

شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة  
دولة الكويت

البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات المستقل  
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024

شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة  
دولة الكويت

البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات المستقل  
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024

المحتويات	الصفحات
تقرير مراقب الحسابات المستقل	1 - 4
بيان المركز المالي المجمع	5
بيان الربح أو الخسارة المجمع	6
بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المجمع	7
بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع	8
بيان التدفقات النقدية المجمع	9
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة	10 - 47

## تقرير مراقب الحسابات المستقل

إلى السادة مساهمي شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع.  
دولة الكويت

## تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

### الرأي

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة المرفقة لشركة منازل القابضة ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليهم مجتمعين باسم "المجموعة") والتي تتألف من بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2024 والبيانات المالية المجمعة للربح أو الخسارة، والربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر، والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المالية المنتهية بذلك التاريخ، وإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة بما فيها معلومات السياسات المحاسبية المادية.

برأينا أن البيانات المالية المجمعة المرفقة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي المجموع لشركة منازل القابضة ش.م.ك.ع. كما في 31 ديسمبر 2024 وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المالية المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية الصادرة من مجلس معايير المحاسبة الدولية (المعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية).

### أساس الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً للمعايير المحاسبية الدولية للتدقيق. إن مسؤوليتنا بموجب هذه المعايير مبنية بمزيد من التفصيل في الجزء الخاص بمسؤوليات مراقب الحسابات بشأن تدقيق البيانات المالية المجمعة الوارد في هذا التقرير. إننا مستقلون عن المجموعة وفقاً لميثاق الأخلاقيات المهنية للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين والمتطلبات الأخلاقية المتعلقة بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة في دولة الكويت. لقد استوفينا مسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك المتطلبات والميثاق. باعتقادنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها تعتبر كافية وملائمة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأي.

### أمور التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية هي تلك الأمور التي، من ناحية حكمنا المهني، كان لها أهمية كبيرة في تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة للسنة الحالية. وقد تم استعراض تلك الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة ككل، وفي تكوين رأينا بشأنه. إننا لا نقدم رأياً منفصلاً حول هذه الأمور. حددنا أن الأمور المبنية أدناه هي أمور تدقيق رئيسية يجب الإفصاح عنها في تقريرنا.

مشتروعات قيد التطوير	كيف تعامل تدقيقنا مع هذه الأمور
لدى المجموعة رصيد مادي من مشتروعات قيد التطوير يمثل 59% من إجمالي موجودات المجموعة كما في 31 ديسمبر 2024. إن تحديد التكاليف المؤهلة للرسملة لجميع العناصر المتعلقة بها ضمن مشتروعات قيد التنفيذ تتطلب ممارسة أحكام هامة من قبل إدارة المجموعة.	تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها على أساس نسبة العينة فيما يلي:
تم اعتبار هذا الأمر أحد أمور التدقيق الرئيسية لاعتباره جزءاً جوهرياً من إجمالي موجودات المجموعة.	• تقييم السياسات والإجراءات التي تم تطبيقها لرسملة تكاليف التطوير.
راجع (إيضاح 12) حول البيانات المالية المجمعة للإفصاحات ذات الصلة	• كما تضمنت إجراءاتنا فحص عينة من مكونات التكاليف المرسملة وتتبعها للمستندات المؤيدة ومطابقة عملية الرسملة للسياسات المحاسبية المتبعة وعلاقتها بالمشتروعات المرسملة عليها.
	• كما قمنا بتقييم مدي كفاية وملائمة إفصاحات مشتروعات قيد التطوير المتضمنة في الإفصاحات المرفقة للبيانات المالية المجمعة والسياسة المحاسبية المتبعة (إيضاح 12).

## تقرير مراقب الحسابات المستقل (تتمة)

إلى السادة مساهمي شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع.  
دولة الكويت

## تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

معلومات أخرى  
إن الإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى. يتضمن الجزء الخاص بـ "المعلومات الأخرى" المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2024، بخلاف البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات حولها. لم نحصل على التقرير السنوي للمجموعة والذي يشمل أيضاً تقرير مجلس الإدارة، قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، ونتوقع الحصول على تلك التقارير بعد تاريخ تقرير مراقب الحسابات.

إن رأينا حول البيانات المالية المجمعة لا يشمل الجزء الخاص بالمعلومات الأخرى ولم ولن نعبر عن أي نتيجة تدقيق حولها.

فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى الواردة أعلاه، وأن نأخذ في الاعتبار ما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متناسقة بشكل مادي مع البيانات المالية المجمعة أو المعلومات التي حصلنا عليها من خلال التدقيق، أو بطريقة أخرى، إذا ما كانت تتضمن أخطاء مادية. في حالة استنتاجنا، بناءً على العمل الذي قمنا به بشأن المعلومات الأخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، أن هناك خطأ ماديًا في تلك المعلومات الأخرى، فإننا مطالبين بالإبلاغ عن ذلك في تقريرنا. ليس لدينا ما نفصح عنه في هذا الشأن.

مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة للبيانات المالية المجمعة  
إن الإدارة هي المسؤولة عن الإعداد والعرض العادل لهذه البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير المحاسبية الدولية للتقارير المالية وعن أدوات الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد بيانات مالية مجمعة تكون خالية من الأخطاء المادية بسبب الغش أو الخطأ.

عند إعداد البيانات المالية المجمعة، تتولى الإدارة مسؤولية تقييم قدرة المجموعة على الاستمرار في النشاط ككيان مستمر والإفصاح، حيثما انطبق ذلك، عن الأمور المتعلقة بالاستمرارية واستخدام مبدأ الاستمرارية المحاسبي ما لم تنوي الإدارة تصفية المجموعة أو وقف عملياتها أو عندما لا يكون لديها بديلاً واقعياً سوى القيام بذلك.

يتولى المسؤولون عن الحوكمة مسؤولية الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية الخاصة بالمجموعة.

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة  
إن هدفنا هو الحصول على تأكيد معقول حول ما إذا كانت البيانات المالية المجمعة ككل خالية من الأخطاء المادية، سواء بسبب الغش أو الخطأ، وكذلك إصدار تقرير مراقب حسابات يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول يعتبر درجة عالية من التأكيد، لكنه ليس ضماناً على أن التدقيق المنفذ وفقاً لمعايير التدقيق الدولية سيظهر دائماً الخطأ المادي في حالة وجوده. يمكن أن تنتج الأخطاء من الغش أو الخطأ ويتم اعتبارها مادية، بشكل فردي أو مجمعة، إذا كان متوقعاً أن تؤثر على القرارات الاقتصادية لمستخدميها والتي يتم اتخاذها بناءً على هذه البيانات المالية المجمعة.



## تقرير مراقب الحسابات المستقل (تتمة)

إلى السادة مساهمي شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة  
دولة الكويت

## تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

- كجزء من التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، اتخذنا أحكاماً مهنية وحافظنا على الحيطة المهنية خلال أعمال التدقيق. كما قمنا بما يلي:
  - تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، ووضع وتنفيذ إجراءات التدقيق الملائمة لتلك المخاطر، وكذلك الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف خطأ مادي ناتج عن الغش تفوق مخاطر عدم اكتشاف تلك الناتجة عن الخطأ، حيث إن الغش قد يتضمن التواطؤ أو التزوير أو الحذف المتعمد أو التضليل أو تجاوز الرقابة الداخلية.
  - فهم أدوات الرقابة الداخلية المتعلقة بعملية التدقيق لوضع إجراءات التدقيق الملائمة للظروف ولكن ليس بهدف إبداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية للمجموعة.
  - تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة المقدمة من قبل إدارة المجموعة. التوصل إلى مدى ملاءمة استخدام الإدارة لأساس مبدأ الاستمرارية المحاسبي. استناداً إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، سوف نقوم بتحديد ما إذا كان هناك شك مادي متعلق بالأحداث أو الظروف والذي يمكن أن يؤثر شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. وفي حالة التوصل إلى وجود شك مادي، سوف نأخذ بعين الاعتبار في تقرير مراقب الحسابات، الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية المجمعة أو تعديل رأينا في حالة عدم ملاءمة الإفصاحات. إن استنتاجاتنا سوف تستند إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير مراقب الحسابات. على الرغم من ذلك، قد تتسبب الأحداث أو الظروف المستقبلية في توقف المجموعة عن الاستمرار على أساس مبدأ الاستمرارية.
  - تقييم العرض الشامل للبيانات المالية المجمعة وهيكلها والبيانات المتضمنة فيها بما في ذلك الإفصاحات. إضافة إلى ذلك، تقييم ما إذا كانت البيانات المالية المجمعة تعبر عن المعاملات الأساسية والأحداث ذات الصلة على نحو يحقق العرض العادل.
  - الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول المعلومات المالية الشركات أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية المجمعة. إننا مسؤولون عن إبداء التوجيهات والإشراف على عملية التدقيق وتنفيذها للمجموعة. ونتحمل المسؤولية عن رأي التدقيق فقط.
- إننا نتواصل مع المسؤولين عن الحوكمة حول عدة أمور من بينها النطاق المخطط لأعمال التدقيق وتوقيتها ونتائج التدقيق الجوهرية بما في ذلك أي أوجه قصور جوهرية في أدوات الرقابة الداخلية التي يتم تحديدها أثناء أعمال التدقيق.
- كما نزود المسؤولين عن الحوكمة ببيان يفيد بالتزامنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة فيما يختص بالاستقلالية، ونبلغهم أيضاً بكافة العلاقات والأمور الأخرى التي نرى بصورة معقولة أنها من المحتمل أن تؤثر على استقلاليتنا بالإضافة إلى التدابير ذات الصلة، متى كان ذلك مناسباً.
- من خلال الأمور التي تم تداولها مع المسؤولين عن الحوكمة، فقد حددنا تلك الأمور التي كان لها أهمية كبيرة في تدقيق البيانات المالية المجمعة للسنة الحالية لذلك فهي تعد أمراً من أمور التدقيق الرئيسية. إننا نفصح عن هذه الأمور في تقرير مراقب الحسابات الخاص بنا ما لم تمنع القوانين المحلية 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 تتجاوز النتائج العكسية المترتبة على هذا الإفصاح المكاسب العامة له.

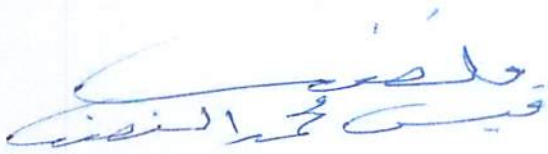
تقرير مراقب الحسابات المستقل (تتمة)

إلى السادة مساهمي شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة  
دولة الكويت

تقرير حول المتطلبات القانونية والأمور التنظيمية الأخرى

بالإضافة إلى ذلك، برأينا، أن الشركة الأم تمسك سجلات محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يخص البيانات المالية المجمعة. كذلك فقد حصلنا على المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، وأن البيانات المالية المجمعة تتضمن المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016، ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما اللاحقة، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتهما اللاحقة، وأن الجرد قد أجري وفقاً للأصول المرعية، ولم يرد لعلنا أية مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016، ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما اللاحقة، أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتهما اللاحقة، خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024 على وجه يؤثر مادياً في نشاط الشركة الأم أو في مركزها المالي.

بالإضافة إلى ذلك، برأينا، فإنه لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات مادية لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن هيئة أسواق المال والتعليمات المتعلقة به ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما اللاحقة، خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024 على وجه يؤثر مادياً في نشاط الشركة الأم أو في مركزها المالي.



فيس محمد النصف

مراقب حسابات ترخيص رقم 38 فئة "أ"  
BDO النصف وشركاه



الكويت: 27 مارس 2025



2023	2024	إيضاحات	الموجودات
دينار كويتي	دينار كويتي		موجودات متداولة
7,743,845	5,890,364	5	نقد ونقد معادل
179,469	122,964	6	مستحق من أطراف ذات صلة
3,647,748	2,194,338	7	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
11,571,062	8,207,666		
5,383	5,157		موجودات غير متداولة
116,579	60,414	9	أصول ضريبية مؤجلة
952,271	960,682	10	موجودات حق استخدام
6,314,590	6,097,268	11	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
32,191,298	21,899,658	12	عقارات استثمارية
42,476	26,437		مشروعات قيد التطوير
39,622,597	29,049,616		ممتلكات ومعدات
51,193,659	37,257,282		مجموع الموجودات
892,531	390,266	12	مطلوبات وحقوق الملكية
4,583,453	3,192,479	13	مطلوبات متداولة
1,073,973	1,396,822	6	مخصص إستكمال أعمال
33,447	22,549	9	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
851,304	270,605	14	مستحق الى أطراف ذات صلة
320,776	-		التزامات عقود الإيجار
7,755,484	5,272,721		التزام عقد تأجير تمويلي
24,573,293	17,129,821	15	إلتزامات ضريبية مؤجلة
96,952	46,719	9	مطلوبات غير متداولة
1,368,467	1,520,340	14	عملاء دفعات مقدمة
106,164	147,358		التزامات عقود إيجار
26,144,876	18,844,238		التزام عقد تأجير تمويلي
33,900,360	24,116,959		مخصص مكافأة نهاية الخدمة
43,043,000	43,043,000	16	مجموع المطلوبات
286,335	307,544	17	حقوق الملكية
286,335	307,544	18	رأس المال
(1,449,005)	(1,440,594)		إحتياطي إجباري
(29,598,359)	(25,415,458)		إحتياطي إختياري
-	(7,584,960)	3.1	إحتياطي القيمة العادلة من الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
1,386,331	1,334,354		إحتياطي ترجمة عملة أجنبية
13,954,637	10,551,430		إحتياطيات أخرى
3,338,662	2,588,893		أرباح مرحلة
17,293,299	13,140,323		مجموع حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
51,193,659	37,257,282		حصص غير مسيطرة
			مجموع حقوق الملكية
			مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

إن الإيضاحات المرفقة علي الصفحات من 10 إلى 47 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

معاذ عثمان البحيا  
نائب رئيس مجلس الإدارة

عيسى يوسف الشعلان  
رئيس مجلس الإدارة

بيان الربح أو الخسارة المجمع  
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024

2023	2024	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
5,588,787	2,734,499	19 - أ	الإيرادات
408,120	461,738	19 - ب	إيرادات من بيع عقارات
5,996,907	3,196,237		إيرادات تأجير
(4,851,718)	(1,881,980)	20	تكلفة بيع العقارات
(1,818)	(1,270)		تكلفة تأجير
1,143,371	1,312,987		مجمول الربح
94,558	22,737	11	ربح غير محقق من التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
15,518	6,576		إستهلاك خصم القيمة الحالية - أوراق قبض
(29,842)	-	8	إنخفاض في قيمة استثمار في شركات زميلة
507,546	432,390		إيرادات عوائد
94,245	68,363		صافي فروقات تحويل عملة أجنبية
230,837	83,189		إيرادات أخرى
2,056,233	1,926,242		
(1,561,145)	(1,416,070)	21	المصروفات والأعباء الأخرى
(109,503)	(39,300)		مصاريف عمومية وإدارية
(44,216)	12,108	5,6,7	استهلاك وإطفاء
(320,226)	(12,300)		صافي رد / (مخصص) خسائر ائتمانية متوقعة
21,143	470,680		تكاليف تمويل
-	(83)		ربح السنة قبل الاستقطاعات
-	(6,029)		حصة الزكاة
(48,186)	(16,726)		ضريبة دعم العمالة الوطنية
2,629	1,947		ضريبة أذون خزانة
(321,483)	(241,731)		ضريبة مزجلة
(345,897)	208,058		ضريبة الدخل
			صافي ربح / (خسارة) السنة
(327,695)	(9,559)		العائد لـ:
(18,202)	217,617		مساهمي الشركة الأم
(345,897)	208,058		حصص غير مسيطرة
(0.76)	(0.02)	22	خسارة المسهم الأساسية والمخفضة العائدة لمساهمي الشركة الأم (فلس)

إن الإيضاحات المرفقة علي الصفحات من 10 إلى 47 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.



شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة  
دولة الكويت

بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المجموع  
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024

2023	2024	إيضاح	
دينار كويتي	دينار كويتي		
(345,897)	208,058		صافي ربح / (خسارة) السنة
			بنود الخسارة الشاملة الأخرى
			بنود يجوز أن يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الربح أو الخسارة المجموع:
			تعديلات ترجمة عملة أجنبية
(2,921,792)	(4,375,860)		
			بنود لا يجوز تصنيفها لاحقاً إلى بيان الربح أو الخسارة المجموع:
			التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
(263,054)	8,411	10	الأخر
(3,184,846)	(4,367,449)		الخسارة الشاملة الأخرى للسنة
(3,530,743)	(4,159,391)		إجمالي الخسارة الشاملة للسنة
			العائد لـ:
			مساهمي الشركة الأم
(2,657,453)	4,181,753		حصص غير مسيطرة
(873,290)	(8,341,144)		إجمالي الخسارة الشاملة للسنة
(3,530,743)	(4,159,391)		

إن الإيضاحات المرفقة على الصفحات من 10 إلى 47 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة  
دولة الكويت

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع  
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024

إحتياطي القيمة العادلة من الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر	إحتياطي اختياري	إحتياطي إجباري	رأس المال	الرصيد كما في 1 يناير 2023
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
43,043,000	286,335	286,335	43,043,000	الرصيد كما في 1 يناير 2023
-	-	-	-	صافي خسارة السنة
-	-	-	-	خسارة شاملة أخرى للسنة
-	-	-	-	إجمالي الخسارة الشاملة للسنة
-	-	-	-	أثر إستبعاد موجودات مالية بالقيمة العادلة خلال
-	-	-	-	الدخل الشامل الآخر
-	-	-	-	توزيعات نقدية لحصص غير مسيطرة
43,043,000	286,335	286,335	43,043,000	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2023
43,043,000	286,335	286,335	43,043,000	الرصيد كما في 1 يناير 2024
-	-	-	-	صافي (خسارة) / ربح السنة
-	-	-	-	دخل / (خسارة) شاملة أخرى للسنة
-	-	-	-	إجمالي الدخل / (الخسارة) الشاملة للسنة
-	-	-	-	التغير في حصة ملكية شركة تابعة دون فقد
-	-	-	-	السيطرة (إيضاح 3.1)
-	21,209	21,209	-	المحول إلى الإحتياطيات
-	-	-	-	توزيعات نقدية لحصص غير مسيطرة
43,043,000	307,544	307,544	43,043,000	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2024

إن الإيضاحات المرفقة علي الصفحات من 10 إلى 47 تشكل جزءا لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة  
دولة الكويت

بيان التكتفقات النقدية المجموع  
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024

2023	2024	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
21,143	470,680		الأنشطة التشغيلية
			صافي ربح السنة قبل الاستقطاعات
			تعديلات:
109,503	39,300		استهلاك وإطفاء
29,842	-	8	إنخفاض في قيمة استثمار في شركات زميلة
(94,558)	(22,737)	11	ربح غير محقق من التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
44,216	(12,108)	5,6,7	صافي (رد) / مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
305,356	529,313		تكاليف تمويل
(507,546)	(432,390)		إيرادات عوائد
14,870	12,300	9	فوائد مطلوبات عقود التأجير
(15,518)	(6,576)		إستهلاك خصم القيمة الحالية - أوراق قبض
39,685	53,567		مخصص مكافأة نهاية الخدمة
(53,007)	631,349		
1,382,955	1,499,457		التغير في رأس المال العامل
(745,550)	(2,313,040)		مدينون وأرصدة مدينة أخرى
(253,238)	390,744		دائنون وأرصدة دائنة أخرى
7,037,376	(1,470,928)		أطراف ذات صلة - بالصافي
(4,482)	226		مشروعات قيد التطوير
(71,010)	(320,776)		أصول ضريبية مؤجلة
(6,331,686)	(7,443,472)		إلتزامات ضريبية مؤجلة
-	(25,891)		عملاء دفعات مقدمة
-	(43,333)		حصة الزكاة المدفوعة
(112,246)	(12,373)		حصة دعم العمالة الوطنية المدفوعة
849,112	(9,108,037)		مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة
			صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة التشغيلية
507,546	432,390		الأنشطة الاستثمارية
147,564	-	10	إيرادات عوائد مستلمة
1,040,542	-		المحصل من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(4,680)	-		صافي الحركة على أذون خزانة
1,690,972	432,390		المدفوع لشراء ممتلكات ومعدات
			صافي النقد الناتج من الأنشطة الاستثمارية
(98,869)	(41,168)		الأنشطة التمويلية
1,675,604	640,517		التزامات عقود إيجار مدفوعة
-	(178,711)		المحصل من التزامات عقود تأجير تمويلي
(305,356)	(529,313)		المدفوع من التزامات عقود تأجير تمويلي
1,271,379	(108,675)		تكاليف تمويل مدفوعة
			صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة التمويلية
3,811,463	(8,784,322)		صافي (النقص) / الزيادة في نقد ونقد معادل
(2,955,636)	6,930,841		إحتياطي ترجمة عملة أجنبية
6,888,018	7,743,845		نقد ونقد معادل في بداية السنة
7,743,845	5,890,364	5	نقد ونقد معادل في نهاية السنة

إن الإيضاحات المرفقة على الصفحات من 10 إلى 47 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

## 1. التأسيس والنشاط

تأسست شركة منازل القابضة - شركة مساهمة كويتية عامة في دولة الكويت بموجب عقد التأسيس المؤرخ في 5 يوليو 1983 تحت اسم شركة الكويت وإيطاليا للمقاولات العامة ش.م.ك (مقفلة) ثم تم تغيير اسم الشركة إلى شركة منازل القابضة ش.م.ك. قابضة وذلك بتاريخ 5 يونيو 2005. تم إدراج الشركة في بورصة الكويت بتاريخ 23 فبراير 2009.

تمارس الشركة الأم جميع الأنشطة وفقاً لتعاليم الشريعة الإسلامية السمحاء.

إن الأنشطة الرئيسية التي تأسست من أجلها الشركة الأم هي:

1. تملك أسهم شركات مساهمة كويتية أو أجنبية وكذلك تملك أسهم أو حصص في شركات ذات مسؤولية محدودة كويتية أو أجنبية أو الاشتراك في تأسيس هذه الشركات بنوعيتها وإدارتها وإقراضها وكفالتها لدى الغير.
2. إقراض الشركات التي تملك فيها أسهما وكفالتها لدى الغير وفي هذه الحالة يتعين ألا تقل نسبة مشاركة الشركة القابضة في رأس مال الشركة المقرضة عن 20% على الأقل.
3. تملك حقوق الملكية الصناعية من براءات اختراع أو علامات تجارية صناعية أو رسوم صناعية أو أية حقوق أخرى تتعلق بذلك وتاجيرها لشركات أخرى لاستغلالها سواء في داخل الكويت أو خارجها.
4. تملك المنقولات والعقارات اللازمة لمباشرة نشاطها في الحدود المسموح بها وفقاً للقانون.
5. استغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة عن طريق استثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة.

إن عنوان الشركة الأم المسجل هو ص.ب 26131 الصفاة - الرمز البريدي 13121 - الكويت.

تتضمن البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024 البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة (يشار إليهما مجتمعين باسم "المجموعة") (إيضاح 3.1).

تم التصريح بإصدار البيانات المالية المجمعة من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 27 مارس 2025 وهي خاضعة لموافقة الجمعية العامة للمساهمين. كما يحق لمساهمي الشركة الأم تعديل هذه البيانات المالية المجمعة بعد صدورها في الجمعية العامة العادية للمساهمين.

## 1.1 أساس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية المجمعة على أساس مبدأ التكلفة التاريخية باستثناء الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والعقارات الاستثمارية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة.

تم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي وهو عملة التشغيل والعرض للمجموعة.

## 1.2 بيان الالتزام

تم إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة وفقاً للمعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية ومتطلبات قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 المعمول بها ولانحته التنفيذية وتعديلاتهما اللاحقة.

إن إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير المحاسبية الدولية للتقارير المالية يتطلب استخدام بعض التقديرات المحاسبية المادية. كما يتطلب من إدارة المجموعة اتخاذ الأحكام في تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة. يتضمن (إيضاح 4) الأحكام والتقديرات المهمة التي تم اتخاذها في إعداد البيانات المالية المجمعة وتأثيرها.



2. تطبيق المعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة  
أ) معايير وتفسيرات وتعديلات جديدة سارية من 1 يناير 2024

إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد البيانات المالية المجمعة مماثلة لتلك المطبقة في السنة السابقة باستثناء التغيرات الناتجة عن تطبيق بعض المعايير الجديدة والمعدلة للمعايير الدولية للتقارير المالية تبدأ في أو بعد 1 يناير 2024 (ما لم يذكر خلاف ذلك) وبياناتها كانتلي.

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 16: التزام التأجير في عمليات البيع وإعادة التأجير  
تحدد التعديلات ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 16 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.

لم يكن للتعديلات تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 - تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة  
تحدد التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 متطلبات تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة. وتوضح التعديلات ما يلي:

- ما المقصود بحق تأجيل التسوية
- لا بد أن يتحقق حق التأجيل في نهاية فترة البيانات المالية
- لن يتأثر ذلك التصنيف باحتمالية ممارسة المنشأة لحق التأجيل
- يتحقق ذلك فقط إذا تمثلت الأداة المشتقة المضمنة في التزام قابل للتحويل في أداة حقوق ملكية وذلك في حالة ألا يؤثر الالتزام على تصنيفها.

بالإضافة إلى ذلك، يتطلب من المنشأة تقديم الإفصاح عندما يتم تصنيف الالتزام الناشئ عن اتفاقية القرض كغير متداول ويكون حق المنشأة في تأجيل التسوية مشروطاً بالامتنال للاتفاقيات المستقبلية خلال اثني عشر شهراً.

لم يكن للتعديلات تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 7 والمعيار الدولي للتقارير المالية 7 - ترتيبات تمويل الموردين  
توضح التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 7 بيان التدفقات النقدية والمعيار الدولي للتقارير المالية 7 الأدوات المالية: الإفصاحات توضح خصائص ترتيبات تمويل الموردين وتتطلب إرفاقاً إضافياً عن هذه الترتيبات. تهدف متطلبات الإفصاح في التعديلات إلى مساعدة مستخدمي البيانات المالية على فهم تأثيرات ترتيبات تمويل الموردين على التزامات المنشأة وتدفقاتها النقدية والتعرض لمخاطر السيولة.

تتطلب التعديلات من المنشآت تقديم بعض الإفصاحات المحددة (النوعية والكمية) المتعلقة بترتيبات تمويل الموردين. كما تقدم التعديلات إرشادات حول خصائص ترتيبات تمويل الموردين. ولم يكن للتعديلات تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

2. تطبيق المعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة (تتمة)

(ب) معايير وتفسيرات وتعديلات جديدة لكنها غير سارية بعد

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية عدداً من المعايير والتعديلات على المعايير والتفسيرات والتي تسري في الفترات المحاسبية المستقبلية والتي قررت المجموعة عدم تطبيقها مبكراً.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 21 - عدم قابلية تحويل العملات

في أغسطس 2023، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 21 تأثير التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية لتحديد كيفية تقييم المنشأة لما إذا كانت العملة قابلة للتحويل وكيفية تحديد سعر الصرف الفوري في حال عدم القابلية لتحويل العملات. كما تتطلب التعديلات الإفصاح عن المعلومات التي تمكن مستخدمي بياناتها المالية من فهم كيفية تأثير عدم قابلية العملة للتحويل مع عملة أخرى على الأداء والمركز المالي والتدفقات النقدية للمنشأة أو كيفية توقع حدوث هذا التأثير. تسري التعديلات على فترات البيانات المالية السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2025. يُسمح بالتطبيق المبكر، ولكن يجب الإفصاح عنه. عند تطبيق التعديلات، لا يمكن للمنشأة إعادة إدراج معلومات المقارنة.

ليس من المتوقع أن يكون للتعديلات تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

المعيار الدولي للتقارير المالية 18 - العرض والإفصاح في البيانات المالية

في أبريل 2024، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية المعيار الدولي للتقارير المالية 18، والذي يحل محل معيار المحاسبة الدولي 1 عرض البيانات المالية. يستحدث المعيار الدولي للتقارير المالية 18 متطلبات جديدة للعرض في بيان الربح أو الخسارة، بما في ذلك القيم الإجمالية والإجمالية الفرعية المحددة. علاوةً على ذلك، يتعين على المنشآت تصنيف جميع الإيرادات والمصروفات في بيان الربح أو الخسارة ضمن واحدة من خمس فئات: التشغيل والاستثمار والتمويل وضرائب الدخل والعمليات المتوقعة، حيث تعتبر الثلاث الأولى فئات جديدة. كما يتطلب المعيار الإفصاح عن مقياس 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 الأولية والإيضاحات. علاوةً على ذلك، تم إجراء تعديلات ضيقة 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. إضافة إلى ذلك، توجد تعديلات مرتبطة على العديد من المعايير الأخرى. يسري المعيار الدولي للتقارير المالية 18، والتعديلات على المعايير الأخرى، على فترات البيانات المالية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2027، مع السماح بالتطبيق المبكر بشرط الإفصاح عنه. سيتم تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 18 بأثر رجعي.

تقوم المجموعة حالياً على تحديد كافة التأثيرات التي قد تحدثها التعديلات على البيانات المالية المجمعة والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة.

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9 - الأدوات المالية والمعيار الدولي للتقارير المالية 7 - الأدوات المالية: الإفصاحات

في 30 مايو 2024، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9 والمعيار الدولي للتقارير المالية 7 فيما يخص:

- توضيح تاريخ الاعتراف وإلغاء الاعتراف لبعض الموجودات والمطلوبات المالية، مع إتاحة استثناء جديد لبعض المطلوبات المالية التي يتم تسويتها من خلال أحد أنظمة التحويل النقدي الإلكتروني؛
- توضيح وتقديم إرشادات إضافية حول كيفية تقييم ما إذا كان الأصل المالي يستوفي معيار مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط؛
- إضافة إفصاحات جديدة فيما يخص أدوات معينة ذات شروط تعاقدية يمكن أن تغير التدفقات النقدية (مثل بعض الأدوات ذات الخصائص المرتبطة بتحقيق الأهداف البيئية والاجتماعية وتلك المرتبطة بالحوكمة)؛ و
- إدخال تحديثات على الإفصاحات الخاصة بأدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

ستسري التعديلات على فترات البيانات المالية السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2026.

تقوم المجموعة حالياً على تحديد كافة التأثيرات التي قد تحدثها التعديلات على البيانات المالية المجمعة والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة.

2. تطبيق المعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة (تتمة)

(ب) معايير وتفسيرات وتعديلات جديدة لكنها غير سارية بعد (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية 19 - الشركات التابعة غير الخاضعة للمساءلة العامة: الإفصاحات  
في مايو 2024، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية المعيار الدولي للتقارير المالية 19 والذي يسمح للشركات المؤهلة باختيار تطبيق متطلبات إفصاحاتها المخفضة مع الاستمرار في تطبيق متطلبات الاعتراف والقياس والعرض في المعايير المحاسبية للمعايير الدولية للتقارير المالية الأخرى. ولتكون الشركة مؤهلة، يجب على الشركة في نهاية فترة البيانات المالية أن تكون شركة تابعة كما هو محدد في المعيار الدولي للتقارير المالية 10، ولا تكون خاضعة للمساءلة العامة وأن تكون شركة أم (كبرى أو مسطى) تقوم بإعداد بيانات مالية مجمعة متاحة للاستخدام العام وتتماشى مع المعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية. سيسري المعيار الدولي للتقارير المالية 19 لقرارات البيانات المالية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2027 مع السماح بالتطبيق المبكر.

لا تتوقع المجموعة أن ينطبق عليها المعيار الدولي للتقارير المالية 19.

3. معلومات السياسات المحاسبية المالية

3.1 أساس التجميع

تشتمل البيانات المالية المجمعة على البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة.

يتم تجميع البيانات المالية للشركات التابعة على أساس كل بند من خلال إضافة البنود المتشابهة للموجودات والمطلوبات والدخل والمصروفات. تم استبعاد أي أرصدة ومعاملات داخل المجموعة وأية أرباح محققة، وخسائر، ومصاريف، وإيرادات وأرصدة من المعاملات التي تتم داخل المجموعة عند إعداد هذه البيانات المالية المجمعة.

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية لشركة منازل القابضة ش.م.ك.ع وشركاتها التابعة ما يلي:

اسم الشركة التابعة	نسبة الملكية (%)		بلد التأسيس	الأنشطة الرئيسية
	2024	2023		
مملوكة بصورة مباشرة:				
شركة منازل للتعمير (شركة مساهمة كويتية مقلدة)	%99.9	%99.9	الكويت	بيع وشراء الأراضي والعقارات
مملوكة بصورة غير مباشرة:				
شركة منازل للتطوير العقاري (شركة مساهمة مصرية)*	%54.94	%70.73	مصر	بيع وشراء الأراضي والعقارات
إيفاد مصر القابضة (شركة مساهمة مصرية)**	%99.9	%99.9	مصر	قابضة

\* خلال السنة الحالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024، قامت شركة منازل للتطوير العقاري شركة مساهمة مصرية ("شركة تابعة") بزيادة رأس مالها من خلال زيادة نقدية بقيمة 115 مليون جنيه مصري، بما يعادل تقريباً 749,800 دينار كويتي. لم تقم الشركة الأم بالإكتتاب بتلك الزيادة مما أدى إلى انخفاض نسبة الملكية بالشركة التابعة دون فقد السيطرة عليها من 70.73% إلى 54.94%. قامت المجموعة بالاعتراف بالانخفاض في حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم بمبلغ 7,584,960 دينار كويتي ضمن إحتياطات أخرى، والزيادة في الحصص الغير مسيطر عليها بمبلغ 8,320,043 دينار كويتي.

### 3. معلومات السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

#### 3.1 أساس التجميع (تتمة)

\*\* تم تجميع البيانات المالية لشركة إفاد مصر القابضة (شركة مساهمة مصرية) على أساس البيانات المالية المعدة من قبل الإدارة كما في 31 ديسمبر 2024.

الشركات التابعة هي تلك الشركات التي يكون للشركة الأم سيطرة عليها. يتم تحقيق السيطرة عندما تكون الشركة الأم:

- لديها سيطرة على الشركة المستثمر فيها.
- معرضة أو لها الحق في إيرادات متغيرة من مشاركتها مع الشركة المستثمر فيها.
- لديها قدرة على استخدام سيطرتها بحيث تؤثر على إيرادات المستثمر فيها.

تعيد الشركة الأم تقييم ما إذا كانت لها سيطرة على المنشأة المستثمر فيها أم لا إذا كانت تشير الوقائع والظروف إلى وجود تغيرات في إحدى العناصر الثلاثة للسيطرة المبينة أعلاه.

عندما تمتلك المجموعة نسبة أقل من أغلبية حقوق التصويت في الشركة المستثمر فيها، يكون لديها سيطرة على الشركة المستثمر فيها إذا كانت حقوق التصويت خاصتها لها القدرة الكافية العملية على إدارة الأنشطة ذات الصلة للشركة المستثمر فيها. عند تحديد مدى كفاية حقوق التصويت للشركة المستثمر فيها، تأخذ المجموعة في الاعتبار كافة الحقائق والظروف ذات الصلة بما في ذلك ما يلي:

- حقوق التصويت للمجموعة بما يتناسب مع توزيع حقوق التصويت المنسوبة للآخرين.
- حقوق التصويت المحتملة التي تملكها الشركة وأصحاب الأصوات الأخرى والأطراف الأخرى.
- الحقوق الناتجة عن ترتيبات تعاقدية أخرى.
- أي حقائق وظروف إضافية تشير إلى القدرة المالية للشركة على إدارة الأنشطة ذات الصلة عند اتخاذ القرار، بما في ذلك أنماط التصويت في الاجتماعات السابقة للمساهمين.

#### 3.2 دمج الأعمال

يتم المحاسبة عن عمليات الدمج للشركات التابعة والأعمال باستخدام طريقة الاستحواذ. يتم قياس المقابل المحول في دمج الأعمال بالقيمة العادلة التي يتم احتسابها بمجموع مبلغ القيم العادلة للموجودات التي حولتها المجموعة بتاريخ الاستحواذ، أو المطلوبات التي تكبدها المجموعة أو تحملتها عن المساهمين السابقين للشركة المستحوذ عليها وأدوات حقوق الملكية التي أصدرتها المجموعة مقابل السيطرة على الشركة المستحوذ عليها بالإضافة إلى أي تكاليف يمكن أن تتعلق مباشرة بعملية دمج الأعمال. يتم بوجه عام إثبات التكاليف المتعلقة بعملية الامتلاك في بيان الربح أو الخسارة المجمع عند تكبدها. إن الموجودات والمطلوبات والالتزامات الطارئة التي تحقق شروط الاعتراف بها وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 3: دمج الأعمال، يتم إثباتها بالقيمة العادلة بتاريخ الاستحواذ.

عندما يتضمن المقابل الذي حولته المجموعة في عملية دمج الأعمال موجودات أو مطلوبات ناتجة عن المقابل المحتمل المترتب بموجب الاتفاقية، فإنه يتم قياس المقابل المحتمل بالقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ وإدراجه كجزء من المقابل المحول في عملية دمج الأعمال. يتم تعديل التغيرات في القيمة العادلة للمقابل المحتمل التي تتأهل لأن تكون تعديلات فترة القياس بأثر رجعي، مع قيد التعديلات المقابلة في حساب الشهرة. تعديلات فترة القياس هي التعديلات التي تنتج عن توفر معلومات إضافية تم الحصول عليها خلال "فترة القياس" (التي لا يجب أن تتعدى سنة من تاريخ الاستحواذ) حول الحقائق والظروف التي كانت موجودة في تاريخ الاستحواذ.

إن المحاسبة اللاحقة عن التغيرات في القيمة العادلة للمقابل المحتمل غير المؤهل كتعديل في فترة القياس معتمد على كيفية تصنيف المقابل المحتمل. إن المقابل المحتمل المصنف كحقوق ملكية لا يتم قياسه في تواريخ تقارير مالية لاحقة ويتم المحاسبة عن تسويته اللاحقة ضمن حقوق الملكية. إن المقابل المحتمل المصنف كأصل أو التزام يعاد قياسه في تواريخ البيانات المالية اللاحقة وفقاً لمعيار التقارير المالية رقم 9 أو لمعيار المحاسبة الدولي رقم 37 المخصصات والمطلوبات المحتملة والموجودات، وفقاً لما هو ملائم، مع إثبات الربح أو الخسارة المقابلة في بيان الربح أو الخسارة المجمع.



3. معلومات السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

3.2 دمج الأعمال (تتمة)

يتم قياس الشهرة باعتبارها الزيادة في مبلغ المقابل المحول، ومبلغ أية حصص غير مسيطرة في الشركة المستحوذ عليها، والقيمة العادلة لحصة حقوق الملكية (إن وجدت) التي كانت تحتفظ بها سابقاً الشركة المستحوذ في الشركة المستحوذ عليها وذلك فوق صافي المبالغ بتاريخ الاستحواذ للموجودات المحددة التي تم الاستحواذ عليها والمطلوبات التي تم تحملها. وإن حدث، بعد إعادة التقييم، أن كان صافي المبالغ بتاريخ الشراء للموجودات المحددة التي تم شراؤها والمطلوبات التي تم تحملها تزيد عن مبلغ الثمن المحول، ومبلغ أية حصص غير مسيطرة في الشركة المشتراة، والقيمة العادلة لحصة حقوق الملكية (إن وجدت) التي كانت تحتفظ بها سابقاً الشركة المشترية في الشركة المشترية، يتم الاعتراف بالزيادة مباشرة في بيان الربح أو الخسارة المجمع كريح شراء من الصفقة.

الحصص غير المسيطرة التي تكون حصص ملكية حالية وتعطي الحق لمالكها في حصة متناسبة من صافي موجودات المنشأة في حالة التصفية يمكن قياسها مبدئياً إما بالقيمة العادلة أو بالحصة التناسبية للحصص غير المسيطرة في المبالغ المعترف بها لصافي المطلوبات المحددة للشركة المشترية. يتم اختيار أساس القياس بناءً على كل معاملة على حدة.

إذا لم تكتمل المحاسبة الأولية الخاصة بدمج الأعمال بنهاية فترة البيانات المالية التي حدث فيها الدمج، تقوم المجموعة بالإفصاح عن مبالغ مؤقتة للبنود التي لم تكتمل محاسبتها. يتم تعديل المبالغ المؤقتة هذه خلال فترة القياس (انظر أعلاه)، أو يتم الاعتراف بموجودات أو مطلوبات إضافية، لكي تعكس المعلومات الجديدة التي تم الحصول عليها الحقائق والظروف التي كانت موجودة بتاريخ الاستحواذ، والتي، لو كانت معروفة، كانت ستؤثر في المبالغ المعترف بها في ذلك التاريخ.

عندما يتم إنجاز دمج الأعمال على مراحل، فإن حصة حقوق الملكية التي كانت تحتفظ بها المجموعة سابقاً في الشركة المشترية يتم إعادة قياسها بالقيمة العادلة بتاريخ الاستحواذ (أي، تاريخ سيطرة المجموعة) ويتم الاعتراف بالربح أو الخسارة الناتجة، إن وجدت، في بيان الربح أو الخسارة المجمع. المبالغ الناتجة من حصص في الشركة المشترية قبل تاريخ الشراء والتي تم في السابق الاعتراف بها في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المجمع يتم إعادة تصنيفها في بيان الربح أو الخسارة المجمع وذلك في حالة أن معاملتها على هذا النحو ستكون مناسبة إذا تم استبعاد تلك الحصة.

3.3 الأدوات المالية

3.3.1 الموجودات المالية

i. تصنيف وقياس الموجودات المالية

موجودات مالية بالتكلفة المطفأة

يتم قياس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة عندما تستوفي كلا من الشرطين التاليين وألا يكون مصنفاً بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:

- محتفظ به في إطار نموذج أعمال هدفه الاحتفاظ بالأصل لتحقيق تدفقات نقدية تعاقدية، و
- ينتج عن شروطه التعاقدية، في تواريخ معينة، تدفقات نقدية تعتبر فقط مدفوعات لأصل الدين وفائدة على أصل الدين القائم.

3. معلومات السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

3.3 الأدوات المالية (تتمة)

3.3.1 الموجودات المالية (تتمة)

i. تصنيف وقياس الموجودات المالية (تتمة)

موجودات مالية بالتكلفة المطفأة (تتمة)

القياس اللاحق

يتم قياس هذه الموجودات لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. يتم تخفيض التكلفة المطفأة بخسائر الانخفاض في القيمة. يتم إدراج إيرادات الفوائد والأرباح والخسائر من تحويل عملات أجنبية والانخفاض في القيمة، ضمن الربح أو الخسارة. يتم إدراج أي ربح أو خسارة من إلغاء الاعتراف ضمن بيان الربح أو الخسارة المجمع.

تتضمن الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة "نقد ونقد معادل" و"أذون خزانة" و"مدينون وأرصدة مدينة أخرى" و"مستحق من أطراف ذات صلة".

نقد ونقد معادل

يتألف بند نقد ونقد معادل من نقد في الصندوق وحسابات جارية لدى البنوك ونقد لدى مؤسسة مالية ونقد في محفظة استثمارية وأذون خزانة قصيرة الأجل مستحقة خلال فترة ثلاثة أشهر.

أذون خزانة

يتم إثبات أذون الخزانة بالقيمة الاسمية وتثبت العوائد التي لم تستحق بعد بالأرصدة الدائنة والإلتزامات الأخرى، وتظهر أذون الخزانة بالمركز المالي مستبعداً منها رصيد العوائد التي لم تستحق بعد.

مدينون وأرصدة مدينة أخرى، ومستحق من أطراف ذات صلة

إن المدينون والأرصدة المدينة الأخرى ومستحق من أطراف ذات صلة هي مبالغ مستحقة من عملاء عن خدمات منجزة ضمن السياق الاعتيادي للأعمال ويتم إثباتها بمدينيا بالقيمة العادلة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية، ناقصاً خسائر الائتمان المتوقعة. يرجى الرجوع إلى (إيضاح 26) للمزيد من التفاصيل حول خسائر الائتمان المتوقعة.

طريقة معدل الفائدة الفعلي

طريقة معدل الفائدة الفعلية هي طريقة لاحتساب التكلفة المطفأة للأصل المالي وتوزيع الفائدة على الفترة ذات الصلة. إن معدل الفائدة الفعلي هو المعدل الذي يخصم المتحصلات النقدية المستقبلية المقررة تماماً من خلال العمر الإنتاجي المتوقع للأصل، أو، حسب الفترة الأقصر، حيثما كان ذلك مناسباً.

3. معلومات السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

3.3 الأدوات المالية (تتمة)

3.3.1 الموجودات المالية (تتمة)

i. تصنيف وقياس الموجودات المالية (تتمة)

استثمارات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر  
عند التحقق المبني لاستثمار في حقوق ملكية غير محتفظ به بغرض المتاجرة، يمكن للمجموعة أن تقرر بشكل لا رجعة فيه أن تعرض تغيرات لاحقة في القيمة العادلة للاستثمار ضمن الدخل الشامل الآخر. يتم هذا القرار على أساس كل استثمار على حده.

القياس اللاحق

يتم قياس هذه الموجودات لاحقاً بالقيمة العادلة. يتم إدراج توزيعات الأرباح كإيرادات ضمن الربح أو الخسارة ما لم تمثل تلك التوزيعات بشكل واضح استرداد جزء من تكلفة الاستثمار. يتم إدراج صافي الأرباح والخسائر الأخرى ضمن الدخل الشامل الآخر، ولا يتم إعادة تصنيفها نهائياً ضمن بيان الربح أو الخسارة المجمع.

ii. انخفاض قيمة الموجودات المالية

يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية 9 من المجموعة عمل مخصص خسائر انتمائية متوقعة لكافة أدوات الدين غير المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

يعتمد نموذج الخسائر الانتمائية المتوقعة على التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة بموجب العقد وكافة التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة تسلمها. عندئذ يتم خصم النقص على نحو تقريبي لمعدل الفائدة الفعلية الأصلية للأصل.

وفيما لو انخفض مبلغ خسائر الانخفاض في القيمة وأمكن ربط الانخفاض بشكل موضوعي بحدث يقع بعد إثبات الانخفاض، يتم عكس خسائر الانخفاض في قيمة الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة في الفترات اللاحقة.

وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9، يتم قياس مخصصات الخسائر على أي من الأسس التالية:

- خسائر انتمائية متوقعة على مدار 12 شهراً: وهذه هي خسائر الائتمان المتوقعة التي تنتج عن أحداث التعثر المحتملة خلال فترة 12 شهراً بعد تاريخ البيانات المالية، و
- خسائر الائتمان المتوقعة على مدار عمر الأداة: وهذه هي خسائر الائتمان المتوقعة التي تنتج عن كافة أحداث التعثر المحتملة على مدى العمر المتوقع للأداة المالية.

تقيس المجموعة مخصصات الخسارة بمبلغ يعادل خسائر الائتمان المتوقعة على مدار عمر الأداة، باستثناء نقد ونقد معادل (أي مخاطر التعثر التي تحدث على مدار العمر المتوقع للأداة المالية) التي لم تزيد بشكل جوهري منذ التحقق المبني، والتي يتم قياسها على نحو خسائر الائتمان المتوقعة على مدار 12 شهراً.

قررت المجموعة قياس مخصصات الخسائر للمدينين والأرصدة المدينة الأخرى بمبلغ يعادل خسائر الائتمان المتوقعة على مدار عمر الأداة باستخدام الأسلوب المبسط.

عند تحديد ما إذا كانت المخاطر الائتمانية لأصل مالي قد زادت بشكل جوهري منذ الاعتراف المبني وعند تقدير الخسائر الانتمائية المتوقعة، تأخذ المجموعة في اعتبارها المعلومات المعقولة والتي يمكن تقديم أدلة عليها وتعتبر ذات صلة ومتاحة دون تكاليف أو جهود كبيرة. وهذا يتضمن كلاً من المعلومات والتحليل الكمية والنوعية بناءً على الخبرة التاريخية للمجموعة والتقييم الائتماني المعلن والمعلومات الاستطلاعية.



3. معلومات السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

3.3 الأدوات المالية (تتمة)

3.3.1 الموجودات المالية (تتمة)

ii. انخفاض قيمة الموجودات المالية (تتمة)

تفترض المجموعة أن المخاطر الائتمانية لأصل مالي قد زادت بشكل جوهري إذا انقضت فترة استحقاقها بأكثر من 365 يوماً.

تعتبر المجموعة أن الأصل المالي قد تعثر في الحالات التالية:

- ألا يكون من المحتمل أن يدفع المقرض التزاماته الائتمانية إلى المجموعة بالكامل، بدون لجوء المجموعة إلى اتخاذ إجراءات مثل تحقيق أوراق مالية (إن كان هناك أي منها محتفظ به)؛ أو
- انقضت فترة استحقاق الأصل المالي بأكثر من 365 يوماً.

إن أقصى فترة يتم أخذها في الاعتبار عند تقدير خسائر الائتمان المتوقعة هي أقصى فترة تعاقدية تتعرض خلالها المجموعة للمخاطر الائتمانية.

قياس خسائر الائتمان المتوقعة

إن خسائر الائتمان المتوقعة هي تقدير الاحتمالية المرجحة للخسائر الائتمانية. يتم قياس الخسائر الائتمانية بالقيمة الحالية لكافة حالات العجز في النقد (بمعنى، الفرق بين التدفقات النقدية المستحقة إلى المنشأة وفقاً للعقد والتدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها). يتم خصم خسائر الائتمان المتوقعة بمعدل الفائدة الفعلية للأصل المالي.

الموجودات المالية منخفضة القيمة الائتمانية

بتاريخ كل بيانات مالية مجمعة، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كانت الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة قد انخفضت قيمتها الائتمانية أم لا يعتبر الأصل المالي قد انخفضت قيمته الائتمانية عند وقوع حدث أو أكثر لهم تأثير ضار على التدفقات النقدية المستقبلية للأصل المالي.

عرض انخفاض القيمة

إن مخصصات الخسائر للموجودات المالية التي يتم قياسها بالتكلفة المطفأة يتم خصمها من إجمالي القيمة الدفترية للموجودات.

إن خسائر الانخفاض في القيمة المتعلقة بالمدينين والأرصدة المدينة الأخرى يتم عرضها بشكل منفصل في بيان الربح أو الخسارة المجمع.

مدينون وأرصدة مدينة أخرى

يعرض (إيضاح 26) مزيداً من التفاصيل حول احتساب خسائر الائتمان المتوقعة المتعلقة بمدينون وأرصدة مدينة أخرى عند تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9. تأخذ المجموعة في اعتبارها النموذج وبعض الافتراضات المستخدمة في احتساب خسائر الائتمان المتوقعة كمصادر رئيسية للتقديرات غير المؤكدة.

تم احتساب خسائر الائتمان المتوقعة بناءً على الخبرة من الخسائر الائتمانية الفعلية على مدى 3-5 سنوات سابقة. قامت المجموعة باحتساب معدلات خسائر الائتمان المتوقعة لمستأجريها.

إن حالات التعرض ضمن كل مجموعة قد تم تقسيمها إلى قطاعات بناءً على خصائص المخاطر الائتمانية المشتركة مثل درجة مخاطر الائتمان والنطاق والقطاع الجغرافي وحالة التخلف عن السداد ومدة العلاقة ونوع المنتج الذي تم شراؤه، حيثما ينطبق ذلك.



3. معلومات السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

3.3 الأدوات المالية (تتمة)

3.3.1 الموجودات المالية (تتمة)

ii. انخفاض قيمة الموجودات المالية (تتمة)

مدينون وأرصدة مدينة أخرى (تتمة)

تم تعديل الخبرة من الخسائر الائتمانية الفعلية من خلال عوامل عديدة لتعكس الفروقات بين الحالات الاقتصادية خلال الفترة التي تم فيها تجميع المعلومات التاريخية والظروف الحالية وراي المجموعة حول الظروف الاقتصادية على الأعمار المتوقعة لمدينون وأرصدة مدينة أخرى.

إلغاء الاعتراف بالموجودات المالية

يتم إلغاء الاعتراف بالأصل المالي من قبل المجموعة فقط عندما تنتهي الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية المعترف بها من الأصل؛ أو عندما تقوم المجموعة بتحويل الأصل المالي وكافة مخاطر ومزايا الملكية للأصل المالي إلى طرف آخر. إذا لم تقم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة مخاطر ومزايا الملكية مع استمرار سيطرتها على الأصل المحول، فإنها تعترف بحصتها المحتفظ بها في الأصل وأي التزام مصاحب للمبالغ التي قد يتوجب عليها سدادها. عندما تحتفظ المجموعة على نحو جوهري بكامل مخاطر ومنافع ملكية أصل مالي محول، تستمر المجموعة في إثبات هذا الأصل.

3.3.2 المطلوبات المالية

الاعتراف المبني والقياس

تصنّف المطلوبات المالية إما كمطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة أو كقروض. تحدد المجموعة تصنيف مطلوباتها المالية عند الاعتراف المبني.

يتم إدراج كافة المطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة. يتم الاعتراف بالقروض مبدئياً بالقيمة العادلة، بالصافي بعد تكاليف المعاملة المتكبدة. يتم تسجيل الرسوم المدفوعة عن تسهيلات القروض كتكاليف معاملة القروض من خلال مدى احتمال سحب بعض من التسهيلات أو جميعها. في هذه الحالة، يتم ترحيل الرسوم حتى يتم السحب.

إلى مدى عدم وجود دليل على احتمال سحب بعض من التسهيلات أو جميعها، يتم رسملة الرسوم كدفعة مقدماً لخدمات السيولة وتطفاً على مدى فترة التسهيلات المتعلقة بها.

التصنيف والقياس اللاحق

تتضمن المطلوبات المالية للمجموعة "دائنون وأرصدة دائنة أخرى" و"مستحق إلى أطراف ذات صلة" و"التزامات عقود الإيجار" و"التزام عقد تأجير تمويلي".

دائنون وأرصدة دائنة أخرى

يتم قيد المطلوبات عن مبالغ ستدفع في المستقبل لقاء بضائع وخدمات تم تسلمها، سواء صدرت بها فواتير أو لم تصدر. تقاس الذمم دائنون وأرصدة دائنة أخرى لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة العائد الفعلي.

إلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية

يتم إلغاء الالتزام المالي عندما يتم الوفاء بالالتزام أو إلغاؤه أو نفاذه. عندما يتم استبدال التزام مالي قائم بالتزام آخر من نفس المقرض بشروط مختلفة إلى حد كبير أو أن يتم تعديل شروط الالتزام القائم بشكل كبير فإن هذا الاستبدال أو التعديل يعامل كإلغاء للالتزام الأصلي والاعتراف بالتزام جديد، ويتم الاعتراف بالفرق بين المبالغ الدفترية المتعلقة بذلك في بيان الربح أو الخسارة المجموع.

المقاصة

تتم المقاصة بين الموجودات والمطلوبات المالية وصافي المبلغ المبين في بيان المركز المالي المجموع إذا كانت هناك حقوق قانونية حالية قابلة للتنفيذ لمقاصة المبالغ المعترف بها وتوجد نية السداد على أساس الصافي أو استرداد الموجودات وتسوية المطلوبات في آن واحد.

3. معلومات السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

3.4 الشركات الزميلة

الشركات الزميلة هي تلك الشركات التي يكون للمجموعة تأثير جوهري عليها وهو القدرة على المشاركة في القرارات المالية والسياسات التشغيلية لها. وفقا لطريقة حقوق الملكية، يدرج الاستثمار في الشركات الزميلة في بيان المركز المالي المجمع بالتكلفة كما هو معدل للتغيرات في حصة المجموعة في صافي موجودات الشركة الزميلة من تاريخ بدء التأثير الجوهري حتى تاريخ انتهاء التأثير الجوهري فعلياً، باستثناء إذا تم تصنيف الاستثمار كمحتفظ به للبيع، وفي هذه الحالة يتم احتسابه وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 5 "الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها للبيع والعمليات المتوقعة".

تعترف المجموعة بحصتها من نتائج أعمال الشركة الزميلة في بيان الربح أو الخسارة المجمع. إضافة إلى ذلك، تعترف المجموعة بحصتها من التغيرات في بيان الدخل الشامل الآخر للشركة الزميلة في بيان الدخل الشامل الآخر الخاص بها.

لا يتم إثبات خسائر شركة زميلة بما يتجاوز حصة المجموعة في هذه الشركة الزميلة (والتي تتضمن أية حصص طويلة الأجل التي تشكل في مضمونها جزءاً من صافي استثمار المجموعة في الشركة الزميلة) إلا إلى المدى الذي يكون فيه على المجموعة التزاماً أو قامت بسداد أي دفعة نيابة عن الشركة الزميلة.

إن أي زيادة في تكلفة امتلاك حصة المجموعة عن صافي القيمة العادلة المحددة للموجودات والمطلوبات والالتزامات الطارئة للشركة الزميلة المسجلة بتاريخ الامتلاك يتم الاعتراف بها كشهرة. يتم إدراج الشهرة ضمن القيمة الدفترية للاستثمار في الشركات الزميلة. ويتم تقديرها كجزء من الاستثمار لأجل تحديد الانخفاض في القيمة. إذا كانت تكلفة الامتلاك أقل من حصة المجموعة في صافي القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المحددة والالتزامات الطارئة، حينئذ يتم الاعتراف بالفرق مباشرة في بيان الربح أو الخسارة المجمع.

تقوم المجموعة بتاريخ كل فترة تقرير بتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أنه من المحتمل أن تنخفض قيمة الاستثمار في شركة زميلة وتحدد ما إذا كان من الضروري إثبات أي انخفاض في قيمة الاستثمار. وفي حالة وجود مثل هذا المؤشر، يتم تحديد خسائر انخفاض القيمة للقيمة الدفترية للاستثمار بالكامل. تقوم المجموعة باحتساب مبلغ الانخفاض في القيمة بالفرق بين القيمة القابلة للاسترداد للشركة الزميلة وقيمتها الدفترية. يتم إثبات هذا المبلغ في بيان الربح أو الخسارة المجمع. يتم الاعتراف بأي عكس للانخفاض في القيمة بمقدار الزيادة اللاحقة في القيمة القابلة للاسترداد للاستثمار.

تقوم المجموعة بقياس وإثبات أي استثمارات محتفظ بها بالقيمة العادلة عندما تنفذ تأثيراً جوهرياً على الشركة الزميلة. أي فرق بين القيمة الدفترية للشركة الزميلة عند فقدان تأثير جوهري عليها والقيمة العادلة للاستثمار المحتفظ به والمحصل المجموعة البيع يتم إثباته في بيان الربح أو الخسارة المجمع.

3.5 عقارات استثمارية

تتضمن العقارات الاستثمارية العقارات القائمة والعقارات قيد الإنشاء أو إعادة التطوير والمحتفظ بها لغرض اكتساب الإيجارات أو ارتفاع القيمة السوقية أو كلاهما. يتم إدراج العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة والتي تشمل سعر الشراء وتكاليف العمليات المرتبطة بها. لاحقاً للتسجيل المبدئي، يتم إدراج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة في تاريخ نهاية الفترة المالية. يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع في الفترة التي حدثت بها التغير.

يتم رسملة النفقات اللاحقة إلى القيمة الدفترية للموجودات فقط عندما يكون من المحتمل تدفق المنافع الاقتصادية المرتبطة بتلك النفقات إلى المجموعة. يمكن قياس التكلفة بشكل موثوق به. يتم تحميل جميع أعمال الصيانة والإصلاح الأخرى على المصاريف عند تكبدها. عند استبدال جزء من العقارات الاستثمارية يتم إلغاء الاعتراف بالقيمة الدفترية للجزء المستبدل.

يتم إلغاء إثبات العقارات الاستثمارية عند استبعادها أو عند سحب العقارات الاستثمارية من الاستخدام بشكل دائم وعندما لا تتوقع منافع اقتصادية مستقبلية من استبعادها. ويتم احتساب الأرباح أو الخسائر الناتجة عن استبعاد أو إنهاء خدمة العقار الاستثماري في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

تتم التحويلات إلى الاستثمارات العقارية فقط عندما يكون هناك تغير في الاستخدام مثبتاً بنهاية إشغال المالك للعقار أو بداية عقد تأجير تشغيلي لطرف آخر. تتم التحويلات من العقارات الاستثمارية فقط عندما يكون هناك تغير في الاستخدام مثبتاً ببداية إشغال المالك للعقار أو بداية تطويره لأغراض البيع.

### 3. معلومات السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

#### 3.5 عقارات استثمارية (تتمة)

إذا تم تحويل أحد العقارات المستخدمة من جانب المالك إلى عقار استثماري، فسوف تحاسب المجموعة على ذلك العقار وفقاً للسياسات المحاسبية المطبقة لبند ممتلكات ومنشآت ومعدات حتى تاريخ تغيير الاستخدام والتحويل.

#### 3.6 مشروعات قيد التطوير

يتم تحميل كافة التكاليف المرتبطة بأعمال تحت التنفيذ في حساب أعمال تحت التنفيذ لحين إتمام هذه الأعمال وتثبيت قيمة أعمال تحت التنفيذ بقائمة المركز المالي المجمع بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للإسترداد أيهما أقل وتتضمن التكلفة كافة التكاليف المتعلقة مباشرة واللازمة لتجهيز الوحدات إلى الحالة التي يتم بيعه بها وفي الغرض المحدد لذلك.

#### 3.7 ممتلكات ومعدات

يتم إدراج الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة. تتضمن التكلفة النفقات المتعلقة مباشرة بامتلاك البند.

يتم إدراج التكاليف اللاحقة في القيمة الدفترية للموجودات أو يتم الاعتراف بها كأصل منفصل، حسبما يكون مناسباً، فقط عندما يكون من المحتمل تدفق المنافع الاقتصادية المرتبطة بالبند إلى المجموعة ويمكن قياس تكلفة البند بشكل موثوق. يتم إلغاء الاعتراف بالقيمة الدفترية لهذه الأجزاء المستبدلة. يتم تحميل كافة تكاليف الإصلاحات والصيانة على بيان الربح أو الخسارة المجمع خلال الفترة المالية التي يتم تكديدها فيها.

يتم تحميل مبالغ الصيانة والتصليح والاستبدالات والتحسينات البسيطة كمصاريف عند تكديدها. يتم رسلة التحسينات والاستبدالات المهمة للموجودات.

يتم تحديد أية أرباح أو خسائر ناتجة عن الاستغناء عن أو استبعاد أية ممتلكات ومعدات كفرق بين متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل ويتم إثباتها في بيان الربح أو الخسارة المجمع في الفترة التي تقع فيها.

ويتم احتساب استهلاك الممتلكات والمعدات بطريقة القسط الثابت لتوزيع التكلفة أو المبالغ المعاد تقييمها لقيمتها التخريدية على مدى العمر الإنتاجي المتوقع لها كما يلي:

الموجودات	السنوات
معدات	5
أثاث وديكورات	5-2
سيارات	5
أجهزة اتصال	2
كمبيوترات وألات مكتبية	3-2

يتم مراجعة العمر الإنتاجي وطريقة الاستهلاك دورياً للتأكد من أن الطريقة وفترة الاستهلاك متفقتين مع المنفعة الاقتصادية المتوقعة من بنود الممتلكات والمعدات.

#### 3.8 انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

بتاريخ نهاية كل فترة بيانات مالية تقوم المجموعة بمراجعة للقيم الدفترية لموجوداتها غير المالية لتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي على انخفاض قيمة هذه الموجودات. فإذا ما وجد مثل ذلك الدليل، يتم تقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل حتى يمكن تحديد مقدار خسارة الانخفاض في القيمة (إن وجدت). وإذا لم يمكن تقدير القيمة المستردة للأصل الفردي، تقدر المجموعة القيمة المستردة للوحدة المولدة للنقد التي ينتمي إليها الأصل. يتم إجراء اختبار سنوي للموجودات غير الملموسة التي لها أعمار إنتاجية غير محددة وكذلك الموجودات غير الملموسة التي لم تصبح جاهزة للاستخدام. وفي حالة وجود مؤشر على أن أصلاً من المحتمل أن قيمته قد انخفضت يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد له.

3. معلومات السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

3.8 انخفاض قيمة الموجودات غير المالية (تتمة)

إن القيمة القابلة للاسترداد هي القيمة الأعلى بين القيمة العادلة ناقصا تكلفة البيع والقيمة التشغيلية. وعند تقدير القيمة التشغيلية يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة إلى قيمتها الحالية باستخدام سعر خصم مناسب يعكس تقديرات السوق الحالية للقيمة الزمنية للمال والمخاطر المحددة للأصل. في حالة تقدير القيمة المستردة للأصل (أو وحدة توليد النقد) بأقل من القيمة الدفترية له، يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل (وحدة توليد النقد) إلى مقدار القيمة المستردة له. يتم إدراج خسائر الانخفاض في القيمة حالا في بيان الربح أو الخسارة المجمع.

بالنسبة للموجودات غير المالية بخلاف الشهرة، التي يتم فيها عكس انخفاض القيمة لاحقاً، يتم زيادة القيمة الدفترية للأصل (وحدة توليد النقد) إلى مبلغ التقدير المعدل لقيمتها المستردة بحيث ألا تتجاوز القيمة الدفترية الزائدة تلك القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها في حال إلغاء الاعتراف بأي خسارة نتيجة انخفاض قيمة الأصل (وحدة توليد النقد) في السنوات السابقة. يتم إثبات عكس خسائر الانخفاض في القيمة مباشرة في بيان الربح أو الخسارة المجمع.

3.9 مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين

تقدم المجموعة مكافأة نهاية الخدمة لموظفيها. إن استحقاق هذه المزايا يستند إلى آخر راتب وطول مدة خدمة الموظفين ويخضع لإتمام فترة خدمة معينة كحد أدنى وفقاً لأحكام قانون العمل وعقود الموظفين ذات الصلة. تستحق التكلفة المتوقعة لهذه المزايا طوال فترة البقاء في الوظيفة. ويمثل هذا الالتزام غير الممول المبلغ المستحق الدفع لكل موظف نتيجة لإنهاء الشركة خدماتهم بتاريخ التقرير.

بالنسبة للموظفين الكويتيين، تقوم المجموعة بتقديم مساهمات إلى المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية كنسبة من مرتبات الموظفين. إن التزامات المجموعة محددة بهذه المساهمات والتي تحمل كمصروف عند استحقاقها.

3.10 مخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على المجموعة التزام حالي (قانوني أو متوقع) نتيجة لحدث سابق يكون من المرجح معه أن يتطلب ذلك من المجموعة سداد هذا الالتزام، مع إمكانية إجراء تقدير موثوق فيه لمبلغ الالتزام.

إن المبلغ المتحقق كمخصص يمثل أفضل تقدير للمبلغ اللازم لسداد الالتزام الحالي بتاريخ بيان المركز المالي المجمع مع الأخذ في الاعتبار المخاطر والشكوك الملازمة لهذا الالتزام. عندما 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 بالمبلغ المدين المستحق كإصل وذلك في حال التأكد الفعلي من استرداد المبلغ وتحديد قيمة الذمم المدينة بموثوقية.

3.11 تكاليف اقتراض

يتم إضافة تكاليف الاقتراض المرتبطة مباشرة بحيازة أو إنشاء أو إنتاج الموجودات المؤهلة، وهي الموجودات التي تحتاج وقتاً طويلاً لتجهيزها لتصبح صالحة لاستخدامها للغرض المحدد لها، إلى تكلفة هذه الموجودات حتى ذلك الوقت الذي تصبح فيه الموجودات جاهزة تماماً لاستخدامها للغرض المحدد لها أو بيعها. وتطرح إيرادات الاستثمار المحققة من الاستثمار المؤقت للإقتراضات المحددة ريثما يتم صرفها على الموجودات المؤهلة من تكاليف الاقتراض المؤهلة للرسملة.

يتم تحميل كافة تكاليف الاقتراض الأخرى في بيان الربح أو الخسارة المجمع في السنة التي يتم تكبدها فيها. تتضمن تكاليف الاقتراض الفوائد والتكاليف الأخرى التي تتكبدها منشأة ما فيما يتعلق باقتراض الأموال.



3. معلومات السياسات المحاسبية المالية (تمة)

3.12 تحقق الإيرادات

يتم قياس الإيرادات استناداً إلى المقابل الذي تتوقع المجموعة استحقاقه من خلال عقود مع عملاء، حيث يتم استبعاد المبالغ التي تم تحصيلها نيابة عن الغير. يتم تحقق الإيرادات عندما يتم نقل السيطرة على البضائع أو الخدمات للعميل.

تنقل السيطرة في وقت محدد إذا لم تتحقق أي من المعايير اللازمة لنقل السلع أو الخدمة على مدى فترة من الوقت. يتعين على المجموعة مراعاة العوامل التالية سواء تم تحويل السيطرة أم لم يتم:

- أن يكون للمجموعة حق حالي في الدفعات مقابل الأصل.
- أن يكون للعميل حق قانوني في الأصل.
- أن تقوم المجموعة بتحويل الحيازة المالية للأصل.
- أن يمتلك العميل المخاطر والمنافع المهمة لملكية الأصل.
- أن يقبل العميل الأصل.

تنشأ إيرادات المجموعة من الأنشطة التالية:

إيرادات عقود من العملاء

يتم تحقق الإيرادات الناتجة من مزولة نشاط التطوير العقاري عند انتقال المنافع والمخاطر المتعلقة بالملكية و التسليم بصفه جوهريه و اثباتها ببيان الربح والخسارة المجمع طبقاً لحجم الإيرادات المحققة والمتمثلة في القيم التعاقدية من واقع العقود الموقعة والمعتمدة حيث يتم ادراج القيمة التعاقدية للأراضي المتعاقد على تنفيذ وحدات عليها بالكامل عند تسليم الأرض، بالإضافة الي إيرادات الاعمال الانشائية لتلك الوحدات مقابل تكلفتها بتمام واقعة التسليم لتلك الوحدات. و يتم اثبات الإيراد بالقيمة الحالية لمقابل البيع وذلك بخضم كافة المتحصلات المستقبلية باستخدام سعر فائدة يعادل معدل العائد الذي يخصم القيمة الاسمية لأداة الوفاء للوصول بها للسعر النقدي الجاري لبيع الوحدة، ويخرج الفرق بين القيمة الحالية والقيمة الاسمية للمقابل كإيراد فوائد على أساس نسبة زمنية.

إيرادات تأجير

يتم تحقق إيرادات التأجير عند اكتسابها على أساس التوزيع الزمني.

إيرادات فوائد

يتم إثبات إيرادات الفوائد على أساس الاستحقاق باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

توزيعات أرباح

يتم إثبات إيرادات توزيعات الأرباح عند ثبوت حق المساهمين في تحصيلها.

إيرادات أخرى

يتم إثبات الإيرادات الأخرى على أساس الاستحقاق.

3.13 عقود الإيجار

تقوم المجموعة، في بداية عقد الإيجار، بتقييم ما إذا كان العقد يمثل عقد إيجار أو يتضمن إيجار. وذلك إذا كان العقد ينقل الحق في السيطرة على استخدام أصل محدد لفترة من الوقت مقابل منفعة.

عندما تكون المجموعة هي المستأجر

تقوم المجموعة بتطبيق نهجاً واحداً للإثبات والقياس بشأن جميع عقود الإيجار باستثناء عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة. تقوم المجموعة بالاعتراف بالتزامات عقود الإيجار للتزام بسداد دفعات الإيجار وكذلك بموجودات حق الاستخدام التي تمثل الحق في استخدام الموجودات المعنية. يتم قياس الموجودات والمطلوبات الناشئة عن عقد الإيجار مبدئياً على أساس القيمة الحالية.

3. معلومات السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

3.13 عقود الإيجار (تتمة)

موجودات حق الاستخدام

تقوم المجموعة في تاريخ بداية عقد الإيجار بإثبات موجودات حق الاستخدام (أي التاريخ الذي يكون فيه الأصل محل العقد متلخا للاستخدام). يتم قياس موجودات حق الاستخدام بالتكلفة ناقصا أي إطفاء متراكم وخسائر الانخفاض في القيمة ومعدلا بأي إعادة قياس للالتزامات عقود الإيجار. تتضمن تكلفة موجودات حق الاستخدام المبلغ المثبت للالتزامات عقود الإيجار، والتكاليف المباشرة الأولية المتكبدة، ودفعات الإيجار المستلمة في أو قبل تاريخ البدء ناقصا أي حوافز إيجار مستلمة. يتم إطفاء موجودات حق الاستخدام بطريقة القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار أو الأعمار الانتاجية المقدرة للموجودات أيهما أقرب.

تتضمن تكلفة أي بند من موجودات حق الاستخدام أيضا تقديرا للتكاليف التي يتكبدها المستأجر في تفكيك وإزالة بند الموجودات الأساسي، واستعادة الموقع الذي يوجد عليه أو استعادة بند الموجودات الأساسي إلى الحالة المطلوبة بموجب شروط وأحكام عقد الإيجار، ما لم يتم تكبد هذه التكاليف لإصدار قوائم المخزون. وتحمل الطرف المستأجر الالتزام بهذه التكاليف سواء في تاريخ البدء أو كنتيجة لاستخدام بند الموجودات الأساسي خلال فترة معينة.

لا تتضمن ترتيبات تأجير المجموعة التزاما بتفكيك بند الموجودات الأساسي وإزالته، واستعادة الموقع الذي توجد عليه أو استعادة بند الموجودات الأساسي إلى شرط محدد.

الالتزامات عقود الإيجار

في تاريخ بداية عقد الإيجار، تقوم المجموعة بإثبات التزامات عقد الإيجار المقاسة بالقيمة الحالية لدفعات عقد الإيجار المتعين سدادها على مدار مدة عقد الإيجار. وتتضمن مدفوعات عقد الإيجار المدفوعات الثابتة (بما في ذلك المدفوعات الثابتة في طبيعتها) ناقصا أي حوافز مستحقة ومدفوعات عقد الإيجار المتغيرة التي تعتمد على أحد المؤشرات أو المعدلات وكذلك المبلغ التي من المتوقع سدادها بموجب ضمانات القيمة المتبقية. كما تشمل مدفوعات عقد الإيجار على سعر الممارسة لخيار الشراء والتي من المؤكد بصورة معقولة من أنه يتم ممارسته من قبل المجموعة ومدفوعات الغرامات لإنهاء عقد الإيجار في حالة إذا كانت مدة عقد الإيجار تعكس ممارسة المجموعة لخيار إنهاء العقد.

وفي حالة مدفوعات الإيجار المتغيرة التي لا تعتمد على مؤشر أو معدل ما، فيتم تسجيلها كمصروفات (ما لم تكن متكبدة لإصدار قائمة جرد) في الفترة التي يقع فيها الحدث أو الظروف التي تستدعي سداد المدفوعات.

تستخدم المجموعة معدل الفائدة على الاقتراض الإضافي في تاريخ بداية عقد الإيجار حيث أن معدل الربح المتضمن في عقد الإيجار غير قابل للتحديد بشكل فوري. بعد تاريخ بداية العقد، يتم زيادة مبلغ التزامات عقود الإيجار لكي تعكس تراكم الفائدة بينما يتم تخفيضها مقابل مدفوعات عقد الإيجار المسددة. إضافة إلى ذلك، يعد قياس القيمة الدفترية للالتزامات عقود الإيجار في حالة أن يطرأ تعديل أو تغيير في مدة عقد الإيجار أو تغيير في مدفوعات عقد الإيجار (مثل التغييرات على المدفوعات المستقبلية الناتجة عن تغيير في مؤشر أو معدل مستخدم لتحديد مدفوعات العقد) أو تغيير في التقييم الذي يتم إجراؤه لتحديد ما إذا كان سيتم شراء الأصل ذي الصلة.

عقود إيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار ذات موجودات منخفضة القيمة

تطبق إن التأجير الذي يتحمل فيه المؤجر جزءا جوهري من مخاطر ومنافع الملكية يتم تصنيفه كتأجير تشغيلي ولا يتم إثباته ضمن بيان المركز المالي المجموع للمجموعة. يتم إدراج المدفوعات بموجب عقود الإيجار التشغيلي في بيان الدخل المجموع على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار. تثبت حوافز الإيجار كجزء لا يتجزأ من إيرادات الإيجار، من إجمالي مصروفات عقود الإيجار على مدار فترة عقد الإيجار.

المجموعة سياسة الإعفاء من إثبات عقود الإيجار قصيرة الأجل على عقود الإيجار قصيرة الأجل الخاصة بها (أي عقود الإيجار التي تكون مدتها 12 شهرا أو أقل اعتبارا من تاريخ بداية العقد ولا تتضمن خيار شراء). تطبق كذلك بند الإعفاء من إثبات عقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة على عقود الإيجار التي تعتبر ذات قيمة منخفضة. يتم إثبات دفعات الإيجار بعقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار ذات موجودات منخفضة القيمة كمصروف على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار.

عندما تكون المجموعة هي الطرف المستأجر - عقد إيجار تشغيلي

إن التأجير الذي يتحمل فيه المؤجر جزءا جوهري من مخاطر ومنافع الملكية يتم تصنيفه كتأجير تشغيلي ولا يتم إثباته ضمن بيان المركز المالي المجموع للمجموعة. يتم إدراج المدفوعات بموجب عقود الإيجار التشغيلي في بيان الدخل المجموع على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار. تثبت حوافز الإيجار كجزء لا يتجزأ من إيرادات الإيجار، من إجمالي مصروفات عقود الإيجار على مدار فترة عقد الإيجار.

3. معلومات السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

3.14 الضرائب

حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

تحتسب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1% من ربح السنة الخاص بالشركة الأم وفقاً للحساب المعدل استناداً إلى قرار أعضاء مجلس إدارة المؤسسة الذي ينص على أنه يجب استبعاد الإيرادات من الشركات الزميلة والتابعة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة والاقتطاع إلى الاحتياطي الإجمالي من ربح السنة عند تحديد الحصة.

ضريبة دعم العمالة الوطنية

تحتسب ضريبة دعم العمالة الوطنية بنسبة 2.5% من ربح السنة الخاص بالشركة الأم وفقاً للقانون رقم 19 لسنة 2000 وقرار وزير المالية رقم 24 لسنة 2006.

الزكاة

تحتسب حصة الزكاة بنسبة 1% من ربح السنة الخاص بالشركة الأم وفقاً لقرار وزارة المالية رقم 58/2007 الذي يسري اعتباراً من 10 ديسمبر 2007.

الضرائب على الشركة التابعة الأجنبية

تمثل ضريبة الدخل على الشركة التابعة الأجنبية الضرائب على العمليات في مصر وتحتسب طبقاً لقانون الضرائب المعمول به بهذه الدول.

تقاس موجودات ومطلوبات ضريبة الدخل للسنة الحالية بالمبلغ المتوقع استرداده من أو سداده إلى الجهات الضريبية. إن معدلات الضريبة أو قوانين الضرائب المستخدمة في احتساب المبلغ هي تلك المطبقة أو الصادرة في تاريخ البيانات المالية المجمعة، في الدول التي تعمل بها المجموعة وتكتسب فيها إيرادات خاضعة للضريبة.

3.15 ترجمة عملة أجنبية

يتم قياس البنود المدرجة في البيانات المالية المجمعة لكل شركة من شركات المجموعة باستخدام العملة السائدة في البيئة الاقتصادية الرئيسية التي تعمل فيها المنشأة (عملة التشغيل).

تم إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة بالدينار الكويتي وهو عملة العرض للمجموعة.

المعاملات والأرصدة

يتم تسجيل العمليات المالية بعملة أخرى غير العملة التشغيلية للمجموعة (العملات الأجنبية) بأسعار الصرف السائدة بتاريخ العمليات. ويتم بتاريخ كل بيان مركز مالي مجمع إعادة ترجمة البنود النقدية المسجلة بالعملات الأجنبية حسب أسعار الصرف التقريبية السائدة بتاريخ بيانات المركز المالي المجمع. يتم إعادة ترجمة البنود غير النقدية بالعملات الأجنبية المثبتة بالقيمة العادلة وفقاً لأسعار الصرف السائدة بتاريخ تحديد القيمة العادلة. بينما لا يتم إعادة ترجمة البنود غير النقدية التي تقاس وفقاً للتكلفة التاريخية بعملة أجنبية.

تدرج فروق الترجمة الناتجة من تسويات البنود النقدية أو من إعادة ترجمة البنود النقدية في بيان الربح أو الخسارة المجمع للسنة. تدرج فروق التحويل الناتجة من إعادة ترجمة البنود غير النقدية بالقيمة العادلة في بيان الربح أو الخسارة المجمع للسنة باستثناء الفروق الناتجة عن إعادة ترجمة البنود غير النقدية التي تم الاعتراف بالأرباح والخسائر المتعلقة بها مباشرة في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المجمع. بالنسبة لهذه البنود غير النقدية، فإن أي مكون ترجمة عملة لذلك الربح أو الخسارة يتم إدراجه أيضاً مباشرة في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المجمع.

العمليات الأجنبية

يتم إثبات الموجودات والمطلوبات للعمليات الأجنبية للمجموعة بالدينار الكويتي باستخدام أسعار الصرف السائدة بتاريخ بيان المركز المالي المجمع. تم ترجمة بنود الإيرادات والمصروفات إلى عملة العرض للمجموعة بمتوسط سعر الصرف على مدى فترة البيانات المالية المجمعة.

يتم إثبات فروقات الصرف ضمن الدخل الشامل الآخر وإدراجها في حقوق الملكية ضمن احتياطي ترجمة عملة أجنبية. عند استبعاد عملية أجنبية يتم إعادة تصنيف الفروقات المتراكمة لترجمة العملة الأجنبية المعترف بها في حقوق الملكية إلى بيان الربح أو الخسارة المجمع وتثبت كجزء من الربح أو الخسارة عند الاستبعاد. تم التعامل مع الشهرة والتعديلات بالقيمة العادلة، الناتجة عن امتلاك منشأة أجنبية كموجودات ومطلوبات للشركة الأجنبية يتم ترجمتها إلى الدينار الكويتي بسعر الإقفل.

3. معلومات السياسات المحاسبية المالية (تتمة)

3.16 الالتزامات الطارئة

لا يتم إدراج المطلوبات المحتملة ضمن البيانات المالية المجمعة إلا عندما يكون إستخدام موارد إقتصادية لمداد إلزام قانوني حالي أو متوقع نتيجة أحداث مسابقة مرجحاً مع إمكانية تقدير المبلغ المتوقع سداده بصورة كبيرة. على الرغم من ذلك، يتم الإفصاح عن المطلوبات المحتملة إلا إذا كان احتمال التدفقات النقدية للموارد المتمثلة في الخسائر الاقتصادية بعيداً.

لا يتم إدراج الموجودات المحتملة ضمن البيانات المالية المجمعة بل يتم الإفصاح عنها عندما يكون تحقيق منافع إقتصادية نتيجة أحداث مسابقة مرجحاً.

3.17 المعلومات القطاعية

إن القطاع هو جزء مميز من المجموعة والذي يشارك في أنشطة الأعمال التي تحقق إيرادات وتتكبد تكاليف. يتم الإفصاح عن التقارير القطاعية بشكل يتفق مع التقارير الداخلية التي تمت مراجعتها من قبل صانع القرار التشغيلي الرئيسي وهو الشخص المنوط بتخصيص الموارد، وتقييم الأداء، واتخاذ القرارات الاستراتيجية فيما يتعلق بالقطاعات التشغيلية.

4. الأحكام المحاسبية المهمة والتقديرات غير المؤكدة والافتراضات

إن إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة يتطلب من إدارة المجموعة وضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المدرجة للإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات والإفصاح عن المطلوبات المحتملة في نهاية فترة البيانات المالية المجمعة. ومع ذلك، فإن عدم التأكد من هذه الافتراضات والتقديرات يمكن أن يؤدي إلى نتائج تتطلب تعديلات جوهرية في القيمة الدفترية للأصل أو الالتزام المتأثر في الفترات المستقبلية.

الأحكام المحاسبية المهمة

قامت الإدارة عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، بأخذ القرارات التالية بصرف النظر عن تلك التي تتعلق بالتقديرات، والتي تؤثر بشكل كبير على المبالغ المدرجة في البيانات المالية المجمعة:

تصنيف الأدوات المالية

عند اقتناء أداة مالية، تقرر المجموعة ما إذا كان من الضروري تصنيفها "بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة" أو "بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر" أو "بالتكلفة المطفأة". يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) تقييم كافة الموجودات المالية، باستثناء أدوات الملكية والمشتقات، استناداً إلى نموذج أعمال المجموعة لإدارة الأصول ذات خصائص التدفقات النقدية للأداة. تتبع المجموعة الدليل الإرشادي للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 عند تصنيف موجوداته المالية.

تصنيف الممتلكات

تقرر المجموعة عند شراء العقارات ما إذا كانت متصنف هذه العقارات "للمتاجرة" أو "ممتلكات محفظ بها للتطوير" أو "عقارات استثمارية" أو "ممتلكات ومنشآت ومعدات". تصنف المجموعة الممتلكات على أنها للمتاجرة إذا تم شراؤها بشكل رئيسي للبيع في السياق العادي للعمل.

تصنف المجموعة الممتلكات على أنها ممتلكات قيد التطوير إذا تم شراؤها بنية تطويرها. وتصنف المجموعة الممتلكات كعقارات استثمارية إذا تم الحصول عليها لتحقيق إيرادات من إيجارها أو لزيادة قيمتها الرأسمالية أو لاستخدامها في غرض مستقبلي غير محدد.

عقود الإيجار

تشمل الآراء الهامة المطلوبة لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16)، من بين أمور أخرى، ما يلي:

- تحديد ما إذا كان العقد (أو جزء منه) يتضمن عقد إيجار.
- تحديد ما إذا كان من المؤكد بشكل معقول أن خيار التمديد أو الإنهاء سيُمارس.
- تصنيف اتفاقيات عقود الإيجار (عندما تكون المنشأة الطرف المؤجر).
- تحديد ما إذا كانت المدفوعات المتغيرة ثابتة في جوهرها.
- تحديد ما إذا كانت هناك عقود إيجار متعددة في الترتيب.
- تحديد أسعار البيع للعناصر المؤجرة وغير المؤجرة.

4. الأحكام المحاسبية المهمة والتقديرات غير المؤكدة والافتراضات (تتمة)

الأحكام المحاسبية المهمة (تتمة)

التقديرات والافتراضات غير المؤكدة

إن الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بالمستقبل والمصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة بتاريخ البيانات المالية المجمعة والتي لها مخاطر جوهرية تؤدي إلى تعديل مادي للقيم الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية التالية مبينة فيما يلي:

مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة للذمم المدينة  
قامت المجموعة بإعادة تقييم أحكامها وتقديراتها المهمة فيما يتعلق بالخسائر الائتمانية المتوقعة بما في ذلك احتمالية التعثر ومعدل الخسائر عند التعثر بالإضافة إلى إدراج المعلومات المستقبلية.

تستخدم المجموعة جدول مخصص لاحتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة لمدينون وأرصدة مدينة أخرى. تستند معدلات المخصص إلى فترة انقضاء الاستحقاق بالنسبة لفئات قطاعات العملاء المختلفة التي لها أنماط خسارة معقدة (أي حسب المنطقة الجغرافية ونوع الخدمات والعمل والنوع). تستند جدول المخصص بشكل مبدئي إلى المعدلات التاريخية الملحوظة للتعثر لدى المجموعة.

سوف تقوم المجموعة بتقويم الجدول لتعديل الخبرة التاريخية للخسائر الائتمانية بالمعلومات المستقبلية.

على سبيل المثال، إذا كان من المتوقع تدهور الأوضاع الاقتصادية المستقبلية (أي إجمالي الناتج المحلي ورسملة أسواق الأوراق المالية) على مدار السنة القائمة والذي قد يؤدي إلى الزيادة في عدد حالات التعثر في قطاع العقارات، يتم تعديل معدلات التعثر التاريخية. في تاريخ كل تقرير، يتم تحديث المعدلات التاريخية الملحوظة للتعثر، ويتم تحليل التغيرات في التقديرات المستقبلية.

يتم إجراء تقدير جوهرى لتقييم الترابط بين المعدلات التاريخية الملحوظة للتعثر والأوضاع الاقتصادية المستقبلية والخسائر الائتمانية المتوقعة بتأثر مبلغ الخسائر الائتمانية المتوقعة بالتغيرات في الظروف والأوضاع الاقتصادية المستقبلية. كذلك قد لا تكون الخبرة التاريخية للخسائر الائتمانية الخاصة بالمجموعة ومستقبل الأوضاع الاقتصادية بمثابة مؤشر إلى التعثر الفعلي للعميل في المستقبل. يتم الإفصاح عن المعلومات المتعلقة بخسائر الائتمان المتوقعة للذمم المدينة لدى المجموعة في (إيضاح 26).

تقييم الموجودات المالية غير المسعرة

يستند تقييم استثمارات أسهم غير مسعرة عادة إلى إحدى معاملات السوق الحديثة التالية:

- معاملات حديثة على أسس تجارية بحتة.
- القيمة العادلة الحالية للأدوات الأخرى المشابهة بشكل جوهرى.
- مضاعف الربحية.
- التدفقات النقدية المتوقعة مخصومة بالمعدلات الحالية المطبقة لبنود ذات شروط وسمات مخاطر مشابهة.
- نموذج السعر إلى القيمة الدفترية.
- نماذج التقييم الأخرى.

يتطلب تحديد التدفقات النقدية ومضاعف الربحية ومضاعف السعر إلى القيمة الدفترية وعوامل الخصم للأسهم غير المسعرة تقديراً هاماً.

يتم قياس بعض موجودات ومطلوبات المجموعة بالقيمة العادلة لأغراض إعداد التقارير المالية. تحدد إدارة المجموعة أساليب التقييم المناسبة والمدخلات لقياس القيمة العادلة. عند تقييم القيمة العادلة لأصل أو التزام، تستخدم الإدارة بيانات سوق ملحوظة بقدر ما هو متاح. في حالة عدم وجود بيانات سوق ملحوظة، يتعين على المجموعة تعيين مقيم مؤهل خارجي لتنفيذ عملة التقييم. المعلومات حول أساليب التقييم والمدخلات المستخدمة في تحديد القيم العادلة للموجودات والمطلوبات المختلفة المبينة في (إيضاح 27).

تقييم العقارات الاستثمارية

تدرج المجموعة عقاراتها الاستثمارية بالقيمة العادلة عند إثبات تغيرات في القيمة العادلة في بيان الربح أو الخسارة المجمع، ويتم استخدام ثلاث طرق رئيسية لتحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية:

- (أ) طريقة التدفقات النقدية المخصومة: وفي هذه الطريقة، يتم استخدام المبالغ المتتالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة للأصل بناءً على العقود القائمة وشروط الإيجار، ويتم خصم القيمة الحالية باستخدام معدل الخصم الذي يعكس المخاطر المتعلقة بهذا الأصل.

4. الأحكام المحاسبية المهمة والتقديرات غير المؤكدة والافتراضات (تتمة)

التقديرات غير المؤكدة والافتراضات (تتمة)

تقييم العقارات الاستثمارية (تتمة)

(ب) رسملة الدخل: والتي من خلالها يتم تقدير قيمة العقار بناءً على الدخل الناتج منه. يتم احتساب هذه القيمة بناءً على صافي الدخل التشغيلي للعقار مقسوماً على معدل الربح المتوقع من العقار وفقاً لمدخلات السوق، والذي يعرف باسم معدل الرسملة.

(ج) التحليل المقارن: يستخدم قيم المعاملات الفعلية التي تم التعامل فيها مؤخراً من قبل أطراف أخرى للعقارات في نفس المكان والظروف استناداً إلى خبرة مقيم عقاري مستقل.

الأعمار الإنتاجية للممتلكات والمعدات

كما هو مبين في السياسات المحاسبية، تراجع المجموعة الأعمار الإنتاجية المقدرة التي يتم استهلاك الممتلكات والمعدات وفقاً لها. إن إدارة المجموعة على قناعة بأن تقديرات العمر الإنتاجي لهذه الموجودات ملائم.

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

يوجد انخفاض القيمة عندما تتجاوز القيمة الدفترية لأصل أو وحدة إنتاج النقد القيمة الممكن استردادها، التي تمثل القيمة العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع والقيمة التشغيلية أيهما أكبر. يستند احتساب القيمة العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع إلى البيانات المتوفرة من معاملات المبيعات قيد التنفيذ في معاملات بشروط تجارية بحتة لأصول مماثلة أو استناداً إلى الأسعار المعروضة في السوق ناقصاً التكاليف الإضافية لبيع الأصل. يستند احتساب القيمة التشغيلية إلى نموذج التدفقات النقدية المخصومة. إن التدفقات النقدية ناتجة عن موازنة السنوات الخمسة التالية وهي لا تتضمن أنشطة إعادة الهيكلة حيث أن المجموعة غير ملتزمة بها بعد، أو الاستثمارات المستقبلية الجوهرية التي ستحسن أداء الموجودات للوحدة المولدة للنقد التي يتم اختبارها. إن القيمة المستردة هي الأكثر حساسية لمعدل الخصم المستخدم في نموذج التدفقات النقدية المخصومة بالإضافة إلى التدفقات النقدية المستقبلية الداخلية ومعدل النمو المستخدم لأغراض التقدير.

تحقق الإيرادات

تثبت الإيرادات عادة إلى الدرجة التي من المحتمل عندها أن تتدفق المزايا الاقتصادية إلى المجموعة والتي يمكن قياس الإيرادات عندها بشكل موثوق. تحديد ما إذا كانت مطابقة ضوابط تحقق الإيرادات وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 15 و16 وسياسة تحقق الإيرادات المفصّل عنها في (إيضاح 3.12) يتطلب اتخاذ أحكاماً مهمة.

5. نقد ونقد معادل

2023	2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	
4,204,138	4,443,234	نقد بالصندوق وأرصدة لدى البنوك
218,429	12,944	شيكات تحت التحصيل
3,326,500	1,437,558	أذون خزانة*
(5,222)	(3,372)	ناقصاً: مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة **
7,743,845	5,890,364	

\* إن أذون الخزانة مودعة لدى بنك أجنبي، وهي ذات فترة إستحقاق أصلية مدتها ثلاثة أشهر من تاريخ الشراء وبلغ معدل الربح الفعلي نسبة 20% (31 ديسمبر 2023: 25.3%) سنوياً.

\*\* فيما يلي الحركة على مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة:

2023	2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	
522	5,222	الرصيد في بداية السنة
5,658	5,515	المحمل خلال السنة
(843)	(5,328)	رد مخصص خلال السنة
(115)	(2,037)	تعديلات فروق ترجمة عملة أجنبية
5,222	3,372	الرصيد في نهاية السنة



شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع وشركاتها التابعة  
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024

6. الإفصاحات المتعلقة بالأطراف ذات الصلة

تتمثل الأطراف ذات الصلة في كبار المساهمين، وأعضاء مجلس الإدارة، وموظفي الإدارة الرئيسيين للمجموعة والشركات التي تسيطر عليها هذه الأطراف أو التي لها تأثير جوهري عليها. يتم الموافقة على سياسات تسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة. إن الأرصدة والمعاملات الجوهرية مع الأطراف ذات الصلة هي كما يلي:

أرصدة متضمنة في بيان المركز المالي المجموع:

2023	2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	
191,358	123,463	مستحق من أطراف ذات صلة
(11,889)	(499)	ناقصاً: مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة*
179,469	122,964	
1,073,973	1,396,822	مستحق إلى أطراف ذات صلة

\* فيما يلي الحركة على مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة:

2023	2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	
12,205	11,889	الرصيد في بداية السنة
9,799	926	المحمل خلال السنة
(7,668)	(7,975)	رد مخصص خلال السنة
(2,447)	(4,341)	تعديلات فروق ترجمة عملة أجنبية
11,889	499	الرصيد في نهاية السنة

معاملات متضمنة في بيان الربح أو الخسارة المجموع:

2023	2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	
396,113	374,701	رواتب ومزايا الإدارة
2,131	(7,051)	صافي (مخصص) / رد خسائر ائتمانية متوقعة

7. مدينون وأرصدة مدينة أخرى

2023	2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	
43,000	48,500	عملاء
176,677	62,284	أوراق قبض*
1,377,587	704,937	دفعات مقدمة لمقاولي المشاريع
1,907,929	1,275,612	دفعة مقدمة لشراء ممتلكات ومنشآت**
32,655	25,891	دفعات مقدمة لشراء استثمار
37,337	33,124	مصاريف مدفوعة مقدماً
82,416	73,104	تأمينات مستردة
115,769	53,707	أرصدة مدينة أخرى
(125,622)	(82,821)	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة***
3,647,748	2,194,338	

شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع وشركاتها التابعة  
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024

7. مدينون وأرصدة مدينة أخرى (تتمة)

\* تتمثل أوراق القبض في شيكات مؤجلة مقابل القيمة التعاقدية لوحدات تم تسليمها للعملاء.  
\*\* دفعة مقدمة لشراء ممتلكات ومنشآت تتضمن فيما يساوي مبلغ 165 مليون جنيه مصري تم سداده من قبل شركة منازل للتطوير العقاري (شركة مساهمة مصرية) ("شركة تابعة") مقابل شراء وحدة إدارية بمشروع جديد بإسم ONE NINTEY بجمهورية مصر العربية.

\*\*\* فيما يلي الحركة على مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة:

2023	2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	
143,241	125,622	الرصيد في بداية السنة
53,403	3,038	المحمل خلال السنة
(16,133)	(8,284)	رد مخصص للسنة
(54,889)	(37,555)	تعديلات فروق ترجمة عملة أجنبية
125,622	82,821	الرصيد في نهاية السنة

8. استثمار في شركات زميلة

الأنشطة الرئيسية	القيمة الدفترية		نسبة الملكية (%)		بلد التأسيس	اسم الشركة الزميلة
	2023	2024	2023	2024		
	دينار كويتي	دينار كويتي				
إستثمارات	21,712	21,712	%35	%35	مصر	شركة ميثاق لصناديق الاستثمار والتطوير العقاري
إدارة أصول	15,509	15,509	%50	%50	مصر	شركة إنقان لإدارة الأصول العقارية
	(37,221)	(37,221)				يخصم: الانخفاض في قيمة إستثمارات في شركات زميلة
	-	-				

الحركة خلال السنة كما يلي:

2023	2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	
37,221	-	الرصيد كما في بداية السنة
(29,842)	-	إنخفاض في قيمة إستثمار في شركات زميلة
(7,379)	-	تعديلات فروق ترجمة عملة أجنبية
-	-	الرصيد كما في نهاية السنة

شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع وشركاتها التابعة  
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
للمسلة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024

9. عقود الإيجار		
القيم الدفترية لموجودات حق الاستخدام والتزامات عقود الإيجار لدى المجموعة والحركة المتعلقة بها خلال السنة على النحو التالي:		
التزامات عقود الإيجار	موجودات حق الاستخدام	
دينار كويتي	دينار كويتي	
130,399	116,579	كما في 1 يناير 2024
18,036	21,090	الإضافات
-	(32,350)	مصاريف الإطفاء
12,300	-	تكاليف التمويل
(41,168)	-	المدفوع خلال السنة
(50,299)	(44,905)	تعديلات فروق ترجمة عملات أجنبية
69,268	60,414	كما في 31 ديسمبر 2024
التزامات عقود الإيجار	موجودات حق الاستخدام	
دينار كويتي	دينار كويتي	
217,006	203,249	كما في 1 يناير 2023
35,816	35,816	الإضافات
-	(90,697)	مصاريف الإطفاء
14,870	-	تكاليف التمويل
(98,869)	-	المدفوع خلال السنة
(38,424)	(31,789)	تعديلات فروق ترجمة عملات أجنبية
130,399	116,579	كما في 31 ديسمبر 2023
2023	2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	
33,447	22,549	الجزء المتداول
96,952	46,719	الجزء غير المتداول
130,399	69,268	

تم تصنيف التزامات عقود الإيجار في بيان المركز المالي المجموع كما يلي:

10. موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

2023	2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	
24,874	55,688	أوراق مالية محلية مسعرة
927,397	904,994	أوراق مالية محلية غير مسعرة
952,271	960,682	

إن موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر تدار من قبل محفظه إستثمارية.

شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع وشركاتها التابعة  
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024

10. موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (تتمة)

الحركة خلال السنة كما يلي:

2023	2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,362,889	952,271	الرصيد كما في بداية السنة
(147,564)	-	استبعادات
(263,054)	8,411	التغير في القيمة العادلة
952,271	960,682	الرصيد كما في نهاية السنة

تم الإفصاح عن القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر في (إيضاح 27).

11. عقارات استثمارية

2023	2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	
6,350,305	6,314,590	الرصيد كما في بداية السنة
94,558	22,737	التغير في القيمة العادلة
(130,273)	(240,059)	تعديلات فروق ترجمة عملات أجنبية
6,314,590	6,097,268	الرصيد كما في نهاية السنة

تم تصنيف العقارات الاستثمارية التي تم تقييمها باستخدام طريقة رسملة الدخل ضمن المستوى 3 في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة (إيضاح 27).

بالنسبة للعقار داخل دولة الكويت، حصلت المجموعة على تقييم من مقيمين مستقلين أحدهما بنك كما في 31 ديسمبر 2024 إلتزاما بتعليمات هيئة أسواق المال للعقارات داخل الكويت حيث بلغت القيمة الأقل 5,700,000 دينار كويتي (2023: 5,700,000 دينار كويتي) وقد تم إدراجها في البيانات المالية المجمعة.

بالنسبة للعقار بجمهورية مصر العربية، تم الحصول على تقييم من مقيم مستقل للعقار الاستثماري علماً بأن العقار مملوك بنسبة 50% للشركة التابعة (شركة منازل للتطوير العقاري - شركة مساهمة مصرية) حيث بلغت حصة الشركة التابعة في القيمة العادلة لهذا العقار كما في 31 ديسمبر 2024 مبلغ 65,518,000 جنيه مصري بما يعادل 397,268 دينار كويتي.

12. مشروعات قيد التطوير

2023	2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	
40,624,029	32,191,298	الرصيد في بداية السنة
3,219,426	2,851,913	إضافات
(4,014,528)	(1,532,663)	المبالغ المحملة على بيان الربح أو الخسارة المجمع
(7,637,629)	(11,610,890)	تعديلات فروق ترجمة عملة أجنبية
32,191,298	21,899,658	الرصيد في نهاية السنة

شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع وشركاتها التابعة  
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024

12. مشروعات قيد التطوير (تتمة)

تتمثل مشروعات قيد التطوير فيما يلي:

2023	2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	
7,740,507	5,063,809	مشروع ليان * (أ)
25,739,958	16,968,673	مشروع مستقيل سيتي (أريا) (ب)
(1,289,167)	(132,824)	بخصم: أوراق دفع
32,191,298	21,899,658	

\* يتضمن مشروع ليان مخصص إستكمال أعمال بمبلغ 64,363,216 جنية مصري ما يعادل 390,266 دينار كويتي (31 ديسمبر 2023: 89,923,067 جنية مصري بما يعادل 892,531 دينار كويتي)، يتمثل في قيمة التكاليف التقديرية لإستكمال المرافق للوحدات التي تم تسليمها للعملاء.

(أ) مشروع ليان:

يتمثل مشروع ليان في قيمة أرض مملوكة لشركة منازل للتطوير العقاري ش.م.م - مصر ("شركة تابعة") مضافا إليها التكلفة المنصرفة عليها لإقامة مجمعات سكنية فاخرة تشمل فيلات وقصور (مشروع ليان).

بتاريخ 14 مايو 2014 قامت الشركة التابعة "شركة منازل للتطوير العقاري (ش.م.م)" بتوقيع عقد (مشاركة تنمية وتطوير وإستثمار) مع شركة لاند مارك للتنمية العقارية (ش.م.م) تم بموجبه دخول الشركة المطورة (لاند مارك) بما لها من خبرة وكفاءة في السوق العقاري المصري كمستثمر ومشارك في تنمية وتطوير مشروع ليان وملتزمًا بالتسويق وبيع وحدات المشروع ومتابعة تحصيل المبيعات الخاصة بالمشروع.

بموجب الاتفاق تلتزم الشركة المطورة بتنفيذ وتمويل المشروع من مصادر لها الخاصة (تمويل ذاتي) ومن التحصيلات النقدية الناتجة عن بيع وحدات المشروع وذلك في حدود دراسة الجدوى المعدة سلفا للمشروع.

كذلك فإن الشركة المطورة ستشارك بنسبة 50% مع الشركة التابعة في صافي أرباح المشروع النهائية الناتجة من بيع وحداته بعد إتمامها كما ستشارك بنسبة 50% من ملكية الوحدات المبنية غير المباعة في نهاية مدة المشروع (بإستثناء الوحدات خارج نطاق العقد)، في المقابل تلتزم الشركة المطورة بسداد مبلغ 1,619,411,200 جنية مصري ما يعادل مبلغ 9,819,300 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2024 (31 ديسمبر 2023: 16 مليون دينار كويتي) والذي يمثل قيمة أرض المشروع موضوع التطوير والمبالغ التي تم إنفاقها من قبل الشركة التابعة سابقاً قبل توقيع الاتفاق المذكور.

وبعد الحصول على الموافقات الهندسية الخاصة بمتطلبات العقد من الجهات الحكومية المختصة في جمهورية مصر العربية، قامت الشركة التابعة خلال الربع الأخير من السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2014 بفتح باب الحجوزات وتم تحصيل مبالغ نقدية بما يعادل 20,638,400 دينار كويتي تم إدراجها كإلتزام ضمن عملاء دفعات مقدمة.

تتضمن الاتفاقية مع شركة لاند مارك امكانية التنازل عن المنطقة التجارية لمشروع ليان. تنازلت الشركة التابعة عن حصتها في المنطقة التجارية مقابل مبلغ 228,670,170 جنية مصري. يتم سداد قيمة العقد كما يلي:

- مبلغ 57,216,391 جنية مصري دفعة مقدمة بموجب وحدات من حصة شركة لاند مارك في الأرباح المتوقعة لمشروع ليان والتي تم الحصول عليها من التوزيع العيني لصافي أرباح المشروع والذي تم بتاريخ 3 يناير 2018 بخصم 25% عن القيمة البيعية لتلك الوحدات.
- مبلغ 171,453,779 جنية مصري حيث تلتزم شركة لاند مارك بسدادها لشركة منازل ("الشركة التابعة") على ستة أقساط نصف سنوية على أن يحرر بها شيكات أجلة.

بتاريخ 21 يناير 2019 تم إبرام عقد اتفاق بين شركة منازل للتطوير العقاري (شركة مساهمة مصرية) ("الشركة التابعة") (المالك) وشركة لاند مارك للتنمية العقارية (المطور). بموجب هذا العقد تم نقل ملكية وحدات خالصة الثمن بمبلغ 28,578,779 جنية مصري وذلك مقابل القسط الأول المستحق بتاريخ 28 فبراير 2019 والذي تم الحصول عليها من التوزيع العيني لصافي أرباح المشروع والذي تم بتاريخ 3 يناير 2018 بخصم 20% عن القيمة البيعية لتلك الوحدات.



## 12. مشروعات قيد التطوير (تتمة)

### (ب) مشروع مستقبل سيتي (أريا):

بتاريخ 7 نوفمبر 2016 تم إبرام عقد بين شركة منازل للتطوير العقاري (المطور) وشركة الأهلي للتنمية العقارية (المالك) لتطوير قطعة أرض بمساحة 455,722 م<sup>2</sup> تقريبا والواقعة بالمرحلة الأولى من مشروع (مستقبل سيتي) والتي ألت ملكيتها بموجب عقد بيع ابتدائي صادر من شركة المستقبل للتنمية العمرانية، أسندت بموجبية شركة الأهلي للتنمية العقارية لشركة منازل إقامة مشروع عمراني متكامل (سكني- تجاري- خدمي) وفقا للضوابط القانونية واشتراطات شركة المستقبل للتنمية العمرانية وذلك بتطوير كامل المشروع وتبدير مصادر تمويله والإشراف على جميع مراحل وإدارته إدارة كاملة والتعاقد وتسويق وبيع جميع وحداته لصالحه وبالأصالة عن نفسه وذلك في مقابل تنفيذ شركة منازل اعمال البناء لكافة وحدات ومنشآت المشروع وسوف يكون من أحقيتها تملك كافة مكونات المشروع وما يخصها من أراض ومرافق ومنافع عامة وذلك مقابل مبلغ 1,193,998,311 جنيه مصري بما يعادل مبلغ 7,239,809 دينار كويتي (31 ديسمبر 2023: 11,851,030 دينار كويتي) يسدد على خمسة سنوات تقريبا مع تحمل شركة منازل لأية فروق في قيم الاقساط الخاصة بالأرض الناتجة عن تغيير سعر الخصم المعلن من البنك المركزي المصري وذلك لكافة الاقساط المستحقة لصالح شركة المستقبل للتنمية العمرانية كما أنه يتم التنسيق المحاسبي بين الشركتين منعا لازدواج الاعباء المالية الخاصة بالضرائب وبما لا يخالف أحكام قوانين الضرائب المعمول بها بهذا الشأن.

كما يتضمن مشروع أريا قيمة فروق فوائد الاقساط بمبلغ 58,236,464 جنيه مصري بما يعادل 353,117 دينار كويتي تتمثل في فرق سعر الخصم المعلن من البنك المركزي المصري وقيمة الاقساط المستحقة على شركة الأهلي للتنمية العقارية لشركة المستقبل للتنمية العمرانية والتي تتحملها شركة منازل للتطوير العقاري طبقاً للعقد.

تم سداد مبلغ 1,464,185,818 جنيه مصري بما يعادل 8,878,091 دينار كويتي والذي يمثل الدفعة المقدمة والأقساط المستحقة حتى تاريخ إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة، وتم إدراج الرصيد المتبقي من إلتزام الشركة التابعة في هذا العقد كأوراق دفع بمبلغ 21,905,478 جنيه مصري بما يعادل 132,824 دينار كويتي.

بتاريخ 20 مارس 2017 قامت الشركة التابعة "شركة منازل للتطوير العقاري (ش.م.ك.ع)" بتوقيع عقد (مشاركة تنمية وتطوير واستثمار) مع شركة لاند مارك للتنمية العقارية (ش.م.ك.ع) تم بموجبه دخول الشركة المطورة (لاند مارك) بما لها من خبرة وكفاءة في السوق العقاري المصري كمستثمر ومشارك في تنمية وتطوير مشروع مستقبل سيتي (أريا) وملتزمًا بالتسويق وبيع وحدات المشروع ومتابعة تحصيل المبيعات الخاصة بالمشروع.

بموجب الاتفاق تلتزم الشركة المطورة بتنفيذ وتمويل المشروع من التحصيلات النقدية الناتجة عن بيع وحدات المشروع وذلك في حدود دراسة الجدوى المعدة سلفا للمشروع عدا الإلتزام المادي للعقد الموقع بين الشركة التابعة وشركة الأهلي للتنمية العقارية.

كذلك فإن الشركة المطورة ستشارك بنسبة 40% مع الشركة التابعة في صافي ارباح المشروع النهائية الناتجة من بيع وحداته بعد اتمامها كما ستشارك بنسبه 40% من ملكية الوحدات المبنية غير المباعة في نهاية مدة المشروع بما في ذلك مناطق الخدمات.

قامت الشركة التابعة بفتح باب الحجوزات وتم تحصيل مبالغ نقدية بما يعادل 9,077,041 دينار كويتي تم إدراجها كإلتزام ضمن عملاء دفعات مقدمة. وبموجب الدراسات الخاصة بالمشروع يتوقع الانتهاء من انجاز المشروع خلال فترة خمس سنوات.

### دائنون وأرصدة دائنة أخرى

2023	2024
دينار كويتي	دينار كويتي
344,301	608,179
139,213	378,584
147,386	148,028
173,402	70,759
213,441	609,649
1,052,594	713,590
42,809	17,001
54,728	17,424
19,739	19,739
33,000	33,000
1,602,944	43,847
759,896	532,679
4,583,453	3,192,479

دائنون  
عمليات مشتركة - المطور  
مخصص مطالبات  
دائنو توزيعات  
مصاريف مستحقة  
محجوز ضمان  
مخصص ضريبة الزكاة  
مستحق لضريبة دعم العمالة الوطنية  
المستحق لمؤسسة الكويت للتقدم العلمي\*  
تأمينات للغير  
إيرادات مؤجلة\*\*  
أخرى

شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع وشركاتها التابعة  
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024

13. دائنون وأرصدة دائنة أخرى (تتمة)

\* فيما يلي الحركة على حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي المستحقة:

2023	2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	
19,739	19,739	الرصيد في بداية السنة
-	-	المحمل خلال السنة
19,739	19,739	الرصيد في نهاية السنة

\*\* تتمثل الإيرادات المؤجلة في قيمة الإيراد المؤجل عن بيع منطقة الخدمات (4) طبقاً للعقد الموزع بين الطرفين.

14. التزامات عقود تأجير تمويلي

أبرمت الشركة التابعة "شركة منازل للتطوير العقاري ش.م.م." عقد بيع مع إعادة استئجار مع إحدى شركات الخدمات المالية ويسدد على أقساط ربع سنوية لمدة خمس سنوات.

تم تصنيف التزامات عقود التأجير التمويلي في بيان المركز المالي المجموع كما يلي:

2023	2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	
851,304	270,605	الجزء المتداول
1,368,467	1,520,340	الجزء غير المتداول
2,219,771	1,790,945	

15. عملاء دفعات مقدمة

يمثل رصيد عملاء دفعات مقدمة المبالغ المحصلة من مبيعات وحجوزات المشروعات الخاصة بالشركة التابعة "شركة منازل للتطوير العقاري ش.م.م.".

2023	2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	
37,789,480	25,161,222	عملاء دفعات مقدمة*
5,066,190	3,362,162	عملاء دفعات مقدمة - صيانة
447,240	320,185	عملاء دفعات مقدمة - كراج
43,302,910	28,843,569	إجمالي عملاء دفعات مقدمة
		يخصم:
(855,554)	(417,305)	شيكات مرتدة
(17,874,063)	(11,296,443)	أوراق القبض (شيكات مؤجلة)**
24,573,293	17,129,821	

\* يتضمن رصيد عملاء دفعات مقدمة قيمة الوحدات الموزعة على المطور شركة لاند مارك للتنمية العقارية عن عقد مشاركة تنمية وتطوير وإستثمار مشروع ليان طبقاً للعقد المبرم.

\*\* تتمثل أوراق القبض في قيمة الشيكات التي حصلت عليها شركة منازل للتطوير العقاري شركة مساهمة مصرية (شركة تابعة) من العملاء مقابل القيم التعاقدية للوحدات المتعاقد عليها وطبقاً لقرار مجلس إدارة البنك المركزي المصري رقم 1906 لسنة 2008 بشأن ضوابط وقواعد التمويل المصرفي لشركات التنمية العقارية العاملة في مجال إنشاء الوحدات السكنية بغرض بيعها فإنه لا يجوز للبنك خصم تلك الشيكات والأوراق التجارية المقدمة للشركة من حاجزي الوحدات السكنية ولا يتم تخفيض مديونية الشركة بها إلا بعد تمام تسليم الوحدات إلى مشتريها، وبذلك فإن تلك الشيكات تظل مدرجة بالدفاتر ولدي جهات الاحتفاظ حتى تاريخ الاستحقاق.

16. رأس المال

يتكون رأس مال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمدفوع من 430,430,000 سهم (2023: 430,430,000 سهم) بقيمة اسمية 100 فلس كويتي للسهم وجميع الأسهم مدفوعة نقداً.

**شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع وشركاتها التابعة  
دولة الكويت**

**إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024**

17. احتیاطی اجباری

وفقا لقانون الشركات والنظام الأساسي للشركة الأم، يتم تحويل 10% من صافي ربح السنة العائد إلى مساهمي الشركة الأم قبل احتساب ضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وحصة الزكاة وضريبة أنون خزانة وضريبة سندات خزانة وضريبة سندات خزانة وضريبة مؤجلة وضريبة الدخل ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الإجمالي. وللشركة الأم إيقاف هذا التحويل السنوي عندما يتجاوز الاحتياطي الإجمالي 50% من رأس المال. إن هذا الاحتياطي غير متاح للتوزيع باستثناء الحالات التي نص عليها القانون والنظام الأساسي للشركة الأم.

لا يسمح بتوزيع الاحتياطي الإجباري على المساهمين؛ وإنما يسمح فقط باستخدامه لتوزيع أرباح تصل إلى 5% من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا تسمح فيها الأرباح المرحلة بمثل هذه التوزيعات.

## 18. احتیاطی اختیاری

وفقاً للنظام الأساسي للشركة الأم، يتم تحويل نسبة من صافي ربح السنة العائد إلى مساهمي الشركة الأم قبل احتساب ضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وحصة الزكاة وضريبة أنون خزانة وضريبة سندات خزانة وضريبة سندات خزانة وضريبة مزجلة وضريبة الدخل ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة. يتم التحويل إلى الإحتياطي الاختياري بناءً على توصية مجلس الإدارة ويخضع لموافقة الجمعية العامة لمساهمي الشركة الأم. ومن الممكن إيقاف مثل هذا التحويل المفنوي من قبل الشركة الأم بقرار من الجمعية العامة للمساهمين بناءً على توصية مجلس الإدارة.

19. الإرادات

(أ) تفصيل الإيرادات

قامت المجموعة بتصنيف إيرادات العقود مع عملاء كما هو موضح في الجدول التالي:

للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024

الإجمالي	إيرادات من بيع عقارات
دينار كويتي	دينار كويتي
2,734,499	2,734,499
2,734,499	2,734,499

## أنواع الإبرادات:

ايرادات من عقود مع العملاء

اجمالی ایرادات العقود مع عملاء

### السوق الجغرافي الأساسي:

جمهورية مصر العربية

**إجمالي إيرادات العقود مع عملاء**

**توقیت الاعتراف بالإیرادات:**

**عند نقطة زمنية**

اجمالی ایرادات العقود مع عملاء

2,734,499	2,734,499
<u>2,734,499</u>	<u>2,734,499</u>

**السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023**

### أنواع الإرادات:

أبواب من عقود مع العملاء

إجمالي إيرادات العقود مع عملاء

### السوق الجغرافي الأساسي:

جمهورية مصر العربية

**اجمالي إيرادات العقود مع عملاء**

**توقیت الاعتراف بالإیرادات :**

عند نقطة زمنية

اجمالی إيرادات العقود مع عملاء

5,588,787	5,588,787
<u>5,588,787</u>	<u>5,588,787</u>

شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع وشركاتها التابعة  
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024

19. الإيرادات (تتمة)

2023	2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	
408,120	461,738	ب) إيرادات التأجير
408,120	461,738	إيرادات إيجارات

20. تكلفة بيع العقارات

2023	2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	
4,014,528	1,532,663	تكاليف بيع وحدات
819,638	208,332	تكاليف أتعاب المطور
17,552	7,280	خصم تعجيل السداد
-	133,705	تكاليف المنطقة التجارية
4,851,718	1,881,980	

21. مصاريف عمومية وإدارية

2023	2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,072,644	939,201	تكاليف موظفين
45,041	23,560	أتعاب مهنية واستشارات
27,003	16,003	رسوم وإشتراكات
46,142	42,260	إيجارات
12,593	53,559	غرامات تأخير
844	27,844	مصاريف صيانة وحدات غير مسلمة
356,878	313,643	مصاريف متنوعة
1,561,145	1,416,070	

22. خسارة السهم الأساسية والمخففة العائدة لمساهمي الشركة الأم

يتم احتساب خسارة السهم بقسمة صافي خسارة السنة العائدة لمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة. ليس هناك أسهم عادية مخففة متوقع إصدارها.  
إن المعلومات الضرورية لاحتماب خسارة السهم الأساسية والمخففة بناء على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة هي كما يلي:

2023	2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	
(327,695)	(9,559)	صافي خسارة السنة العائدة لمساهمي الشركة الأم (دينار كويتي)
430,430,000	430,430,000	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة (سهم)
(0.76)	(0.02)	خسارة السهم الأساسية والمخففة العائدة لمساهمي الشركة الأم (فلس)

23. التقارير القطاعية

تمارس المجموعة نشاطها من خلال قطاع رئيسي يتمثل فيما يلي:

- القطاع العقاري: يتمثل في تملك وبيع وشراء العقارات والأراضي وتطوير وإدارة أملاك المجموعة وأملاك الغير العقارية والعقارات الاستثمارية.
- القطاع الاستثماري: يتمثل في إستثمارات ومحافظ استثمارية مدارة بواسطة الغير.

فيما يلي تحليل للمعلومات حسب القطاعات للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 و 31 ديسمبر 2023:

شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع وشركاتها التابعة  
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024

23. التقارير القطاعية (تتمة)

التوزيع الجغرافي

الموجودات		النتائج		الإيرادات	
2023	2024	2023	2024	2023	2024
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
6,795,792	6,860,861	(283,703)	(303,121)	435,125	1,074,993
44,397,867	30,396,421	(62,194)	511,179	6,504,486	2,734,499
51,193,659	37,257,282	(345,897)	208,058	6,939,611	3,809,492

الكويت  
جمهورية مصر العربية  
المجموع

التوزيع القطاعي

الموجودات		النتائج		الإيرادات	
2023	2024	2023	2024	2023	2024
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
952,271	7,057,950	(29,842)	415,664	-	455,127
38,505,888	29,784,377	1,347,692	859,799	5,996,907	3,196,237
11,735,500	414,955	(1,663,747)	(1,067,405)	942,704	158,128
51,193,659	37,257,282	(345,897)	208,058	6,939,611	3,809,492

الاستثمار  
عقارات  
أخرى  
المجموع

24. الجمعية العمومية

اقترح مجلس الإدارة في اجتماعه المنعقد بتاريخ 27 مارس 2025 على عدم توزيع أرباح نقدية لمساهمي الشركة الأم وعدم صرف مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024، ويخضع هذا الاقتراح لموافقة الجمعية العامة السنوية للمساهمين.

اعتمدت الجمعية العامة العادية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة في 13 مايو 2024 البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023 ووافقت على عدم توزيع أرباح نقدية لمساهمي الشركة الأم للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023. وعدم صرف مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة.

اعتمدت الجمعية العامة العادية لمساهمي الشركة التابعة "شركة منازل للتطوير العقاري (شركة مساهمة مصرية)" المنعقدة في 14 مارس 2024 بإجماع أصوات السادة المساهمين الحاضرين والممثلين في الاجتماع الموافقة على زيادة رأس المال المصدر للشركة التابعة من مبلغ 400 مليون جنيه مصري إلى مبلغ 515 مليون جنيه مصري، بزيادة قدرها 115 مليون جنيه مصري وذلك نقداً (إيضاح 3.1).

اعتمدت الجمعية العامة العادية لمساهمي الشركة التابعة "شركة منازل للتطوير العقاري (شركة مساهمة مصرية)" المنعقدة في 14 مارس 2024 بإجماع أصوات السادة المساهمين الحاضرين والممثلين في الاجتماع الموافقة على توزيع مبلغ 361,618,742 جنيه مصري من الأرباح المرحلة.

اعتمدت الجمعية العامة العادية لمساهمي الشركة التابعة "شركة منازل للتطوير العقاري (شركة مساهمة مصرية)" المنعقدة في 9 يونيو 2024 بإجماع أصوات السادة المساهمين الحاضرين والممثلين في الاجتماع الموافقة على توزيع جزء من الأرباح المرحلة بمبلغ 43,885,439 جنيه مصري ليصبح رصيد الأرباح المحتجزة 45,964,638 جنيه مصري.

25. ارتباطات رأسمالية

2023	2024
دينار كويتي	دينار كويتي
6,047,548	3,162,033

مشروعات قيد التطوير \*

\* تتمثل تلك المبالغ في قيمة التزام المجموعة بتكاليف إنجاز الأعمال والإنشاءات الخاصة بالوحدات المباعة خلال الفترات المدرج تواريخها أعلاه.



26. إدارة رأس المال والمخاطر المالية

إدارة رأس المال

تتمثل أغراض المجموعة في إدارة رأس المال في المحافظة على قدرة المجموعة في الاستثمار في النشاط ككيان مستمر وذلك حتى تتمكن من تحقيق عوائد للمساهمين ومنافع لأصحاب المصالح الآخرين وتقديم عائد ملائم للمساهمين من خلال تسعير المنتجات والخدمات بما يتفق مع مستوى المخاطر المأخوذة.

تحدد المجموعة مبلغ رأس المال تناسبياً مع المخاطر. تدير المجموعة رأس المال ويتم إجراء التعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية وفي خصائص الموجودات ذات العلاقة. ومن أجل الحفاظ على/أو تعديل هيكل رأس المال فإن المجموعة يمكنها القيام بتعديل مبلغ توزيعات الأرباح المدفوعة للمساهمين أو إعادة رأس المال للمساهمين أو إصدار أسهم جديدة أو بيع موجودات بهدف تخفيض الدين.

تقوم المجموعة بمراقبة رأس المال على أساس نسبة المديونية والتي تم احتسابها بقيمة صافي المديونية إلى إجمالي رأس المال المستثمر. ويحتسب صافي الدين في شكل إجمالي الدين ناقص نقد ونقد معادل. يحتسب إجمالي رأس المال المستثمر في شكل إجمالي حقوق الملكية وصافي الدين.

معدل المديونية

2023	2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	
2,219,771	1,790,945	التزام عقد تأجير تمويلي (إيضاح 14)
(7,743,845)	(5,890,364)	ناقصاً: نقد ونقد معادل (إيضاح 5)
(5,524,074)	(4,099,419)	صافي الدين
17,293,299	13,140,323	إجمالي حقوق الملكية
11,769,225	9,040,904	إجمالي رأس المال
(%46.9)	(%45.3)	معدل المديونية

المخاطر المالية

فئات الأدوات المالية

2023	2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	
7,743,845	5,890,364	نقد ونقد المعادل
292,240	154,774	مدينون وأرصدة مدينة أخرى (باستثناء دفعات مقدمة لمقاولي المشروعات ودفعة مقدمة لشراء
179,469	122,964	ممتلكات ومنشآت ودفعات مقدمة لشراء استثمار ومصاريف مدفوعة مقدماً)
952,271	960,682	مستحق من أطراف ذات صلة
2,219,771	1,790,945	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
4,583,453	3,192,479	التزام عقد تأجير تمويلي
		دائنون وأرصدة دائنة أخرى

يقدم قسم الخزينة في المجموعة خدمات أعمال كما يقوم بتنسيق الدخول على الأسواق المالية المحلية والعالمية ومراقبة وإدارة المخاطر المالية المتعلقة بالمجموعة من خلال تقارير المخاطر الداخلية التي تحلل درجة التعرض للمخاطر وحجم هذه المخاطر. تشمل هذه المخاطر مخاطر السوق (وتشمل مخاطر العملة الأجنبية ومخاطر معدل الفائدة ومخاطر أسعار حقوق الملكية)، ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة.

26. إدارة رأس المال والمخاطر المالية (تتمة)

المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي مخاطر تأثير تغير أسعار السوق مثل مخاطر العملة الأجنبية ومخاطر معدل الفائدة ومخاطر سعر حقوق الملكية على إيرادات المجموعة أو قيمة ممتلكاتها من الأدوات المالية. تهدف إدارة مخاطر السوق إلى إدارة ومراقبة الانكشاف لمخاطر السوق في إطار الحدود المقبولة مع تعظيم العائد في الوقت نفسه.

(i) مخاطر العملة الأجنبية

مخاطر العملة الأجنبية هي مخاطر تذبذب قيمة الأداة المالية نتيجة التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. تقوم المجموعة ببعض المعاملات بالعملات الأجنبية، وبالتالي تنشأ عن ذلك مخاطر التعرض لتقلبات أسعار العملة. تقوم الإدارة بمراقبة المراكز يوميا لضمان بقاء المراكز في الحدود الموضوعة.

فيما يلي القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات لدى المجموعة المثبتة بالعملات الأجنبية الرئيسية كما في تاريخ المركز المالي المجموع:

2023	2024
دينار كويتي	دينار كويتي
(ما يعادل)	(ما يعادل)
5,369,147	5,773,657

جنيه مصري

يظهر الجدول التالي حساسية التغير المحتمل المعقول في أسعار العملات الأجنبية المستخدمة من قبل المجموعة مقابل الدينار الكويتي. من المتوقع أن يكون تأثير الانخفاض في العملة مساويا ومقابلا لتأثير الزيادات الموضحة أدناه:

2024	
التأثير على بيان الربح أو الخسارة المجموع (دينار كويتي)	الزيادة مقابل الدينار كويتي
288,682	%5
2023	
التأثير على بيان الربح أو الخسارة المجموع (دينار كويتي)	الزيادة مقابل الدينار كويتي
268,457	%5

جنيه مصري

جنيه مصري

26. إدارة رأس المال والمخاطر المالية (تتمة)

المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر السوق (تتمة)

مخاطر معدل الفائدة

(ii)

تتعرض الأدوات المالية لمخاطر التغيرات في القيمة نتيجة التغيرات في معدلات سعر الفائدة لموجوداتها ومطلوباتها المالية ذات الفائدة المتغيرة. إن أسعار الفائدة الفعلية والفترات التي يتم خلالها إعادة تسعير الموجودات والمطلوبات المالية أو تصبح مستحقة مدرجة في الإيضاحات ذات الصلة.

يبين الجدول التالي أثر حساسية التغير المعقول المحتمل في معدلات الفائدة، مع ثبات المتغيرات الأخرى، على ربح المجموعة من خلال أثر تغير معدل الفائدة. من المتوقع أن يكون تأثير الانخفاض في معدل الفائدة مساوياً ومقابلاً لتأثير الزيادة الموضحة أدناه:

2024			
الزيادة مقابل معدل الفائدة	الرصيد	التأثير على بيان الربح أو الخسارة المجمع	
	دينار كويتي	دينار كويتي	
0.5%	1,790,945	8,955	التزامات عقد تأجير تمويلي

2023			
الزيادة مقابل معدل الفائدة	الرصيد	التأثير على بيان الربح أو الخسارة المجمع	
	دينار كويتي	دينار كويتي	
0.5%	2,219,771	11,099	التزامات عقد تأجير تمويلي

مخاطر سعر حقوق الملكية

(iii)

تنشأ مخاطر حقوق الملكية من التغيرات في القيمة العادلة لاستثمارات حقوق الملكية. تقوم المجموعة بإدارة هذه المخاطر من خلال تنوع استثماراتها من حيث التوزيع الجغرافي والتركز القطاعي.

يوضح الجدول التالي حساسية التغير المحتمل بشكل معقول في مؤشرات حقوق الملكية نتيجة التغير في القيمة العادلة لأدوات حقوق الملكية هذه، التي لدى المجموعة تعرض كبير للمخاطر إزائها كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة. من المتوقع أن يكون تأثير الانخفاض في أسعار السوق مساوياً ومقابلاً لتأثير الزيادة الموضحة أدناه:

2024		
الزيادة مقابل سعر حقوق الملكية	التأثير على بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المجمع	البيان
	دينار كويتي	
5%	2,784	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

26. إدارة رأس المال والمخاطر المالية (تتمة)

المخاطر المالية (تتمة)

(iii) مخاطر سعر حقوق الملكية (تتمة)

2023	البيان
الزيادة مقابل سعر حقوق الملكية	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
التأثير على بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المجمع	
دينار كويتي 1,243	%5

المخاطر الائتمانية

المخاطر الائتمانية هي مخاطر أن يفشل أحد أطراف الأداة المالية في الوفاء بالتزاماته مسبباً خسارة مالية للطرف الآخر. تتم مراقبة سياسة ومخاطر الائتمان للمجموعة على أساس مستمر. وتهدف المجموعة إلى تجنب التركيز الائتماني للمخاطر في أفراد أو مجموعة من العملاء في موقع محدد أو نشاط معين ويتأتى ذلك من خلال تنويع نشاطات الإقراض والحصول على الضمانات حيثما كان ذلك ملائماً.

مخاطر انخفاض قيمة الموجودات المالية

تتضمن الموجودات المالية المعرضة لانخفاض في القيمة "نقد ونقد معادل" و"مدينون وأرصدة مدينة أخرى" و"مستحق من أطراف ذي صلة".

نقد ونقد معادل

إن نقد ونقد معادل لدى المجموعة المقاس بالتكلفة المطفأة يعد ذات مخاطر ائتمانية منخفضة القيمة، ويستند مخصص الخسارة إلى الخسائر المتوقعة على مدار 12 شهراً. إن نقد ونقد معادل لدى المجموعة مودع لدى مؤسسات مالية ذات سمعة ائتمانية جيدة وليس لديها تاريخ حالي للتعثر. استناداً إلى تقييم الإدارة، فإن أثر الخسائر الائتمانية المتوقعة الناتج عن هذه الموجودات المالية غير جوهري بالنسبة للمجموعة نظراً لأن مخاطر التعثر قد ازدادت بشكل جوهري منذ الاعتراف المبني. إن الحد الأقصى لتعرض المجموعة للمخاطر الائتمانية الناتجة عن تخلف أو عدم سداد الطرف المقابل محدود بالقيمة الدفترية للنقد والنقد المعادل.

مدينون وأرصدة مدينة أخرى ومستحق من أطراف ذي صلة

تطبق المجموعة النموذج المبسط الوارد بالمعيار الدولي للتقارير المالية 9 لتحقق الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى عمر الأداة لكافة المدينون وأرصدة مدينة أخرى حيث إن هذا البند ليس له عامل تمويل جوهري. عند قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة، تم تقييم المدينون وأرصدة مدينة أخرى على أساس جمعي على التوالي وتم تبويبها استناداً إلى خصائص مخاطر الائتمان المشتركة وفترة انقضاء تاريخ الاستحقاق. تستند معدلات الخسائر المتوقعة إلى نموذج الدفع للمعاملات على مدى الخسائر الائتمانية التاريخية المقابلة السابقة خلال تلك الفترة. يتم تعديل المعدلات التاريخية لتعكس العوامل الاقتصادية الكلية الحالية والمستقبلية التي تؤثر على قدرة العميل على سداد المبلغ المستحق. ولكن نظراً لقصر فترة التعرض لمخاطر الائتمان، فإن أثر العوامل الاقتصادية الكلية هذه لا يعتبر جوهرياً خلال فترة البيانات المالية المجمعة.

26. إدارة رأس المال والمخاطر المالية (تتمة)

المخاطر المالية (تتمة)

المخاطر الائتمانية (تتمة)

مدينون وأرصدة مدينة أخرى ومستحق من أطراف ذي صلة (تتمة)

يتم شطب مدينون وأرصدة مدينة أخرى عندما لا يكون هناك توقع معقول لاستردادها. تشمل المؤشرات عدم وجود توقع معقول للاسترداد من بين أمور أخرى، على سبيل المثال، عدم تمكن العميل من الاشتراك في خطة سداد مع المجموعة وعدم تمكنه من إجراء دفعات تعاقدية لأكثر من 365 يوماً.

تواصل المجموعة استخدام كلا التغيريين في فترة التأخير واحتمالية التعثر كمؤشر على الزيادة الكبيرة في مخاطر الائتمان.

في حين أن الأرصدة المدينة الأخرى والمستحق من أطراف ذي صلة يخضعون أيضاً لمتطلبات خسائر الائتمان الواردة في المعيار الدولي للتقارير المالية 9، إلا أن خسارة انخفاض القيمة ليست جوهرية.

التعرض للمخاطر الائتمانية

تمثل القيم الدفترية للموجودات المالية أقصى تعرض للمخاطر الائتمانية. إن أقصى صافي تعرض للمخاطر الائتمانية لفئة الموجودات بتاريخ البيانات المالية المجمعة كما يلي:

2023	2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	
7,743,845	5,890,364	نقد ونقد معادل
		مدينون وأرصدة مدينة أخرى (باستثناء دفعات مقدمة لمقاولي المشروعات ودفعات
		مقدمة لشراء ممتلكات ومنشآت ودفعات مقدمة لشراء استثمار ومصاريف مدفوعة
292,240	154,774	مقدما)
179,469	122,964	مستحق من أطراف ذات صلة
8,215,554	6,168,102	



26. إدارة رأس المال والمخاطر المالية (تتمة)

المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في الصعوبات التي يمكن أن تتعرض لها المجموعة لتلبية الالتزامات المتعلقة بالمطلوبات المالية التي تنتج من احتمال (الذي يمكن أن يكون بعيداً) أن يتطلب من المجموعة دفع التزاماتها قبل موعدها المتوقع.

تتضمن الإدارة الحكيمة لمخاطر السيولة الاحتفاظ بقدر مناسب من النقد، وتوفير التمويل من خلال قدر مناسب من التسهيلات الائتمانية التي يتم الالتزام بها، والقدرة على إقفال المراكز السوقية. ونظراً للطبيعة الديناميكية للأعمال المعنية، تهدف المجموعة إلى الحفاظ على المرونة في التمويل من خلال الإبقاء على الخطوط الائتمانية التي يتم الالتزام بها متاحة بالإضافة إلى دعم المساهمين.

يلخص الجدول التالي قائمة استحقاق المطلوبات المالية غير المخصصة للمجموعة كما في 31 ديسمبر على أساس التزامات السداد غير المخصصة. إن الأرصدة التي تستحق خلال 12 شهراً تساوي قيمتها الدفترية حيث إن تأثير الخصم لقيمتها الحالية غير مهم.

31 ديسمبر 2024			
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
الإجمالي	أكثر من سنة	من 3 أشهر إلى سنة	
3,192,479	-	3,192,479	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
1,396,822	-	1,396,822	مستحق إلى أطراف ذات صلة
69,268	46,719	22,549	التزامات عقود الإيجار
1,790,945	1,520,340	270,605	التزام عقد تأجير تمويلي
6,449,514	1,567,059	4,882,455	

31 ديسمبر 2023			
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
الإجمالي	أكثر من سنة	من 3 أشهر إلى سنة	
4,583,453	-	4,583,453	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
1,073,973	-	1,073,973	مستحق إلى أطراف ذات صلة
130,399	96,952	33,447	التزامات عقود الإيجار
2,219,771	1,368,467	851,304	التزام عقد تأجير تمويلي
8,007,596	1,465,419	6,542,177	

27. قياس القيمة العادلة

- تمثل القيمة العادلة المبلغ الذي يمكن من خلاله استلام أو بيع أصل أو المبلغ المدفوع لتحويل التزام في معاملة نظامية بين مشاركين في السوق كما في تاريخ القياس.
- يقدم الجدول التالي تحليلاً للأدوات المالية التي يتم قياسها بعد الاعتراف الأولي بالقيمة العادلة، مصنفة في مستويات من 1 إلى 3 على أساس درجة دعم القيمة العادلة الخاصة بكل مستوى بمصادر يمكن تحديدها.
- قياسات القيمة العادلة للمستوى 1 مستمدة من الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في أسواق نشطة لموجودات مالية مماثلة.
  - قياسات القيمة العادلة للمستوى 2 مستمدة من مدخلات بخلاف الأسعار المعلنة الواردة في المستوى 1 المدعومة بمصادر يمكن تحديدها للموجودات إما بشكل مباشر (أي، الأسعار) أو بشكل غير مباشر (أي، مستمدة من الأسعار).
  - قياسات القيمة العادلة للمستوى 3 مستمدة من أساليب تقييم تتضمن مدخلات للموجودات التي لا تستند إلى بيانات سوق مدعومة بمصادر يمكن تحديدها (مدخلات غير مدعومة بمصادر يمكن تحديدها).
- يحدد المستوى الذي تقع ضمنه الموجودات المالية بناء على أدنى مستوى للمدخلات الجوهرية للقيمة العادلة.
- إن الموجودات المالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة في بيان المركز المالي المجموع مصنفة ضمن مدرج القيمة العادلة كما يلي:

2024		
الإجمالي	مستوى 3	مستوى 1
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
55,688	-	55,688
904,994	904,994	-
960,682	904,994	55,688
2023		
الإجمالي	المستوى 3	المستوى 1
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
24,874	-	24,874
927,397	927,397	-
952,271	927,397	24,874

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر  
أوراق مالية مسعرة  
أوراق مالية غير مسعرة

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر  
أسهم مالية مسعرة  
أسهم مالية غير مسعرة

لم تكن هناك تحويلات بين المستويين 1 و 2 و 3 للسنة الحالية وسنة المقارنة

27. قياس القيمة العادلة (تتمة)

تسوية قياسات القيمة العادلة للمستوى 3:

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر دينار كويتي	31 ديسمبر 2024 في 1 يناير 2024 التغير في القيمة العادلة 31 ديسمبر 2024
927,397	
(22,403)	
904,994	
1,341,604	31 ديسمبر 2023
(147,564)	في 1 يناير 2023
(266,643)	إستبعادات
927,397	التغير في القيمة العادلة 31 ديسمبر 2023

تري إدارة الشركة الأم أنه لا توجد تغييرات جوهرية في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية خلال السنة. تصنف كل العقارات الاستثمارية ضمن المستوى 3 في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة.

إن العقارات الاستثمارية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة في بيان المركز المالي المجمع مصنفة ضمن التسلسل الهرمي للقيمة العادلة كما يلي:

قياس القيمة العادلة المطبق المدخلات الجوهرية غير الملحوظة المستوى 3 دينار كويتي	31 ديسمبر 2024 عقارات استثمارية
6,097,268	
6,314,590	31 ديسمبر 2023 عقارات استثمارية

إن تسوية قياسات القيمة العادلة للمستوى 3 للعقارات الاستثمارية هي كالتالي:

عقارات استثمارية دينار كويتي	31 ديسمبر 2024 كما في 1 يناير 2024 التغير في القيمة العادلة فروق ترجمة عملات اجنبية 31 ديسمبر 2024
6,314,590	
22,737	
(240,059)	
6,097,268	
6,350,305	31 ديسمبر 2023
94,558	كما في 1 يناير 2023
(130,273)	التغير في القيمة العادلة
6,314,590	فروق ترجمة عملات اجنبية 31 ديسمبر 2023

لم تتم أي تحويلات ما بين المستويات الأول والثالث خلال السنة.

28. الأحداث الهامة

قررت لجنة السياسات النقدية للبنك المركزي المصري في اجتماعها بتاريخ 6 مارس 2024 رفع سعري عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي بواقع 600 نقطة أساس ليصل إلى 27.25%، 28.25% و 27.75% على التوالي، كما تم رفع سعر الائتمان والخصم بواقع 600 نقطة أساس ليصل إلى 27.75%.

قررت لجنة السياسات النقدية للبنك المركزي المصري في اجتماعها بتاريخ 26 ديسمبر 2024 الإبقاء على سعري عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي عند 27.25%، 28.25% و 27.75% على التوالي، كما قررت الإبقاء على سعر الائتمان والخصم عند 27.75%.

29. أرقام المقارنة

تم إعادة تصنيف أرقام المقارنة الخاصة ببيان المركز المالي المجموع للسنة المالية المنتهية 31 ديسمبر 2023، لتتفق مع عرض السنة الحالية، لايوجد تأثير لإعادة التويب على إجمالي الخسارة أو إجمالي حقوق الملكية.

30. الدعاوى القانونية

توجد لدى المجموعة مطالبات قضائية تتمثل في قضايا مرفوعة من المجموعة ضد الغير ومن الغير ضد المجموعة، والذي ليس بالإمكان تقدير النتائج التي سوف تترتب عليها إلى أن يتم البت فيها من قبل القضاء. وفي رأي المستشار القانوني وإدارة المجموعة، فإنه لن يكون لهذه المطالبات تأثير سلبي مادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة، وعليه، لم تقم المجموعة بتقيد مخصصات إضافية عن هذه القضايا نظرا لوجود مخصصات كافية عنها كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة المرفقة.