملكية طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 32 الأدوات المالية: العرض ولا يتم الاحتفاظ بها لغرض المتاجرة. يتم تحديد مثل هذا التصنيف على أساس كل أداة على حدة. إن أدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر يتم قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة. لا يعاد إدراج الأرباح والخسائر الناتجة من أدوات حقوق الملكية إلى بيان الدخل المجموع. ويتم الاعتراف بالتوزيعات في بيان الدخل، عندما يثبت الحق في استلامها، إلا في حالة استفادة المجموعة من هذه المتحصلات كاسترداد لجزء من تكلفة الأداة، وفي هذه الحالة، تدرج الأرباح في الدخل الشامل الآخر. إن أدوات حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر لا تخضع لتقييم انخفاض القيمة. وعند الاستبعاد، يعاد تصنيف الأرباح أو الخسائر المتراكمة من احتياطي القيمة العادلة إلى الأرباح المرحلة في بيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع.

أدوات الدين المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

تقيس المجموعة أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر في حالة استيفاء الشرطين التاليين:

- أن يتم الاحتفاظ بالأداة ضمن نموذج أعمال يهدف إلى تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وبيع الموجودات المالية
- أن تستوفي الشروط التعاقدية للأصل المالي اختبار تحقق دفعات من المبلغ الأصلي والفائدة فقط

إن أدوات الدين المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر تُقاس لاحقاً بالقيمة العادلة، ويتم الاعتراف بالأرباح والخسائر الناتجة عن التغيرات في القيمة العادلة ضمن الدخل الشامل الآخر. يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد وأرباح أو خسائر صرف العملات الأجنبية ضمن

بيان الربح أو الخسارة المجموع. وعند الاستبعاد، يُعاد تصنيف الأرباح أو الخسائر المتراكمة المعترف بها سابقاً ضمن الدخل الشامل الآخر من حقوق الملكية إلى بيان الربح أو الخسارة المجموع. تصنف إدارة المجموعة بعض أدوات الدين غير المسعرة ضمن أدوات الدين المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

2.5.8 انخفاض قيمة الموجودات المالية

تعترف المجموعة بالخسائر الائتمانية المتوقعة على الموجودات المالية التي يتم قياسها بالتكلفة المطفأة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9. يتم تحديث قيمة الخسائر الائتمانية المتوقعة في تاريخ بيان المركز المالي المجموع.

تُقاس الخسارة الائتمانية المتوقعة على الأداة المالية بطريقة تعكس المبالغ غير متحيز ومرجح بالاحتمالات والتي يتم تحديدها من خلال تقييم مجموعة من النتائج المحتملة والقيمة الزمنية للأموال والأحداث السابقة والظروف الحالية وتوقعات الظروف الاقتصادية المستقبلية. يطبق نموذج الخسارة الائتمانية المتوقعة على كافة الأدوات المالية باستثناء الاستثمار في أدوات حقوق الملكية. ويتم بانتظام مراجعة المنهجيات والافتراضات بما في ذلك توقعات الظروف الاقتصادية المستقبلية.

تعترف المجموعة دائماً بالخسائر الائتمانية المتوقعة خلال عمر الأداة على الإيجار والمبالغ الأخرى مستحقة القبض من المستأجرين. يتم تقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة عليها استناداً إلى التجارب السابقة للمجموعة فيما يتعلق بالخسائر الائتمانية، والتي يتم تعديلها وفقاً للعوامل الخاصة بالمدينين والظروف الاقتصادية العامة وتقدير التوجه الحالي والمتوقع للظروف كما في تاريخ التقرير، بما في ذلك القيمة الزمنية للأموال عند الاقتضاء.

بالنسبة لجميع الأدوات المالية الأخرى، تعترف المجموعة بالخسائر الائتمانية المتوقعة خلال عمر الأداة عند وجود زيادة ملحوظة في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي. غير أنه، إذا لم ترتفع مخاطر الائتمان على أداة مالية بشكل ملحوظ منذ الاعتراف المبدئي، تقيس المجموعة مخصص الخسارة لتلك الأداة المالية بمبلغ يعادل الخسارة الائتمانية المتوقعة لمدة 12 شهراً.

تمثل الخسائر الائتمانية المتوقعة خلال عمر الأداة الخسائر الائتمانية المتوقعة التي تنتج من حالات التعثر المحتملة على مدار العمر المتوقع للأداة المالية. على النقيض، تمثل الخسائر الائتمانية المتوقعة لمدة 12 شهراً جزءاً من الخسارة الائتمانية المتوقعة خلال عمر الأداة التي من المتوقع أن تنتج عن حالات التعثر على الأداة المالية والتي من المحتمل أن تحدث في خلال 12 شهراً بعد تاريخ التقرير.

الزيادة الملحوظة في مخاطر الائتمان

عند تحديد ما إذا كانت المخاطر الائتمانية على الأداة المالية قد ارتفعت بشكل ملحوظ منذ الاعتراف المبدئي، تقارن المجموعة مخاطر التعثر التي تحدث على الأداة المالية كما في تاريخ التقرير مع مخاطر التعثر التي تحدث على الأداة المالية كما في تاريخ الاعتراف المبدئي. في سبيل إجراء هذا التقدير، تراعي المجموعة المعلومات الكمية والنوعية المعقولة والمؤيدة، بما في ذلك التجارب السابقة والمعلومات المستقبلية المتاحة دون تكبد تكلفة أو جهد. تتضمن تلك المعلومات المستقبلية التوقعات المستقبلية لمجالات الأعمال التي يزاوّل فيها مديرو المجموعة أنشطتهم، ويتم الحصول عليها من تقارير خبراء الاقتصاد والمحللين الماليين والجهات الحكومية ومراكز التفكير والبحث وغيرها من المنظمات المماثلة علاوة على الأخذ بعين الاعتبار المصادر الخارجية المتنوعة للمعلومات الاقتصادية الفعلية والمتوقعة المتعلقة بالعمليات الرئيسية للمجموعة.

على وجه الخصوص، يتم مراعاة المعلومات التالية عند تقييم ما إذا كانت مخاطر الائتمان قد ارتفعت بشكل ملحوظ منذ الاعتراف المبدئي:

- التدهور الملحوظ الفعلي أو المتوقع في التصنيف الائتماني الخارجي أو الداخلي للأداة المالية (إن وجد)؛
- التدهور الملحوظ في مؤشرات السوق الخارجية لمخاطر الائتمان فيما يتعلق بأداة مالية معينة، على سبيل المثال أن تطرأ زيادة ملحوظة في هامش الائتمان أو أسعار مبادلة مخاطر التعثر للمدين، أو طول الفترة الزمنية أو المدى الذي كانت فيه القيمة العادلة للأصل المالي أقل من تكلفته المطفأة؛
- التغيرات السلبية الحالية أو المتوقعة في الأعمال أو الظروف المالية أو الاقتصادية التي من المتوقع أن تتسبب في انخفاض ملحوظ في قدرة المدين على الوفاء بالتزاماته المتعلقة بالديون؛
- التدهور الملحوظ الفعلي أو المتوقع في نتائج التشغيل للمدين؛
- الزيادة الملحوظة في مخاطر الائتمان على الأدوات المالية الأخرى لنفس المدين؛ و
- أن يطرأ تغيير سلبي جوهري فعلي أو متوقع في البيئة الرقابية أو الاقتصادية أو التكنولوجية للمدين ينتج عنه انخفاض جوهري في قدرة المدين على الوفاء بالتزاماته المتعلقة بالديون.

وبغض النظر عن نتائج التقييم المذكور أعلاه، تفترض المجموعة ارتفاع مخاطر الائتمان لأي أصل مالي بشكل ملحوظ منذ الاعتراف المبدئي في حالة انقضاء أجل استحقاق الدفعات التعاقدية لفترة تزيد عن 30 يوماً، ما لم يكن لدى المجموعة معلومات معقولة ومؤيدة تثبت خلاف ذلك.

وعلى الرغم من ذلك، تفترض المجموعة عدم ارتفاع مخاطر الائتمان لأي أداة مالية بشكل ملحوظ منذ الاعتراف المبدئي إذا كان من المتوقع

أن تكون الأداة المالية منخفضة المخاطر الائتمانية في تاريخ التقرير. يتم التحديد بأن الأداة المالية تنطوي على مخاطر ائتمانية منخفضة إذا:

1. كانت تنطوي الأداة المالية على مستوى منخفض من مخاطر التعثر في السداد؛
2. كان للمدين قدرة كبيرة على الوفاء بالتزاماته من التدفق النقدي التعاقدى في الأجل القريب، و
3. كان يحتمل، ولكن ليس بالضرورة، أن تقلل التغيرات العكسية في الظروف الاقتصادية وظروف الأعمال في الأجل الطويل قدرة المقترض على الوفاء بالتزاماته من التدفق النقدي التعاقدى.

تقرر المجموعة أن الأصل المالي ينطوي على مخاطر ائتمانية منخفضة عندما يكون له تصنيف ائتمان خارجي يساوي "التصنيف الائتماني المرتفع" وفقاً للتعريف المتعارف عليه دولياً أو، في حال عدم توافر تصنيف خارجي، يكون للأصل تصنيف داخلي على أنه "منتظم". يُعنى بالتصنيف "المنتظم" أن الطرف المقابل لديه مركز مالي قوي ولا توجد مبالغ انقضت أجل استحقاقها.

تراقب المجموعة باستمرار فاعلية المعايير المستخدمة لتحديد ما إذا كان هناك ارتفاع ملحوظ في مخاطر الائتمان وتعديلها حسب الاقتضاء لضمان أن المعايير قادرة على تحديد الارتفاع الملحوظ في مخاطر الائتمان قبل أن يصبح المبلغ مستحق السداد.

حالات التعثر

لأغراض إدارة مخاطر الائتمان الداخلية، ترى المجموعة أن البنود الموضحة أدناه تشكل "حالة تعثر"، حيث تشير التجارب السابقة إلى أن الموجودات المالية التي تلبى أي من المعايير التالية تكون غير مستردة بشكل عام.

- في حالة الإخلال بالتعهدات المالية من قبل المدين؛ أو
- إذا كانت المعلومات التي تم إعدادها داخلياً أو الحصول عليها من المصادر الخارجية تشير إلى أنه من غير المرجح أن يقوم المدين بدفع المبالغ المستحقة كاملة لدائتيه بما في ذلك المجموعة (دون النظر إلى أي ضمانات محتفظ بها من قبل المجموعة).

بغض النظر عن التحليل الموضح أعلاه، ترى المجموعة أن التعثر يحدث عندما ينقضي أجل استحقاق أي أصل مالي لفترة تزيد عن 90 يوماً ما لم يكن لدى المجموعة أي معلومات معقولة ومؤيدة تشير إلى وجود معيار تعثر آخر أكثر ملاءمة.

سياسة الشطب

تشطب المجموعة الأصل المالي عند وجود معلومات تشير إلى أن المقترض يعاني من صعوبات مالية بالغة ولا توجد توقعات واقعية حول إمكانية التحصيل، على سبيل المثال، عندما يكون المقترض عرضة للتصفية أو الدخول في إجراءات إفلاس. قد يظل الأصل المالي المشطوب خاضعاً لأنشطة الإنفاذ بموجب إجراءات الاسترداد الخاصة بالمجموعة، مع الأخذ في الاعتبار الاستشارة القانونية عند الاقتضاء. يتم الاعتراف بأي مبالغ مستردة في بيان الربح أو الخسارة المجمع.

المنهج العام

تعترف المجموعة بالخسائر الائتمانية المتوقعة على الأرصدة البنكية والمبالغ مستحقة القبض من الشركات الزميلة والذمم المدينة الأخرى المصنفة بطبيعتها كموجودات مالية باستخدام المنهج العام.

تطبق المجموعة منهجاً مكوناً من ثلاث مراحل لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة. وتنتقل الموجودات بين المراحل الثلاثة استناداً إلى التغير في الجدارة الائتمانية منذ الاعتراف المبدئي. تنتقل الموجودات المالية ذات الزيادة الملحوظة في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي لكن لم تخفض قيمتها الائتمانية إلى المرحلة 2 بدلاً من المرحلة 1 ويتم الاعتراف بالخسائر الائتمانية المتوقعة استناداً إلى احتمالية حدوث تعثر للطرف المقابل خلال عمر الأصل. يتم اعتبار كافة الموجودات المالية الأخرى ضمن المرحلة 1 ما لم تخفض قيمتها الائتمانية ويتم الاعتراف بالخسائر الائتمانية المتوقعة استناداً إلى احتمالية تعثر العميل خلال الـ 12 شهراً المقبلة. يتم اعتبار الموجودات المالية أنها منخفضة الجدارة الائتمانية عندما يكون هناك أثر سلبي في التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل المالي.

تستخدم المجموعة المعلومات المستقبلية استناداً إلى التغيرات المتوقعة في العوامل الاقتصادية الكبرى في تقييم كل من ارتفاع مخاطر الائتمان بصورة ملحوظة للأداة منذ الاعتراف المبدئي وقياس خسائرها الائتمانية المتوقعة.

إن الخسائر الائتمانية المتوقعة هي الناتج المخصوم من احتمالية التعثر وقيمة التعرض عند التعثر ومعدل الخسارة عند التعثر. تتمثل احتمالية التعثر في احتمالية تعثر المقترض في الوفاء بالتزاماته المالية إما لمدة 12 شهراً (احتمالية التعثر لمدة 12 شهراً) أو على مدى المدة المتبقية من الالتزام (احتمالية التعثر خلال مدة الالتزام). تتمثل قيمة التعرض عند التعثر في قيمة التعرض المتوقعة عند حدوث تعثر. تحدد المجموعة قيمة التعرض عند التعثر من التعرض الحالي للأدوات المالية والتغيرات المحتملة على المبالغ القائمة المسموح بها بموجب العقد بما في ذلك الإطفاء. تمثل قيمة التعرض عند التعثر للأصل المالي إجمالي قيمته الدفترية. يمثل معدل الخسارة عند التعثر الخسارة المتوقعة المشروطة بوقوع حالة تعثر وقيمتها المتوقعة عند التحقق والقيمة الزمنية للأموال.

المنهج المبسط

تطبق المجموعة المنهج المبسط لقياس الخسائر الائتمانية على الإيجار والمبالغ الأخرى مستحقة القبض من المستأجرين. تحدد المجموعة الخسائر الائتمانية المتوقعة على تلك البنود استناداً إلى التجارب السابقة للخسائر الائتمانية وفقاً لحالة انقضاء الاستحقاق الخاصة بالمدينين والمعدلة حسب الاقتضاء كي تعكس التقديرات الحالية للظروف الاقتصادية المستقبلية.

2.5.9 قياس القيم العادلة

إن القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لنقل التزام في معاملة منظمة بين مشاركين في السوق في تاريخ القياس أي سعر البيع. يفترض قياس القيمة العادلة أن معاملة بيع الأصل أو نقل الالتزام تتم إما:

- في السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام؛ أو
- في حال غياب السوق الرئيسي، في السوق الأكثر ربحاً للأصل أو الالتزام.
- يجب أن يكون دخول المجموعة إلى السوق الرئيسي أو الأكثر ربحاً متاحاً.

يتم قياس القيمة العادلة لأصل أو التزام باستخدام الافتراضات التي سيستخدمها المشاركون في السوق عند تسعير الأصل أو الالتزام، على افتراض أن المشاركين في السوق سيتصرفون وفقاً لمصلحتهم الاقتصادية.

تستخدم المجموعة أساليب التقييم الملائمة للظروف والتي يتوفر من أجلها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة، والتي تزيد من استخدام المدخلات الملحوظة ذات الصلة وتقلل من استخدام المدخلات غير الملحوظة.

يتم تصنيف كافة الموجودات والمطلوبات، التي يتم قياس قيمتها العادلة أو الإفصاح عنها في البيانات المالية المجمعة، ضمن تسلسل مستويات قياس القيمة العادلة، كما هو مبين أدناه، استناداً إلى أدنى مستوى للمدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة ككل

- المستوى 1- الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المماثلة؛
- المستوى 2- أساليب التقييم التي يكون فيها أدنى مستوى للمدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً بشكل مباشر أو غير مباشر.
- المستوى 3- أساليب التقييم التي يكون فيها أدنى مستوى للمدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة غير ملحوظ.

بالنسبة للأدوات المالية المسعرة في سوق نشط، يتم تحديد القيمة العادلة بالرجوع إلى أسعار السوق المعلنة. يتم استخدام أسعار أوامر الشراء للموجودات وأسعار العروض للمطلوبات. يتم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات في صناديق مشتركة وصناديق حصص الاستثمار أو أدوات استثمارية مماثلة استناداً إلى آخر قيمة صافية معلنة لتلك الموجودات.

بالنسبة للأدوات المالية غير المسعرة، يتم تحديد القيمة العادلة بالرجوع إلى القيمة السوقية للاستثمارات المماثلة أو التدفقات النقدية المخصومة أو نماذج التقييم الأخرى الملائمة أو أسعار الوسطاء.

وبالنسبة للموجودات والمطلوبات التي يتم الاعتراف بها في البيانات المالية على أساس متكرر، تحدد المجموعة ما إذا كانت الانتقالات قد حدثت بين تسلسل مستويات قياس القيمة العادلة عن طريق إعادة تقييم التصنيف (بناءً على أدنى مستوى للمدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة تقرير.

ولغرض إفصاحات القيمة العادلة، حددت المجموعة فئات للموجودات والمطلوبات على أساس طبيعة وخصائص ومخاطر الأصل أو الالتزام ومستوى تسلسل القيمة العادلة على النحو الموضح أعلاه.

تقدر القيمة العادلة للأدوات المالية بخلاف الأدوات المالية قصيرة الأجل والمدرجة بالتكلفة المطفأة باستخدام التدفقات النقدية التعاقدية المستقبلية المخصومة بمعدلات الفائدة السارية في السوق حالياً لأدوات مالية مماثلة.

2.5.10 تكاليف الاقتراض

إن تكلفة الاقتراض المرتبطة بشكل مباشر بعبارة أو بناء أو تصنيع الموجودات المؤهلة مثل العقارات الاستثمارية، والتي تعتبر موجودات تستغرق عملية تجهيزها فترة زمنية لتصبح جاهزة لاستخدامها المزمع أو بيعها، يتم إضافتها إلى تكلفة تلك الموجودات إلى أن تصبح هذه الموجودات جاهزة للاستخدام المزمع أو البيع. تدرج كافة تكاليف الاقتراض الأخرى في بيان الدخل المجمع في السنة التي تتكبد فيها تلك التكاليف.

2.5.11 أسهم خزينة

تتمثل أسهم الخزينة في أسهم الشركة الأم المملوكة لها التي تم إصدارها وتم إعادة شرائها لاحقاً من قبل الشركة الأم ولم يتم إعادة إصدارها أو إلغاؤها بعد. تتم المحاسبة عن أسهم الخزينة باستخدام طريقة التكلفة. بموجب تلك الطريقة يتم إدراج متوسط التكلفة المرجح للأسهم المعاد شراؤها في حساب معاكس لحقوق الملكية. عندما يتم إعادة إصدار أسهم الخزينة، تقيد الأرباح في حساب مستقل ضمن حقوق الملكية (احتياطي أسهم الخزينة)، وهي غير قابلة للتوزيع. يتم تسجيل أي خسارة محققة في نفس الحساب إلى الحد الذي يغطي الرصيد الدائن

في ذلك الحساب. تدرج أي خسائر زائدة في الأرباح المرحلة ثم تنقل إلى الاحتياطيات. ويتم استخدام الأرباح المحققة لاحقاً من بيع أسهم الخزينة أولاً لتخفيض أي خسائر مسجلة مسبقاً في حساب الاحتياطيات والأرباح المرحلة والأرباح من بيع أسهم الخزينة. لا يتم سداد أرباح نقدية عن هذه الأسهم. إن إصدار أسهم منحة سوف يؤدي إلى زيادة عدد أسهم الخزينة بشكل تناسبي وكذلك تخفيض متوسط التكلفة للسهم دون أن يؤثر على التكلفة الإجمالية لأسهم الخزينة.

2.5.12 مخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون من المحتمل طلب تدفق صادر لموارد اقتصادية لتسوية التزام حالي قانوني أو متوقع ناتج عن أحداث وقعت في الماضي ويكون بالإمكان تقدير مبلغ الالتزام بشكل موثوق به. إن المبلغ المعترف به كمخصص يمثل أفضل تقدير للمبلغ اللازم لسداد الالتزام الحالي بتاريخ بيان المركز المالي مع الأخذ في الاعتبار المخاطر والشكوك الملازمة لهذا الالتزام. حينما يتم قياس مخصص باستخدام التدفقات النقدية المقدرة لسداد الالتزام الحالي، فإن القيمة الدفترية له تمثل القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية. عندما يكون من المتوقع استرداد بعض أو كافة المنافع الاقتصادية اللازمة لسداد مخصص من طرف ثالث، يتم الاعتراف بمبلغ الدين المستحق كأصل وذلك في حال التأكد التام من استرداد المبلغ وتحديد قيمته بموثوقية.

2.5.13 مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين

تلتزم المجموعة بتقديم مساهمات محددة بموجب خطط الدولة وتقوم بدفع المستحقات للموظفين بموجب خطط منافع محددة عند ترك الخدمة وذلك وفقاً لقوانين الدولة التي يعملون فيها. إن هذا الالتزام غير ممول ويتم احتسابه على أساس المبلغ المستحق للموظفين نتيجة لإنهاء خدمتهم بصورة غير طوعية في تاريخ بيان المركز المالي. يعتبر هذا الأساس تقديراً موثقاً به للقيمة الحالية للالتزام النهائي.

2.5.14 النقد والنقد المعادل

يتكون النقد والنقد المعادل من نقد بالصندوق وأرصدة الحسابات الجارية لدى البنوك والودائع لأجل التي لا تتجاوز آجال استحقاقها الأصلية ثلاثة أشهر كنقد ونقد معادل في بيان التدفقات النقدية المجمع.

2.5.15 الاعتراف بالإيرادات

إيرادات الخدمات

تربح المجموعة إيرادات من خدمات الصيانة والأمن والدعاية والخدمات اللوجستية والخدمات الأخرى. يتم الاعتراف بالإيرادات من الخدمات عندما تستوفي المجموعة التزام الأداء من خلال نقل الخدمات الموعود بها إلى العميل.

إيرادات الإيجار

يتم الاعتراف بالإيرادات من الوحدات المؤجرة وفقاً للسياسة المبينة في إيضاح 2.5.16 عقود الإيجار.

إيرادات التوزيعات

يتم الاعتراف بإيرادات التوزيعات من الاستثمارات حينما يثبت حق المساهم في استلام الدفعات.

إيرادات الفوائد

يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية بالرجوع إلى المبلغ الأصلي القائم ومعدل الفائدة المطبق.

الإيرادات الناتجة من عمليات الفندق

تحقق المجموعة إيرادات الضيافة من الفنادق المملوكة لها. وتشمل هذه الإيرادات الناتجة من إشغال الغرف ومبيعات الأغذية والمطبات والخدمات الأخرى. يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للمقابل المستلم أو المستحق، مع الأخذ في الاعتبار شروط السداد المحددة بموجب العقد باستثناء الضرائب أو الرسوم.

طبقت المجموعة الأحكام التالية التي تؤثر بشكل جوهري على تحديد قيمة وتوقيت الإيرادات الناتجة من عمليات الضيافة:

أ. تحديد التزامات الأداء في عقد مجمع

تقدم المجموعة بعض خدمات الضيافة لعملائه كجزء من ترتيب واحد وقد تتضمن هذه الترتيبات التزامات أداء مختلفة تمثل أداء مهمة (مهام) متفق عليها تعاقدياً للعميل. وحددت المجموعة أن كل التزام من التزامات الأداء يمكن تمييزه منفصلاً حيث أن هذه الخدمات يمكن تحديدها بشكل منفصل عن الالتزامات الأخرى الواردة في العقد ويمكن للعميل الانتفاع من كل خدمة في حد ذاتها. علاوة على ذلك، حددت المجموعة أيضاً أن التعهدات بشأن هذه الخدمات يمكن تمييزها بذاتها ضمن سياق كل عقد، ويتم تحديد سعر المعاملة بشكل منفصل بناءً على كل التزام، وأن هذه الخدمات ليست متضامنة أو مترابطة بشكل كبير. يتم توزيع أسعار المعاملات لكل التزام أداء بناءً على أسعار البيع المستقلة. وعندما لا يمكن ملاحظتها بصورة مباشرة، تقدر المجموعة سعر المعاملة المنفصل لكل التزام أداء بناءً على التكلفة المتوقعة زائد هامش الربح.

ب. تحديد سعر المعاملة

إن سعر المعاملة هو قيمة المقابل واجب السداد والذي تتوقع المجموعة الحصول عليه مقابل الخدمات المتعهد بتقديمها للعميل. تحدد المجموعة سعر المعاملة من خلال النظر في شروط العقد والممارسات التجارية المعتادة.

ج. تحديد توقيت الوفاء بالخدمات

ارتأت المجموعة الاعتراف بالإيرادات من إشغال الغرف بمرور الوقت في الفترة المحاسبية عند تقديم الخدمات، والاعتراف بالإيرادات من مبيعات الأطعمة والمطبات لعملائها عند نقطة زمنية محددة في الوقت الذي تُنفذ فيه الالتزامات، والاعتراف بالإيرادات الفندقية الأخرى عند تقديم هذه الخدمات.

د. اعتبارات الطرف الأصيل مقابل الوكيل

خلال تقديم خدمات الضيافة إلى عملائها، تقوم المجموعة بإشراك بعض الأطراف الأخرى في تقديم خدمات معينة. انتهت المجموعة إلى أنها تعد الطرف الأصيل في مثل هذه الترتيبات حيث تحتفظ المجموعة بالحق في خدمة سيتم أدائها من قبل الطرف الآخر، مما يمنح المجموعة القدرة على توجيه هذا الطرف لتقديم الخدمة للعميل بالنيابة عن المجموعة وتحمل المجموعة المسؤولية بشكل رئيسي عن الوفاء بكل التزام إلى العميل.

2.5.16 عقود الإيجار

عندما تكون المجموعة هي الطرف المؤجر

يتم الاعتراف بإيرادات الإيجار الناتجة من عقود الإيجار التشغيلي ورسوم الترتيبات ذات الصلة على أساس القسط الثابت طوال مدة عقد الإيجار ذات الصلة.

عندما تكون المجموعة هي الطرف المستأجر

تحدد المجموعة عند بدء العقد ما إذا كان العقد هو عقد إيجار أو ينطوي على عقد إيجار. تعترف المجموعة بأصل حق الاستخدام والتزام عقد الإيجار ذي الصلة فيما يتعلق بكافة ترتيبات عقد الإيجار التي تكون فيها الشركة هي الطرف المستأجر، باستثناء عقود الإيجار قصيرة الأجل (المعرفة كعقود إيجار مدتها 12 شهراً أو أقل) وعقود إيجار الأصول منخفضة القيمة. بالنسبة لعقود الإيجار، تعترف المجموعة بدفعات عقد الإيجار كمصروف تشغيلي على أساس القسط الثابت طوال مدة عقد الإيجار ما لم يكن هناك أساس نظامي آخر أكثر تمثيلاً للنمط الزمني الذي استهلكت فيه المنافع الاقتصادية من الأصل المستأجر.

يتم قياس التزام عقد الإيجار مبدئياً بالقيمة الحالية لدفعات عقد الإيجار غير المسددة عند بدء مدة العقد، والمخصومة باستخدام المعدل الضمني في عقد الإيجار. في حال تعذر تحديد ذلك المعدل بسهولة، يستخدم المستأجر معدل اقتراضه الإضافي.

تشتمل دفعات عقد الإيجار المتضمنة في قياس التزام عقد الإيجار على:

- الدفعات الثابتة (بما في ذلك دفعات الإيجار الثابتة في جوهرها)، ناقصاً أي حوافز إيجار مستحقة؛
- دفعات إيجار متغيرة، التي تعتمد على مؤشر أو معدل، التي تم قياسها مبدئياً باستخدام المؤشر أو المعدل عند بدء مدة العقد؛
- مبالغ يتوقع دفعها بواسطة المستأجر بموجب ضمانات القيمة المتبقية؛
- سعر ممارسة خيارات الشراء إذا كان المستأجر متأكداً من ممارسة هذا الخيار بصورة معقولة، و
- دفعات الغرامات لإنهاء عقد الإيجار إذا كانت مدة عقد الإيجار تعكس ممارسة خيار إنهاء عقد الإيجار.

يتم عرض التزام عقد الإيجار في بند منفصل في بيان المركز المالي المجمع.

يتم لاحقاً قياس التزام عقد الإيجار عن طريق زيادة القيمة الدفترية كي تعكس الفائدة على التزام عقد الإيجار (باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية) وتخفيض القيمة الدفترية لتعكس دفعات عقد الإيجار المسددة.

تعيد المجموعة قياس التزام عقد الإيجار (وتقوم بإجراء التسوية الملائمة على أصل حق الاستخدام ذي الصلة) عند:

- تغير مدة عقد الإيجار أو عندما يكون هناك حدث مهم أو يطرأ تغيير في الظروف نتيجة التغير في تقييم ممارسة خيار الشراء، وفي هذه الحالة يتم إعادة قياس التزام عقد الإيجار عن طريق خصم دفعات عقد الإيجار المعدلة باستخدام معدل الخصم المعدل.
- تغير دفعات عقد الإيجار بسبب التغيرات التي طرأت على المؤشر أو المعدل أو الدفعات المتوقعة وفقاً للقيمة المتبقية المكفولة، وفي هذه الحالات يتم إعادة قياس التزام عقد الإيجار عن طريق خصم دفعات عقد الإيجار المعدلة باستخدام معدل خصم غير متغير (ما لم يكن تغير دفعات عقد الإيجار بسبب التغير في معدل الفائدة العائم، وفي هذه الحالة يتم استخدام معدل الخصم المعدل).
- تعديل عقد الإيجار وعدم المحاسبة عن تعديل عقد الإيجار كعقد إيجار منفصل، وفي هذه الحالة يتم إعادة قياس التزام عقد الإيجار استناداً إلى مدة عقد الإيجار المعدل عن طريق خصم دفعات عقد الإيجار باستخدام معدل الخصم المعدل في التاريخ الفعلي للتعديل.

لم تجر المجموعة أي من تلك التسويات خلال السنوات المعروضة.

تشتمل أصول حق الاستخدام على القياس المبدئي لالتزام عقد الإيجار ذي الصلة ودفعات عقد الإيجار المسددة في أو قبل تاريخ بدء مدة العقد، ناقصاً أي حوافز إيجار مستحقة وأي تكاليف مباشرة مبدئية. ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة.

عند تحمل المجموعة التزام مقابل تكاليف إزالة الأصل المستأجر أو رده إلى المكان الذي يقع فيه أو إعادة الأصل المعني للحالة المطلوبة وفقاً لشروط وأحكام عقد الإيجار، يتم تكوين مخصص وقياسه وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 37. يقدر ما تتعلق التكاليف بأصل حق الاستخدام، يتم إدراج التكاليف ضمن أصل حق الاستخدام ذي الصلة، ما لم يتم تكبد تلك التكاليف لإنتاج مخزون.

يتم استهلاك أصول حق الاستخدام خلال مدة عقد الإيجار والعمر الإنتاجي للأصل المعني، أيهما أقرب. في حالة نقل عقد الإيجار للملكية الأصل المعني أو أن تكلفة أصل حق الاستخدام تعكس أن المجموعة تتوقع ممارسة خيار الشراء، يتم استهلاك أصل حق الاستخدام ذي الصلة خلال العمر الإنتاجي للأصل المعني. يبدأ الاستهلاك عند تاريخ بدء مدة عقد الإيجار.

يتم عرض أصول حق الاستخدام في بند منفصل في بيان المركز المالي المجموع.

تطبق المجموعة معيار المحاسبة الدولي 36 لتحديد ما إذا كان أصل حق الاستخدام قد تعرض للانخفاض في القيمة، وتقوم بالمحاسبة عن أي خسارة محددة ناتجة عن انخفاض القيمة ضمن بيان الدخل الشامل المجموع. يُرجى الرجوع إلى السياسة المحاسبية المبينة في إيضاح 2.5.5 "انخفاض قيمة الموجودات غير المالية".

لا يتم إدراج الإيجارات المتغيرة التي لا تعتمد على مؤشر أو معدل في قياس التزام عقد الإيجار وأصل حق الاستخدام. يتم الاعتراف بالدفعات ذات الصلة كمصروف في الفترة التي وقع فيها حدث أو ظرف أدى إلى تكبد تلك الدفعات، ويتم إدراجها في بند "مصاريف عمومية وإدارية" في بيان الدخل المجموع.

كوسيلة عملية، يسمح المعيار الدولي للتقارير المالية 16 للمستأجر بعدم فصل العناصر التي لا تتعلق بعقد الإيجار، وبدلاً من ذلك المحاسبة عن أي عقود إيجار وأي عناصر لا تتعلق بعقد الإيجار كترتيب منفصل. لم تستخدم المجموعة هذه الوسيلة العملية. بالنسبة للعقد الذي ينطوي على مكون إيجاري مع مكون إيجاري واحد أو أكثر، يجب على المجموعة توزيع المقابل المالي في العقد على كل مكون إيجاري على أساس السعر التناسبي المستقل للمكون الإيجاري، والسعر المستقل الإجمالي للمكونات غير الإيجارية.

2.5.17 العملات الأجنبية

يتم ترجمة المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية إلى الدينار الكويتي وفقاً للأسعار السائدة بتاريخ المعاملة. يتم إعادة ترجمة الموجودات والمطلوبات النقدية والمقومة بالعملات الأجنبية إلى الدينار الكويتي وفقاً لأسعار الصرف السائدة بتاريخ بيان المركز المالي. يتم إدراج فروق الصرف الناتجة في بيان الدخل المجموع. يتم تسجيل فروق ترجمة البنود غير النقدية، مثل الأسهم المصنفة كموجودات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر في احتياطي القيمة العادلة للاستثمارات ضمن حقوق الملكية.

يتم ترجمة إيرادات العمليات الأجنبية إلى عملة تقرير الشركة الأم وفقاً لأسعار الصرف للسنة ويتم ترجمة بيان المركز المالي الخاص بهذه العمليات وفقاً لأسعار الصرف السائدة في نهاية السنة. يتم إدراج فروق الصرف الناتجة عن ترجمة صافي استثمارات العمليات الأجنبية (متضمنة الشهرة أو الذمم المدينة طويلة الأجل أو القروض وتمديدات القيمة العادلة الناتجة من عملية اندماج الأعمال) في بيان الدخل الشامل المجموع. عند بيع عملية أجنبية، يتم الاعتراف بأي فروق صرف ناتجة في بيان الدخل المجموع كجزء من الربح أو الخسارة نتيجة البيع.

2.5.18 مقاصة الأدوات المالية

يتم التقاص بين الموجودات والمطلوبات المالية عندما يكون للمجموعة حق قانوني ملزم بإجراء التقاص وتنوي السداد إما على أساس الصافي أو أن يتم الاعتراف بالأصل وسداد الالتزام في الوقت ذاته.

2.5.19 توزيعات أرباح

يتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح على مساهمي المجموعة كمطلوبات في البيانات المالية المجمعة للمجموعة في الفترة التي يتم فيها الموافقة على هذه التوزيعات من قبل مساهمي المجموعة والجهة الرقابية.

2.5.20 ضريبة دعم العمالة الوطنية

تحتسب المجموعة ضريبة دعم العمالة الوطنية وفقاً للقانون رقم 19 لسنة 2000 ومتطلبات قرارات وزارة المالية رقم 24 لسنة 2006 بواقع 2.5% من الربح الخاضع للضريبة للسنة. وفقاً للقانون، يتم خصم التوزيعات النقدية من ربح السنة للشركات المدرجة التي تخضع لضريبة دعم العمالة الوطنية وذلك بغرض احتساب ضريبة دعم العمالة الوطنية.

2.5.21 مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

تحتسب المجموعة حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بواقع 1% وفقاً للحساب المستند إلى قرار أعضاء مجلس إدارة المؤسسة والذي ينص على أنه يجب استبعاد مكافأة أعضاء مجلس الإدارة والتحويل إلى الاحتياطي الإيجاري من ربح السنة عند تحديد المساهمة.

2.5.22 الزكاة

يتم احتساب مخصص الزكاة بواقع 1% من ربح المجموعة وفقاً للقانون رقم 46 لسنة 2006 ووفقاً لقرار وزارة المالية رقم 58 لسنة 2007 وتسري ابتداء من 10 ديسمبر 2007.

2.5.23 المطلوبات والموجودات المحتملة

لا يتم الاعتراف بالمطلوبات المحتملة في بيان المركز المالي المجموع لكن يتم الإفصاح عنها ما لم يكن احتمال تحقيق تدفق نقدي خارجي للموارد أمراً مستبعداً. لا يتم الاعتراف بالموجودات المحتملة في البيانات المالية المجمعة لكن يتم الإفصاح عنها عندما يكون احتمال تحقيق منافع اقتصادية داخلية مرجحاً.

2.5.24 موجودات محتفظ بها لغرض البيع

تقوم المجموعة بتصنيف الموجودات غير المتداولة كمحتفظ بها للبيع إن كان يمكن استعادة قيمتها الدفترية بشكل رئيسي من خلال معاملة بيع وليس من الاستخدام المستمر. يتم قياس الموجودات غير المتداولة المصنفة كمحتفظ بها للبيع بالقيمة الدفترية أو القيمة العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع أيهما أقل. تتمثل التكاليف حتى البيع في التكاليف التزايدية المتعلقة مباشرةً ببيع الأصل (مجموعة البيع) باستثناء تكاليف التمويل ومصروف ضريبة الدخل. يتم اعتبار أنه تم الوفاء بمعايير التصنيف كمحتفظ بها للبيع فقط عندما يكون البيع محتملاً بدرجة كبيرة وأن يكون الأصل متاحاً أو مجموعة البيع متاحة للبيع الفوري في حالتها الحالية. يتعين أن توضح الإجراءات المطلوبة لإتمام البيع أنه من غير المحتمل إجراء تغييرات جوهرية للبيع أو إنه سيتم سحب قرار البيع. ويجب أن تلتزم الإدارة بالتخطيط لبيع الأصل، وأن يتم إنجاز عملية البيع المتوقعة خلال سنة واحدة من تاريخ التصنيف. تُعرض الموجودات والمطلوبات المصنفة كمحتفظ بها لغرض البيع بصورة مستقلة كبنود متداولة في بيان المركز المالي.

3. ممتلكات ومعدات

التكلفة	في 1 يناير 2023	إضافات	استثمارات	إعادة تقدير تكلفة أعمال قيد التنفيذ المدفوعة	تحويل عملات أجنبية	في 31 ديسمبر 2023	إضافات	تحويل عملات أجنبية	في 31 ديسمبر 2024	الاستهلاك التراكم	في 1 يناير 2023	المحمل على السنة	استثمارات	تحويل عملات أجنبية	في 31 ديسمبر 2023	المحمل على السنة	تحويل عملات أجنبية	في 31 ديسمبر 2024	القيمة الدفترية	في 31 ديسمبر 2024	في 31 ديسمبر 2023
أراضي	5,648,073	-	-	-	470	5,648,543	-	-	1,409	5,649,952	-	-	-	-	-	-	-	-	11,383,272	5,649,952	5,648,543
مباني	140,055,283	176,234	-	(680,921)	281	139,550,877	4,427,634	-	842	139,551,719	8,601,800	3,939,188	-	53	8,366,875	3,012,239	4,158	11,383,272	128,168,447	131,184,002	
تركيبات ومعدات مكتبية	17,297,744	1,216,072	-	-	3,183	18,516,999	2,092,466	-	11,929	19,749,903	8,601,800	2,092,466	-	[8,188]	10,686,078	2,268,245	3,091	12,957,414	6,792,489	7,830,921	
آلات وسيارات	1,047,374	279,451	(1,885)	-	598	1,325,538	170,399	(1,885)	719	1,352,183	677,365	(1,885)	154	846,033	150,020	579	996,632	355,551	479,505		
الإجمالي	164,048,474	1,671,757	(1,885)	(680,921)	4,532	165,041,957	6,202,053	(1,885)	14,899	166,303,757	13,706,799	6,202,053	(1,885)	[7,981]	19,898,986	5,430,504	7,828	25,337,318	140,966,439	145,142,971	

تم توزيع مصروف استهلاك بمبلغ 4,343,915 دينار كويتي (31 ديسمبر 2023: 5,295,104 دينار كويتي) على بند "تكلفة الإيرادات" فيما يتعلق بالفنادق. تم تحميل مصاريف الاستهلاك المتبقية على بند "مصاريف عمومية وإدارية".

4. عقارات استثمارية

4. أ. عقارات استثمارية

دينار كويتي		
2023	2024	
		التكلفة
867,734,520	1,011,503,760	في بداية السنة
143,675,240	243,353,086	إضافات
94,000	2,227,885	تحويل عملات أجنبية
-	[6,444,609]	تحويل إلى موجودات محتفظ بها لغرض البيع (إيضاح 4 ب)
1,011,503,760	1,250,640,122	
		الاستهلاك التراكم
[104,390,951]	[115,728,660]	في بداية السنة
[11,337,709]	[11,339,809]	المحمل على السنة
[115,728,660]	[127,068,469]	
895,775,100	1,123,571,653	
		القيمة الدفترية
2% - 3.33%	2% - 3.33%	معدلات الاستهلاك السنوي
		تتضمن العقارات الاستثمارية ما يلي:
دينار كويتي		
2023	2024	
		الكويت
474,067,327	463,758,477	عقارات مكتملة
902,376	1,985,246	عقارات قيد التطوير
7,815,724	1,371,115	أرض مملوكة
482,785,427	467,114,838	
		المملكة العربية السعودية
257,509,109	495,253,619	عقارات قيد التطوير
155,480,564	156,164,882	أرض مملوكة ❖
412,989,673	651,418,501	
		البحرين
-	5,038,314	أرض مملوكة
-	5,038,314	
895,775,100	1,123,571,653	

تمثل الإضافات بشكل رئيسي تكلفة بلغت 236,212,386 دينار كويتي (31 ديسمبر 2023: 142,772,864 دينار كويتي) تكبدتها الشركة في تطوير مشاريع عقارية في "المملكة العربية السعودية". ويشمل هذا المبلغ ذلك تكلفة الاقتراض البالغة 29,935,512 دينار كويتي (31 ديسمبر 2023: 15,713,169 دينار كويتي) التي تم رسملتها خلال السنة بمعدل رسملة يتراوح بين 4.46% إلى 6.28% (31 ديسمبر 2023: 3.79% إلى 5.56%)

تتضمن الإضافات مبلغ 4,736,922 دينار كويتي يمثل المبالغ المدفوعة من قبل المساهمين غير المسيطرين بغرض تطوير العقارات الاستثمارية خلال السنة (31 ديسمبر 2023: 957,424 دينار كويتي).

قامت الإدارة بتقدير العمر الإنتاجي الاقتصادي لمجمع الأفنيوز بالكويت بنحو 50 سنة.

❖ تم رهن الأرض المملوكة في المملكة العربية السعودية بمبلغ 156,164,882 دينار كويتي (31 ديسمبر 2023: 110,509,877 دينار كويتي) لدى البنوك (إيضاح 13).

تم تقدير القيمة العادلة للعقارات في الكويت والأرض المملوكة في المملكة العربية السعودية والفنادق (إيضاح 3) والموجودات المحتفظ بها لغرض البيع في تاريخ بيان المركز المالي المجمع بمبلغ 1,493,987,572 دينار كويتي (31 ديسمبر 2023: 1,386,649,994 دينار كويتي) باستثناء مدفوعات العقارات قيد التطوير في المملكة العربية السعودية، والتي تمثل إجمالي مبلغ 495,253,619 دينار كويتي (31 ديسمبر 2023: 257,509,059 دينار كويتي).

تستند القيم العادلة للعقارات الاستثمارية إلى تقييمات أُجريت بواسطة مقيمين مستقلين معتمدين. فيما يتعلق بعقارات الكويت، ومن بين هؤلاء المقيمين بنك محلي والآخر مقيم محلي معتمد ذو شهرة واسعة، وفيما يتعلق بعقارات السعودية، فإن المقيم هو مقيم محلي معتمد ذو شهرة واسعة. وتستند عملية التقييم إلى طرق تقييم مقبولة كطريقة مقارنة المبيعات ورسملة الإيرادات وطريقة السوق المقارنة. حيث إن مدخلات التقييم الجوهرية المستخدمة تعتمد على بيانات سوقية غير ملحوظة، يتم تصنيفها ضمن المستوى 3 من تسلسل مستويات قياس القيمة العادلة. لتقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، يعتبر الاستخدام الحالي للعقارات هو أعلى وأفضل استخدام لها. خلال السنة، لم تكن هناك انتقالات بين المستويات.

إن الإيرادات والمصاريف المتعلقة بالعقارات الاستثمارية مبينة ضمن إيضاحي 16 و18 على التوالي.

4. ب. الموجودات المحتفظ بها لغرض البيع

خلال السنة، أبرمت إحدى الشركات التابعة للمجموعة اتفاقية ملزمة لبيع حصة الملك الحر في قطعة أرض بدولة الكويت ذات قيمة دفترية بمبلغ 6,444,609 دينار كويتي. ووفقاً لشروط الاتفاقية، تلقت المجموعة دفعة مقدمة قدرها 2,000,000 دينار كويتي من المشتري وعرضت على المشتري شرطاً لاستيفاء جميع ترتيبات التمويل بحلول 31 مارس 2025 مقابل صفقة إجمالي قيمتها 28,000,000 دينار كويتي ونقل السيطرة على الأرض. وقد استوفت الاتفاقية الملزمة شرط إعادة التصنيف كأصل محتفظ به لغرض البيع طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 5.

5. استثمارات في شركات زميلة

فيما يلي تفاصيل الشركات الزميلة للمجموعة في 31 ديسمبر 2024:

اسم الشركة الزميلة	النشاط الرئيسي	بلد التأسيس والعمليات	حصة الملكية وحقوق التصويت		القيمة الدفترية	
			2024 %	2023 %	2024	2023
شركة إنجاز للمباني العقارية ذ.م.م.	استثمار وتطوير عقارات	الكويت	40	40	20,889,201	20,894,010
شركة جي 3 لإدارة وتطوير الأراضي والعقارات ذ.م.م.	استثمار وتطوير عقارات	الكويت	35	35	10,809,630	9,435,358
شركة الصروح ريزيدنسيز ذ.م.م.	تطوير عقارات وإدارة مباني سكنية	البحرين	35	35	1,669,547	1,676,371
شركة الصروح هوسبيتالتي ديفولوبمنت العقارية ذ.م.م.	تطوير عقارات وإدارة مباني سكنية ومراكز صناعية وتجارية	البحرين	35	35	4,134,818	4,131,606
شركة الصروح للإدارة ذ.م.م.	تطوير عقارات وإدارة مباني سكنية ومراكز صناعية وتجارية	البحرين	35	35	19,780,717	17,119,359
					57,283,913	53,256,704

فيما يلي الحركة على الاستثمارات في الشركات الزميلة:

	دينار كويتي	
	2024	2023
الرصيد في 1 يناير	53,256,704	43,300,716
إضافات	3,395,239	9,851,259
حصة المجموعة في نتائج شركات زميلة	793,450	237,306
احتياطي ترجمة عملات أجنبية	114,498	(132,577)
إيرادات توزيعات مستلمة	(275,978)	-
الرصيد في 31 ديسمبر	57,283,913	53,256,704

فيما يلي المعلومات المالية الموجزة فيما يتعلق بالبيانات المالية للشركات الزميلة كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر:

الإجمالي	2024	2023	أخرى	2024	2023	دينار كويتي				
						شركة إنجاز للمباني العقارية ذ.م.م.	شركة جي 3 لإدارة وتطوير الأراضي والعقارات ذ.م.م.	شركة الصروح للإدارة ذ.م.م.	شركة الصروح للإدارة ذ.م.م.	
21,961,366	15,594,514	3,799,805	3,391,287	15,217	14,256	6,374,538	4,787,541	11,771,806	7,401,430	الموجودات المتداولة
283,850,978	345,683,997	26,498,190	26,078,546	66,510,690	99,489,172	137,292,963	91,352,926	115,801,798	الموجودات غير المتداولة	الموجودات غير المتداولة
(11,803,445)	(13,894,286)	(1,833,838)	(2,780,317)	-	(7,453)	(3,616,810)	(1,987,309)	(6,352,797)	(9,119,207)	المطلوبات المتداولة
(137,726,832)	(176,886,505)	(11,874,580)	(10,110,280)	-	(77,992,770)	(109,208,539)	(47,859,482)	(57,567,686)	(57,567,686)	المطلوبات غير المتداولة
(425,464)	(430,026)	-	-	(425,464)	(430,026)	-	-	-	-	تعديلات السياسات المحاسبية
155,856,603	170,067,694	16,589,577	16,579,236	66,100,443	66,087,467	24,254,130	30,884,656	48,912,453	56,516,335	حقوق الملكية
(5,545,783)	(5,545,783)	-	-	(5,545,783)	(5,545,783)	-	-	-	-	تعديل حقوق ملكية المجموعة في الشركة الزميلة
53,256,704	57,283,916	5,807,977	5,804,365	20,894,010	20,889,204	9,435,358	10,809,630	17,119,359	19,780,717	القيمة الدفترية للمجموعة من الاستثمار
10,423,021	11,133,305	3,105,451	3,267,857	-	-	-	394,887	7,317,570	7,470,561	الإيرادات
717,018	2,268,716	(378,963)	(93,534)	(273,008)	(12,022)	(1,818)	390,460	1,370,807	1,983,812	ربح السنة
237,306	793,450	(132,637)	(32,736)	(109,203)	(4,809)	(636)	136,661	479,782	694,334	حصة المجموعة في ربح السنة

إن المقارنات الاستثمارية المتضمنة في المدفائر المحاسبية لإحدى الشركات الزميلة مدرجة بالقيمة العادلة. أُجريت تسويات مناسبة للحصنة في نتائج الشركة الزميلة لتتوافق مع السياسة المحاسبية للمجموعة.

تم رهن حصة المجموعة البالغة 35% في شركة جي 3 لإدارة وتطوير الأراضي والعقارات ذ.م.م. لتأمين القروض التي حصلت عليها الشركة الزميلة لتمويل المشاريع ذات الصلة. يقابل هذا الرهن حصة المجموعة في الشركة الزميلة ويهدف فقط إلى ضمان الالتزامات المالية للشركة الزميلة. لا يؤثر الرهن على قدرة المجموعة على ممارسة حقوقها كمساهم، وتراقب المجموعة بنشاط مستوى إنجاز مشروع الشركة الزميلة وتضمن الامتثال لشروط القرض.

6. أصول حق الاستخدام

التكلفة	دينار كويتي		
	مباني	أراضي مستأجرة	الإجمالي
في 1 يناير 2023	2,537,796	27,725,793	30,263,589
إضافات	75,864	7,738,366	7,814,230
استبعادات	(13,799)	-	(13,799)
تحويل عملات أجنبية	(3,690)	-	(3,690)
في 31 ديسمبر 2023	2,596,171	35,464,159	38,060,330
إضافات	-	12,256,439	12,256,439
استبعادات	(37,589)	-	(37,589)
تحويل عملات أجنبية	(6,566)	-	(6,566)
في 31 ديسمبر 2024	2,552,016	47,720,598	50,272,614
الاستهلاك المتراكم			
في 1 يناير 2023	1,007,074	9,704,028	10,711,102
المحمل على السنة	340,782	7,479,750	7,820,532
تحويل عملات أجنبية	(34,164)	-	(34,164)
في 31 ديسمبر 2022	1,313,692	17,183,778	18,497,470
المحمل للسنة	350,811	8,224,392	8,575,203
استبعادات	(29,757)	-	(29,757)
تحويل عملات أجنبية	(8,909)	-	(8,909)
في 31 ديسمبر 2024	1,625,837	25,408,170	27,034,007
القيمة الدفترية			
في 31 ديسمبر 2024	926,179	22,312,428	23,238,607
في 31 ديسمبر 2023	1,282,479	18,280,381	19,562,860

❖ خلال السنة، استوفت إحدى الشركات التابعة للمجموعة شروط عقد بنظام البناء والتشغيل والتحويل المنصوص عليها ضمن اتفاقية الشراكة بين القطاعين العام والخاص المبرمة مع المؤسسة العامة للرعاية السكنية في دولة الكويت. ومن ثم بدأ تنفيذ الشروط المالية وبنء المقابل المستحق للمؤسسة وفقاً للأحكام اللاحقة لهذه الاتفاقية والترتبة عليها. وعليه، قامت المجموعة بالاعتراف بالمعاملة المحاسبية المرتبطة بحقوق الاستئجار.

خلال السنة، تم إرساء مناقصة على الشركة الأم من شركة المشروعات السياحية لتشغيل وإدارة منتجج ساحلي يقع في الكويت لمدة 17 عاماً. ولتسهيل تنفيذ هذا العقد، أصدرت الشركة الأم خطاب ضماناً بمبلغ 3,834,000 دينار كويتي لصالح شركة المشروعات السياحية وتم سداد دفعة مقدمة بمبلغ 1,278,000 دينار كويتي، والتي تم الاعتراف بها ضمن الذمم المدينة والأرصدة الأخرى حتى إتمام العقد وتحديد التاريخ الفعلي لتشغيل المنتجج. في 4 يوليو 2024، وقعت الشركة الأم العقد مع شركة المشروعات السياحية. ومع ذلك، كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة، لم يتم تحديد التاريخ الفعلي لحيازة الشركة الأم للموجودات الخاضعة للعقد وبدء العمليات.

وبموجب العقد المبرم مع شركة المشروعات السياحية، تبدأ مدة الإيجار من تاريخ اكتمال تجهيز الموقع خلال الفترة المحددة وهي 16 شهراً من تاريخ التسليم للشركة الأم أو تاريخ بدء التشغيل، أيهما أقرب. وتضطلع الشركة الأم حالياً بإجراءات التسليم مع شركة المشروعات السياحية. وسيتم الاعتراف بالآثار المالية الأخرى والمسائل المحاسبية المتعلقة بحق استخدام العقد ومسؤولية الإيجار في الفترة المالية

اللاحقة عند اكتمال عملية التسليم.

إن بعض العقارات الاستثمارية في الكويت مشيدة على أرض مستأجرة (إيضاح 4).

استأجرت المجموعة أرض ومباني ومساحات مكتبية للاستخدام التجاري. يتم التفاوض على مدد عقد الإيجار على أساس فردي وتنطوي على قدر كبير من الشروط والأحكام المختلفة. إن عقود الإيجار لا تفرض أي تعهدات، لكن الموجودات المستأجرة قد لا تستخدم كضمان لأغراض الاقتراض.

إن تحليل أجل استحقاق التزامات عقد الإيجار مبين في إيضاح 12. إن إجمالي التدفقات النقدية الخارجية لعقود الإيجار خلال السنة الحالية يبلغ 8,705,218 دينار كويتي (31 ديسمبر 2023: 8,895,055 دينار كويتي).

فيما يلي المبلغ المعترف به في بيان الدخل المجموع:

دينار كويتي		
2023	2024	
340,782	350,811	مصروف استهلاك محمل على أصول حق الاستخدام (مُدْرَج ضمن مصاريف عمومية وإدارية) (إيضاح 19)
7,479,750	8,124,614	مصروف استهلاك محمل على أصول حق الاستخدام (مُدْرَج ضمن مصاريف عقارات استثمارية) (إيضاح 18)
7,820,532	8,475,425	

7. دفعات مقدماً ودفعات مسددة مسبقاً

دينار كويتي		
2023	2024	
47,091,412	48,309,927	دفعة مقدماً لمقاولين
5,531,604	9,817,233	دفعات مسددة مسبقاً
1,082,168	1,169,010	أخرى
53,705,184	59,296,170	

8. ذمم مدينة وموجودات أخرى

دينار كويتي		
2023	2024	
12,353,854	18,059,610	إجمالي الإيجار والمبالغ الأخرى مستحقة القبض من المستأجرين
(1,694,245)	(1,694,245)	ناقصاً: الخسائر الائتمانية المتوقعة
10,659,609	16,365,365	صافي الإيجار والمبالغ الأخرى مستحقة القبض من المستأجرين
1,436,027	3,534,735	الموجودات المالية النقدية
4,801,749	11,080,412	مستحقات ضريبة القيمة المضافة
6,290,636	1,599,184	دفعات مقدماً لمقاولين وموردين
565,656	681,552	دفعات مسددة مسبقاً
23,753,677	33,261,248	

إن الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ بيان المركز المالي المجموع يمثل القيمة العادلة لكل فئة من الذمم المدينة كما هو مبين في إيضاح 25.

إن الأرصدة المتمثلة في الإيجار والمبالغ الأخرى مستحقة القبض من المستأجرين هي بضمان جزئي مقابل ودائع تأمينات وخطابات ضمان (إيضاح 11). لدى المجموعة حق تعاقدي لتقاص أي مبالغ متعثرة السداد مقابل ودائع التأمينات المستلمة من المستأجرين.

9. نقد وأرصدة بنكية

دينار كويتي		
2023	2024	
68,419	52,751	نقد بالصندوق
10,963,670	9,857,592	حسابات جارية وتحت الطلب لدى البنوك
1,670,509	220,030	ودائع ذات آجال استحقاق أصلية حتى ثلاثة أشهر
12,702,598	10,130,373	النقد والنقد المعادل وفقاً لبيان التدفقات النقدية المجمع
151,174,405	127,920,983	ودائع ذات آجال استحقاق أصلية تتجاوز ثلاثة أشهر
163,877,003	138,051,356	

إن الودائع مقومة بالدينار الكويتي والريال السعودي ومودعة لدى بنوك تجارية محلية وإقليمية. كما في 31 ديسمبر 2024، تراوحت معدلات الفائدة الفعلية على هذه الودائع من 4.05% إلى 6.30% (31 ديسمبر 2023: 4.05% إلى 6.30%) سنوياً.

إن القيمة الدفترية للنقد والأرصدة البنكية للمجموعة مقومة بالعملة التالية ومعرضة بما يعادلها بالدينار الكويتي:

دينار كويتي		
2023	2024	
11,681,170	10,670,920	نقد دينار كويتي
113,822	3,891	دولار أمريكي
151,237,662	127,040,340	ريال سعودي
844,349	336,205	عملات أخرى
163,877,003	138,051,356	

10. حقوق الملكية والاحتياطيات

رأس المال وعلاوة إصدار أسهم

كما في 31 ديسمبر 2024، يبلغ رأسمال الشركة الأم المصدر والمدفوع بالكامل 139,515,566 دينار كويتي مكوناً من 1,395,155,663 سهم بقيمة 100 فلس لكل سهم، وقد تم التأشير على ذلك في السجل التجاري لدى وزارة التجارة والصناعة بتاريخ 9 مارس 2024 (31 ديسمبر 2023: 131,618,459 دينار كويتي مكوناً من 1,316,184,588 سهم بقيمة 100 فلس لكل سهم). تمثل علاوة الإصدار الفائض عن القيمة الاسمية المحصلة من إصدار الأسهم وهي غير قابلة للتوزيع.

استناداً إلى قرار الجمعية العمومية غير العادية للمساهمين في اجتماعها المنعقد بتاريخ 9 مارس 2023، تمت الموافقة على زيادة رأس المال المصرح به للشركة الأم ليصبح 155,000,000 دينار كويتي (مائة وخمسة وخمسون مليون دينار كويتي) موزعاً على 1,550,000,000 سهم، وتم التأشير في السجل التجاري خلال السنة على زيادة رأس المال المصرح به.

توزيعات الأرباح

وافقت الجمعية العمومية العادية للمساهمين في اجتماعها المنعقد بتاريخ 7 مارس 2024 على توزيعات نقدية بقيمة 14 فلس للسهم وأسهم منحة بواقع 6% للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (2022: توزيعات نقدية بقيمة 14 فلس للسهم وأسهم منحة بواقع 6%). كانت التوزيعات النقدية المدفوعة خلال السنة بمبلغ 18,420,980 دينار كويتي (2022: 17,379,955 دينار كويتي). نشأ عن أسهم المنحة زيادة عدد الأسهم المصدرة والمدفوعة بالكامل بعدد 78,971,075 سهم (2022: 74,501,014 سهم)، كما زاد رأس المال بمبلغ 7,897,107 دينار كويتي (2022: 7,450,101 دينار كويتي).

أوصى مجلس الإدارة بتوزيع أرباح نقدية بواقع 14% بقيمة 14 فلس لكل سهم من رأس المال المدفوع كما في 31 ديسمبر 2024 للمساهمين المسجلين كما في تاريخ موافقة الجهات الرقابية بالإضافة إلى توزيع أسهم منحة بواقع 6% بقيمة 8,370,934 دينار كويتي بمقدار 6 أسهم لكل 100 سهم بإجمالي 83,709,340 سهم للمساهمين المسجلين بتاريخ موافقة الجهات الرقابية على توزيع أسهم منحة. تخضع هذه التوصية لموافقة المساهمين في الجمعية العمومية السنوية.

احتياطي إجباري

وفقاً لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016، والنظام الأساسي للشركة الأم، تم تحويل 10% من ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الإجباري. وسيتم تحويل هذه النسبة كل سنة حتى يتجاوز الرصيد نسبة 50% من رأس المال. إن توزيع هذا الاحتياطي محدود بمقدار المبلغ المطلوب لتأمين سداد توزيعات تصل بحد أقصى إلى 5% من رأس المال في السنوات التي لا تكفي فيها الأرباح المرحلة لتغطية هذا الحد.

احتياطي اختياري

وفقاً للنظام الأساسي للشركة الأم، تم تحويل 10% من ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الاختياري. إن هذا الاحتياطي هو "احتياطي اختياري" وفقاً للمادة 46 من النظام الأساسي للشركة الأم. يجوز وقف هذا التحويل بقرار يتم اتخاذه في الجمعية العمومية السنوية بناءً على توصية من أعضاء مجلس الإدارة. لا توجد أي قيود على التوزيع من الاحتياطي الاختياري.

أسهم خزينة

خلال السنة، باعت الشركة الأم جميع أسهم الخزينة وتم الإفصاح عن الرصيد الناتج ضمن احتياطي أسهم الخزينة في بيان المركز المالي المجمع.

31 ديسمبر 2023 (مدققة)	31 ديسمبر 2024 (مدققة)	
-	919	عدد أسهم الخزينة
-	0.00007%	نسبة رأس المال
-	-	التكلفة (دينار كويتي)
-	700	القيمة السوقية (دينار كويتي)

احتياطيات أخرى

إن الاحتياطيات الأخرى ناشئة عن شراء حصص إضافية في شركة شمول القابضة ذ.م.م التابعة للمجموعة في السنوات السابقة من المساهمين الآخرين ذوي الحصة غير المسيطرة.

الحصص غير المسيطرة

خلال السنة، بلغت قيمة المسدد من قبل مساهمي الأقلية 4,736,922 دينار كويتي (2023: 957,424 دينار كويتي)، وذلك وفقاً لنظام المساهمة لتمويل المشروع في المملكة العربية السعودية.

وافقت الشركة التابعة على أن هذه المبالغ مستحقة السداد وفقاً لرؤية الشركة التابعة. وبناء عليه، فقد صُنفت كحصة غير مسيطرة ضمن حقوق الملكية.

11. مطلوبات غير متداولة أخرى

دينار كويتي		
2023	2024	
22,036,918	22,394,873	ودائع تأمينات
15,709,968	34,035,752	محتجزات دائنة
<u>37,746,886</u>	<u>56,430,625</u>	

12. التزامات عقد إيجار

دينار كويتي		
2023	2024	
8,789,840	8,822,644	متداولة
9,011,328	13,222,774	غير متداولة
<u>17,801,168</u>	<u>22,045,418</u>	

تحليل آجال الاستحقاق:

دينار كويتي		
2023	2024	
8,789,840	8,822,644	سنة واحدة
8,215,038	409,005	سنتين
284,709	752,468	3 سنوات
284,709	987,273	4 سنوات
216,896	874,601	5 سنوات
9,976	10,199,427	أكثر من 5 سنوات
<u>17,801,168</u>	<u>22,045,418</u>	

لا تواجه المجموعة مخاطر سيولة جوهرية فيما يتعلق بالتزامات عقود الإيجار الخاصة بها. تدرج مراقبة التزامات عقود الإيجار ضمن اختصاصات الإدارة المالية بالمجموعة. إن القيم الدفترية لالتزامات عقود الإيجار الخاصة بالمجموعة مقومة بالدينار الكويتي والدرهم الإماراتي.

13. تمويلات بنكية

دينار كويتي		
2023	2024	
507,864,377	580,487,318	مرايحة غير متداولة وتمويل إسلامي
507,864,377	580,487,318	
3,039,726	22,693,821	تسهيلات حسابات مكشوفة لدى البنوك
37,288,903	83,787,932	مرايحة متداولة وتمويل إسلامي
40,328,629	106,481,753	
<u>548,193,006</u>	<u>686,969,071</u>	

دينار كويتي		
2023	2024	
373,968,162	361,468,108	تمويلات بنكية بالدينار الكويتي
171,185,118	325,500,963	تمويلات بنكية بالريال السعودي بما يعادل الدينار الكويتي
<u>545,153,280</u>	<u>686,969,071</u>	

فيما يلي الموجودات المرهونة للبنوك المقرضة مقابل التمويلات البنكية الممنوحة:

دينار كويتي		
2023	2024	
110,509,877	156,164,882	أرض مملوكة في السعودية (إيضاح 4)
<u>110,509,877</u>	<u>156,164,882</u>	

تتضمن الأرض المرهونة مشروع قيد الإنشاء بقيمة دفترية قدرها 495,253,619 دينار كويتي (31 ديسمبر 2023: 257,509,109 دينار كويتي) كما في تاريخ التقرير.

دينار كويتي			
الإجمالي	أراضي مستأجرة	مباني	
18,461,063	16,852,995	1,608,068	في 1 يناير 2023
7,514,905	7,448,613	66,292	إضافات
701,714	638,984	62,730	تكاليف تمويل محملة على الربح أو الخسارة
(8,895,055)	(8,505,131)	(389,924)	دفعات إيجار
(13,799)	-	(13,799)	إعفاءات إيجار
32,340	-	32,340	تحويل عملات أجنبية
17,801,168	16,435,461	1,365,707	في 31 ديسمبر 2023
12,256,439	12,256,439	-	إضافات
700,549	644,854	55,695	تكاليف تمويل (محملة على الربح أو الخسارة ومرسمة)
(8,705,218)	(8,515,131)	(190,087)	دفعات إيجار
(9,947)	-	(9,947)	إعفاءات إيجار/ إلغاء الاعتراف
2,426	-	2,426	تحويل عملات أجنبية
<u>22,045,417</u>	<u>20,821,623</u>	<u>1,223,794</u>	في 31 ديسمبر 2024

14. ذمم تجارية دائنة وأخرى

دينار كويتي		
2023	2024	
1,322,840	3,547,164	ذمم تجارية دائنة
3,647,327	2,370,056	محتجزات دائنة
13,594,549	21,760,270	مستحق لمقاولين ومستحقات مشروع
625,066	2,299,249	إيرادات مؤجلة
5,218,484	4,321,606	دفعات إيجار مستلمة مقدماً
2,399,185	2,470,732	مستحق لحصة الزكاة وضريبة دعم العمالة الوطنية
684,941	683,158	مستحق لحصة مؤسسة الكويت التقدم العلمي
822,724	745,571	توزيعات مستحقة السداد
21,097,500	21,398,933	ذمم دائنة أخرى
49,412,616	59,596,739	

15. تقرير القطاعات

تم تنظيم المجموعة في أقسام وظيفية من أجل إدارة خطوط أعمالها المختلفة. تستند أرباح القطاع المفصّل عنها إلى المعلومات الواردة في تقارير الإدارة الداخلية والتي يتم مراجعتها بصورة منتظمة من قبل صانع القرار التشغيلي الرئيسي من أجل تخصيص الموارد للقطاع وتقييم أدائه ومطابقته مع أرباح أو خسائر المجموعة. يتم تقييم أداء القطاعات على أساس الربح أو الخسارة التشغيلية كما هو موضح في الجدول أدناه. لدى المجموعة قطاعات التقرير التالية:

- عمليات الإنشاء والعقارات: وتشمل تأجير العقارات والتطوير العقاري وتأجير المشاريع ونشاط المقاولات لمشروعات المجموعة أو للغير.
- عمليات الفندق: تتكون من الخدمات الفندقية المقدمة من خلال فندق هيلتون جاردن إن وفندق والدورف استوريا في دولة الكويت.

دينار كويتي							
المجموع		غير موزعة		عمليات الفنادق		استثمار عقاري وإنشائي	
2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024
136,652,426	142,478,081	6,114,889	8,858,294	15,132,660	17,583,863	115,404,877	116,035,924
[71,838,477]	[77,669,319]	[5,472,262]	[6,455,275]	[16,736,769]	[16,553,696]	[49,629,446]	[54,660,348]
64,813,949	64,808,762	642,627	2,403,019	[1,604,109]	1,030,167	65,775,431	61,375,576
1,358,057,762	1,584,375,777	8,501,773	8,577,719	142,973,320	139,581,588	1,206,582,669	1,436,216,470
657,208,539	831,431,185	1,601,971	2,004,863	5,396,594	5,638,104	650,209,974	823,788,218

دينار كويتي							
المجموع		أخرى		السعودية		الكويت	
2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024
136,652,426	142,478,081	1,841,065	1,772,243	166,375	193,801	134,644,986	140,512,037
[71,838,477]	[77,669,319]	[985,058]	[489,712]	[640,096]	[2,251,750]	[70,213,323]	[74,927,857]
64,813,949	64,808,762	856,007	1,282,531	[473,721]	[2,057,949]	64,431,663	65,584,180
1,358,057,762	1,584,375,777	35,175,446	37,681,660	446,649,330	685,566,946	876,232,986	861,127,171
657,208,539	831,431,185	1,795,263	2,213,900	200,787,853	382,784,944	454,625,423	446,432,341

16. إيرادات من عقارات استثمارية

فيما يلي تفاصيل الإيرادات المتعلقة بالإنشاءات والعقارات الاستثمارية المدرجة ضمن (إيضاح 4):

دينار كويتي		
2023	2024	
90,899,295	90,957,076	إيرادات من عقارات استثمارية
9,761,377	10,122,753	إيرادات من خدمات
713,002	371,359	أتعاب ترتيب
7,949,707	8,653,282	خدمات إعلان
5,844,190	5,138,004	أخرى
115,167,571	115,242,474	
		توقيت الاعتراف بالإيرادات:
5,844,190	5,138,004	إيرادات معترف بها عند نقطة زمنية محددة
18,424,086	19,147,394	إيرادات معترف بها بمرور الوقت

إن عقود الإيجار التشغيلي التي تكون فيها المجموعة هي الطرف المؤجر تتعلق بالعقارات الاستثمارية المملوكة من قبل المجموعة. لا يمتلك المستأجر خياراً بشراء العقار عند انتهاء مدة عقد الإيجار.

17. إيرادات من عمليات فنادق

تتعلق عمليات الضيافة بفندقين هما (هيلتون جاردن إن وفندق والدورف استوريا) في مجمع "الأفنيوز" التجاري بدولة الكويت. إن الفندقين مملوكان لشركة عقارات الري ش.م.ك.ع. ("المالك")، وهي شركة تابعة للمجموعة، وتديرهما شركة هيلتون العالمية ("المشغل") بموجب شروط اتفاقية الإدارة المؤرخة 23 أغسطس 2016 ("اتفاقية الإدارة").

دينار كويتي		
2023	2024	
8,912,352	10,503,524	إيرادات من حجوزات غرف
4,748,648	5,505,964	أغذية ومشروبات
1,471,660	1,574,375	أخرى
15,132,660	17,583,863	
		توقيت الاعتراف بالإيرادات:
15,132,660	17,583,863	إيرادات معترف بها عند نقطة زمنية محددة

18. مصاريف عقارات استثمارية

فيما يلي تفاصيل المصاريف المتعلقة بالإنشاءات والعقارات الاستثمارية المدرجة ضمن (إيضاح 4):

دينار كويتي		
2023	2024	
7,479,750	8,124,614	مصروف استهلاك محمل على أصول حق استخدام (إيضاح 6)
6,065,147	6,194,154	إصلاح وصيانة
9,880,287	11,341,703	مصاريف تشغيلية عمومية
23,425,184	25,660,471	

19. مصاريف عمومية وإدارية

دينار كويتي		
2023	2024	
1,356,260	1,992,852	تكاليف موظفين
906,949	1,086,589	استهلاك محمل على ممتلكات ومعدات (إيضاح 3)
340,782	350,811	استهلاك أصول حق استخدام (إيضاح 6)
108,152	63,124	مصاريف إيجار مباشرة
1,781,311	3,293,699	تكاليف أخرى
4,493,454	6,787,075	

20. معاملات مع الأطراف ذات الصلة.

تتمثل الأطراف ذات الصلة في المساهمين الرئيسيين وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة التنفيذية بالمجموعة والمنشآت التي يسيطرون عليها أو يمارسون عليها سيطرة مشتركة أو تأثيراً جوهرياً. يتم الموافقة على سياسات التسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة. فيما يلي الأرصدة مع الأطراف ذات الصلة المتضمنة في بيان المركز المالي المجموع:

دينار كويتي		
2023	2024	
674,809	552,117	أصول حق الاستخدام مباني إدارية
720,691	109,900	ذمم مدينة ودفعات مسددة مقدماً إيجار وذمم مدينة أخرى مستحقة من مستأجرين مستحقات من شركة زميلة عند الطلب إن المبلغ المستحق غير محمل بالفائدة.
1,074,012	407,843	التزامات عقد إيجار
733,636	610,988	الموجودات ممتلكات ومعدات/ أعمال رأسمالية قيد التنفيذ
181,826	297,874	
741,962	1,398,216	ذمم تجارية دائنة وأخرى دفعات إيجار مستلمة مقدماً خلال سنة واحدة

المعاملات

فيما يلي المعاملات مع الأطراف ذات الصلة المتضمنة في بيان الدخل المجموع:

دينار كويتي		
2023	2024	
17,949,443	16,790,004	إيرادات
678,901	130,700	مصاريف
1,335,387	1,385,185	أتعاب إدارية (مدرجة ضمن إيرادات عقارات استثمارية)

مدفوعات موظفي الإدارة العليا

فيما يلي مدفوعات أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة التنفيذية الآخرين خلال السنة:

دينار كويتي		
2023	2024	
1,078,008	1,363,135	رواتب ومكافآت أخرى قصيرة الأجل
123,936	1,210,079	مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
1,201,944	2,573,214	

مكافأة أعضاء مجلس الإدارة

إن مكافأة أعضاء مجلس الإدارة البالغة 730,000 دينار كويتي (2023: 730,000 دينار كويتي) تخضع لموافقة المساهمين في الجمعية العمومية السنوية. وافقت الجمعية العمومية العادية للمساهمين في اجتماعها المنعقد بتاريخ 9 مارس 2024 على مكافأة بمبلغ 730,000 دينار كويتي لأعضاء مجلس الإدارة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023.

21. ربحية السهم الأساسية والمخفضة

تحتسب ربحية السهم الأساسية والمخفضة بتقسيم ربح السنة العائد لمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة.

لا توجد أي أسهم عادية مخفضة محتملة. فيما يلي المعلومات اللازمة لاحتساب ربحية السهم الأساسية على أساس المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة

دينار كويتي		
2023	2024	
64,989,952	65,212,255	ربح السنة العائد لمساهمي الشركة الأم
		المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة
1,395,155,663	1,395,155,663	أسهم مصدرة *
(121,930)	(176,088)	أسهم خزينة **
1,395,033,733	1,394,979,575	المجموع
46.59 فلس	46.75 فلس	ربحية السهم الأساسية والمخفضة

* يتضمن المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة المصدرة تعديل بأثر رجعي على عدد الأسهم المخصصة لأسهم المنحة المصدرة في عام 2024. وتم تعديل ربحية سهم لتشمل أسهم المنحة المصدرة في عام 2024 (إيضاح 10).

** يأخذ المتوسط المرجح لعدد الأسهم بعين الاعتبار المتوسط المرجح للأثر المترتب على التغييرات في أسهم الخزينة خلال السنة.

22. الشركات التابعة

فيما يلي تفاصيل الشركات التابعة للمجموعة في 31 ديسمبر 2023:

اسم الشركة التابعة	بلد التأسيس	حصة الملكية وحق التصويت		الأنشطة الرئيسية
		2023 %	2024 %	
الشركة الكويتية للمباني الجاهزة ش.و.	الكويت	100	100	تجارة عامة ومقاولات
شركة عقارات الري ش.و.	الكويت	100	100	استثمارات عقارية
الشركة المبانى الثانية للتجارة العامة والمقاولات ش.و.	الكويت	100	100	استثمارات وتجارة عامة ومقاولات
شركة الأفنيوز القابضة ش.م.ك.م.	الكويت	100	100	استثمارات
شركة الدائري الخامس ش.و.	الكويت	100	100	استثمارات وتجارة عامة ومقاولات
شركة مبانى مصر للتنمية العقارية ليمتد	مصر	100	100	استثمارات عقارية
شركة مبانى البحرين ذ.م.م.	البحرين	100	100	استثمارات عقارية
شركة الأفنيوز للدعاية والإعلان والنشر والتوزيع والانتاج الفني ش.و. - المملوكة من قبل شركة الأفنيوز القابضة ش.م.ك. (مقفلة)	الكويت	100	100	دعاية وإعلان ونشر وتوزيع وإنتاج فني
شركة الري لوجستيك ش.م.ك. (مقفلة)	الكويت	98.2	98.2	مرافق تخزين وإنشاءات وإدارة
شركة شمول القابضة ذ.م.م.	السعودية	80	80	استثمارات عقارية
شركة إس ثري بروجكت لإدارة وتطوير الأراضي والعقارات ش.و.	الكويت	-	100	استثمارات عقارية
شركة مبانى الري العقارية ش.و.	السعودية	-	100	استثمارات عقارية
شركة المبانى الثانية لإدارة الأملاك ش.و.	السعودية	-	100	استثمارات وتجارة عامة ومقاولات

فيما يلي ملخص المعلومات المالية المتعلقة بشركة شمول القابضة ذ.م.م. والتي تمتلك فيها الحصص غير المسيطرة حقوق جوهريّة.

فيما يلي ملخص المعلومات المالية التي تبين المبالغ قبل عملية الاستبعاد فيما بين شركات المجموعة.

التفاصيل	دينار كويتي	
	2023	2024
الموجودات المتداولة	7,931,972	11,870,503
الموجودات غير المتداولة	438,717,357	673,696,443
المطلوبات المتداولة	(13,673,353)	(22,931,831)
المطلوبات غير المتداولة	(187,114,500)	(359,853,112)
حقوق الملكية العائدة لمالكي الشركة	(165,302,945)	(219,480,277)
الحصص غير المسيطرة	(80,558,531)	(83,301,725)
إيرادات أخرى	166,375	29,841
المصاريف	(640,096)	(2,018,984)
خسارة السنة	(473,721)	(1,989,143)
الخسارة العائدة لمالكي الشركة	(296,869)	(1,591,315)
الخسارة العائدة للحصص غير المسيطرة	(176,852)	(397,828)
خسارة السنة	(473,721)	(1,989,143)
صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية	8,117,520	1,056,043
صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية	(139,195,355)	(231,864,949)
صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية	122,478,929	228,437,162
صافي التدفق النقدي الخارجي	(8,598,906)	(2,371,744)

23. التزامات ومطلوبات محتملة

أ) كما في 31 ديسمبر 2024، بلغت الالتزامات الرأسمالية القائمة للمجموعة 1,067,773,656 دينار كويتي (2023: 793,571,745 دينار كويتي).

ب) حصلت المجموعة على تسهيلات بنكية بغرض تمويل التوسع في المشاريع وكما في 31 ديسمبر 2024، كان الجزء غير المسحوب من التسهيلات بمبلغ 513,491,037 دينار كويتي (2023: 642,724,883 دينار كويتي) ويشكل جزءاً من خطة التسهيلات فضلاً عن تسهيلات التمويل التي قدمها المساهمون.

ج) كما في 31 ديسمبر 2024، قدمت المجموعة خطابات ائتمان، كفالات بنكية وتضامنية قائمة بمبلغ 87,378,606 دينار كويتي (2023: 79,626,765 دينار كويتي) في السياق العادي للأعمال.

24. القيمة العادلة للأدوات المالية

تتكون الأدوات المالية من الموجودات والمطلوبات المالية. تتكون الموجودات المالية من مستحقات من شركات زميلة والإيجار والمبالغ الأخرى مستحقة القبض من المستأجرين والذمم المدينة الأخرى المصنفة بطبيعتها كموجودات مالية والاستثمار في أوراق مالية والنقد والأرصدة البنكية. تتكون المطلوبات المالية من التزامات عقد الإيجار والقروض لأجل ودائمو المراجعة وذمم تجارية دائنة وأخرى.

القيمة العادلة

تتمثل القيمة العادلة في المبالغ التي يمكن أن يستبدل بها أصل أو يسدد بها التزام بين أطراف ذوي دراية كافية ورغبة في التعامل على أساس متكافئة. إن القيمة العادلة للأدوات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة لا تختلف جوهرياً عن قيمتها الدفترية إذ أن غالبية هذه البنود ذات طبيعة قصيرة الأجل. إن الطرق والافتراضات المستخدمة في تقدير القيمة العادلة للأدوات المالية مبيّنة في إيضاح 2 من بند السياسات المحاسبية الهامة.

يحلل الجدول التالي الأدوات المالية المسجلة بالقيمة العادلة بواسطة طرق التقييم. تم تعريف المستويات المختلفة كما يلي:

- المستوى 1- أسعار السوق المعلنة (غير المعدلة) في أسواق نشطة لموجودات أو مطلوبات متماثلة؛
- المستوى 2- أساليب التقييم التي يكون فيها أدنى مستوى للمدخلات الجوهريّة لقياس القيمة العادلة ملحوظاً بشكل مباشر أو غير مباشر.
- المستوى 3- أساليب التقييم التي يكون فيها أدنى مستوى للمدخلات الجوهريّة لقياس القيمة العادلة غير ملحوظ.

25. إدارة مخاطر الأدوات المالية

تتطوي أنشطة المجموعة على مخاطر متأصلة إلا أنه يتم إدارتها من خلال عملية مستمرة من التحديد والقياس والمتابعة وفقاً لحدود المخاطر وغيرها من الضوابط. إن عملية إدارة المخاطر مهمة لاستمرار تحقيق الأرباح للمجموعة، كما أن كل فرد داخل المجموعة مسؤول عن انكشافات المخاطر المتعلقة بمسؤولياته. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان ومخاطر السيولة ومخاطر السوق التي تنقسم بدورها لمخاطر معدلات الفائدة ومخاطر العملات الأجنبية ومخاطر أسعار الأسهم بالإضافة إلى مخاطر التشغيل. إن العملية المستقلة للتحكم بالمخاطر لا تشمل مخاطر الأعمال مثل التغيرات في البيئة التكنولوجية والصناعة. يتم إدارة هذه المخاطر من خلال عملية التخطيط الاستراتيجية للمجموعة.

مخاطر الائتمان

تشير مخاطر الائتمان إلى مخاطر تعثر الطرف المقابل في الوفاء بالتزاماته التعاقدية مما يسبب خسارة مالية للمجموعة. تتبع المجموعة سياسة تقتضي التعامل بشكل حصري مع مؤسسات مالية ذات جدارة ائتمانية عالية كوسيلة للحد من التعرض لمخاطر تكبد خسارة مالية عند تعثر الأطراف المقابلة.

تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان على الذمم المدينة المستحقة من المستأجرين والذمم المدينة الأخرى والذمم المدينة المستحقة من شركات زميلة والأرصدة البنكية. ينشأ تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان من إخفاق الطرف المقابل في الوفاء بالتزاماته ويكون الحد الأقصى للتعرض في حدود مقدار القيمة الدفترية لهذه الأدوات. تم تطبيق سياسات وإجراءات لعمل تقييم مستمر للجدارة الائتمانية لتقدير الوضع المالي للعملاء والأطراف المقابلة. إن التعرض لمخاطر الائتمان للذمم المدينة من المستأجرين محدود نظراً لأن المجموعة لها حق تعاقدية لتقاص أي مبالغ متعثرة السداد مقابل ودائع التأمينات المستلمة من العملاء. إن الحسابات الجارية مودعة لدى بنوك ذات تصنيف ائتماني مرتفع من قبل وكالات تصنيف ائتماني خارجية مرموقة ولها مخاطر ائتمانية منخفضة.

فيما يلي الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان للموجودات المالية للمجموعة كما في تاريخ التقرير:

دينار كويتي		
2023	2024	
1,074,012	407,843	مستحقات من شركات زميلة
6,491,373	11,130,785	ذمم مدينة وموجودات أخرى
163,808,584	137,998,605	حسابات جارية وتحت الطلب لدى البنوك وودائع لأجل لدى البنوك
171,373,969	149,537,233	

يتضمن الجدول التالي تحليلاً للحد الأقصى لتعرض الأدوات المالية لمخاطر الائتمان والتي تم تكوين مخصص للخسائر الائتمانية المتوقعة مقابلها:

دينار كويتي							
31 ديسمبر 2023			31 ديسمبر 2024			المنهج	
صافي القيمة الدفترية	الخسائر الائتمانية المتوقعة	مجموع القيمة الدفترية عند التعثر	صافي القيمة الدفترية	الخسائر الائتمانية المتوقعة	مجموع القيمة الدفترية عند التعثر		
10,963,670	-	10,963,670	9,857,592	-	9,857,592	عام	حسابات جارية وتحت الطلب لدى البنوك
1,670,509	-	1,670,509	220,030	-	220,030	عام	ودائع ذات آجال استحقاق أصلية حتى ثلاثة أشهر
151,174,405	-	151,174,405	127,920,983	-	127,920,983	عام	ودائع ذات آجال استحقاق أصلية تتجاوز ثلاثة أشهر الإيجار والمبالغ الأخرى
10,659,609	(1,694,245)	12,353,854	16,365,365	(1,694,245)	18,059,610	مبسطة	مستحقة القبض من المستأجرين
1,436,027	-	1,436,027	3,534,735	-	3,534,735	عام	ذمم مدينة أخرى مصنفة بطبيعتها كموجودات مالية
4,801,749	-	4,801,749	11,080,412	-	11,080,412	عام	مستحقات ضريبة القيمة المضافة
1,074,012	-	1,074,012	407,843	-	407,843	عام	مستحقات من شركات زميلة
181,779,981	(1,694,245)	183,474,226	169,386,960	(1,694,245)	171,081,205		

إن مخاطر الائتمان الناتجة من الأرصدة البنكية محدودة إذ أن الأطراف المقابلة تمثل مؤسسات مالية حسنة السمعة وذات تصنيفات ائتمانية مناسبة محددة من قبل وكالات التصنيف الائتماني العالمية وكذلك ضريبة القيمة المضافة المستحقة من الهيئات الحكومية ذات المخاطر الائتمانية الأقل.

جرى قياس انخفاض قيمة الأرصدة البنكية على أساس الخسائر الائتمانية المتوقعة لمدة 12 شهراً ويعكس آجال الاستحقاق القصيرة للانكشافات للمخاطر. ترى المجموعة أن أرصدها البنكية تتطوي على مخاطر ائتمانية منخفضة استناداً إلى التصنيفات الائتمانية الخارجية للأطراف المقابلة.

تعتبر جميع الموجودات المالية التي يتم احتساب خسائرها الائتمانية المتوقعة وفقاً للمنهج العام ذات جدارة ائتمانية جيدة وتُصنف ضمن المرحلة الأولى.

يوضح الجدول التالي الحركة على مخصص الخسارة الذي تم الاعتراف به للإيجار والمبالغ الأخرى مستحقة القبض من المستأجرين

دينار كويتي		
2023	2024	
1,781,680	1,694,245	الرصيد الافتتاحي
(87,435)	-	صافي الحركة على مخصص الخسارة
1,694,245	1,694,245	الرصيد الختامي

مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي مخاطر عدم قدرة أي مؤسسة على الحصول على أموال للوفاء بالتزاماتها. تقوم المجموعة بإدارة مخاطر السيولة بالاحتفاظ برصيد كاف من النقد والأرصدة البنكية وتسهيلات الاقتراض وعن طريق المراقبة المستمرة للتدفقات النقدية المتوقعة والفعالية. يلخص الجدول التالي آجال استحقاق مطلوبات المجموعة غير المخصوصة في 31 ديسمبر 2024 و2023 وفقاً لتواريخ السداد التعاقدية.

دينار كويتي				31 ديسمبر 2024
المجموع	من سنة إلى 7 سنوات	من 3 إلى 12 شهراً	خلال 3 أشهر	
910,968,320	778,825,371	104,643,171	27,499,778	تمويلات بنكية
56,430,625	56,430,625	-	-	مطلوبات غير متداولة أخرى
27,161,879	17,635,305	9,281,586	244,988	التزامات عقد إيجار
59,596,739	-	22,144,504	37,452,235	ذمم تجارية دائنة وأخرى
1,054,157,563	852,891,301	136,069,261	65,197,001	مجموع المطلوبات
1,067,773,657	364,672,256	608,769,936	94,331,465	التزامات

دينار كويتي				31 ديسمبر 2023
المجموع	من سنة إلى 7 سنوات	من 3 إلى 12 شهراً	خلال 3 أشهر	
713,773,826	644,327,483	57,477,573	11,968,770	تمويلات بنكية
37,746,886	37,746,886	-	-	مطلوبات غير متداولة أخرى
18,881,114	9,489,761	9,170,592	220,761	التزامات عقد إيجار
48,712,001	-	21,904,550	26,807,451	ذمم تجارية دائنة وأخرى
819,113,827	691,564,130	88,552,715	38,996,982	مجموع المطلوبات
793,571,745	328,182,547	366,245,820	99,143,378	التزامات

مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي مخاطر تقلب قيمة أداة مالية نتيجة للتغيرات في أسعار السوق. تقوم المجموعة بإدارة مخاطر السوق عن طريق تنويع استثماراتها. إن تعرض المجموعة لمخاطر أسعار الأسهم غير مادي.

مخاطر معدلات الفائدة

تنشأ مخاطر معدلات الفائدة من مخاطر تقلب التدفقات النقدية المستقبلية أو القيمة العادلة لأداة مالية نتيجة للتغيرات في معدلات الفائدة السوقية.

تنشأ مخاطر معدلات الفائدة بالنسبة للمجموعة من التعرض بشكل رئيسي لالتزامات محملة بمعدلات فائدة متغيرة ويتم تشيبتها وفق لمعدل خصم بنك الكويت المركزي.

تراقب المجموعة تعرضاتها لمخاطر معدلات الفائدة بشكل حيوي مع الأخذ في الاعتبار خيارات إعادة التمويل وتجديد المراكز الحالية وبدائل التمويل للحد من الخسائر الناتجة عن التحركات العكسية في معدلات الفائدة.

في 31 ديسمبر 2024، إذا كانت معدلات الفائدة على الفروض أكثر بواقع 25 نقطة أساس، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة، لكان ربح السنة أو الفائدة المرسلة للأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ أقل بمبلغ 1,673,012 دينار كويتي (31 ديسمبر 2023: 1,363,826 دينار كويتي). وإذا انخفض معدل الفائدة بواقع 25 نقطة أساس لكان الأثر مساوياً ولكن عكسياً على الربح أو الفائدة المرسلة للأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ.

مخاطر العملات الأجنبية

إن مخاطر العملات الأجنبية هي مخاطر تقلب القيم العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية نتيجة للتغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. قامت المجموعة بتوسيع عملياتها في المملكة العربية السعودية والبحرين وتعرض لمخاطر العملات الأجنبية الناشئة أساساً من الريال السعودي والدينار البحريني، والدرهم الإماراتي. تنشأ مخاطر العملات الأجنبية من المعاملات التجارية المستقبلية والموجودات المطلوبة وصافي الاستثمارات في العمليات الأجنبية.

تنشأ مخاطر العملات الأجنبية عند تقويم المعاملات التجارية المستقبلية أو الموجودات أو المطلوبات المعترف بها بعملة غير العملة الرئيسية للمنشأة.

كما في 31 ديسمبر 2024، في حال انخفاض الدينار الكويتي بواقع 5% مقابل الريال السعودي والدينار البحريني والدرهم الإماراتي مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة، لكان الدخل الشامل للسنة ليزيد بمبلغ 18,580,803 دينار كويتي (31 ديسمبر 2023: 13,930,694 دينار كويتي) بشكل رئيسي نتيجة خسارة صرف العملات الأجنبية لشركاتها التابعة في المملكة العربية السعودية والبحرين. وإذا ارتفع الدينار الكويتي بواقع 5% مقابل الريال السعودي والدينار البحريني والدرهم الإماراتي، لكان الأثر مساوياً ولكن عكسياً على بيان الدخل الشامل المجموع.

العملة	دينار كويتي	
	2023	2024
ريال سعودي	12,293,074	16,840,888
دينار بحريني	1,505,533	1,621,761
درهم إماراتي	132,087	118,154
	13,930,694	18,580,803

مخاطر التشغيل

إن مخاطر التشغيل هي مخاطر الخسارة التي قد تنتج من إخفاق الأنظمة أو الخطأ البشري أو الغش أو الأحداث الخارجية، حينما تتوقف الضوابط عن العمل. يمكن لمخاطر التشغيل أن تسبب أضراراً لسمعة الشركة أو قد ينجم عنها آثار قانونية أو قد تؤدي إلى خسائر مالية. لا يمكن للمجموعة أن تتوقع الحد من كافة مخاطر التشغيل، لكن يمكنها أن تدير هذه المخاطر من خلال الأطر العامة للضوابط ومن خلال المتابعة والاستجابة للمخاطر المحتملة. تشمل الضوابط الفصل الفعال بين المهام، وحق الدخول، والاعتماد، وإجراءات التسوية، وكذلك عمليات توعية وتقييم العاملين.

26. إدارة مخاطر رأس المال

من أهداف المجموعة عند إدارة رأس المال تأمين قدرتها على الاستمرار في مزاولة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية لتحقيق عوائد للمساهمين والمحافظة على الهيكل الأفضل لرأس المال لتخفيض تكلفة رأس المال. لغرض احتساب معدل المديونية، تأخذ الإدارة في الاعتبار صافي الدين إلى حقوق الملكية. يمثل صافي الدين إجمالي القروض المبنية في بيان المركز المالي المجموع ناقصاً النقد والأرصدة البنكية. لغرض المحافظة على أو تعديل هيكل رأس المال، يمكن أن تقوم الشركة الأم بزيادة رأس المال أو تعديل قيمة التوزيعات المدفوعة للمساهمين أو بيع الموجودات لتخفيض الديون. بموجب قوانين دولة الكويت، تخصص الشركة الأم 10% من صافي ربحها إلى الاحتياطي الإجمالي حتى يتجاوز 50% من رأس المال، مع وضع قيود على التوزيع.

	دينار كويتي	
	2023	2024
تمويلات بنكية (إيضاح 13)	548,193,006	686,969,071
التزام عقد إيجار (إيضاح 12)	17,801,168	22,045,418
ناقصاً: نقد وأرصدة بنكية (إيضاح 9)	(163,877,003)	(138,051,356)
صافي الدين	402,117,171	570,963,133
حقوق الملكية	700,849,223	752,944,592
الإجمالي	1,102,966,394	1,323,907,725
معدل المديونية	36%	43%

27. الأحكام والتقدير المحاسبية الهامة

إن إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب من الإدارة وضع تقديرات وافتراسات قد تؤثر في المبالغ المفصّل عنها في هذه البيانات المالية المجمعة إذ قد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات. كما يتطلب من الإدارة ممارسة أحكامها خلال عملية تطبيق السياسات المحاسبية الخاصة بالمجموعة. فيما يلي الأحكام والتقدير الجوهري بالنسبة للبيانات المالية المجمعة للمجموعة:

رسملة تكلفة العقارات قيد التطوير

لدى المجموعة نفقات رأسمالية جوهريّة فيما يتعلق بإنشاء أسواق تجارية وفنادق جديدة. إن تحديد عناصر التكلفة المؤهلة للرسملة وتحديد وشطب التكاليف المتعلقة بالمشروع قيد التنفيذ التي قد لا تستوفي ضوابط الرسملة ذات الصلة يتطلب ممارسة أحكام جوهريّة من قبل الإدارة.

انخفاض قيمة الموجودات الملموسة والأعمار الإنتاجية

تراجع المجموعة القيم الدفترية لموجوداتها الملموسة بما في ذلك الممتلكات والمعدات والعقارات الاستثمارية لتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي على وجود خسارة ناتجة عن انخفاض قيمة تلك الموجودات وفقاً للسياسات المحاسبية المبينة في إيضاح 2، كما يتم تحديد القيمة الاستردادية للأصل استناداً إلى القيمة العادلة وقيمة الاستخدام، أيهما أعلى. يعتمد التقييم العادل على مقارنة المبيعات ورسملة الإيرادات وأساليب المقارنة في السوق وتعتمد مدخلات التقييم الهامة المستخدمة على بيانات السوق غير القابلة للملاحظة.

تحدد إدارة المجموعة العمر الإنتاجي للموجودات الملموسة ومصارييف الاستهلاك ذات الصلة. سوف تتغير تكلفة السنة بشكل كبير إذا كان العمر الفعلي مختلفاً عن العمر الإنتاجي المقدر للأصل.


خيارات التمديد والإنهاء في عقود الإيجار

يتم إدراج خيارات التمديد والإنهاء في عقود الإيجار التشغيلية الخاصة بالمجموعة. تستخدم هذه البنود لزيادة المرونة التشغيلية فيما يتعلق بإدارة العقود. يمكن ممارسة هذه الخيارات من قبل كل من المجموعة والمؤجر المعني. عند تحديد مدة عقد الإيجار، تأخذ الإدارة في الحسبان كافة الوقائع والظروف ذات الصلة التي ينشأ عنها حافز اقتصادي للمستأجر لممارسة خيار التمديد أو عدم ممارسة خيار الإنهاء. يتم إدراج خيارات التمديد (أو الفترات بعد خيارات الإنهاء) فقط في مدة عقد الإيجار، إذا كان تمديدها (أو عدم إنهاءها) مؤكداً بصورة معقولة. يتم مراجعة التقييم، عند وقوع حدث مهم أو تغير مهم في الظروف التي تقع وتؤثر في هذا التقييم وتكون ضمن سيطرة المستأجر.



شركة المباني
ش.م.ك (عامّة)

ص.ب. 5132، الصفاة - 13052، الكويت 

+965 222 444 44 

www.mabaneer.com 

2
0
2
4