

تقرير مجلس الإدارة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024

شركة المشاريع المتحدة للخدمات الجوية ش.م.ك.ع.

السادة / مساهمي شركة المشاريع المتحدة للخدمات الجوية الكرام،
تحية طيبة وبعد،

يطيبُ لنا أعضاء مجلس إدارة شركة المشاريع المتحدة للخدمات الجوية ش.م.ك.ع. - ويشار إليها فيما بعد بـ ("الشركة" أو "يوباك") - بأن نقدم إليكم تقريرنا السنوي الرابع والعشرون كي نستعرض أداء الشركة على مدار السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024، إذ يحوي هذا التقرير بين طياته تبياناً لعمليات الشركة ومركزها المالي ونتائج أعمالها خلال العام المنصرم 2024.

عمليات الشركة

حصلت الشركة مؤخراً على المزايدة (رقم 2024/1) المطروحة من شركة المشروعات السياحية لتشغيل وإدارة مشروع شاطئ المسيلة (بلاج-2) الممتد على مساحة إجمالية تزيد عن 70 ألف متر مربع بموقع متميز على شاطئ المسيلة، وقد تم توقيع عقد المزايدة المشار إليها لمدة استغلال 17 عاماً اعتباراً من تاريخ تشغيل المشروع، وقد تم استلام الموقع في سبتمبر 2024 لمباشرة أعمال التجهيز وتهيئة المشروع للافتتاح والتشغيل. وقد تم تطوير وطرح المشروع من قبل شركة المشروعات السياحية كجزء من دورها التنموي الرائد لقطاع السياحة في دولة الكويت، ويمتد المشروع على مساحة رحبة وبموقع متميز على شاطئ المسيلة مما يجعله أحد أهم الوجهات الترفيهية العائلية في دولة الكويت، ومن المستهدف بأن يصبح المشروع نقطة جذب كبيرة لكافة الفئات العمرية ولمختلف الثقافات والهوايات للعديد من المواطنين والمقيمين تحت سقف واحد، وتتولى يوباك إدارة وتشغيل كافة جوانب المشروع بما في ذلك عمليات التأجير وإدارة المرافق والأنشطة الترفيهية وكذلك جميع العمليات التشغيلية والمساندة الأخرى. وقد وضعت يوباك استراتيجية عامة لتجهيز وتشغيل المشروع وفقاً لأفضل المعايير التي من شأنها إضافة الجودة والقيمة على كافة مكونات المشروع بما يليق وبثري المحفظة العقارية للشركة وبنال ثقة واستحسان كافة العملاء على حد سواء، وجاري العمل على قدمٍ وساق لتنفيذ تلك الخطط الموضوعية لتجهيز وتشغيل المشروع في أقرب وقت ممكن إذ تعمل الشركة بشكلٍ حثيث على استكمال بعض الأعمال الإنشائية الإضافية التي من شأنها تعزيز الخدمات المقدمة بالمشروع بما ينعكس إيجابياً على نتائج أعمال الشركة ومركزها المالي وأفاقها المستقبلية. وفي ذات الصدد، تواصلت الشركة عقد الاجتماعات والترتيبات اللازمة مع كافة الجهات المعنية وكذلك العديد من شركات الخدمات والموردين المؤهلين لتقديم الخدمات المساندة بالمشروع وفقاً لرؤية الشركة ومتطلبات العمليات التشغيلية المرهقة. ونتطلع بأن يتم افتتاح المشروع بأبهى صورة وبأن يصبح وجهة متفردة تضاف إلى مجموعة وجهات الترفيه العائلية في دولة الكويت.

وفي شأن عمليات الشركة الجارية، فقد انعكست نتائج عمليات ثلاثة مشاريع رئيسية في دولة الكويت على البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024، حيث تقوم الشركة بتشغيل وإدارة العمليات في مبنى الركاب الرئيسي (T-1) بمطار الكويت الدولي بما في ذلك تشغيل وإدارة سوق المطار ومواقف السيارات والمرافق الأخرى ذات الصلة، كما تقوم الشركة بإدارة وتشغيل مبنى مطار الشيخ سعد العبدالله من خلال شركتها التابعة (رويال افيشن كويت)، بالإضافة إلى مشروع إدارة وتشغيل مواقف السيارات بمبنى الركاب (T-4) والذي تم انتهاء عقده وتسليمه إلى مؤسسة مطار انشيون الدولي خلال شهر فبراير من العام 2024.

وعلى صعيد متصل، فإنه قد تم سابقاً الحصول على موافقة الإدارة العامة للطيران المدني والجهات الرقابية المختصة بشأن تمديد عقد مشروع مبنى مواقف السيارات في مطار الكويت الدولي والمرافق التابعة له (T-1) لمدة سنة اعتباراً من 19 مايو 2023 إلى 18 مايو 2024 بزيادة إجمالية قدرها 10% من قيمة رسوم الاستغلال السنوية وقد تم توقيع ملحق عقد مع الإدارة العامة للطيران المدني وفقاً لذلك، علماً بأن فترة التمديد سألفة الذكر لا تشمل إدارة الشركة لمنطقتي وزن الأمتعة رقمي (1 و 4). وتواصل الشركة عملياتها بالمشروع علاوة على مباحثاتها مع الإدارة العامة للطيران المدني فيما يتعلق بالتمديد لمدة/ مدد لاحقة على الفترة أنفة البيان.

وكذلك مشروع مطار الشيخ سعد العبدالله المدير من قبل إحدى الشركات التابعة (شركة رويال أفيشن كويت ش.م.ك.م) حيث وافقت الإدارة العامة للطيران المدني والجهات الرقابية المختصة على تمديد عقد المشروع مع شركة رويال أفيشن حتى 14 مايو 2025. وفي وقت لاحق على تاريخ هذا التقرير فقد أعربت الإدارة العامة للطيران المدني عن موافقتها تمديد عقد المشروع المشار إليه لمدة عامين إضافيين اعتباراً من 15 مايو 2025 إلى 14 مايو 2027 شريطة الحصول على موافقة الجهات الرقابية المختصة.

وفي ضوء ما سبق ذكره، فقد شهدت عمليات الشركة استقراراً نسبياً بالإداء التشغيلي على مدار العام المنصرم 2024 حيث تعمل الشركة عن كثب مع كافة الجهات المختصة فيما يتعلق بتنفيذ مختلف التدابير بما يتماشى مع الزيادة المطردة في تدفق الحركة الجوية وروادي مطار الكويت الدولي، إلا أن انتهاء عقد إدارة وتشغيل مواقف السيارات بمبنى الركاب (T-4) بالإضافة إلى تسليم منطقتي وزن الأمتعة رقمي 1 و 4 بمبنى الركاب (T-1) قد أثرا بشكل مباشر على انخفاض إيرادات الشركة بمقدار 15.5% مقارنة بالعام السابق 2023. وجديراً بالذكر حرص مجلس الإدارة على مواصلة التدابير اللازمة نحو هيكلة التكاليف التشغيلية وتقليل مخاطر السيولة المحتملة تماشياً مع المتغيرات وانخفاض الإيرادات المصاحب لها، ونواصل العمل مع الجهات المعنية بشأن تمديد عقود تشغيل وإدارة المشروعات الحالية، بالإضافة إلى ممارسة المزايدات العامة المختلفة ودراسة الشراكات والمشاريع المتنوعة الأخرى بهدف زيادة إيرادات الشركة وتنوع أعمالها ومصادر الدخل خلال الفترات المقبلة.

استثمار الشركة في مشروع ريم مول بأبوظبي

وعلى مستوى الاستثمارات الخارجية، فقد تم الإنهاء من كافة الأعمال الإنشائية في مشروع ريم مول بأبوظبي - مشروع التحالف الضخم الذي تبلغ تكلفته 1.3 مليار دولار أمريكي - والذي تم افتتاحه للجمهور في فبراير من العام 2023، مع قرابة 194 وحدة تمارس أعمالها وتستقبل الجمهور حالياً، وفي مقدمتها كارفور هايبر ماركت أحد أهم المتاجر الرئيسية في المجمع والذي افتتح متجره للجمهور منذ أوائل عام 2022، حيث باشرنا باستقبال سكان أبوظبي وزوارها منذ ذلك الحين مما مكن المتسوقين من التعرف على موقع ريم مول وتصميمه وجعله وجهة أساسية ومتنفس جديد للرواد. وعلى الرغم من النجاح الذي حققه ريم مول في بداية إنفتاحه للرواد وعقب افتتاح المتزهِ الثلجي سنو أبو ظبي خلال النصف الأول من العام 2023 إلا أن بعض التحديات قد واجهت ريم مول مؤخراً نتيجة حالة عدم اليقين الاقتصادي والتوترات الجيوسياسية وغيرها من العوامل التي أثرت على عمليات التأجير بشكل مباشر، ونعمل حالياً على معالجة تلك العوامل ووضع خطة تشغيلية أكثر مرونة من شأنها زيادة نسبة الإشغال بالقيمة والجودة التي تليق بالمشروع وتحقيق الأهداف الاستراتيجية على المدى القصير، ونحتفظ بتوقعات إيجابية لأداء ريم مول خلال الفترات القادمة وعلى المستقبل القريب. وتجدر الإشارة بأنه على الرغم من التحديات أنفة البيان فقد وصلت نسبة الإشغال الكلية مؤخراً إلى قرابة 80% من إجمالي المساحات التأجيرية للمشروع متضمناً 194 وحدة عاملة تقدم خدماتها للرواد حتى الآن، بالإضافة إلى تلك العقود المبرمة للوحدات طور التجهيز في الوقت الحالي والمتوقع افتتاحها تدريجياً من قبل مستأجريها خلال الفترات المقبلة. وتعمل إدارة المشروع على كافة التفاصيل التشغيلية والإدارية التي من شأنها الارتقاء بمستوى العمليات وإحراز تقدماً على صعيد زيادة نسب الإشغال وجعل المشروع في مقدمة المراكز التجارية الكبرى.

ومن المقرر أن يكون ريم مول أيقونة لصناعة التجزئة والترفيه في أبوظبي والإمارات العربية المتحدة وأن يعيد تعريف مفهوم البيع بالتجزئة والترفيه داخل العاصمة الإماراتية وخارجها، وبعد ريم مول موطناً لأول منظومة متكاملة للبيع بالتجزئة في المنطقة، إذ نعمل على توطين نظاماً بيئياً متكاملًا متعدد القنوات ومعزراً بإمكانات التجارة الرقمية واللوجستية المميكنة بالكامل، ليصبح وجهة مثالية وعلامة متفردة لمزيج من تجارب البيع بالتجزئة والترفيه وتناول الطعام من موقعه الاستراتيجي في قلب العاصمة أبوظبي.

يتم تطوير وتشغيل وإدارة مشروع ريم مول من قبل شركة الفروانية للتطوير العقاري، وهي شراكة بين أعضاء التحالف الممثلين في يوباك واجيليتي والشركة الوطنية العقارية، وتوفر هذه الشراكة أساس مالي متين للمشروع وخبرة عميقة في إدارة الأصول وتطوير العقارات التجارية، فضلاً عن سجل حافل بالنجاحات في تشغيل وإدارة مراكز التسوق الرائدة، وقد تم بناء المشروع على مساحة 120,360 متر مربع، متضمناً مساحات تأجيره بإجمالي 186,000 متر مربع (ما يعادل 2 مليون قدم مربع) تتألف من متاجر البيع بالتجزئة ومناطق الترفيه وتناول الأطعمة وأماكن عامة جميعها تحت سقف ريم مول، إذ يشتمل على قرابة 400 وحدة تجارية "Retail Units" من العلامات التجارية العالمية والمحلية، بما في ذلك 80 وحدة لبيع الأطعمة والمشروبات، إضافة إلى مجموعة من المراكز الترفيهية والتعليمية العائلية، وكذلك سوق متكامل "Hypermarket" وصالتي طعام "Food Court" ودور سينما "Cinemas" وغيرها من خيارات الترفيهية المشوقة مثل المتنزّه الثلجي الضخم سنو بارك أبوظبي "Snow Park Abu Dhabi" المعد من قبل ماجد الفطيم. ويتمتع روادى ريم مول أيضاً بعروض التسوق السلس بدون استخدام اليدين من خلال الخزائن الرقمية الكائنة بأروقة المبنى مع خدمات التوصيل إلى المنزل سواء محلياً أو داخل دول مجلس التعاون الخليجي، كما يتضمن ريم مول مواقف سيارات مزودة بنظام ملاحه آلي وخاصية العثور على المركبة، وتستوعب مواقف السيارات هذه أكثر من 6,800 موقف سيارة جميعها مخصصاً لخدمة روادى ريم مول. علاوة على سهولة الوصول عبر شبكة طرق مخصصة، مما يجعل تجربة التسوق في ريم مول الأكثر ملائمة في العاصمة ووجهة متفردة تضاف إلى مجموعة وجهات التسوق والترفيه العائلية في المنطقة.

البيانات المالية للشركة

تم اعتماد البيانات المالية السنوية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024 من قبل مجلس الإدارة بتاريخ 26 مارس 2025 لعرضها على الجمعية العامة للشركة، حيث يتعهد مجلس الإدارة بنزاهة وشفافية البيانات المالية وبتطبيق كافة المعايير المحاسبية الدولية المعتمدة في إعداد البيانات المالية، كما ان البيانات المالية المشار إليها تعبر بشكلٍ عادلٍ عن المركز المالي القائم للشركة.

وقد بلغ صافي الأرباح الخاص بمساهمي الشركة 0.957 مليون دينار كويتي خلال العام 2024، مقابل صافي أرباح قدرها 1.532 مليون دينار كويتي لعام 2023، لتسجل ربحية السهم الخاصة بمساهمي الشركة 2.53 فلس كويتي للعام 2024 مقابل ربحية للسهم بلغت 4.06 فلس كويتي للعام 2023. فيما بلغت الإيرادات التشغيلية 8.570 مليون دينار كويتي خلال العام 2024 مقارنة بـ 10.140 مليون دينار كويتي للعام 2023. هذا وتجدر الإشارة بأن قاعدة الأصول قد ارتفعت بنسبة 25.11% قياساً بالعام الماضي، حيث بلغت إجمالي الموجودات 282.844 مليون دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2024. وعلى صعيد التعاملات مع الأطراف ذات الصلة، فقد أعدت الشركة تقريراً خاصاً يستعرض التعاملات التي تمت مع الأطراف ذات الصلة خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024 للاحاطة والاطلاع.

توصيات مجلس الإدارة

أوصى مجلس الإدارة في اجتماعه رقم 2025/2 المنعقد بتاريخ 26 مارس 2025 ببعض التوصيات ليتم عرضها على الجمعية العمومية العادية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024، وذلك على النحو التالي:

1. التوصية بعدم توزيع أرباح عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024.
2. التوصية بعدم تخصيص وصرف مكافأة مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024.
3. التوصية بإقتطاع 10% من صافي أرباح الشركة بمبلغ وقدره 99,697 دينار كويتي لحساب الإحتياطي الإجباري للشركة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024.
4. التوصية بإعادة تعيين مراقب الحسابات (السيد/ بدر عادل العبد الجادر - من مكتب العيبان والعصيمي وشركاهم "إرنست وبونغ") من ضمن القائمة المعتمدة بأسماء مراقبي الحسابات لدى هيئة أسواق المال مع مراعاة مدة التغيير الإلزامي لمراقبي الحسابات، وذلك للسنة المالية القادمة والمنتهية في 31 ديسمبر 2025.

حوكمة الشركات

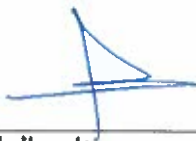
تلتزم الشركة بتطبيق قواعد الحوكمة وفقاً للقوانين المنظمة وتعليمات الجهات الرقابية المختصة لا سيما قواعد الكتاب الخامس عشر - حوكمة الشركات - من اللائحة التنفيذية للقانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية وتعديلاتهما. إن الشركة تؤمن بأن الممارسات التي تدار في إطار الحوكمة تكون أساساً لتحقيق أهداف الشركة الرئيسية وخلقاً للقيم المستدامة وتعزيزاً لدور الرقابة الداخلية وتفعيلاً لنزاهة وشفافية العمل بما يكفل التوافق بين أهداف الشركة وأصحاب المصلحة، فضلاً عن تعزيز ثقة مساهمي الشركة وجمهور المتعاملين بكفاءة النظام المعمول به وحماية حقوقهم.

إن مساعي تنفيذ حوكمة الشركات تقع على عاتق مجلس الإدارة لذا فقد حرص مجلس إدارة الشركة على بناء نظام حوكمة متكامل الأركان يرمي إلى ترسيخ مبادئ الحوكمة بكافة الممارسات، والتوعية المستمرة لفريق العمل الذي يعد أهم أصول الشركة لتصبح مبادئ الحوكمة أسلوباً يقتضيه العمل به.

والتزاماً من الشركة بأعلى معايير الشفافية وتماشياً مع أفضل الممارسات المعتمدة والمنصوص عليها بقواعد حوكمة الشركات، فقد أعدت الشركة تقريراً مفصلاً يحوي بين طياته تبياناً لقواعد الحوكمة المطبقة بالشركة على مدار العام المنصرم 2024.

وختاماً نود ان نعرب عن خالص الشكر والتقدير لثقتكم الغالية ودعمكم المستمر مجددين العهد على مواصلة كافة الجهود حيال مباشرة وتحسين عمليات الشركة التشغيلية ونتائج أعمالها وأدائها المالي وتوقعاتها المستقبلية، كما نتوجه بالشكر لجميع العاملين بالشركة نظير مجهوداتهم المستمرة والبناءة أملين دائم التقدم وتحقيق أفضل النتائج بمشيئة الله.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير،



حمد عدنان مال الله

نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي