

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع.  
وشركاتها التابعة  
البيانات المالية المجمعة  
31 ديسمبر 2023



هاتف : 2245 2880 / 2295 5000  
فاكس : 22456419  
kuwait@kw.ey.com  
www.ey.com/me

العيان والعصيمي وشركاهم  
إرنست ويونغ

محاسبون قانونيون  
صندوق رقم ٧٤ الصفاة  
الكويت الصفاة ١٣٠٠١  
ساحة الصفاة  
برج بيتك الطابق ١٨-٢٠  
شارع أحمد الجابر



تقرير مراقب الحسابات المستقل  
إلى حضرات السادة المساهمين  
شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع.

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة لشركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ"المجموعة")، والتي تتكون من بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2023 وبيانات الدخل والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، أن البيانات المالية المجمعة المرفقة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي المجموع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2023 وعن أدائها المالي المجموع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الرأي

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

أمر التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية، في تقديرنا المهني، هي تلك الأمور التي كانت الأكثر أهمية في تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة للسنة الحالية. وتم عرض هذه الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة ككل وإبداء رأينا حولها دون إبداء رأي منفصل حول هذه الأمور. فيما يلي تفاصيل أمور التدقيق الرئيسية وكيفية معالجتنا لأمر التدقيق في إطار تدقيقنا له.

لقد قمنا بالوفاء بمسؤولياتنا المبينة في تقريرنا في قسم مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك ما يتعلق بهذه الأمور. وبالتالي، تتضمن أعمال التدقيق التي قمنا بها تنفيذ الإجراءات المحددة بما يتوافق مع تقييمنا لمخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة. إن نتائج إجراءات التدقيق التي قمنا بها، بما في ذلك الإجراءات التي تم تنفيذها لمعالجة الأمور الواردة أدناه، تطرح أساساً يمكننا من إبداء رأي التدقيق حول البيانات المالية المجمعة المرفقة.

تقرير مراقب الحسابات المستقل  
إلى حضرات السادة المساهمين  
شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

أمور التدقيق الرئيسية (تتمة)

تقييم العقارات الاستثمارية

تعتبر العقارات الاستثمارية جوهرية للبيانات المالية المجمعة للمجموعة. تقوم الإدارة بتحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كما تستعين بمقيمي عقارات خارجيين لدعم التقييم. إن تقييم العقارات الاستثمارية يعتمد بدرجة كبيرة على التقديرات والافتراضات مثل متوسط صافي العائد المبدئي، والعائد القابل للاسترداد، ومعدل التضخم، ومعدلات الشغور، ومعدلات النمو للإيجارات، والخبرة بالسوق والمعاملات السابقة.

وقد أدرج المقيمون الخارجيون بنذراً حول حالة عدم اليقين الجوهرية بشأن التقييم في تقرير التقييم الخاص بهم. يمثل ذلك عدم يقين جوهري من التقديرات فيما يتعلق بتقييم العقارات الاستثمارية.

وفي ضوء حجم وأهمية عملية تقييم العقارات الاستثمارية وأهمية الإفصاحات المتعلقة بالمدخلات المستخدمة في تلك التقييمات، فإننا نعتبر هذا الأمر من أمور التدقيق الرئيسية:

تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها عدداً من الإجراءات من بينها ما يلي:

- ◀ قمنا باختبار منهجية وملاءمة نماذج التقييم والمدخلات المستخدمة لتقييم العقارات الاستثمارية.
- ◀ قمنا باختبار المدخلات والافتراضات التي وضعتها إدارة المجموعة ومدى ملاءمة البيانات المتعلقة بالعقارات والمؤيدة لتقييمات خبراء التقييم الخارجيين.
- ◀ اتخذنا إجراءات تتعلق بجوانب المخاطر والتقديرات، وتضمنت تلك الإجراءات - متى أمكن ذلك - مقارنة الأحكام التي تم اتخاذها بممارسات السوق الحالية والتحقق من التقييمات على أساس العينات.
- ◀ إضافة إلى ذلك، قمنا باختبار موضوعية واستقلالية وكفاءة خبراء التقييم العقاري الخارجيين.
- ◀ قمنا أيضاً بتقييم تحليل الحساسية الذي أجرته الإدارة للتأكد من تأثير التغيرات المحتملة بصورة معقولة في الافتراضات الرئيسية على القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية. كما قمنا بتقييم كفاية الإفصاحات المتعلقة بالافتراضات وحساسية تلك الافتراضات في الإيضاح 8 حول البيانات المالية المجمعة.

تقرير مراقب الحسابات المستقل  
إلى حضرات السادة المساهمين  
شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

معلومات أخرى مدرجة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2023  
إن الإدارة هي المسؤولة عن هذه المعلومات الأخرى. تتكون المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2023، بخلاف البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات حولها. لقد حصلنا على تقرير مجلس إدارة الشركة الأم، قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، ونتوقع الحصول على باقي أقسام التقرير السنوي بعد تاريخ تقرير مراقب الحسابات.

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

فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة، فإن مسؤوليتنا هي الاطلاع على المعلومات الأخرى المبينة أعلاه وتحديد ما إذا كانت غير متوافقة بصورة مادية مع البيانات المالية المجمعة أو حسيما وصل إليه علمنا أثناء التدقيق أو وجود أي أخطاء مادية بشأنها. وإذا ما توصلنا إلى وجود أي أخطاء مادية في هذه المعلومات الأخرى، استناداً إلى الأعمال التي قمنا بها على المعلومات الأخرى والتي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، فإنه يتعين علينا إدراج تلك الوقائع في تقريرنا. ليس لدينا ما يستوجب إدراجه في تقريرنا فيما يتعلق بهذا الشأن.

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

عند إعداد البيانات المالية المجمعة، تتحمل الإدارة مسؤولية تقييم قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية مع الإفصاح، متى كان ذلك مناسباً، عن الأمور المتعلقة بأساس مبدأ الاستمرارية وتطبيق مبدأ الاستمرارية المحاسبي ما لم تعترض الإدارة تصفية المجموعة أو وقف أعمالها أو في حالة عدم توفر أي بديل واقعي سوى اتخاذ هذا الإجراء.

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

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة  
إن هدفنا هو الحصول على تأكيد معقول بأن البيانات المالية المجمعة ككل خالية من الأخطاء المادية سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، وإصدار تقرير مراقب الحسابات الذي يتضمن رأينا. إن التوصل إلى تأكيد معقول يمثل درجة عالية من التأكيد إلا أنه لا يضمن أن عملية التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية سوف تنتهي دائماً باكتشاف الأخطاء المادية في حال وجودها. وقد تنشأ الأخطاء عن الغش أو الخطأ وتعتبر مادية إذا كان من المتوقع بصورة معقولة أن تؤثر بصورة فردية أو مجمعة على القرارات الاقتصادية للمستخدمين والتي يتم اتخاذها على أساس هذه البيانات المالية المجمعة.

تقرير مراقب الحسابات المستقل  
إلى حضرات السادة المساهمين  
شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. (تتمة)

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 ذلك الناتج عن الخطأ؛ حيث إن الغش قد يتضمن التواطؤ أو التزوير أو الإهمال المتعمد أو التضليل أو تجاوز الرقابة الداخلية.
- فهم أدوات الرقابة الداخلية ذات الصلة بعملية التدقيق لوضع إجراءات التدقيق الملائمة للظروف ولكن ليس لغرض إبداء الرأي حول فعالية أدوات الرقابة الداخلية لدى المجموعة.
- تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة المقدمة من قبل الإدارة.
- التوصل إلى مدى ملائمة استخدام الإدارة لأساس مبدأ الاستمرارية المحاسبي والقيام، استناداً إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، بتحديد ما إذا كان هناك عدم تأكيد مادي متعلق بالأحداث أو الظروف والذي يمكن أن يثير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. وفي حالة التوصل إلى وجود عدم تأكيد مادي، يجب علينا أن نأخذ بعين الاعتبار، في تقرير مراقب الحسابات، الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية المجمعة أو تعديل رأينا في حالة عدم ملائمة الإفصاحات. تستند نتائج تدقيقنا إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير مراقب الحسابات. على الرغم من ذلك، قد تتسبب الأحداث أو الظروف المستقبلية في توقف المجموعة عن متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية.
- تقييم العرض الشامل للبيانات المالية المجمعة وهيكلها والبيانات المتضمنة فيها بما في ذلك الإفصاحات وتقييم ما إذا كانت البيانات المالية المجمعة تعبر عن المعاملات الأساسية والأحداث ذات الصلة بأسلوب يحقق العرض العادل.
- الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول المعلومات المالية للشركات أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية المجمعة. ونحن مسؤولون عن إبداء التوجيهات والإشراف على عملية التدقيق وتنفيذها للمجموعة ونتحمل المسؤولية فقط عن رأي التدقيق.

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

نقدم أيضاً للمسؤولين عن الحوكمة بياناً يفيد بالتزامنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة فيما يختص بالاستقلالية، ونبلغهم أيضاً بكافة العلاقات والأمور الأخرى التي نرى بصورة معقولة أنها قد تؤثر على استقلاليتنا بالإضافة إلى الإجراءات المتخذة لاستبعاد مصادر التهديدات والتدابير ذات الصلة، متى كان ذلك مناسباً.

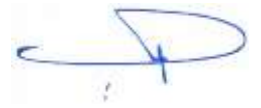
ومن خلال الأمور التي يتم إبلاغ المسؤولين عن الحوكمة بها، نحدد تلك الأمور التي تشكل الأمور الأكثر أهمية في تدقيق البيانات المالية المجمعة للسنة الحالية، ولذلك تعتبر هي أمور التدقيق الرئيسية. إننا نصصح عن هذه الأمور في تقرير مراقب الحسابات الخاص بنا ما لم يمنع القانون أو اللوائح الإفصاح العلني عن هذه الأمور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

تقرير مراقب الحسابات المستقل  
إلى حضرات السادة المساهمين  
شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

في رأينا أيضاً أن الشركة الأم تحتفظ بدفاتر محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يتعلق بهذه البيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في هذه الدفاتر. وأنها قد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، كما أن البيانات المالية المجمعة تتضمن جميع المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهما، وأنه قد أجري الجرد وفقاً للأصول المرعية وحسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا، لم تقع مخالفات لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، أو لعقد التأسيس وللنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهما، خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

نبين أيضاً أنه خلال تدقيقنا، لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية ولائحته التنفيذية وتعديلاتها خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.



وليد عبدالله العصيمي  
سجل مراقبي الحسابات رقم 68 فئة أ  
إرنست ويونغ  
العيان والعصيمي وشركاهم

25 مارس 2023

الكويت



# شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان المركز المالي المجموع  
كما في 31 ديسمبر 2023

2022 دينار كويتي	2023 دينار كويتي	إيضاحات	
			الموجودات
			موجودات غير متداولة
131,974,351	135,531,933	9	ممتلكات ومعدات
383,828,208	378,015,123	8	عقارات استثمارية
40,151,284	40,239,603	7	استثمار في شركات زميلة
15,933,124	17,626,657	23 و 7	قرض إلى شركة زميلة
2,386,102	2,041,928	6	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
1,603,160	1,494,749		موجودات غير ملموسة
575,876,229	574,949,993		
			موجودات متداولة
24,359,052	8,489,149	5	عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة
46,680,369	46,656,049	4	مدينون ومدفوعات مقدما وموجودات أخرى
20,799,397	35,383,705	3	نقد وأرصدة لدى البنوك وودائع
91,838,818	90,528,903		
667,715,047	665,478,896		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات
			مطلوبات غير متداولة
267,314,088	270,653,014	11	قروض وسلف تحمل فائدة
-	80,000,000	12	سندات
8,057,639	7,806,931	10	دائنون وأرصدة مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
31,189,423	31,710,829	20	مطلوبات الضريبة المؤجلة
306,561,150	390,170,774		
			مطلوبات متداولة
35,457,209	20,964,457	11	قروض وسلف تحمل فائدة
77,152,979	67,711,595	10	دائنون ومصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
60,000,000	-	12	سندات
172,610,188	88,676,052		
479,171,338	478,846,826		إجمالي المطلوبات
			حقوق الملكية
143,054,551	143,054,551	13	رأس المال
15,550,698	15,550,698	13	علاوة إصدار أسهم
20,877,509	21,302,209	14	احتياطي إجباري
2,582,767	2,582,767	15	احتياطي اختياري
(15,503,985)	(15,503,985)	16	أسهم خزينة
491,325	491,325		احتياطي أسهم خزينة
(16,410,588)	(16,410,588)		احتياطي آخر
36,233,318	35,598,827		فائض إعادة تقييم
(3,257,401)	(3,419,809)		التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة
(17,308,405)	(16,675,776)		احتياطي تحويل عملات أجنبية
21,878,726	17,469,418		أرباح مرحلة
188,188,515	184,039,637		حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
355,194	2,592,433		الحصص غير المسيطرة
188,543,709	186,632,070		إجمالي حقوق الملكية
667,715,047	665,478,896		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

  
بيني ناصر صباح الأحمد الصباح  
رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 31 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

## شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان الدخل المجمع

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

2022 دينار كويتي	2023 دينار كويتي	إيضاحات	
			<b>الإيرادات</b>
20,880,080	30,305,079		إجمالي إيرادات التأجير
12,199,180	14,579,127		إيرادات خدمات ضيافة
47,030,695	37,521,398		إيرادات مقاولات وخدمات
380,989	514,579		بيع عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة
4,132,523	4,365,976		إيرادات تشغيل أخرى
84,623,467	87,286,159		
			<b>تكلفة الإيرادات</b>
(5,534,759)	(5,703,140)		تكاليف تشغيل عقارات
(2,039,756)	(2,069,044)		مصروف تأجير لعقارات مستأجرة
(8,554,734)	(9,799,290)		تكاليف خدمات ضيافة
(3,069,151)	(2,892,629)	9	استهلاك موجودات خدمات ضيافة
(42,186,297)	(39,423,491)		تكاليف مقاولات وخدمات
(302,689)	(244,624)	5	تكلفة عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة مباعه
(61,687,386)	(60,132,218)		
22,936,081	27,153,941		<b>مجمّل الربح</b>
(8,153,516)	5,588,497	17	صافي إيرادات (خسائر) تشغيل أخرى
(10,856,228)	(7,616,186)	18	مصروفات عمومية وإدارية
(270,259)	(510,967)	9	استهلاك ممتلكات ومعدات
(20,998,154)	680,325	8	أرباح (خسائر) تقييم عقارات استثمارية
(17,342,076)	25,295,610		<b>ربح (خسارة) التشغيل</b>
759,134	1,132,439	19	صافي إيرادات غير تشغيلية أخرى
32,069,143	-	28	ربح من شراء بسعر مغري
(13,549,036)	(21,408,248)		تكاليف تمويل - بالصافي
506,267	(2,606,551)	7	حصة في نتائج شركات زميلة
-	2,575,445		ربح من بيع شركة تابعة
1,163,836	-		ربح من بيع شركة زميلة
3,607,268	4,988,695		<b>الربح قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة</b>
(42,000)	(42,000)		مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
116,458	(554,601)	20	(مصروف) إيرادات ضرائب
3,681,726	4,392,094		<b>ربح السنة</b>
			<b>الخاص بـ:</b>
3,388,039	4,193,212		مساهمي الشركة الأم
293,687	198,882		الحصص غير المسيطرة
3,681,726	4,392,094		
3.14 فلس	3.22 فلس	21	<b>ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم</b>

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 31 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.



شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان الدخل الشامل المجمع  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

2022 دينار كويتي	2023 دينار كويتي	
3,681,726	4,392,094	ربح السنة
		إيرادات (خسائر) شاملة أخرى:
		بنود يتم أو قد يتم إعادة تصنيفها إلى بيان الدخل المجمع في فترات لاحقة:
(9,436,345)	(6,468,190)	فروق تحويل عملات أجنبية ناتجة من تحويل عمليات أجنبية
		صافي الخسائر الشاملة الأخرى التي يتم أو قد يتم إعادة تصنيفها إلى بيان الدخل المجمع في فترات لاحقة
(9,436,345)	(6,468,190)	
		بنود لن يتم إعادة تصنيفها إلى بيان الدخل المجمع في فترات لاحقة:
		التغيرات في القيمة العادلة لأدوات حقوق ملكية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
(1,237,597)	(21,958)	أرباح (خسائر) إعادة تقييم ممتلكات ومعدات (إيضاح 9)
(839,752)	146,253	ضريبة مؤجلة على أرباح (خسائر) إعادة تقييم ممتلكات ومعدات (إيضاح 20)
(14,397)	40,162	
		صافي الأرباح (الخسائر) الشاملة الأخرى التي لن يتم إعادة تصنيفها إلى بيان الدخل المجمع في فترات لاحقة
(2,091,746)	164,457	
(11,528,091)	(6,303,733)	خسائر شاملة أخرى
		إجمالي الخسائر الشاملة للسنة
(7,846,365)	(1,911,639)	
		الخاص بـ:
		مساهمي الشركة الأم
(6,957,692)	(4,148,878)	الحصص غير المسيطرة
(888,673)	2,237,239	
(7,846,365)	(1,911,639)	

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 31 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

## شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم												
رأس المال	علاوة إصدار أسهم	إحتياطي إجباري	إحتياطي اختياري	أسهم الخزينة	إحتياطي أسهم الخزينة	فائض إعادة تقييم	التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة	إحتياطي تحويل عملات أجنبية	أرباح مرحلة	الإجمالي الفرعي	الحصص غير المسيطرة	مجموع حقوق الملكية
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
كما في 1 يناير 2023	143,054,551	15,550,698	20,877,509	2,582,767	(15,503,985)	491,325	(16,410,588)	36,233,318	(3,257,401)	(17,308,405)	21,878,726	188,188,515
ربح السنة (خسائر) إيرادات	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,193,212	355,194
شاملة أخرى للسنة	-	-	-	-	-	-	-	(99,864)	(21,958)	632,629	(8,852,897)	2,038,357
إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة للسنة	-	-	-	-	-	-	-	(99,864)	(21,958)	632,629	(4,659,685)	(4,148,878)
الاستقطاع إلى الإحتياطي الإجباري	-	424,700	-	-	-	-	-	-	-	(424,700)	-	-
تحويل احتياطي القيمة العادلة نتيجة إلغاء الاعتراف باستثمارات في الأسهم بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى إلى الأرباح المرحلة	-	-	-	-	-	-	(140,450)	-	140,450	-	-	-
تحويل استهلاك متعلق بممتلكات ومعدات مدرجة وفقاً لإعادة التقييم	-	-	-	-	-	-	(534,627)	-	534,627	-	-	-
في 31 ديسمبر 2023	143,054,551	15,550,698	21,302,209	2,582,767	(15,503,985)	491,325	(16,410,588)	35,598,827	(3,419,809)	(16,675,776)	17,469,418	184,039,637
												2,592,433
												186,632,070

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 31 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

## شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (تتمة)

حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم													
رأس المال دينار كويتي	علاوة إصدار أسهم دينار كويتي	احتياطي إجباري دينار كويتي	احتياطي اختياري دينار كويتي	أسهم الخزينة دينار كويتي	احتياطي أسهم الخزينة دينار كويتي	فائض إعادة تقييم دينار كويتي	التغيرات المترتبة في القيمة العادلة دينار كويتي	احتياطي تحويل عملات أجنبية دينار كويتي	أرباح مرحلة دينار كويتي	الإجمالي الفرعي دينار كويتي	الحصص غير المسيطرة دينار كويتي	مجموع حقوق الملكية دينار كويتي	
كما في 1 يناير 2022	118,797,442	15,550,698	20,511,526	2,582,767	(14,478,743)	491,325	(16,135,680)	37,635,189	(2,019,804)	(9,054,420)	15,834,993	169,715,293	184,702,390
ربح السنة (خسائر) إيرادات	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,388,039	3,681,726	
شاملة أخرى للسنة	-	-	-	-	-	-	-	(854,149)	(1,237,597)	(8,253,985)	-	(10,345,731)	(11,528,091)
إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة للسنة	-	-	-	-	-	-	-	(854,149)	(1,237,597)	(8,253,985)	3,388,039	(6,957,692)	(7,846,365)
شراء أسهم خزينة الاستقطاع إلى الاحتياطي الإجمالي	-	-	-	-	(1,025,242)	-	-	-	-	-	-	(1,025,242)	(1,025,242)
حيازة الأعمال من خلال مبادلة الأسهم (إيضاح 28)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(365,983)	-	-
إصدار الأسهم مقابل المبادلة مع الحصص غير المسيطرة (إيضاح 29)	18,424,530	-	-	-	-	-	(53,342)	-	-	-	(5,658,262)	12,712,926	12,712,926
تحويل استهلاك متعلق بممتلكات ومعدات مدرجة وفقاً لإعادة التقييم	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	547,722	-	-
في 31 ديسمبر 2022	143,054,551	15,550,698	20,877,509	2,582,767	(15,503,985)	491,325	(16,410,588)	36,233,318	(3,257,401)	(17,308,405)	21,878,726	188,188,515	188,543,709

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 31 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

## شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان التدفقات النقدية المجمع  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

2022 دينار كويتي	2023 دينار كويتي	إيضاحات	أنشطة التشغيل
3,607,268	4,988,695		الربح قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة تعديلات لـ:
143,220	-	5	انخفاض قيمة عقارات للمتاجرة
20,998,154	(680,325)	8	(أرباح) خسائر تقييم من عقارات استثمارية
(1,163,836)	-		ربح من بيع شركة زميلة
(506,267)	2,606,551	7	حصة في نتائج شركات زميلة
1,461,219	7,027	9	انخفاض قيمة ممتلكات ومعدات
4,054,609	3,956,383	9	استهلاك ممتلكات ومعدات
111,571	112,337		إطفاء موجودات غير ملموسة
(147,226)	(29,028)		صافي الربح من بيع موجودات غير مالية
264,000	552,010	17	مخصص صيانة عقارات مستأجرة
5,358,755	(7,638,890)	17	(رد)/ مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
1,000,000	1,443,628	17	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة لقرض إلى شركة زميلة
(38,023)	(35,580)	17	إيرادات توزيعات أرباح
(303,845)	(1,045,635)		إيرادات فوائد
13,852,881	22,453,883		تكاليف تمويل
(32,069,143)	-	28	ربح من شراء بسعر مغري
-	(2,575,445)	2.5	ربح من بيع شركة تابعة
1,142,713	1,331,214		مخصص مكافأة نهاية الخدمة
17,766,050	25,446,825		
2,340,861	7,663,210		التغيرات في موجودات ومطلوبات التشغيل:
62,708	(4,525,233)		مدينون ومدفوعات مقدما وموجودات أخرى
4,802,094	(7,826,691)		عقارات محتفظ بها للمتاجرة
			دائنون ومصروفات مستحقة وارصدة دائنة أخرى
24,971,713	20,758,111		
-	(32,530)		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي مدفوعة
-	(108,656)		ضريبة دعم العمالة الوطنية مدفوعة
(745,023)	(1,139,853)		مكافأة نهاية الخدمة مدفوعة
24,226,690	19,477,072		صافي النقد الناتج من أنشطة التشغيل
			أنشطة الاستثمار
(2,700,708)	(3,891,500)	7	إضافات ومساهمة رأسمالية في استثمار في شركات زميلة
3,077,349	-		متحصلات من بيع شركة زميلة
(2,051,490)	(1,503,244)		إضافات إلى قرض لشركة زميلة
(687,906)	(211,567)	8	إضافات إلى عقارات استثمارية
758,882	510,731		متحصلات من بيع عقارات استثمارية
-	322,833		متحصلات من بيع موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
-	19,092,817		متحصلات من بيع شركة تابعة
(6,163,246)	(4,251,216)	9	شراء ممتلكات ومعدات
758,179	39,158		متحصلات من بيع ممتلكات ومعدات
485,386	-	28	صافي النقد الناتج من حيازة شركة تابعة
38,023	479,520		إيرادات توزيعات أرباح مستلمة
-	456,117		إيرادات فوائد مستلمة
(2,609,614)	(6,082,381)		إضافات إلى ودائع
(9,095,145)	4,961,268		صافي النقد الناتج من (المستخدم في) أنشطة الاستثمار
			أنشطة التمويل
14,121,820	58,218,982		متحصلات من قروض وسلف تحمل فائدة
(14,340,085)	(68,574,705)		سداد قروض وسلف تحمل فائدة
-	47,550,000		متحصلات من إصدار سندات
-	(27,550,000)		سداد سندات
(1,350,815)	(1,818,220)		سداد جزء أصل المبلغ من مطلوبات تأجير
(12,666,287)	(23,160,142)		تكاليف تمويل مدفوعة
(14,235,367)	(15,334,085)		صافي النقد المستخدم في أنشطة التمويل
896,178	9,104,255		صافي الزيادة في النقد والنقد المعادل
3,094,285	(720,460)		تعديلات تحويل عملات أجنبية
14,197,931	18,188,394		النقد والنقد المعادل في بداية السنة
18,188,394	26,572,189	3	النقد والنقد المعادل في نهاية السنة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 31 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

## 1 معلومات حول الشركة

إن شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") هي شركة مساهمة عامة تم تأسيسها في دولة الكويت بموجب مرسوم أميري صادر سنة 1973 وهي شركة مدرجة في بورصة الكويت. إن عنوان مكتب الشركة الأم المسجل هو ص.ب. 2232 الصفاة، 13023 - دولة الكويت.

إن الشركة الأم هي شركة تابعة لشركة مشاريع الكويت القابضة ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم الكبرى") وهي شركة مدرجة في بورصة الكويت.

تم التصريح بإصدار البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 25 مارس 2024. ويخضع إصدار هذه البيانات لموافقة الجمعية العمومية العادية لمساهمي الشركة الأم. يحق للجمعية العمومية للمساهمين تعديل البيانات المالية المجمعة بعد إصدارها.

يتم ممارسة أنشطة الشركة الأم وفقاً للنظام الأساسي. إن الأغراض الأساسية للشركة الأم هي كما يلي:

- ◀ تملك وبيع وشراء العقارات والأراضي وتطويرها لحساب الشركة الأم داخل دولة الكويت وخارجها، وكذلك إدارة أملاك الغير، وفقاً للأحكام المنصوص عليها في القوانين القائمة والقيود المفروضة على إنشاء قسائم السكن الخاص على النحو الذي نصت عليه هذه القوانين.
  - ◀ تملك وبيع وشراء أسهم وسندات الشركات العقارية لحساب الشركة الأم في دولة الكويت وخارجها.
  - ◀ إعداد الدراسات وتقديم خدمات الاستشارات بشأن العقارات على أن يتم الوفاء ببعض الشروط المطلوبة.
  - ◀ القيام بأعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للشركة الأم وللغير بما في ذلك تنفيذ الأعمال المدنية والميكانيكية والكهربائية والمساعد وأعمال تكييف الهواء وكل ما يتعلق بأعمال الصيانة الأخرى لضمان سلامة المباني.
  - ◀ تملك وإدارة وتشغيل واستثمار وتأجير واستئجار الفنادق والنوادي الصحية والأنزل وبيوت الضيافة والاستراحات والمنتزهات والحدائق والمعارض والمطاعم والمقاهي والمجمعات السكنية والمنتجعات السياحية والصحية والمرافق الترفيهية والرياضية والمحلات بمختلف الدرجات والمستويات، بما في ذلك جميع الخدمات الأصلية والداعمة والمرافق الملحقة بها وغيرها من الخدمات الضرورية الأخرى سواء داخل دولة الكويت أو خارجها.
  - ◀ تنظيم المعارض العقارية التي تتعلق بمشاريع الشركة الأم العقارية.
  - ◀ إقامة المزايدات العقارية تبعاً للأنظمة المعمول بها في الوزارة.
  - ◀ تملك الأسواق التجارية والمجمعات السكنية.
  - ◀ استغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة الأم عن طريق استثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة في دولة الكويت وخارجها.
  - ◀ المشاركة في إنشاء وإدارة الصناديق العقارية داخل دولة الكويت وخارجها.
  - ◀ المساهمة المباشرة لتطوير مشاريع البنية التحتية للمناطق السكنية والتجارية والصناعية بنظام البناء والتشغيل والتحويل.
- يكون للشركة الأم ممارسة العمليات المذكورة أعلاه داخل دولة الكويت أو خارجها بصفة أصلية أو بالوكالة لصالح أطراف أخرى.

## 2 السياسات المحاسبية

### 2.1 أساس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة على أساس التكلفة التاريخية، باستثناء العقارات الاستثمارية والموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى والأراضي ملك حر والمباني المصنفة ضمن الممتلكات والمعدات التي تم قياسها بالقيمة العادلة.

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

### 2.2 بيان الالتزام

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

## 2.3 التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات

### المعايير الجديدة والمعدلة والتفسيرات

قامت المجموعة لأول مرة بتطبيق بعض المعايير والتعديلات التي تسري للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023 (ما لم يُذكر خلاف ذلك). لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل آخر صادر ولكن لم يسر بعد. فيما يلي طبيعة وتأثير كل معيار جديد وتعديل:

### تعريف التقديرات المحاسبية - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 8

توضح التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 8 الاختلاف بين التغييرات في التقديرات المحاسبية من جهة والتغييرات في السياسات المحاسبية وتصحيح الأخطاء من جهة أخرى. كما أنها توضح كيفية استخدام المنشآت لأساليب القياس والمدخلات لتطوير التقديرات المحاسبية.

لم يكن للتعديلات تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

### الإفصاح عن السياسات المحاسبية - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 وبيان الممارسة 2 لإطار المعايير الدولية للتقارير المالية

تقدم التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 وبيان الممارسة 2 في إطار المعايير الدولية للتقارير المالية وضع أحكام المعلومات الجوهرية إرشادات وأمثلة لمساعدة المنشآت على تطبيق أحكام المعلومات الجوهرية على إفصاحات السياسات المحاسبية. تهدف التعديلات إلى مساعدة المنشآت على تقديم إفصاحات السياسات المحاسبية التي تكون أكثر نفعاً عن طريق استبدال متطلبات المنشآت في الإفصاح عن سياساتها المحاسبية المرتبطة "الملحوظة" بمتطلبات الإفصاح عن سياساتها المحاسبية "الجوهرية" وإضافة الإرشادات حول كيفية تطبيق المنشآت لمفهوم المعلومات الجوهرية في صنع القرارات بشأن إفصاحات السياسات المحاسبية.

كان للتعديلات تأثير على إفصاحات السياسات المحاسبية للمجموعة، ولكن ليس على القياس أو الاعتراف أو العرض لأي بنود واردة في البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

**الضرائب المؤجلة المتعلقة بالموجودات والمطلوبات الناشئة عن معاملة واحدة - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 12**  
إن التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 12 ضريبة الدخل تضيق نطاق استثناء الاعتراف المبدئي، بحيث لم يعد ينطبق على المعاملات التي تؤدي إلى فروق ضريبية مؤقتة قابلة للخصم ومتساوية مثل عقود التأجير ومطلوبات إنهاء الخدمة.

لم يكن للتعديلات تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

**الإصلاح الضريبي الدولي - قواعد نموذج الركيزة الثانية - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 12**  
تم إدخال تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 12 استجابةً لقواعد نموذج الركيزة الثانية من مشروع تآكل الوعاء الضريبي وتحويل الأرباح الخاص بمنظمة التعاون الاقتصادي والتنمية وتتضمن:

- ▶ استثناء إلزامي ومؤقت فيما يخص الاعتراف والإفصاح عن الضرائب المؤجلة الناتجة عن التطبيق الاختصاصي لقواعد نموذج الركيزة الثانية؛
- ▶ متطلبات الإفصاح للمنشآت المتأثرة لمساعدته مستخدم البيانات المالية على استيعاب أفضل لتعرض المنشأة للمخاطر فيما يخص ضرائب دخل الركيزة الثانية الناتجة عن ذلك التشريع، وخاصة قبل تاريخ سريانه.

وينطبق الاستثناء المؤقت الإلزامي - الذي ينبغي الإفصاح عن استخدامه - على الفور. تنطبق متطلبات الإفصاح المتبقية على فترات البيانات المالية المجمعة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023، ولكن ليس على أي فترات مرحلية تنتهي في أو قبل 31 ديسمبر 2023.

لم يكن للتعديلات تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة حيث إن المجموعة لا تقع في نطاق قواعد نموذج الركيزة الثانية نظراً لأن إيراداتها أقل من 750 مليون يورو سنوياً (ما يعادل 257 مليون دينار كويتي).

## 2.4 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد

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

**تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 16: التزام التأجير في عمليات البيع وإعادة التأجير**  
في سبتمبر 2022 أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 16 لتحديد 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.

تسري التعديلات على فترات البيانات المالية المجمعة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2024 ويجب تطبيقها بأثر رجعي على معاملات البيع وإعادة التأجير التي تم الاتفاق عليها بعد تاريخ التطبيق المبدئي للمعيار الدولي للتقارير المالية 16. ويُسمح بالتطبيق المبكر ويجب الإفصاح عن هذه الحقيقة.

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

**تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1: تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة**  
أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في يناير 2020 وأكتوبر 2022 تعديلات على الفقرات من 69 إلى 76 من معيار المحاسبة الدولي 1 لتحديد 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 المجمعة
- ▶ لن يتأثر ذلك التصنيف باحتمالية ممارسة المنشأة لحق التأجيل
- ▶ تحقق 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، تم إدخال متطلبات تتطلب الإفصاح عندما يتم تصنيف المطلوبات الناشئة عن اتفاقية القرض على أنها غير متداولة ويكون حق المنشأة في تأجيل التسوية مشروطاً بالامتثال للاتفاقيات المستقبلية خلال اثني عشر شهراً.

تسري التعديلات على فترات البيانات المالية المجمعة السنوية بداية من أو بعد 1 يناير 2024 ويجب تطبيقها بأثر رجعي. تعمل المجموعة حالياً على تقييم تأثير التعديلات على الممارسات الحالية وما إذا كانت اتفاقيات القروض الحالية قد تتطلب إعادة تفويض.

**ترتيبات تمويل الموردين - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 7 والمعيار الدولي للتقارير المالية 7**  
في مايو 2023، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 7 *بيان التدفقات النقدية* والمعيار الدولي للتقارير المالية 7 *الأدوات المالية: الإفصاحات* لتوضيح خصائص ترتيبات تمويل الموردين وتتطلب إفصاحاً إضافياً عن هذه الترتيبات. تهدف متطلبات الإفصاح في التعديلات إلى مساعدة مستخدمي البيانات المالية على فهم تأثيرات ترتيبات تمويل الموردين على التزامات المنشأة وتدفقاتها النقدية والتعرض لمخاطر السيولة.

ستسري التعديلات لفترات البيانات المالية المجمعة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2024. يُسمح بالتطبيق المبكر، ولكن يجب الإفصاح عنه.

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

## 2.5 معلومات السياسات المحاسبية الهامة

### أساس التجميع

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة (الشركات المستثمر فيها التي يتم السيطرة عليها من قبل الشركة الأم) بما في ذلك الشركات ذات الأغراض الخاصة. تنشأ السيطرة عندما تتعرض المجموعة لمخاطر أو يكون لها حقوق في عائدات متغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها ويكون لديها القدرة على التأثير على تلك العائدات من خلال سيطرتها على الشركة المستثمر فيها. وبصورة محددة، تسيطر المجموعة على الشركة المستثمر فيها فقط عندما يكون لدى المجموعة:

- ◀ السيطرة على الشركة المستثمر فيها (أي الحقوق الحالية التي تمنحها القدرة الحالية على توجيه الأنشطة ذات الصلة الخاصة بالشركة المستثمر فيها)
- ◀ التعرض لمخاطر أو حقوق في عائدات متغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها
- ◀ القدرة على استخدام سيطرتها على الشركة المستثمر فيها في التأثير على عائداتها

بصورة عامة، يوجد افتراض بأن السيطرة تنشأ عن أغلبية حقوق التصويت. ولدعم هذا الافتراض وعندما تحتفظ المجموعة بأقل من أغلبية حقوق التصويت أو حقوق مماثلة للشركة المستثمر فيها، تأخذ المجموعة في اعتبارها كافة المعلومات والظروف ذات الصلة عند تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها بما في ذلك:

- ◀ الترتيب التعاقدى القائم مع حاملي الأصوات الآخرين في الشركة المستثمر فيها
- ◀ الحقوق الناتجة من الترتيبات التعاقدية الأخرى
- ◀ حقوق التصويت لدى المجموعة وحقوق التصويت المحتملة

تعيد المجموعة تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها في حالة إذا كانت المعلومات والظروف تشير إلى وجود تغيرات في عامل واحد أو أكثر من العوامل الثلاثة للسيطرة. يبدأ تجميع الشركة التابعة عندما تحصل المجموعة على السيطرة على الشركة التابعة وتتوقف هذه السيطرة عندما تفقد المجموعة سيطرتها على الشركة التابعة. ويتم إدراج الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات المتعلقة بالشركة التابعة التي تم حيازتها أو بيعها خلال السنة في البيانات المالية المجمعة من تاريخ حصول المجموعة على السيطرة حتى تاريخ توقف سيطرة المجموعة على الشركة التابعة.

يتم إعداد البيانات المالية للشركات التابعة لنفس فترة البيانات المالية المجمعة للمجموعة. وعند الضرورة، يتم إجراء تعديلات لتتوافق السياسات المحاسبية للشركات التابعة مع السياسات المحاسبية للمجموعة. ويتم عند التجميع استبعاد كافة الأرصدة والمعاملات فيما بين شركات المجموعة بما في ذلك الأرباح والأرباح غير المحققة والخسائر وتوزيعات الأرباح فيما بين شركات المجموعة.

تمثل الحصص غير المسيطرة حقوق الملكية في الشركات التابعة التي لا تتعلق بصورة مباشرة أو غير مباشرة بمساهمي الشركة الأم. تعرض حقوق الملكية وصافي الإيرادات الخاصة بالحصص غير المسيطرة بصورة منفصلة في بيانات المركز المالي والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية المجمعة.

يتم المحاسبة عن التغير في حصة الملكية لشركة تابعة، دون فقد السيطرة، كمعاملة حقوق ملكية.

إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها لا تسجل الموجودات ذات الصلة (بما في ذلك الشهرة) والمطلوبات والحصص غير المسيطرة والبنود الأخرى لحقوق الملكية بينما يتم تسجيل أي أرباح أو خسائر ناتجة في بيان الدخل المجمع. يتم الاعتراف بأي استثمار محتفظ بها وفقاً للقيمة العادلة.



## شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

### 2.5 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### أساس التجميع (تتمة)

فيما يلي الشركات التابعة الرئيسية للمجموعة:

#### اسم الشركة

#### الأنشطة الرئيسية

#### بلد التأسيس

#### حصة الملكية

#### كما في 31 ديسمبر

2022

2023

#### محتفظ بها مباشرة

أنشطة مقاولات	الكويت	100%	100%
تطوير العقارات	الكويت	92.17%	92.17%
تطوير العقارات	الكويت	100%	100%
إدارة المرافق	الكويت	100%	100%
إدارة المرافق	الكويت	99.2%	99.2%
تطوير العقارات	الكويت	63.5%	63.5%
تطوير العقارات	الكويت	63%	63%
تطوير العقارات	الكويت	100%	100%
تطوير العقارات	الكويت	99%	99%
أنشطة مقاولات	مصر	100%	100%
قابضة	مصر	100%	100%
إدارة فنادق	مصر	100%	100%
تطوير العقارات	الأردن	100%	100%
تطوير العقارات	الأردن	100%	100%
تطوير العقارات	الأردن	100%	100%
تطوير العقارات	الأردن	100%	100%
تطوير العقارات	سوريا	80%	80%
تطوير العقارات	سوريا	95%	95%
تطوير العقارات	عمان	100%	100%
تطوير العقارات	عمان	100%	100%
قابضة	لبنان	100%	100%
قابضة	لبنان	100%	100%
قابضة	جزيرة مان	100%	100%
تطوير العقارات	جزيرة مان	100%	100%

شركة المباني المتحدة ش.م.ك. (مقفلة)  
سوق المتحدة بالصاحية - شركة محاصة - الصاحية  
شركة تملك العقارية المتحدة ذ.م.م.  
الشركة المتحدة الدولية لإدارة المشاريع ذ.م.م.  
الشركة المتحدة لإدارة المرافق ش.م.ك. (مقفلة)  
الشركة المتحدة لتطوير المرافق ش.م.ك. (مقفلة)  
شركة يونيفرسال المتحدة للاستشارات العقارية ذ.م.م.  
شركة مينا المتحدة للخدمات العقارية ذ.م.م.  
شركة اثنين وعشرين لإدارة المشاريع ذ.م.م.  
شركة المباني المتحدة مصر، شركة مساهمة مصرية  
شركة العقارات المتحدة القابضة للاستثمارات المالية ش.م.م.  
شركة الخليج مصر للفنادق والسياحة ش.م.م.  
شركة العقارات المتحدة - الأردن ش.م.خ.  
شركة أريج المتحدة للإسكان ذ.م.م.  
شركة أروي للتطوير العقاري ش.م.ع.  
شركة منازل المتحدة للتطوير العقاري ش.م.م.  
شركة العقارات المتحدة ذ.م.م.  
الشركة المتحدة للاستثمار ذ.م.م.  
شركة الريف العقارية ش.م.ع. (مقفلة)  
الشركة الكويتية المتحدة للتطوير العقاري ذ.م.م.  
شركة الضيافة القابضة ش.م.ل. (شركة قابضة)  
الشركة اللبنانية للعقارات المتحدة ذ.م.م. (شركة قابضة)  
الداو القابضة المحدودة  
شركة جرينتش كوي المحدودة

#### محتفظ بها من خلال شركة تملك العقارية المتحدة ذ.م.م.

تطوير العقارات	مصر	100%	-
تطوير العقارات	مصر	54.5%	54.5%

شركة ميديس للتطوير العقاري ذ.م.م. \*  
شركة منازل المتحدة للاستثمار العقاري ش.م.م.

#### محتفظ بها من خلال شركة المباني المتحدة ش.م.ك. (مقفلة)

تطوير العقارات	الكويت	1%	1%
----------------	--------	----	----

شركة اثنين وعشرين لإدارة المشاريع ذ.م.م.

#### محتفظ بها من خلال شركة الريف العقارية ش.م.ع. (مقفلة)

إدارة المرافق	عمان	100%	100%
---------------	------	------	------

الشركة المتحدة لإدارة المرافق ش.م.م.

## شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

### 2.5 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### أساس التجميع (تتمة)

الأنشطة الرئيسية	بلد التأسيس	حصة الملكية		اسم الشركة
		كما في 31 ديسمبر 2022	2023	
محتفظ بها من خلال شركة العقارات المتحدة القابضة للاستثمارات المالية ش.م.م.				
التطوير السياحي	مصر	100%	100%	شركة رتاج المتحدة للاستثمار السياحي ش.م.م. (مقفلة)
تطوير العقارات	مصر	36.99%	36.99%	شركة منازل المتحدة للاستثمار العقاري ش.م.م.
زراعة	مصر	100%	100%	شركة اريج المتحدة للاستثمار الزراعي
تطوير العقارات	مصر	100%	100%	شركة أسوار المتحدة العقارية ش.م.م.
المحتفظ بها من خلال الشركة المتحدة الدولية لإدارة المشاريع ذ.م.م.				
إدارة المرافق	مصر	100%	100%	الشركة المصرية المتحدة لإدارة المشاريع ذ.م.م.
محتفظ بها من خلال شركة الضيافة القابضة ش.م.ل. (شركة قابضة)				
إدارة الفنادق	لبنان	75%	75%	شركة بحدون للعقارات المحدودة ش.م.ل.
قابضة	لبنان	55%	55%	شركة الروشة القابضة ش.م.ل.
تطوير العقارات	لبنان	100%	100%	الشركة اللبنانية للعقارات المتحدة ش.م.ل. (مملوكة من خلال الروشة القابضة ش.م.ل.)
محتفظ بها من خلال الشركة اللبنانية للعقارية المتحدة ش.م.ل. (القابضة)				
إدارة الفنادق	لبنان	25%	25%	شركة بحدون للعقارات المحدودة ش.م.ل.
قابضة	لبنان	45%	45%	شركة الروشة القابضة ش.م.ل.
محتفظ بها من خلال شركة العقارات المتحدة – الأردن ش.م.خ.				
تطوير العقارات	الأردن	100%	100%	شركة مول العبدلي المساهمة الخاصة
خدمات تجميل	الأردن	80%	80%	شركة بانوراما للتجميل المساهمة الخاصة المحدودة
محتفظ بها من خلال الشركة المتحدة لإدارة المرافق ش.م.م.				
إدارة المرافق	الأردن	100%	100%	الشركة المتحدة العربية لإدارة المرافق – محدودة المسؤولية
مرافق خدمات	الامارات	100%	100%	شركة يو اف ام لخدمات إدارة المنشآت ذ.م.م.

\* خلال السنة، قامت المجموعة ببيع شركتها التابعة، ميديس للتطوير العقاري ذ.م.م. ("ميديس") إلى طرف ثالث خارجي مقابل صافي مبلغ قدره 19,092,817 دينار كويتي، مما أدى إلى تحقيق صافي ربح من عملية البيع بإجمالي مبلغ قدره 2,575,445 دينار كويتي. يتكون صافي الموجودات المباعة لشركة ميديس بشكل أساسي من العقارات للمتاجرة.

#### دمج الأعمال والشهرة

يتم المحاسبة عن دمج الأعمال باستخدام طريقة الحيابة. تقاس تكلفة الحيابة وفقاً لمجموع المقابل المحول، ويقاس بالقيمة العادلة في تاريخ الحيابة وقيمة أي حصص غير مسيطرة في الشركة المشتراة. بالنسبة لكل عملية دمج أعمال، يقوم المشتري بقياس الحصص غير المسيطرة في الشركة المشتراة إما بالقيمة العادلة أو بنسبة الحصة في صافي قيمة الموجودات المحددة للشركة المشتراة. تدرج تكاليف الحيابة المتكبدة ضمن المصروفات العمومية والإدارية.

عندما تقوم المجموعة بحيابة أعمال، تقوم بتقييم الموجودات والمطلوبات المالية المقدرة لغرض التحديد والتصنيف المناسب وفقاً للشروط التعاقدية والظروف الاقتصادية والشروط ذات الصلة كما في تاريخ الحيابة. يتضمن هذا الفصل بين المشتقات المتضمنة في العقود الرئيسية من قبل الشركة المشتراة.

## 2.5 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### دمج الأعمال والشهرة (تتمة)

في حالة تحقيق دمج الأعمال على مراحل، يتم إعادة قياس أي حصة ملكية محتفظ بها سابقاً بالقيمة العادلة في تاريخ الحيازة وتسجل أي أرباح أو خسائر ناتجة في بيان الدخل المجموع.

يتم تسجيل أي مقابل محتمل محول من قبل المشتري بالقيمة العادلة في تاريخ الحيازة. لا يتم إعادة قياس المقابل المحتمل المصنف كحقوق ملكية ويتم المحاسبة عن التسوية اللاحقة ضمن حقوق الملكية. يتم قياس المقابل المحتمل المصنف كأصل أو التزام الذي يمثل أداة مالية ويقع ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية، بالقيمة العادلة مع إدراج التغيرات في القيمة العادلة في بيان الدخل المجموع طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9. ويتم قياس المقابل المحتمل الآخر الذي لا يندرج ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 وفقاً للقيمة العادلة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة مع إدراج التغيرات في القيمة ضمن بيان الدخل المجموع.

يتم قياس الشهرة مبدئياً بالتكلفة التي تمثل زيادة إجمالي المقابل المحول والمبلغ المسجل للحصص غير المسيطرة وأي حصة محتفظ بها سابقاً عن صافي الموجودات المحددة التي تم حيازتها والمطلوبات المقدرة. إذا كانت القيمة العادلة لصافي الموجودات التي تم حيازتها تتجاوز إجمالي المقابل المحول، تعيد المجموعة تقييم مدى صحة قيامها بتحديد كافة الموجودات التي تم حيازتها وكافة المطلوبات المقدرة وتقوم بمراجعة الإجراءات المستخدمة في قياس المبالغ التي سيتم تسجيلها في تاريخ الحيازة. إذا إعادة التقييم لا تزال تؤدي إلى تجاوز القيمة العادلة لصافي الموجودات التي تم حيازتها، لإجمالي المقابل المحول، يدرج الربح في بيان الدخل المجموع.

بعد الاعتراف المبدئي، يتم قياس الشهرة بالتكلفة ناقصاً أي خسائر انخفاض في القيمة متراكمة. لغرض اختبار انخفاض القيمة، يتم توزيع الشهرة المكتسبة في دمج الأعمال، من تاريخ الحيازة، على كل وحدة من وحدات إنتاج النقد لدى المجموعة التي من المتوقع أن تستفيد من دمج الأعمال بصرف النظر عن تخصيص الموجودات أو المطلوبات الأخرى للشركة المشتراة إلى تلك الوحدات.

عندما تشكل الشهرة جزءاً من وحدة إنتاج النقد ويتم استبعاد جزء من العمليات بداخل الوحدة، يتم إدراج الشهرة المرتبطة بالعملية المستبعدة في القيمة الدفترية للعملية عند تحديد الأرباح أو الخسائر الناتجة عن استبعاد العملية. يتم قياس الشهرة المستبعدة في هذه الحالة على أساس القيم النسبية للعملية المستبعدة والجزء المحتفظ به من وحدة إنتاج النقد.

### الأدوات المالية

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

### تاريخ الاعتراف

يتم الاعتراف بالموجودات والمطلوبات المالية مبدئياً في تاريخ المتاجرة، أي التاريخ الذي تصبح فيه المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة. ويتضمن ذلك المتاجرة بالطريقة المعتادة: مشتريات أو مبيعات الموجودات المالية التي تتطلب تسليم الموجودات خلال إطار زمني يتم تحديده عموماً وفقاً للوائح أو الأعراف السائدة في الأسواق.

### القياس المبدئي للأدوات المالية

يستند تصنيف الأدوات المالية عند الاعتراف المبدئي إلى شروطها التعاقدية ونموذج الأعمال المستخدم في إدارة الأدوات. تقاس الأدوات المالية مبدئياً وفقاً لقيمتها العادلة باستثناء في حالة الموجودات المالية والمطلوبات المالية المسجلة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، يتم إضافة أو خصم تكاليف المعاملة من هذا المبلغ. يتم قياس الأرصدة التجارية المدينة وفقاً لسعر المعاملة.

### فئات قياس الموجودات والمطلوبات المالية

تقوم المجموعة بتصنيف كافة موجوداتها المالية بناءً على نموذج الأعمال المستخدم في إدارة الموجودات والشروط التعاقدية للأصل ويتم قياسه وفقاً للفئات الآتية:

- ◀ التكلفة المطفأة
- ◀ القيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
- ◀ القيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

يتم قياس المطلوبات المالية بخلاف الالتزامات والضمانات بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر عندما يتم الاحتفاظ بها لغرض المتاجرة، أو عند تطبيق تصنيف القيمة العادلة.

## 2.5 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### الأدوات المالية (تتمة)

#### 1) الموجودات المالية

تحدد المجموعة تصنيف الموجودات المالية بناءً على نموذج الأعمال المستخدم في إدارة الموجودات المالية وسمات التدفقات النقدية التعاقدية للموجودات المالية.

#### تقييم نموذج الأعمال

تحدد المجموعة نموذج أعمالها عند المستوى الذي يعكس على النحو الأفضل كيفية إدارتها لمجموعات الموجودات المالية لتحقيق الأغراض من الأعمال. أي ما إذا كان هدف المجموعة يقتصر على تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية من الموجودات أو تحصيل كل من التدفقات النقدية التعاقدية والتدفقات النقدية الناتجة من بيع الموجودات. وإذا لم ينطبق أي من هذين الغرضين (مثل الموجودات المالية المحتفظ بها لأغراض المتاجرة)، يتم حينها تصنيف الموجودات المالية كجزء من نموذج عملية "البيع" ويتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. لا يتم تقييم نموذج أعمال المجموعة لكل أداة على حدة، ولكن على مستوى أعلى من إجمالي المحافظ، ويستند إلى عوامل ملحوظة مثل:

- ◀ كفاءة تقييم أداء نموذج الأعمال والموجودات المالية المحتفظ بها ضمن نموذج الأعمال ورفع التقارير إلى موظفي الإدارة العليا للمنشأة؛ و
- ◀ المخاطر التي تؤثر على أداء نموذج الأعمال (والموجودات المالية المحتفظ بها ضمن نموذج الأعمال) وبشكل خاص كفاءة إدارة تلك المخاطر؛ و
- ◀ كفاءة مكافأة مديري الأعمال (على سبيل المثال ما إذا كانت المكافأة تستند إلى القيمة العادلة للموجودات المدارة أو التدفقات النقدية التعاقدية التي تم تحصيلها)؛ بالإضافة إلى أن
- ◀ إن معدل التكرار وقيمة وتوقيت المبيعات المتوقعة تعتبر أيضاً من العوامل الهامة في تقييم المجموعة.

يستند تقييم نموذج الأعمال إلى السيناريوهات المتوقعة بصورة معقولة دون وضع نموذج "السيناريو الأسوأ" أو "السيناريو حالات الضغط" في الاعتبار. في حالة تحقيق التدفقات النقدية بعد الاعتراف المبدئي بطريقة تختلف عن التوقعات الأصلية للمجموعة، لن تغير المجموعة من تصنيف الموجودات المالية المتبقية المحتفظ بها ضمن نموذج الأعمال، ولكنها ستدرج هذه المعلومات عند تقييم الموجودات المالية المستحقة أو المشتراة في الفترات المستقبلية.

تقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية تمثل مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط (اختبار مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط)  
عندما يكون نموذج الأعمال مرتبطاً بالاحتفاظ بالموجودات لغرض تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية أو تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية ومن البيع، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية للأدوات المالية تمثل مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط ("اختبار مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط").

لأغراض هذا الاختبار، يُعرف "أصل المبلغ" بالقيمة العادلة للأصل المالي عند الاعتراف المبدئي الذي قد يتغير على مدى عمر الأصل المالي (على سبيل المثال، في حالة أن يمثل مدفوعات أصل المبلغ أو إطفاء القسط/الخصم).

إن العناصر الأكثر جوهرية للربح في أي ترتيب إقراض أساسي تتمثل بصورة نمطية في مراعاة القيمة الزمنية للأموال ومخاطر الائتمان. لإجراء اختبار مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط، تقوم المجموعة بتطبيق أحكام، وتراعي العوامل ذات الصلة مثل العملة المدرج بها الأصل المالي وفترة الاعتراف بمعدل الربح عن هذا الأصل.

على النقيض، فإن الشروط التعاقدية التي تسمح بالتعرض لأكثر من الحد الأدنى من التعرض للمخاطر أو التقلب في التدفقات النقدية التعاقدية غير المرتبطة بترتيب إقراض أساسي لا تتيح تدفقات نقدية تعاقدية تتمثل في مدفوعات أصل المبلغ والربح فقط على أصل المبلغ القائم. في هذه الحالات، ينبغي أن يتم قياس الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

تقوم المجموعة بإعادة التصنيف فقط في حالة وقوع أي تغييرات في نموذج الأعمال المستخدم لإدارة تلك الموجودات. يتم إعادة التصنيف اعتباراً من بداية فترة البيانات المالية المجمعة الأولى التالية لحدوث التغيير. ومن المتوقع أن تكون هذه التغييرات غير متكررة بدرجة كبيرة ولم تحدث خلال السنة.

تقوم المجموعة بتصنيف موجوداتها المالية عند الاعتراف المبدئي إلى الفئات التالية:

- ◀ أدوات الدين المدرجة بالتكلفة المطفأة
- ◀ أدوات حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
- ◀ الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

## 2.5 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### الأدوات المالية (تتمة)

#### (1) الموجودات المالية (تتمة)

##### أدوات الدين المدرجة بالتكلفة المطفأة

يتم قياس الأصل المالي الذي يمثل أداة دين وفقاً للتكلفة المطفأة في حالة استيفائه للشرطين التاليين وعدم تصنيفه كمدرج بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:

- ◀ أن يتم الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات المالية لتحقيق التدفقات النقدية التعاقدية؛ و
- ◀ أن تؤدي الشروط التعاقدية للأصل المالي في تواريخ محددة إلى تدفقات نقدية تتمثل في مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط على أصل المبلغ القائم.

يتم تصنيف الأرصدة لدى البنوك والودائع قصيرة الأجل والمدينين والقرض إلى شركة زميلة كأدوات دين مدرجة بالتكلفة المطفأة.

يتم قياس أدوات الدين المدرجة بالتكلفة المطفأة لاحقاً وفقاً للتكلفة المطفأة بواسطة طريقة معدل الفائدة الفعلي بعد تعديله مقابل خسائر الانخفاض في القيمة، إن وجدت. تسجل إيرادات الفوائد وأرباح وخسائر تحويل العملات الأجنبية، وانخفاض القيمة في بيان الدخل المجموع. كما تسجل أي أرباح أو خسائر من إلغاء الاعتراف في بيان الدخل المجموع.

##### أدوات حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى

عند الاعتراف المبدئي، قد تختار المجموعة تصنيف بعض الاستثمارات في أسهم على نحو غير قابل للإلغاء كأدوات حقوق ملكية وفقاً للقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى عندما تستوفي تعريف حقوق الملكية طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 32 الأدوات المالية: العرض ولا يتم الاحتفاظ بها لغرض المتاجرة. يتم تحديد هذا التصنيف على أساس كل أداة على حدة.

يتم لاحقاً قياس الاستثمارات في الأسهم المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى وفقاً للقيمة العادلة. تسجل التغيرات في القيمة العادلة بما في ذلك بند تحويل العملات الأجنبية ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى، وتعرض ضمن التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة كجزء من حقوق الملكية. كما يتم تحويل الأرباح والخسائر المتراكمة المدرجة سابقاً في الإيرادات الشاملة الأخرى إلى الأرباح المرحلة عند إلغاء الاعتراف، ولا يتم تسجيلها في بيان الدخل المجموع. يتم تسجيل توزيعات الأرباح في بيان الدخل المجموع عندما يثبت الحق في استلام المدفوعات باستثناء أن تستفيد المجموعة من هذه المتحصلات كأن يتم استرداد جزء من تكلفة الأداة وفي تلك الحالة يتم تسجيل الأرباح ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى. لا تخضع الاستثمارات في أسهم المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى لتقييم انخفاض القيمة.

##### الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

تتضمن الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر الأدوات التي لا تستوفي خصائص التدفقات النقدية المتعلقة بها معايير اختبار مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط والتي لا يتم الاحتفاظ بها ضمن نموذج أعمال يستهدف إما تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية أو تحصيل كل من التدفقات النقدية التعاقدية والبيع.

حددت المجموعة تصنيف وقياس موجوداتها المالية كما يلي:

##### أ. قرض إلى شركة زميلة

إن القرض إلى شركة زميلة يمثل أصل مالي غير مشتق ذي مدفوعات ثابتة أو يمكن تحديدها وهو غير مسعر في سوق نشط. بعد القياس المبدئي، يتم لاحقاً قياس القرض إلى شركة زميلة بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي ويخضع لانخفاض القيمة. يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر في بيان الدخل المجموع عند إلغاء الاعتراف بالأصل أو تعديله أو انخفاض قيمته.

##### ب. مدينون ومبلغ مستحق من أطراف ذات علاقة

تقيد المدينون والمبلغ المستحق من أطراف ذات علاقة بمبلغ الفاتورة الأصلي ناقصاً خسائر الائتمان المتوقعة، وتدرج بالتكلفة المطفأة.

## 2.5 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### الأدوات المالية (تتمة)

#### (1) الموجودات المالية (تتمة)

الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر (تتمة)

ج. أرصدة لدى البنوك ونقد وودائع

تتكون الأرصدة لدى البنوك والنقد والودائع في بيان المركز المالي المجمع من النقد لدى البنوك وفي الصندوق والودائع قصيرة الأجل ذات فترة استحقاق لثلاثة أشهر أو أقل. يتم إدراجها بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

لأغراض بيان التدفقات النقدية المجمع، يتكون النقد والنقد المعادل من النقد لدى البنك وفي الصندوق والودائع قصيرة الأجل بالصافي بعد الحساب المكشوف لدى البنك.

د. موجودات متداولة أخرى

تدرج الموجودات المتداولة الأخرى بتكلفتها ناقصا انخفاض القيمة إن وجد.

إعادة تصنيف الموجودات المالية

لا تقوم المجموعة بإعادة تصنيف موجوداتها المالية لاحقا للاعتراف المبدئي بها إلا في ظل الظروف التي تقوم فيها المجموعة بشراء أو بيع أو إنهاء أحد خطوط الأعمال.

إلغاء الاعتراف بالموجودات المالية

لا يتم الاعتراف بالأصل المالي (أو جزء من الأصل المالي أو جزء من مجموعة أصول مالية مماثلة أو ما ينطبق عليه ذلك) بشكل أساسي عندما:

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

عندما تقوم المجموعة بتحويل حقوقها في استلام التدفقات النقدية من الأصل أو تقوم بالدخول في ترتيب "القبض والدفع"، تقوم بإجراء تقييم لما إذا ما زالت تحتفظ بمخاطر ومزايا الملكية وإلى أي مدى ذلك الاحتفاظ. وإذا لم تقم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمزايا للأصل ولم تفقد السيطرة على الأصل، تستمر المجموعة في تسجيل الأصل المحول بمقدار استمرارها في السيطرة على الأصل. في هذه الحالة، تسجل المجموعة أيضاً الالتزام ذي الصلة. ويتم قياس الأصل المحول والالتزام المرتبط به على أساس يعكس الحقوق والالتزامات التي تحتفظ بها المجموعة.

يتم قياس السيطرة المستمرة التي تأخذ شكل ضمان على الأصل المحول بالقيمة الدفترية الأصلية لذلك الأصل أو الحد الأقصى للمقابل المستلم الذي قد ينبغي على المجموعة سداذه أيهما أقل.

#### (2) المطلوبات المالية

يتم تصنيف المطلوبات المالية عند الاعتراف المبدئي كمطلوبات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، أو قروض وسلف أو دائنين أو كمشتقات مصنفة كأدوات تحوط في عملية تحوط فعالة، متى كان ذلك مناسباً.

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

تتضمن المطلوبات المالية للمجموعة الدائنين التجاريين والأرصدة الدائنة الأخرى والقروض التي تحمل فائدة.

حددت المجموعة تصنيف وقياس مطلوباتها المالية كما يلي:

أ. المطلوبات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

تتضمن المطلوبات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر المطلوبات المالية المحتفظ بها لغرض المناجرة والمطلوبات المالية المصنفة عند الاعتراف المبدئي كمطلوبات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

## 2.5 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### الأدوات المالية (تتمة)

#### (2) المطلوبات المالية (تتمة)

##### أ. المطلوبات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر (تتمة)

تصنف المطلوبات المالية كمحتفظ بها لغرض المتاجرة، إذا تم تكيدها لغرض إعادة الشراء في المستقبل القريب. تتضمن هذه الفئة أدوات مالية مشتقة اتفقت المجموعة بشأنها ولا يتم تصنيفها كأدوات تحوط في عملية تحوط وفقاً لما يحدده المعيار الدولي للتقارير المالية 9. تصنف المشتقات المنفصلة المتضمنة أيضاً كمحتفظ بها لغرض المتاجرة إلا إذا تم تصنيفها كأدوات تحوط فعالة.

يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر من المطلوبات المحتفظ بها لغرض المتاجرة في بيان الدخل المجموع.

يتم تحديد المطلوبات المالية المصنفة عند الاعتراف المبدئي كمطلوبات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر في تاريخ الاعتراف المبدئي، وذلك فقط عند استيفاء المعيار الوارد ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 9. لم تقم المجموعة بتصنيف أي التزام مالي كالتزام مدرج بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

##### ب. قروض تحمل فائدة

بعد الاعتراف المبدئي، يتم قياس القروض التي تحمل فائدة لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. تدرج الأرباح والخسائر ضمن الأرباح أو الخسائر عند إلغاء الاعتراف بالمطلوبات وكذلك من خلال عملية إطفاء معدل الفائدة الفعلي.

تحتسب التكلفة المطفأة اخذاً في الاعتبار أي خصم أو علاوة عند الحيازة والأتعاب أو التكاليف التي تمثل جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي. يدرج إطفاء معدل الفائدة الفعلي ضمن تكاليف التمويل في بيان الدخل المجموع.

تدرج الأقساط المستحقة خلال سنة واحدة كمطلوبات متداولة. يتم تحميل الفائدة كمصروف عند استحقاقها في بيان الدخل المجموع مع إدراج المبالغ غير المسددة في مصروفات مستحقة ضمن "دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى".

##### ج. دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى

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

##### إلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية

لا يتم الاعتراف بالتزام مالي عندما يتم الإغفاء من الالتزام المرتبط بالمطلوبات أو إلغاؤه أو انتهاء صلاحية استحقاقه. عند استبدال التزام مالي حالي بأخر من نفس المقرض بشروط مختلفة بشكل كبير، أو بتعديل شروط الالتزام المالي الحالي بشكل جوهري، يتم معاملة هذا التبديل أو التعديل كإلغاء الاعتراف بالالتزام الأصلي والاعتراف بالتزام جديد. يدرج الفرق في القيمة الدفترية ذات الصلة في بيان الدخل المجموع.

### (3) مقاصة الأدوات المالية

تتم المقاصة بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويذكر صافي المبلغ في بيان المركز المالي المجموع فقط إذا كان هناك حق قانوني ملزم حالياً لمقاصة المبالغ المسجلة وتوجد نية السداد على أساس الصافي لتحقيق الموجودات وتسوية المطلوبات في أن واحد.

### انخفاض قيمة الموجودات المالية وغير المالية

#### الموجودات المالية

تسجل المجموعة مخصص خسائر الائتمان المتوقعة بالنسبة لجميع أدوات الدين غير المحتفظ بها وفقاً للقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. تستند خسائر الائتمان المتوقعة إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة بموجب عقد وكافة التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها. ويتم خصم العجز بمعدل تقريبي لمعدل الفائدة الفعلي للأصل. سوف تتضمن التدفقات النقدية المتوقعة التدفقات الناتجة من بيع الضمان المحتفظ به أو التحسينات الائتمانية الأخرى التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من الشروط التعاقدية.

يتم تسجيل خسائر الائتمان المتوقعة على مرحلتين. بالنسبة لحالات التعرض لمخاطر الائتمان التي لم تحدث فيها زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي، يتم احتساب مخصص خسائر الائتمان المتوقعة مقابل خسائر الائتمان الناتجة عن أحداث التعثر المحتملة خلال مدة 12 شهراً التالية (خسائر الائتمان المتوقعة على مدى 12 شهراً). بالنسبة لحالات التعرض لمخاطر الائتمان التي حدثت فيها زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي، يجب احتساب مخصص خسائر مقابل خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر المتبقي للتعرض، بصرف النظر عن توقيت التعثر (خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة).

## 2.5 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### انخفاض قيمة الموجودات المالية وغير المالية (تتمة) الموجودات المالية (تتمة)

#### أ. تحديد خسائر الائتمان المتوقعة للمدينين والأرصدة لدى البنوك

تقوم المجموعة بتطبيق طريقة مبسطة في احتساب خسائر الائتمان المتوقعة فيما يتعلق بالمدينين. وبالتالي، لا تتعقب المجموعة التغيرات في مخاطر الائتمان وبدلاً من ذلك تسجل مخصص خسائر استناداً إلى خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة. قامت المجموعة باحتساب مصفوفة مخصصات استناداً إلى خبرة المجموعة السابقة بخسائر الائتمان وتعديلها مقابل العوامل المستقبلية المرتبطة بالمدينين والبيئة الاقتصادية.

تعامل المجموعة الأصل المالي كأصل متعثر في حالة التأخر في سداد المدفوعات التعاقدية لمدة 90 يوماً. ومع ذلك، قد تعتبر المجموعة الأصل المالي كأصل متعثر في بعض الحالات، وذلك في حالة أن تشير المعلومات الداخلية أو الخارجية إلى عدم احتمالية استلام المجموعة للمبالغ التعاقدية القائمة بالكامل قبل مراعاة أي تعزيزات ائتمانية محتفظ بها من قبل المجموعة. ويتم شطب الأصل المالي عندما لا يوجد أي توقعات معقولة باسترداد التدفقات النقدية التعاقدية.

لا تقوم المجموعة بتحديد خسائر الائتمان المتوقعة للأرصدة لدى البنوك حيث يتم اعتبار هذه الأرصدة منخفضة المخاطر ولا تتوقع المجموعة تكبد أي خسائر ائتمان من هذه الأدوات.

#### ب. تحديد خسائر الائتمان المتوقعة للقرض إلى شركة زميلة والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة

قامت المجموعة بتطبيق الطريقة العامة وفقاً للمعيار الدولي للقرارات المالية 9 لتحديد خسائر الائتمان المتوقعة للقرض إلى شركة زميلة والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة. وفقاً للطريقة العامة، يتم تسجيل خسائر الائتمان المتوقعة على ثلاث مراحل. بالنسبة للتعرض للمخاطر التي لم يحدث فيها زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي، يتم احتساب مخصص خسائر الائتمان المتوقعة مقابل خسائر الائتمان الناتجة من أحداث التعثر المحتملة خلال مدة 12 شهراً التالية (خسائر الائتمان المتوقعة على مدى 12 شهراً المصنفة في المرحلة 1). بالنسبة للتعرض للمخاطر التي حدثت فيها زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي، يجب احتساب مخصص خسائر مقابل خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر المتبقي من التعرض بغض النظر عن توقيت التعثر (خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة المصنفة في المرحلة 2). بالإضافة إلى ذلك، تقيس المجموعة مخصصات الخسائر بقيمة تعادل خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة التي تم تحديدها على إنها منخفضة القيمة الائتمانية استناداً إلى الدليل الموضوع لانخفاض في القيمة (خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة المصنفة في المرحلة 3). إن الطرف المقابل الذي لديه قدرة قوية على الوفاء بالتزامات التدفقات النقدية التعاقدية على المدى القريب، يرتبط بمخاطر ائتمان منخفضة.

#### 1. تحديد مرحلة خسائر الائتمان المتوقعة

في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان هناك ازدياد جوهري في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي من خلال المقارنة بين مخاطر التعثر التي تحدث على مدى العمر المتبقي المتوقع اعتباراً من تاريخ البيانات المالية المجمعة ومخاطر التعثر في تاريخ الاعتراف المبدئي للأداة المالية. تستند المجموعة إلى الجمع بين المعايير النوعية والكمية لتحديد الزيادة الجوهري في مخاطر الائتمان. يتم تحويل القرض إلى شركة زميلة والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة إلى المرحلة 2 بمجرد تحديد وجود ازدياد جوهري في مخاطر الائتمان.

في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة، تقوم المجموعة أيضاً بتقييم ما إذا كانت أي مبالغ مستحقة قد انخفضت قيمتها الائتمانية. تتعامل المجموعة مع المبالغ المستحقة باعتبارها منخفضة القيمة الائتمانية في حالة وقوع حدث واحد أو أكثر يكون له تأثير جوهري على التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة لهذه الأدوات المالية. يتم تصنيف جميع المبالغ المستحقة منخفضة القيمة الائتمانية ضمن المرحلة 3 لأغراض قياس خسائر الائتمان المتوقعة. يتضمن الدليل على انخفاض قيمة الائتمان البيانات الملحوظة بشأن ما يلي:

- ◀ الصعوبات المالية الجوهرية للطرف المقابل، أو
- ◀ مخالفة الشروط التعاقدية، أو
- ◀ منح المقترض امتياز لم يكن في حساب المجموعة في الأحوال العادية، نظراً للأسباب الاقتصادية أو التعاقدية المتعلقة بالصعوبات المالية التي يواجهها الطرف المقابل

في تاريخ البيانات المالية المجمعة، وفي حالة عدم ازدياد مخاطر الائتمان للمبالغ المستحقة بصورة جوهريّة منذ الاعتراف المبدئي أو تعرضها لانخفاض في القيمة الائتمانية، يتم تصنيف هذه المخاطر ضمن المرحلة 1.



## 2.5 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### انخفاض قيمة الموجودات المالية وغير المالية (تتمة)

الموجودات المالية (تتمة)

ب. تحديد خسائر الائتمان المتوقعة للقرض إلى شركة زميلة والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة (تتمة)

2. قياس خسائر الائتمان المتوقعة والمعلومات المستقبلية

إن خسائر الائتمان المتوقعة هي التقديرات المرجحة بالاحتمالات لخسائر الائتمان وتقاس بالقيمة الحالية لكافة أوجه العجز النقدي مخصصة بمعدل خصم مناسب ذي صلة بالمبالغ المستحقة. يمثل العجز النقدي الفرق بين التدفقات النقدية المستحقة إلى المجموعة والتدفقات النقدية التي من المتوقع استلامها. بالنسبة للأرصدة المستحقة عند الطلب، لا تراعي المجموعة تأثير خصم أوجه العجز النقدي الذي يكون مادياً حيث من المتوقع تسوية هذه الأرصدة في فترة زمنية قصيرة. تشمل العناصر الرئيسية لقياس خسائر الائتمان المتوقعة احتمالات التعثر والخسائر الناتجة من التعثر والتعرض للمخاطر عند التعثر. إن تحديد هذه العناصر يتطلب من الإدارة اتخاذ أحكام هامة.

تأخذ المجموعة في اعتبارها المتغيرات الاقتصادية الرئيسية المتوقعة أن تؤثر على مخاطر الائتمان وخسائر الائتمان المتوقعة لغرض إدراج التعديلات المستقبلية في خسائر الائتمان المتوقعة المحددة. ويعكس ذلك بصورة أساسية التوقعات المعقولة والمؤيدة لظروف الاقتصاد الكلي المستقبلية. تقوم الإدارة بمراجعة وتقييم هذه التوقعات بانتظام.

الموجودات غير المالية

يتم مراجعة القيمة الدفترية للموجودات غير المالية لدى المجموعة، باستثناء العقار الاستثماري والمخزون في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة لتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على الانخفاض في القيمة. في حالة وجود هذا المؤشر، يتم تقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل. بالنسبة للشهرة والموجودات غير الملموسة ذات الأعمار غير المحددة أو غير المتاحة بعد للاستخدام، يتم تقدير المبلغ الممكن استرداده كل سنة في الوقت نفسه.

إن المبلغ الممكن استرداده لأصل أو وحدة إنتاج النقد هو القيمة أثناء الاستخدام والقيمة العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع أيهما أعلى. عند تقييم القيمة أثناء الاستخدام، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى القيمة الحالية باستخدام معدل خصم ما قبل الضرائب الذي يعكس التقييمات الحالية السائدة في السوق للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المرتبطة بالأصل. لغرض إجراء اختبار الانخفاض في القيمة، يتم تجميع الموجودات معاً إلى أصغر مجموعة موجودات تحقق تدفقات نقدية واردة من الاستخدام المستمر والتي تكون مستقلة بشكل كبير عن تلك التدفقات النقدية الواردة للموجودات أو مجموعات الموجودات الأخرى ("وحدة إنتاج النقد").

لغرض إجراء اختبار انخفاض القيمة، فإن الشهرة المكتسبة في دمج الأعمال من تاريخ الحيازة يتم توزيعها على كل وحدة من وحدات إنتاج النقد بالمجموعة أو مجموعات وحدات إنتاج النقد التي من المتوقع أن تستفيد من نماذج الدمج بصرف النظر عن تخصيص الموجودات والمطلوبات الأخرى لدى المجموعة لتلك الوحدات أو مجموعات الوحدات.

إن كل وحدة أو مجموعة وحدات تنوزع عليها الشهرة:

- ◀ تمثل أدنى مستوى ضمن المجموعة حيث يتم مراقبة الشهرة عنده لأغراض الإدارة الداخلية؛ و
- ◀ لا تزيد عن قطاع يستند إلى صيغة تقارير معلومات القطاعات لدى المجموعة التي يتم تحديدها وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 8: قطاع التشغيل.

لا يتم رد خسائر الانخفاض في القيمة المتعلقة بالشهرة. فيما يتعلق بالموجودات الأخرى، يتم تقييم خسائر الانخفاض في القيمة المسجلة في الفترات السابقة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة لتحديد أي مؤشرات على انخفاض الخسائر أو عدم وجودها. يتم رد خسائر الانخفاض في القيمة في حالة حدوث تغير في التقديرات المستخدمة في تحديد المبلغ الممكن استرداده. يتم رد خسائر الانخفاض في القيمة فقط إلى الحد الذي لا تتجاوز فيه القيمة الدفترية للأصل القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها، بالصافي بعد الاستهلاك أو الإطفاء، ما لم يتم الاعتراف بخسائر الانخفاض في القيمة.

يتم إدراج خسائر الانخفاض في القيمة إذا تجاوزت القيمة الدفترية لأصل أو وحدة إنتاج النقد له المبلغ المقدر الممكن استرداده. تدرج خسائر الانخفاض في القيمة ضمن بيان الدخل المجمع. يتم توزيع خسائر الانخفاض في القيمة المسجلة فيما يتعلق بوحدات إنتاج النقد أولاً لتخفيض القيمة الدفترية لأي شهرة موزعة على الوحدات ثم لتخفيض القيمة الدفترية للموجودات الأخرى في الوحدة (مجموعة الوحدات) على أساس نسبي.

## 2.5 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### القيمة العادلة

تقوم المجموعة بقياس الأدوات المالية مثل الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى والموجودات غير المالية مثل العقارات الاستثمارية والأرض ملك حر والمباني، وفقاً للقيمة العادلة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة.

إن القيمة العادلة هي المبلغ المستلم من بيع أصل ما أو المدفوع لنقل التزام ما في معاملات منتظمة بين أطراف في السوق في تاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة على افتراض حدوث معاملة بيع الأصل أو نقل الالتزام في إحدى الحالات التالية:

- ◀ البيع أو النقل في السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام، أو
- ◀ البيع أو النقل في غير السوق الرئيسي، أي في السوق الأكثر ملاءمة للأصل أو الالتزام.

يجب أن يكون بإمكان المجموعة الوصول إلى السوق الرئيسي أو السوق الأكثر ملاءمة.

يتم قياس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام باستخدام الافتراضات التي من الممكن للمشاركين في السوق استخدامها عند تسعير الأصل أو الالتزام، بافتراض أن المشاركين في السوق سيعملون لتحقيق مصالحهم الاقتصادية المثلى.

يراعي قياس القيمة العادلة للموجودات غير المالية قدرة المشاركين في السوق على إنتاج مزايا اقتصادية من خلال استخدام الأصل بأعلى وأفضل مستوى له، أو من خلال بيعه إلى مشارك آخر في السوق من المحتمل أن يستخدم الأصل بأعلى وأفضل مستوى له.

تستخدم المجموعة أساليب تقييم ملائمة للظروف والتي يتوفر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة، مع تحقيق أقصى استخدام للمدخلات الملحوظة ذات الصلة والحد من استخدام المدخلات غير الملحوظة. تم إدراج تحليل القيمة العادلة للأدوات المالية والموجودات غير المالية والمزيد من التفاصيل حول كيفية قياسها في الإيضاح 8 و 27.

يتم تصنيف كافة الموجودات والمطلوبات التي يتم قياس قيمتها العادلة أو الإفصاح عنها البيانات المالية المجمعة ضمن الجدول الهرمي للقيمة العادلة كما هو موضح كما يلي استناداً إلى أدنى مستويات المدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة ككل:

- ◀ المستوى 1 – أسعار السوق المعلنة (غير المعدلة) في أسواق نشطة لموجودات ومطلوبات مماثلة
- ◀ المستوى 2 – أساليب التقييم التي يكون فيها أدنى مستويات المدخلات ذي التأثير الجوهرية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً بشكل مباشر أو غير مباشر
- ◀ المستوى 3 – أساليب التقييم التي لا يكون فيها أدنى مستويات المدخلات ذي التأثير الجوهرية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً.

بالنسبة للموجودات والمطلوبات المدرجة في البيانات المالية المجمعة بشكل متكرر، تحدد المجموعة ما إذا كانت التحويلات قد حدثت بين مستويات الجدول الهرمي عن طريق إعادة تقييم التصنيف (استناداً إلى أقل مستوى من المدخلات ذي التأثير الجوهرية على قياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة بيانات مالية مجمعة.

تحدد إدارة المجموعة سياسات وإجراءات القياس المتكرر للقيمة العادلة مثل العقارات الاستثمارية والموجودات المالية غير المسعرة؛ وكذلك للقياس غير المتكرر مثل الموجودات المحفوظ بها للتوزيع في العمليات غير الموقوفة.

يقوم مقيمون خارجيون بإجراء عملية تقييم العقارات الاستثمارية والممتلكات والمعدات لدى المجموعة المدرجة وفقاً لنموذج التقييم. تتخذ الإدارة قرار إشراك المقيمين الخارجيين سنوياً. وتتضمن معايير الاختيار المتطلبات الرقابية والمعرفة بالسوق وحسن السمعة والاستقلالية ومدى الاعتراف بالمعايير المهنية. تتخذ الإدارة قرارها بعد مناقشات مع المقيمين الخارجيين للمجموعة لتحديد أساليب ومدخلات التقييم المستخدمة في كل حالة.

كما تقوم الإدارة بالتعاون مع المقيمين الخارجيين للمجموعة بمقارنة التغيرات في القيمة العادلة لكل أصل والتزام مقابل المصادر الخارجية ذات الصلة لتحديد ما إذا كان التغير في القيمة العادلة حدث بصورة معقولة.

بالنسبة للأدوات المالية المسعرة في سوق نشط، يتم تحديد القيمة العادلة بالرجوع إلى أسعار السوق المعلنة. تُستخدم أسعار الشراء للموجودات بينما تُستخدم أسعار البيع للمطلوبات. تستند القيمة العادلة للاستثمارات في الصناديق المشتركة أو صناديق الاستثمار أو أدوات الاستثمار المماثلة إلى أحدث قيمة صادرة لصافي قيمة الموجودات.

## 2.5 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### القيمة العادلة (تتمة)

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

بالنسبة للاستثمارات في أدوات حقوق الملكية التي يتعذر تحديد تقدير معقول لقيمتها العادلة، يتم إدراج الاستثمار بالتكلفة.

تقوم الإدارة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة بتحليل الحركات في قيم الموجودات والمطلوبات التي يجب إعادة قياسها أو إعادة تقييمها وفقاً للسياسات المحاسبية للمجموعة. لغرض هذا التحليل، تتحقق الإدارة من أهم المدخلات المطبقة في أحدث عملية تقييم من خلال الموافقة على المعلومات المستخدمة في احتساب تقييم العقود وغيرها من المستندات ذات الصلة.

لغرض إفصاحات القيمة العادلة، قامت المجموعة بتحديد فئات للموجودات والمطلوبات استناداً إلى طبيعة وسمات ومخاطر الأصل أو الالتزام ومستوى الجدول الهرمي للقيمة العادلة كما هو موضح أعلاه.

### عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة

تمثل العقارات التي تم حيازتها أو إنشائها لغرض البيع ضمن سياق الأعمال العادي بدلاً من الاحتفاظ بها للتأجير أو لارتفاع القيمة الرأسمالية، عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة وتقاس بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها، أيهما أقل.

تتضمن التكلفة حقوق الملكية الحرة وحقوق استئجار الأراضي، والمبلغ المدفوع للمقاولين لقاء الإنشاء، وتكاليف الاقتراض وتكاليف التخطيط والتصميم وتكلفة إعداد الموقع والأتعاب المهنية للخدمات القانونية وضرائب نقل ملكية العقارات والمصروفات غير المباشرة للإنشاء والتكاليف الأخرى ذات الصلة.

إن صافي القيمة الممكن تحقيقها هو سعر البيع المقدر ضمن سياق الأعمال العادي استناداً إلى أسعار السوق في تاريخ البيانات المالية المجمعة ومخصومة مقابل القيمة الزمنية للأموال إذا كانت مادية ناقصة تكاليف الإتمام والتكلفة المقدرة للبيع. يتم تحميل العمولات غير القابلة للاسترداد المدفوعة إلى وكلاء المبيعات أو التسويق عند بيع الوحدات العقارية كمصروفات عند سدادها.

يتم تحديد تكلفة العقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة المسجلة في بيان الدخل المجمع عند البيع بالرجوع إلى التكلفة المحددة المتكبدة عن العقار المباع وتوزيع أي تكاليف غير محددة استناداً إلى الحجم النسبي للعقار المباع. يتم تحميل تخفيض العقارات المحتفظ بها للمتاجرة على مصروفات التشغيل الأخرى.

### استثمار في شركات زميلة

إن الشركة الزميلة هي المنشأة التي تمارس عليها المجموعة تأثيراً ملموساً. إن التأثير الملموس هو القدرة على المشاركة في قرارات السياسات المالية والتشغيلية للشركة المستثمر فيها ولكن دون ممارسة سيطرة أو سيطرة مشتركة على تلك السياسات.

يتم المحاسبة عن استثمار المجموعة في شركتها الزميلة، وهي شركة تمارس المجموعة عليها تأثيراً ملموساً، باستخدام طريقة حقوق الملكية. وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يسجل الاستثمار في الشركة الزميلة مبدئياً بالتكلفة.

يتم تعديل القيمة الدفترية للاستثمار لتسجيل التغيرات في حصة المجموعة من صافي موجودات الشركة الزميلة منذ تاريخ الحيازة. يتم إدراج الشهرة المتعلقة بالشركة الزميلة في القيمة الدفترية للاستثمار ولا يتم إطفائها أو اختبارها بصورة فردية لغرض تحديد الانخفاض في القيمة.

يعكس بيان الدخل المجمع حصة المجموعة في نتائج عمليات تشغيل الشركة الزميلة. عند حدوث تغيير مسجل مباشرة ضمن حقوق ملكية الشركة الزميلة، تسجل المجموعة حصتها في أي تغييرات، متى كان ذلك مناسباً، ضمن بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع. يتم استبعاد الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة من المعاملات بين المجموعة والشركة الزميلة بمقدار حصة المجموعة في الشركة الزميلة.

يُدرج إجمالي حصة المجموعة في أرباح أو خسائر الشركة الزميلة في مقدمة بيان الدخل المجمع خارج ربح التشغيل وهو يمثل الأرباح أو الخسائر بعد الضرائب والحصص غير المسيطرة في الشركات التابعة للشركة الزميلة.

## 2.5 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### استثمار في شركات زميلة (تتمة)

يتم إعداد البيانات المالية للشركة الزميلة لفترة بيانات مالية مجمعة مختلفة عن المجموعة والتي تبلغ ثلاثة أشهر. عند الضرورة، يتم إجراء تعديلات لتتوافق السياسات المحاسبية مع تلك التي الخاصة بالمجموعة.

بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تقوم المجموعة بتحديد ما إذا كان من الضروري تسجيل أي خسائر انخفاض في القيمة بشأن استثمارها في الشركة الزميلة. تحدد المجموعة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة ما إذا كان هناك أي دليل موضوعي على انخفاض قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة. في حالة وجود هذا الدليل، تحتسب المجموعة مبلغ انخفاض القيمة بالفرق بين المبلغ الممكن استرداده للشركة الزميلة وقيمتها الدفترية ويتم تسجيل الخسائر كـ "انخفاض قيمة استثمار في شركة زميلة" في بيان الدخل المجموع.

عند فقد التأثير الملموس على الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بقياس وتسجيل أي استثمار متبقي وفقاً لقيمتها العادلة. تدرج أي فروق بين القيمة الدفترية للشركة الزميلة عند فقد التأثير الملموس والقيمة العادلة للاستثمار المتبقي والمتحصلات من البيع في بيان الدخل المجموع.

### عقارات استثمارية

يتضمن العقار الاستثماري العقار المطور والعقار قيد الإنشاء أو أعمال إعادة التطوير المحتفظ بها لغرض تحقيق إيرادات التأجير أو زيادة القيمة الرأسمالية أو كليهما. يتم تصنيف العقار المحتفظ به بموجب عقد تأجير كعقار استثماري عند استيفاء تعريف العقار الاستثماري.

يتم قياس العقار الاستثماري مبدئياً بالتكلفة بما في ذلك تكاليف المعاملة. تتضمن تكاليف المعاملة ضرائب نقل الملكية والأتعاب المهنية للخدمات القانونية وعمولات التأجير المبدئية حتى يصل العقار إلى الحالة اللازمة له للتشغيل. تتضمن القيمة الدفترية أيضاً تكلفة استبدال جزء من العقار الاستثماري القائم في الوقت الذي يتم فيه تكبد التكلفة إذا تم الوفاء بمعايير الاعتراف.

لاحقاً للاعتراف المبدئي، يتم إدراج العقار الاستثماري بالقيمة العادلة التي يتم تحديدها استناداً إلى تقييم يتم إجراؤه من قبل مقيمين مستقلين معتمدين بصورة دورية باستخدام طرق تقييم تتوافق مع طبيعة واستخدام العقارات الاستثمارية. تدرج الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة ضمن بيان الدخل المجموع في السنة التي تنتج تحقق فيها. لأغراض هذه البيانات المالية المجمعة، تتعرض القيمة العادلة التي يتم تقييمها إلى ما يلي:

- ◀ تخفيض القيمة العادلة بمقدار القيمة الدفترية لأي إيرادات مستحقة ناتجة من توزيع الدفعات التحفيزية لعقود التأجير و/أو الحد الأدنى من مدفوعات التأجير
- ◀ زيادة القيمة العادلة بمقدار القيمة الدفترية لأي التزام إلى المستأجر أو المالك الجدير المتضمن في بيان المركز المالي المجموع كالترام عقود تأجير تمويلي.

لا يتم الاعتراف بالعقار الاستثماري عندما يتم بيعه أو عندما يتم سحب العقار الاستثماري بصفة دائمة من الاستخدام ولا يتوقع أي مزايا اقتصادية مستقبلية من بيعه. تدرج أي أرباح أو خسائر ناتجة من استبعاد العقار الاستثماري أو بيعه في بيان الدخل المجموع في السنة التي يتم فيها الاستبعاد أو البيع.

يتم تحديد الأرباح أو الخسائر الناتجة من بيع العقار الاستثماري بالفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل في البيانات المالية المجمعة للفترة السابقة الكاملة.

لا يتم إجراء التحويلات إلى عقار استثماري إلا عندما يطرأ تغير في الاستخدام، مثبتاً بإنهاء إشغال المالك للعقار أو بدء عقد تأجير تشغيلي. تتم التحويلات من العقار الاستثماري فقط عندما يكون هناك تغير في الاستخدام مثبتاً ببداية إشغال المالك للعقار أو بداية التطوير بغرض البيع.

### ممتلكات ومعدات

يتم إدراج الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي انخفاض في القيمة، باستثناء الأرض ملك حر والمباني التي يتم قياسها بالقيمة العادلة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة المتعرف بها بعد تاريخ إعادة التقييم. لا يتم استهلاك الأرض ملك حر.

## 2.5 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### ممتلكات ومعدات (تتمة)

تتضمن التكلفة المبدئية للممتلكات والمعدات التكلفة وأي تكاليف مباشرة تتعلق بإبصال أحد بنود الممتلكات والمعدات إلى الحالة والمكان اللازمة للتشغيل. يتم عادةً تحميل المصروفات المتكبدة بعد تشغيل الممتلكات والمعدات، مثل تكاليف الإصلاحات والصيانة والتكاليف غير المباشرة، إلى بيان الدخل المجمع في الفترة التي يتم خلالها تكبد التكاليف. في الحالات التي يظهر فيها بوضوح أن المصروفات قد أدت إلى زيادة في المزايا الاقتصادية المستقبلية المتوقعة الحصول عليها من استخدام أحد بنود الممتلكات والمعدات بما يتجاوز معيار الأداء الذي تم تقييمه من الأساس، فإنه يتم رسمة المصروفات كتكلفة إضافية للممتلكات والمعدات.

فيما يتعلق بالأرض ملك حر والمباني، يتم إجراء تقييمات سنوياً لضمان عدم اختلاف القيمة الدفترية للأصل المعاد تقييمه بصورة مادية عن قيمته العادلة.

يتم تسجيل أي تغييرات إعادة تقييم في فائض إعادة التقييم ضمن حقوق الملكية، باستثناء إلى الحد الذي ترد فيه هذه التغيرات نقص إعادة التقييم لنفس الأصل المسجل سابقاً في بيان الدخل المجمع، وفي هذه الحالة، تدرج الزيادة في بيان الدخل المجمع. يدرج عجز إعادة التقييم في بيان الدخل المجمع إلا بالقدر الذي يقوم فيه بمقاصة أي فائض حالي لنفس الأصل المسجل في فائض إعادة التقييم.

يتم إجراء تحويل سنوي من فائض إعادة تقييم الأصل إلى الأرباح المرحلة بالفرق بين الاستهلاك على أساس القيمة الدفترية المعاد تقييمها للأصل والاستهلاك على أساس التكلفة الأصلية للأصل. بالإضافة إلى ذلك، فإنه يتم استبعاد الاستهلاك المتراكم كما في تاريخ إعادة التقييم مقابل إجمالي القيمة الدفترية للأرض ملك حر والمباني ويتم إعادة إدراج صافي المبلغ وفقاً للمبلغ المعاد تقييمه للأصل. عند البيع، يتم تحويل أي فائض إعادة تقييم يتعلق بالأصل المحدد المباع إلى الأرباح المرحلة.

يحتسب الاستهلاك على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات الأخرى إلى قيمتها التخريدية كما يلي:

مباني	20 إلى 50 سنة
أدوات ومعدات	3 إلى 5 سنوات
أجهزة وبرامج كمبيوتر	3 إلى 5 سنوات
أثاث وتراكيبات	3 إلى 5 سنوات
سيارات	4 إلى 5 سنوات

يتم مراجعة القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات لغرض تحديد انخفاض القيمة في حالة وجود أحداث أو تغييرات في الظروف تشير إلى أن القيمة الدفترية قد لا يمكن استردادها. وفي حالة وجود مثل هذا المؤشر وعندما تتجاوز القيمة الدفترية المبلغ المقدر الممكن استردادها، تخفض الموجودات إلى المبلغ الممكن استردادها الذي يمثل القيمة العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع أو قيمتها أثناء الاستخدام أيهما أعلى.

إن بند الممتلكات والمعدات يتم إلغاء الاعتراف به عند البيع أو عند عدم توقع مزايا اقتصادية مستقبلية من استخدامه أو بيعه. تدرج أي أرباح أو خسائر ناتجة عن إلغاء الاعتراف بالأصل (المحتسبة بالفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل) في بيان الدخل المجمع عند إلغاء الاعتراف بالأصل. يتم مراجعة القيم التخريدية والأعمار الإنتاجية وطرق الاستهلاك للموجودات في نهاية كل سنة مالية وتعديلها بأثر مستقبلي متى كان ذلك مناسباً.

### مكافأة نهاية الخدمة

تقدم المجموعة مكافأة نهاية الخدمة لموظفيها. يتم احتساب مخصص للمبالغ مستحقة السداد إلى الموظفين طبقاً لقانون العمل الكويتي وعقود الموظفين وقوانين العمل السارية في البلدان التي تعمل فيها الشركات التابعة. إن التكاليف المتوقعة لهذه المكافآت يتم تسجيلها كمصروفات مستحقة على مدى فترة الخدمة. إن هذه الالتزامات غير الممولة تمثل المبلغ المستحق لكل موظف، في حالة إنهاء خدماته بشكل جبري في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

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

## 2.5 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### أسهم الخزينة

تتضمن أسهم الخزينة أسهم الشركة الأم الخاصة الصادرة التي تم إعادة شراؤها من قبل المجموعة دون أن يتم إعادة إصدارها أو إلغائها بعد. يتم المحاسبة عن أسهم الخزينة باستخدام طريقة التكلفة. طبقاً لهذه الطريقة، يتم تحميل المتوسط المرجح لتكلفة الأسهم المعاد شراؤها على حساب مقابل ضمن حقوق الملكية. عند إعادة إصدار أسهم الخزينة، يتم إدراج الأرباح في حساب منفصل ضمن حقوق الملكية ("احتياطي أسهم الخزينة") والذي يعتبر غير قابل للتوزيع. يتم تحميل أي خسائر محققة على نفس الحساب ضمن حدود الرصيد الدائن في ذلك الحساب. بينما يتم تحميل أي زيادة في الخسائر على الأرباح المرحلة أولاً ثم الاحتياطي الاختياري والاحتياطي الإجباري. يتم استخدام الأرباح المحققة لاحقاً من بيع أسهم الخزينة أولاً في مقاصة أي خسائر مسجلة سابقاً في حساب الاحتياطيات أولاً ثم الأرباح المرحلة وحساب احتياطي أسهم الخزينة. لا يتم سداد أي توزيعات أرباح نقدية عن هذه الأسهم. يؤدي إصدار أسهم المنحة إلى زيادة عدد أسهم الخزينة بشكل متناسب وتخفيض متوسط تكلفة السهم دون التأثير على إجمالي تكلفة أسهم الخزينة.

### احتياطي آخر

يستخدم الاحتياطي الآخر لتسجيل تأثير التغيرات في حصة الملكية في الشركات التابعة، دون فقد السيطرة.

### الاعتراف بالإيرادات

تضطلع المجموعة بصورة رئيسية بتقديم الخدمات التالية:

#### خدمات تأجير

تحقق المجموعة إيرادات التأجير من العقارات المؤجرة إلى عملائها بموجب عقد تأجير تشغيلي. تستثنى إيرادات التأجير إيرادات التأجير المحتملة ويتم تسجيلها على مدار الوقت استناداً إلى فترة عقد التأجير، باستخدام طريقة المدخلات لقياس التقدم في أداء الخدمة بالكامل.

يتم تسجيل التكاليف المباشرة المبدئية المتكبدة أثناء التفاوض حول عقد التأجير التشغيلي والترتيب له كمصروف على مدار فترة عقد التأجير على نفس الأساس كإيرادات التأجير.

#### خدمات الضيافة

تسجل المجموعة إيرادات خدمات الضيافة من الفنادق المملوكة لها. تشمل تلك الإيرادات إيرادات من إشغال الغرف ومبيعات المأكولات والمشروبات. تقوم المجموعة بتسجيل الإيرادات الناتجة من هذه العمليات على أن يستمر الاعتراف بالإيرادات في الفترة الزمنية التي يتم خلالها أداء الالتزامات، أي عندما يتم إشغال الغرف وبيع المأكولات والمشروبات.

#### خدمات مقاولات

تسجل المجموعة إيرادات المقاولات والخدمات من عمليات الإنشاءات وتطوير العقارات التي تقوم بها في عقارات الطرف الآخر وخدمات إدارة مختلف المرافق مثل خدمات الصيانة والنظافة والأمن التي تعتبر أمراً معتاداً أو متكرراً بطبيعته.

#### (1) عمليات الإنشاءات وتطوير العقارات

يتم الاعتراف بإيرادات المجموعة المرتبطة بعمليات الإنشاءات وتطوير العقارات على مدار الوقت باستخدام طريقة المدخلات بالرجوع إلى طريقة نسبة الإتمام لقياس التقدم في أداء الخدمة.

#### (2) عمليات إدارة المرافق

يتم الاعتراف بإيرادات المجموعة المرتبطة بعمليات إدارة المرافق على مدار الوقت باستخدام طريقة المدخلات لقياس التقدم في أداء الخدمة بالكامل.

#### بيع العقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة

يتم الاعتراف بالإيرادات الناتجة من بيع العقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة عندما يحصل العميل (المشتري) على السيطرة على الأصل، أي الالتزام بتوجيه استخدام الأصل والحصول على كافة المزايا المتبقية الهامة من ذلك الأصل ويتم ذلك عادة بالتبادل غير المشروط للعقود. بالنسبة لعمليات تحويل العملات المشروطة، يتم تسجيل الإيرادات فقط عندما يتم استيفاء كافة الشروط الجوهرية والانتهاؤ بأن يتم تحويل السيطرة على الأصل إلى العميل.

#### إيرادات الفوائد

يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد عند استحقاقها باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي الذي يمثل المعدل الذي يخصم بدقة المتحصلات النقدية المقدرة المستقبلية خلال العمر المتوقع للأداة المالية إلى صافي القيمة الدفترية للأصل المالي.

## 2.5 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### الاعتراف بالإيرادات (تتمة)

إيرادات توزيعات الأرباح

يتم الاعتراف بإيرادات توزيعات الأرباح عندما يثبت الحق في استلام المدفوعات.

إن الأحكام المحاسبية الهامة المتعلقة بالإيرادات من العقود مع العملاء مبينة بالتفصيل في إيضاح 2.6.

### أرصدة العقود

موجودات العقود

يمثل أصل العقد الحق في المقابل لقاء أداء الخدمات إلى العميل. في حالة قيام المجموعة بأداء الخدمات إلى العميل قبل قيام العميل بسداد المقابل النقدي أو قبل استحقاق المدفوعات، يتم الاعتراف بأصل العقد لقاء المقابل المكتسب المشروط استناداً إلى الشروط المحددة بموجب العقد.

مطلوبات العقود

يمثل التزام العقد الالتزام بأداء الخدمات إلى العميل التي تقوم المجموعة باستلام مقابل لقاءها منه. عندما يقوم العميل بسداد مقابل نقدي قبل قيام المجموعة بأداء الخدمات إلى العميل، يتم الاعتراف بالالتزام العقد عندما يتم سداد المدفوعات. يتم الاعتراف بمطلوبات العقود كإيرادات عندما تقوم المجموعة بأداء خدماتها بموجب العقد.

### المخصصات

يسجل المخصص عندما يكون لدى المجموعة التزام حالي قانوني أو استدلاي نتيجة لحدث سابق ويكون من المرجح أن يتطلب ذلك تدفقاً صادراً للموارد التي تتضمن مزايا اقتصادية لتسوية الالتزام، مع إمكانية إجراء تقدير موثوق منه لمبلغ الالتزام. يتم مراجعة المخصصات في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة وتعديلها لتعكس أفضل تقدير حالي، وعندما يكون تأثير القيمة الزمنية للأموال مادياً، يكون مبلغ المخصص هو القيمة الحالية للمصروفات المتوقعة تكبدها لتسوية الالتزام. عندما تتوقع المجموعة استرداد جزء من المخصص أو استرداد المخصص بالكامل، بموجب عقد تأمين على سبيل المثال، يتم تسجيل الاسترداد كأصل منفصل ولكن فقط عندما يكون هذا الاسترداد مؤكداً بالفعل. يتم عرض المصروف المتعلق بالمخصص في بيان الدخل المجمع بالصافي بعد أي استرداد.

### تكاليف الاقتراض

إن تكاليف الاقتراض المتعلقة مباشرة بحيازة أو إنشاء أو إنتاج أصل، الذي يحتاج بالضرورة إلى فترة زمنية طويلة ليصبح جاهزاً للاستخدام المقصود منه أو البيع، يتم رسميتها كجزء من تكلفة الأصل. يتم احتساب كافة تكاليف الاقتراض الأخرى كمصروفات في الفترة التي يتم فيها تكبدها. تتضمن تكاليف الاقتراض الفوائد والتكاليف الأخرى التي تتكبدتها منشأة ما فيما يتعلق باقتراض الأموال.

### المطلوبات والموجودات المحتملة

لا يتم الاعتراف بالمطلوبات المحتملة ضمن البيانات المالية المجمعة بل يتم الإفصاح عنها ما لم يكن احتمال التدفق الصادر لموارد متضمنة لمزايا اقتصادية أمراً مستبعداً.

لا يتم الاعتراف بالموجودات المحتملة ضمن البيانات المالية المجمعة بل يتم الإفصاح عنها عندما يكون التدفق الوارد لمزايا اقتصادية أمراً مرجحاً.

### الضرائب

مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

يتم احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1% من ربح السنة الخاص بالشركة الأم وفقاً لطريقة الاحتساب المعدلة استناداً إلى قرار أعضاء مجلس الإدارة الذي على أنه يجب استبعاد الإيرادات من الشركات الزميلة والشركات التابعة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة والاقتطاع إلى الاحتياطي الإجباري - حتى يصل الاحتياطي إلى 50% من رأس المال - من وعاء الربح عند تحديد الحصة. تستحق حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بالكامل قبل انعقاد الجمعية العمومية العادية وفقاً للقرار الوزاري (2022/184).

### ضريبة دعم العملة الوطنية

تحتسب الشركة الأم ضريبة دعم العملة الوطنية وفقاً للقانون رقم 19 لسنة 2000 وقرار وزارة المالية رقم 24 لسنة 2006 بنسبة 2.5% من ربح السنة الخاضع للضريبة. وفقاً للقانون، تم خصم الإيرادات الناتجة من الشركات الزميلة والتابعة وتوزيعات الأرباح النقدية من الشركات المدرجة التي تخضع لضريبة دعم العملة الوطنية من ربح السنة.

## 2.5 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### الضرائب (تتمة)

#### الزكاة

يتم احتساب حصة الزكاة بنسبة 1 % من ربح الشركة الأم وفقاً لقرار وزارة المالية رقم 58 لسنة 2007.

#### ضرائب على شركات تابعة خارجية

يتم احتساب الضرائب على الشركات التابعة الخارجية على أساس معدلات الضرائب المطبقة والمنصوص عليها وفقاً للقوانين واللوائح والتعليمات السارية في البلدان التي تعمل فيها هذه الشركات التابعة. يستحق سداد ضريبة الدخل على الربح الخاضع للضريبة ("الضريبة الحالية") كمصروف في الفترة التي تتحقق فيها الأرباح وفقاً للوائح المالية المعمول بها في الدول المعنية التي تعمل فيها المجموعة.

يتم احتساب الضريبة المؤجلة باستخدام طريقة الالتزام بالفروق المؤقتة بين الأوعية الضريبية للموجودات والمطلوبات وقيمتها الدفترية لأغراض البيانات المالية المجمعة في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

يتم تسجيل موجودات الضرائب المؤجلة لكافة الفروق المؤقتة القابلة للخصم وترحيل الإعفاءات الضريبية غير المستخدمة وخسائر الضرائب غير المستخدمة. يتم تسجيل موجودات الضرائب المؤجلة إلى الحد الذي يتوفر فيه الربح الخاضع للضريبة والذي يمكن مقابله استخدام الفروق المؤقتة القابلة للخصم وترحيل الإعفاءات الضريبية غير المستخدمة وخسائر الضرائب غير المستخدمة، باستثناء عندما تنتج موجودات الضرائب المؤجلة المتعلقة بالفروق المؤقت القابل للخصم من الاعتراف المبدئي لأصل أو التزام في معاملة بخلاف دمج الأعمال، في تاريخ المعاملة، وعندما لا تؤثر على الأرباح المحاسبية أو الأرباح أو الخسائر الخاضعة للضريبة.

يتم مراجعة القيمة الدفترية لموجودات الضرائب المؤجلة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة وتخفيضها إلى الحد الذي لم يعد من المحتمل فيه توفر الأرباح الكافية الخاضعة للضريبة بما يسمح باستخدام موجودات الضرائب المؤجلة كلياً أو جزئياً.

يتم إعادة تقييم موجودات الضرائب المؤجلة غير المسجلة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة وتُسجل إلى الحد الذي يكون من المحتمل فيه أن تسمح الأرباح المستقبلية الخاضعة للضريبة باسترداد موجودات الضرائب المؤجلة.

يتم مقاصة موجودات ومطلوبات الضرائب المؤجلة عندما يوجد حق ملزم قانونياً بمقاصة موجودات الضرائب الحالية مقابل مطلوبات ضريبة الدخل الحالية وعندما تتعلق الضرائب المؤجلة بالمنتشأة نفسها الخاضعة للضريبة والجهة الضريبية نفسها.

يتم قياس موجودات ومطلوبات الضرائب المؤجلة وفقاً للمعدلات الضريبية والتشريعات المعمول بها في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

### معلومات القطاعات

إن القطاع هو جزء مميز من المجموعة يضطلع بأنشطة الأعمال التي تحقق منها إيرادات أو تتكبد تكاليف. تستخدم إدارة المجموعة قطاعات التشغيل لتوزيع الموارد وتقييم الأداء ويتوافق إعداد التقارير مع التقارير الداخلية المقدمة إلى المسئول الرئيسي عن اتخاذ قرارات التشغيل. يتم تجميع قطاعات التشغيل ذات السمات الاقتصادية والمنتجات والخدمات وفئة العملاء المماثلة ويتم رفع التقارير بشأنها كقطاعات يجب إعداد التقارير عنها.

### العملات الأجنبية

يتم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي الذي يمثل أيضاً العملة الرئيسية للشركة الأم. تحدد كل شركة في المجموعة عملتها الرئيسية ويتم قياس البنود المدرجة ضمن البيانات المالية لكل شركة باستخدام تلك العملة الرئيسية. يتم تسجيل المعاملات بالعملات الأجنبية مبدئياً وفقاً لسعر صرف العملة الرئيسية السائد بتاريخ المعاملة. تحول الموجودات والمطلوبات النقدية المدرجة بالعملات الأجنبية في تاريخ البيانات المالية المجمعة إلى الدينار الكويتي وفقاً لأسعار الصرف السائدة بذلك التاريخ. تدرج كافة الأرباح أو الخسائر الناتجة في بيان الدخل المجموع.

يتم تحويل الموجودات والمطلوبات غير النقدية المدرجة بالعملات الأجنبية المقيدة بالقيمة العادلة إلى الدينار الكويتي وفقاً لأسعار صرف العملات الأجنبية السائدة في تواريخ تحديد القيمة العادلة. وفي حالة الموجودات غير النقدية التي يتم تسجيل التغير في قيمتها العادلة مباشرة في الإيرادات الشاملة الأخرى، فإن فروق أسعار صرف العملات الأجنبية تُسجل مباشرة في الإيرادات الشاملة الأخرى، وبالنسبة للموجودات غير النقدية التي يتم إدراج التغير في قيمتها العادلة في بيان الدخل المجموع.



## 2.5 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### العملات الأجنبية (تتمة)

يتم تحويل الموجودات (بما في ذلك الشهرة) والمطلوبات النقدية وغير النقدية للعمليات الأجنبية إلى الدينار الكويتي وفقاً لأسعار الصرف السائدة بتاريخ البيانات المالية المجمعة. يتم تحويل نتائج التشغيل لتلك العمليات بمتوسط أسعار الصرف لفترة العملية الأجنبية لتلك العمليات. يتم إدراج الفروق التحويل الناتجة عن العمليات في بند منفصل ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى (احتياطي تحويل العملات الأجنبية) حتى تاريخ استبعاد العملية الأجنبية. عند استبعاد العمليات الأجنبية، يتم تسجيل بند الإيرادات الشاملة الأخرى المتعلق بتلك العملية الأجنبية المحددة في بيان الدخل المجموع.

### عقود التأجير

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

### المجموعة كمؤجر

إن عقود التأجير التي لا تنقل المجموعة بموجبها كافة المخاطر والمزايا الجوهرية المرتبطة بملكية أصل يتم تصنيفها كعقود تأجير تشغيلي. يتم المحاسبة عن إيرادات التأجير الناتجة على أساس القسط الثابت على مدى فترات التأجير ويتم إدراجها ضمن الإيرادات في بيان الدخل المجموع نظراً لطبيعتها التشغيلية. تضاف التكاليف المبدئية المباشرة المتكبدة أثناء التفاوض بشأن عقد التأجير التشغيلي والترتيب له إلى القيمة الدفترية للأصل المؤجر ويتم الاعتراف بها على مدى فترة التأجير على نفس أساس إيرادات التأجير. يتم الاعتراف بالإيجارات المحتملة كإيرادات في الفترة التي يتم فيها اكتسابها.

### المجموعة كمستأجر

تطبق المجموعة طريقة فردية للاعتراف والقياس بالنسبة لكافة عقود التأجير باستثناء عقود التأجير قصيرة الأجل وعقود تأجير الموجودات منخفضة القيمة. قامت المجموعة بتسجيل مطلوبات التأجير عن مدفوعات التأجير وموجودات حق الاستخدام التي تمثل حق استخدام الموجودات الأساسية.

#### 1. موجودات حق الاستخدام

تسجل المجموعة موجودات حق الاستخدام في تاريخ بدء عقد التأجير (أي تاريخ توافر الأصل الأساسي للاستخدام). يتم قياس موجودات حق الاستخدام بالتكلفة ناقصاً أي استهلاك متراكم وخسائر انخفاض القيمة، ويتم تعديلها مقابل أي إعادة قياس لمطلوبات التأجير. تتضمن تكلفة موجودات حق الاستخدام مبلغ مطلوبات التأجير المسجل، والتكاليف المبدئية المباشرة المتكبدة، ومدفوعات التأجير التي تمت في أو قبل تاريخ البدء، ناقصاً أي حوافز تأجير مستلمة. يتم استهلاك موجودات حق الاستخدام على أساس القسط الثابت على مدى فترة التأجير والأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات أيهما أقصر.

في حالة نقل ملكية الأصل المؤجر إلى المجموعة في نهاية مدة عقد التأجير أو إذا كانت التكلفة تعكس ممارسة خيار الشراء، يتم احتساب الاستهلاك باستخدام العمر الإنتاجي المقدر للأصل.

تتعرض موجودات حق الاستخدام أيضاً للانخفاض في القيمة وفقاً لسياسة المجموعة "انخفاض قيمة الموجودات غير المالية".

#### 2. مطلوبات التأجير

في تاريخ بدء عقد التأجير، تسجل المجموعة مطلوبات التأجير المقاسة بالقيمة الحالية لمدفوعات التأجير التي يتعين سدادها على مدى مدة عقد التأجير. تتضمن مدفوعات التأجير مدفوعات ثابتة (بما في ذلك المدفوعات الثابتة بطبيعتها) ناقصاً أي حوافز تأجير مستحقة ومدفوعات التأجير المتغيرة التي تستند إلى مؤشر أو سعر، والمبالغ المتوقعة سدادها بموجب ضمانات القيمة التخريدية. تتضمن مدفوعات التأجير أيضاً سعر ممارسة خيار الشراء المؤكد ممارسته من قبل المجموعة بصورة معقولة ومدفوعات غرامات إنهاء مدة عقد التأجير إذا كانت مدة عقد التأجير تعكس ممارسة المجموعة لخيار الإنهاء. يتم تسجيل مدفوعات التأجير المتغيرة التي لا تستند إلى مؤشر أو سعر كمصروفات (ما لم يتم تكبدها لإنتاج مخزون) في الفترة التي يقع فيها الحدث أو الشرط الذي يستدعي حدوث السداد.

## 2.5 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### عقود التأجير (تتمة) المجموعة كمستأجر (تتمة)

#### 2. مطلوبات التأجير (تتمة)

عند احتساب القيمة الحالية لمدفوعات التأجير، تستخدم المجموعة معدل الاقتراض المتزايد في تاريخ بدء التأجير في حالة عدم إمكانية تحديد معدل الربح المتضمن في عقد التأجير بسهولة. بعد تاريخ البدء، يتم زيادة مبلغ مطلوبات التأجير ليعكس تراكم الربح وتخفيضه مقابل قيمة مدفوعات التأجير المسددة. بالإضافة إلى ذلك، يتم إعادة قياس القيمة الدفترية لمطلوبات التأجير في حالة وجود تعديل أو تغير في مدة التأجير أو في مدفوعات التأجير الثابتة بطبيعتها أو في التقييم لشراء الأصل الأساسي.

#### 3. عقود التأجير قصيرة الأجل وعقود تأجير الموجودات منخفضة القيمة

تطبق المجموعة إعفاء الاعتراف بعقود التأجير قصيرة الأجل على عقود التأجير قصيرة الأجل (أي عقود التأجير التي تبلغ مدتها 12 شهرًا أو أقل من تاريخ البدء ولا تتضمن خيار الشراء). كما تطبق أيضًا إعفاء الاعتراف بالموجودات منخفضة القيمة على عقود تأجير الموجودات التي تعتبر منخفضة القيمة. يتم إدراج مدفوعات التأجير على عقود التأجير قصيرة الأجل وعقود تأجير الموجودات منخفضة القيمة كمصروفات على أساس القسط الثابت على مدى فترة التأجير.

يمكن تصنيف حصة الملكية المحتفظ بها من قبل المجموعة بموجب عقد تأجير تشغيلي والمحاسبة عنها كعقار استثماري عندما يفي العقار بتعريف العقار الاستثماري ويتم تقييم كل عقار على حدة واستنادًا إلى نية الإدارة. يتم تحديد التكلفة المبدئية للعقار المحتفظ به بموجب عقد التأجير والمصنف كعقار استثماري بالقيمة العادلة للعقار أو القيمة الحالية للحد الأدنى من مدفوعات التأجير أيهما أقل. يتم تسجيل مبلغ مكافئ كالتزام.

## 2.6 الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

إن إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة يتطلب من الإدارة وضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المدرجة للإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات والإفصاح عن المطلوبات المحتملة في تاريخ البيانات المالية المجمعة. ومع ذلك فإن عدم التأكد من الافتراضات والتقديرات يمكن أن ينتج عنه تعديل مادي على القيمة الدفترية للأصل أو الالتزام المتأثر في الفترات المستقبلية.

### الأحكام

عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، قامت الإدارة باتخاذ الأحكام التالية بصرف النظر عن تلك التي تتضمن تقديرات أخرى والتي لها التأثير الأكثر جوهرية على المبالغ المدرجة في البيانات المالية المجمعة:

#### إيرادات من عقود مع العملاء

قامت المجموعة بتطبيق الأحكام التالية التي تؤثر بصورة جوهرية في تحديد قيمة وتوقيت الإيرادات الناتجة من عقود مع العملاء:

#### أ. تحديد التزامات الأداء في عقد مجمع

تقدم المجموعة خدمات المقاولات والفنادق إلى عملائها كجزء من ترتيب فردي ومن المحتمل أن تتضمن هذه الترتيبات مختلف التزامات الأداء التي تمثل تنفيذ مهام متفق عليها مسبقًا للعميل. حددت المجموعة أن كل التزام من التزامات الأداء يمكن أن يمثل التزام منفصل لهذه الخدمات يمكن تحديده بصورة مستقلة عن الالتزامات الأخرى المدرجة في العقد ويمكن للعميل أن يستفيد من كل خدمة على حدة.

## 2.6 الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

### الأحكام (تتمة)

إيرادات من عقود مع العملاء (تتمة)

أ. تحديد التزامات الأداء في عقد مجمع (تتمة)

إضافة إلى ذلك، حددت المجموعة أيضا أن التعهدات بتقديم تلك الخدمات تعتبر منفصلة في نطاق كل عقد، ويتم تحديد سعر المعاملة بصورة مستقلة بناء على كل التزام على حدة، وتعتمد تلك الخدمات على بعضها البعض إلى حد كبير، أو تكون مستقلة إلى حد كبير.

يتم تحديد أسعار المعاملات لكل التزام أداء على حدة استنادا إلى أسعار البيع الفردية. وفي حالة عدم إمكانية ملاحظة هذه الأسعار بصورة مباشرة، تقوم المجموعة بتقدير سعر المعاملة لكل التزام أداء استنادا إلى التكلفة المتوقعة زائدا الهامش.

ب. تحديد سعر المعاملة

يمثل سعر المعاملة مبلغ المقابل الملزم والذي تتوقع المجموعة إحققتها في الحصول عليه مقابل تقديم الخدمات التي تعهدت المجموعة بتقديمها إلى العميل. تحدد المجموعة سعر المعاملة أخذا في الاعتبار شروط العقد وممارسات الأعمال المعتادة.

ج. تحديد توقيت أداء الخدمات

(1) إيرادات الضيافة

انتهت المجموعة إلى أن الإيرادات الناتجة من إشغال الغرف ومبيعات المأكولات والمشروبات المقدمة إلى عملائها يتم تسجيلها على مدار الوقت عندما يتم الوفاء بهذه الالتزامات عند تقديم تلك الخدمات أو المبيعات. يحق للمجموعة عرض حق السداد مقابل الخدمة أو البيع. علاوة على ذلك، يحصل العميل على التزام بتوجيه استخدام الخدمات أو المبيعات والحصول على كافة المزايا الجوهرية المتبقية منها.

(2) عمليات الإنشاءات وتطوير العقارات

انتهت المجموعة إلى أن الإيرادات الناتجة من المقاولات فيما يتعلق بخدمة الإنشاءات وتطوير العقارات المقدمة إلى عملائها يتم تسجيلها على مدار الوقت، حيث يقوم العملاء باستلام الخدمات والاستفادة من المزايا المقدمة من المجموعة بشكل متزامن. وحقيقة أن أي منشأة أخرى لن تحتاج إلى تقديم هذه الخدمات التي قدمتها المجموعة حتى تاريخه يوضح أن العميل يتلقى الخدمات ويستفيد من المزايا التي تقدمها المجموعة كما هي وذلك بشكل متزامن. ويحق للمجموعة الحصول على المدفوعات المتعلقة بالأداء الذي تم إنجازه حتى تاريخه بموجب الاتفاقات التعاقدية مع العميل، حيث يحق للمجموعة الحصول على مبلغ يمثل على أقل تقدير تعويض للمجموعة عن الأداء التي تم إنجازها حتى تاريخه في حالة إنهاء العميل للعقد لأسباب بخلاف اخفاق المجموعة في تقديم الخدمات التي تعهدت بها. علاوة على ذلك، تم إيجاد بعض الموجودات من خلال أداء المجموعة لالتزامات المقاولات. ولكن هذه الموجودات يتم التحديد بأنها مقيدة بشروط من التوجيه الفعلي لاستخدام تلك الموجودات لغرض آخر من قبل العميل خلال عملية إيجاد أو تعزيز الموجودات ذات الصلة.

قررت المجموعة أن تقوم بتطبيق طريقة المدخلات لقياس التقدم في أداء تلك الخدمات نظرا للعلاقة المباشرة بين جهود المجموعة وتقديم الخدمات إلى العميل. تقوم المجموعة بتسجيل الإيرادات من هذه الخدمات على أساس التكلفة المتكبدة بالتناسب مع إجمالي التكاليف المتوقعة لإنجاز التزامات الأداء. قامت المجموعة بتقدير نسبة التكاليف المتكبدة كجزء من إجمالي التكاليف المقدرة بالنسبة لكل عقد لتحديد الإيرادات التي يتم الاعتراف بها حتى تاريخه والمحاسبة عن هامش فترة العقد بالكامل.

(3) عمليات إدارة المرافق

انتهت المجموعة إلى أنه يتم الاعتراف بالإيرادات من العقود فيما يتعلق بخدمات إدارة المرافق المقدمة إلى عملائها على مدار الوقت حيث يقوم العميل باستلام واستهلاك المزايا المقدمة من المجموعة بشكل متزامن. إن المجموعة لديها الحق في المدفوعات مقابل الأداء الذي تم استكماله حتى الآن حيث يكون من حق المجموعة وفقاً لكل اتفاقية عقد مبرمة مع العميل الحصول على المبلغ الذي يعوض المجموعة على الأقل مقابل الأداء الذي تم إتمامه حتى الآن في حالة قيام العميل بفسخ العقد لأي أسباب خلاف عجز المجموعة عن الأداء كما تعهدت. إضافة إلى ذلك، لا يؤدي أداء المجموعة إلى إيجاد أصل ذات استخدام بديل للمنشأة.

## 2.6 الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

### الأحكام (تتمة)

إيرادات من عقود مع العملاء (تتمة)

ج. تحديد توقيت أداء الخدمات (تتمة)

3) عمليات إدارة المرافق (تتمة)

قررت المجموعة استخدام طريقة المخرجات لقياس انجاز تلك الخدمات على أساس القياسات المباشرة لقيمة الخدمات التي يتم تقديمها إلى العميل حتى الآن بالنسبة والتناسب مع الخدمات المتبقية التي تم التعاقد بها وفقاً لذلك العقد. لدى المجموعة الحق في الحصول على مقابل من العميل بمبلغ يمثل مباشرة قيمة أداء المجموعة الذي تم إنجازه للعميل حتى الآن. وفيما يتعلق بعقود الخدمات التي تم أدائها بنفس نموذج الاستهلاك على مدار الوقت والتي يشمل مقابلها مبلغ ثابت على مدار مدة العقد، تسجل المجموعة الإيرادات على أساس القسط الثابت حيث تبذل المجموعة جهودها على مدار فترة الأداء. أما بالنسبة لعقود الخدمة التي لها مقابل يعتمد على قياس الخدمة التي تم أدائها مثل عدد الساعات، تقوم المجموعة بالاعتراف بالإيرادات على أساس الأداء الذي تم استكماله حتى الآن.

د. اعتبارات الملزم الرئيسي مقابل الوكيل

خلال أداء خدمات المقاولات إلى عميلها، يشارك مع المجموعة أطراف أخرى في تقديم بعض الخدمات. وقد قررت المجموعة أنها الملزم الرئيسي في هذه الترتيبات حيث تحتفظ المجموعة بالحق في تقديم الخدمة من خلال طرف آخر، ما يتيح للمجموعة القدرة على توجيه هذا الطرف لتقديم الخدمة إلى العميل نيابة عن المجموعة والمجموعة مسئولة بصورة رئيسية عن الوفاء بكل التزام إلى العميل.

هـ. النظر في مكون التمويل الجوهري في العقد

لا تتوقع المجموعة أن يكون لديها أي عقود تكون فيها الفترة بين تحويل الخدمات التي تعهدت بها المجموعة إلى العميل وقيام العميل بدفع المقابل أكثر من سنة واحدة. ونتيجة لذلك، لا تقوم المجموعة بتعديل أي من أسعار المعاملات مقابل القيمة الزمنية للأموال.

### تصنيف الموجودات المالية

تحدد المجموعة تصنيف الموجودات المالية استناداً إلى تقييم نموذج الأعمال الذي يتم ضمنه الاحتفاظ بالموجودات وتقييم ما إذا كانت الشروط التعاقدية للأصل المالي ترتبط بمدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط على أصل المبلغ القائم.

### تصنيف العقارات

تحدد المجموعة تصنيف العقارات كعقارات استثمارية أو كعقارات محتفظ بها للمتاجرة:

- ◀ تتضمن العقارات الاستثمارية الأرض والمباني التي لا تشغلها المجموعة بصورة أساسية أو تستخدم لعملياتها، أو للبيع في سياق الأعمال الطبيعي، ولكن محتفظ بها بصورة أساسية لتحقيق إيرادات تأجير أو ارتفاع قيمتها الرأسمالية.
- ◀ تتضمن العقارات المحتفظ بها للمتاجرة العقار المحتفظ به للبيع في سياق الأعمال الطبيعي.

### التزامات تأجير تشغيلي - المجموعة كمؤجر

قامت المجموعة بالدخول في عقود تأجير عقار تجاري ضمن محفظتها العقارية الاستثمارية. بناء على تقييم شروط وبنود الترتيبات والتي توضح على سبيل المثال أن فترة الإيجار لا تمثل جزءاً جوهرياً من العمر الاقتصادي للعقار التجاري وأن القيمة الحالية للحد الأدنى لمدفوعات التأجير لا يعتبر جوهرياً بالنسبة للقيمة العادلة للعقار التجاري، توصلت المجموعة إلى أنها تحتفظ بجميع المخاطر والمزايا الجوهرية المرتبطة بملكية هذه العقارات ومن ثم تقوم بالمحاسبة عن هذه العقود كعقود تأجير تشغيلي.

### تحديد مدة عقد الإيجار للعقود التي تتضمن خيارات التجديد والإنهاء - المجموعة كمستأجر

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

لدى المجموعة عدد من عقود التأجير التي تتضمن خيارات التجديد والإلغاء. وتستعين المجموعة بالأحكام في تقييم ما إذا كان من المؤكد بصورة معقولة ممارسة خيار تجديد أو إلغاء عقد التأجير أم لا. أي أنها تراعي كافة العوامل ذات الصلة التي تحقق حافزاً اقتصادياً لممارسة خيار التجديد أو خيار الإنهاء. وبعد تاريخ بداية التأجير، تعيد المجموعة تقييم مدة عقد التأجير إذا كان هناك حدث أو تغير جوهري في الظروف التي يقع ضمن نطاق سيطرة المجموعة ويؤثر على قدرتها على ممارسة أو عدم ممارسة خيار التجديد أو الإلغاء.

## 2.6 الأحكام والتقدير والتفويضات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

### التقديرات والافتراضات

تقييم صافي القيمة الممكن تحقيقها للعقارات المحتفظ بها للمتاجرة

تدرج العقارات المحتفظ بها للمتاجرة بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل. يتم تقييم صافي القيمة الممكن تحقيقها بالرجوع إلى ظروف السوق والأسعار الفعلية في تاريخ البيانات المالية المجمعة وتحدد المجموعة في ضوء المعاملات الحديثة بالسوق.

تقييم العقارات الاستثمارية والأرض ملك حر والمباني

تم تقييم القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية والأرض ملك حر والمباني من قبل مقيمي عقارات مستقلين. تم استخدام طريقتين رئيسيتين في تحديد القيمة العادلة لحصص الملكية في العقارات الاستثمارية والأرض ملك حر والمباني - وهما (أ) تحليل التدفقات النقدية المخصومة و (ب) طريقة القيمة السوقية للعقار كما يلي:

(أ) تستند التدفقات النقدية المخصومة إلى سلسلة من التدفقات النقدية الحرة المتوقعة والمؤيدة بأحكام أي عقود تأجير قائمة وعقود أخرى وهي مخصومة بمعدل يعكس مخاطر الأصل.

(ب) تستند طريقة القيمة السوقية للعقار إلى تقييم تم إجراؤه من قبل مقيم عقارات مستقل باستخدام قيمة الصفقات الفعلية التي تم إجراؤها مؤخراً من قبل أطراف أخرى لعقارات مماثلة لها بالنسبة للموقع والحالة، وعلى أساس معرفة وخبرة مقيم العقارات.

تم تقييم العقار الاستثماري قيد الإنشاء أيضاً وفقاً للقيمة العادلة كما هي محددة من قبل خبراء التقييم العقاري المستقلين باستثناء في حالة عدم إمكانية تحديد مثل هذه القيمة بسهولة. تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية قيد الإنشاء إما باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة أو طريقة القيمة المتبقية.

إن الأساليب والافتراضات الهامة المستخدمة من قبل المقيمين في تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية والأرض ملك حر والمباني مبينة في الإيضاحين 8 و9.

### التعرض لمخاطر الاقتصادات مرتفعة التضخم

خلال السنة، تم تقييم دولة لبنان كإحدى الدول التي تشهد معدلات تضخم مفرطة وفق لمتطلبات معيار المحاسبة الدولي 29: التقارير المالية في الاقتصادات مرتفع التضخم. تتعرض المجموعة للمخاطر في دولة لبنان من خلال شركاتها التابعة "بحمدون للعقارات المتحدة ش.م.ل." و"الشركة اللبنانية للعقارات المتحدة ش.م.ل." وعملتهما الرئيسية الليرة اللبنانية. أجرت الإدارة تقييم للوضع وقدرت أن التأثير الناتج من عملياتها الخارجية في ضوء الاقتصاد شديد التضخم لا يعتبر جوهرياً بالنسبة للبيانات المالية المجمعة للمجموعة.

### الأساليب المستخدمة في تقييم العقارات الاستثمارية

تشتمل طريقة التدفقات النقدية المخصومة على التوقع بسلسلة من التدفقات النقدية الدورية إما فيما يتعلق بعقار عامل أو عقار للتطوير. بالنسبة لهذه التدفقات النقدية المتوقعة، تم تطبيق معدل خصم ملائم مستقى من السوق، لوضع مؤشر للقيمة الحالية لتدفقات الإيرادات المتعلقة بالعقار. تُقدر التدفقات النقدية الدورية المحسوبة عادة بإجمالي إيرادات التأجير ناقصاً الشغور وخسائر التحصيل وناقصاً مصروفات / مدفوعات التشغيل. ويتم خصم سلسلة من إيرادات التشغيل الدورية بالأساس، بالإضافة إلى تقدير قيمة الرد/الإنهاء/الخروج (التي تستخدم طريقة التقييم التقليدية) المتوقع عند نهاية فترة التوقع، وصولاً إلى القيمة الحالية. إن إجمالي صافي القيمة الحالية يساوي القيمة العادلة للعقار.

تتمثل طريقة القيمة المتبقية (أو طريقة التطوير الافتراضي) المستخدمة في تقدير القيمة العادلة في طريقة تجمع ما بين طريقة الرسملة (الإيرادات) وطريقة التكلفة (التجميع). يتم تعريف طريقة القيمة المتبقية على أنها: "طريقة تحديد قيمة العقار الذي من المحتمل أن يخضع للتطوير أو إعادة التطوير أو التجديد. ويتم خصم إجمالي تكلفة العمل المقدر بما في ذلك الرسوم والمصروفات الأخرى ذات الصلة زائداً مخصص الفائدة ومخاطر وأرباح القائم بأعمال التطوير من إجمالي قيمة المشروع المكتمل. يتم بعد ذلك تعديل المبلغ الناتج رجوعاً إلى تاريخ التقييم للوصول إلى القيمة المتبقية".

## 2.6 الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

### التقديرات والافتراضات (تتمة)

تقييم الاستثمارات في أسهم غير مسعرة

يستند تقييم الاستثمارات في أسهم غير مسعرة عادةً إلى عامل مما يلي:

- ◀ معاملات حديثة في السوق بشروط تجارية بحتة.
- ◀ القيمة العادلة الحالية لأداة أخرى مماثلة إلى حد كبير.
- ◀ التدفقات النقدية المتوقعة مخصومة بالمعدلات الحالية المطبقة لبنود ذات شروط وسمات مخاطر مماثلة.
- ◀ نماذج تقييم أخرى.

### عقد التأجير – تقدير معدل الاقتراض المتزايد

لا يمكن للمجموعة أن تحدد بسهولة معدل الفائدة الضمني في عقد التأجير وبالتالي فإنها تستخدم معدل الاقتراض المتزايد لقياس مطلوبات التأجير. إن معدل الاقتراض المتزايد هو معدل الفائدة الذي يتعين على المجموعة دفعه لاقتراض الأموال اللازمة للحصول على أصل ذي قيمة مماثلة للأصل المرتبط بحق الاستخدام في بيئة اقتصادية مماثلة، على أن يتم الاقتراض لمدة مماثلة مقابل ضمان مماثل. لذلك يعكس معدل الاقتراض المتزايد ما "يتعين على المجموعة" سداً، والذي يتطلب تقديرًا عند عدم توافر أسعار ملحوظة أو عندما تحتاج إلى تعديل لتعكس شروط وأحكام عقد التأجير. تقوم المجموعة بتقدير معدل الاقتراض المتزايد باستخدام المدخلات الملحوظة (مثل معدلات الفائدة السوقية) عندما تكون متاحة ومطلوبة لإجراء بعض التقديرات الخاصة بالمجموعة (مثل معدل الائتمان المستقل للشركة التابعة).

## 3 النقد والأرصدة لدى البنوك والودائع قصيرة الأجل

2022 دينار كويتي	2023 دينار كويتي	
10,952,308	26,325,140	نقد لدى البنوك
9,847,089	9,058,565	إجمالي الودائع
20,799,397	35,383,705	النقد والأرصدة لدى البنوك والودائع
(2,609,614)	(8,691,995)	ناقصاً: الودائع التي تزيد فترات استحقاقها الأصلية عن ثلاثة أشهر
18,189,783	26,691,710	
(1,389)	(119,521)	ناقصاً: حساب مكشوف لدى البنك (إيضاح 11)
18,188,394	26,572,189	النقد والنقد المعادل لأغراض بيان التدفقات النقدية المجمع

يتم إيداع الودائع قصيرة الأجل لفترات متباينة تتراوح بين يوم واحد حتى ستة أشهر، وتكتسب فائدة بالمعدلات ذات الصلة للودائع قصيرة الأجل.

تم إيداع نقد وودائع بمبلغ 11,892,629 دينار كويتي (2022: 11,463,254 دينار كويتي) لدى أطراف ذات علاقة (إيضاح 23).

## 4 مدينون ومدفوعات مقدماً وموجودات أخرى

2022 دينار كويتي	2023 دينار كويتي	
55,192,921	46,701,550	مدينون
929,887	819,516	إيرادات تأجير وضيافة مستحقة
1,644,181	2,289,459	مستحق من أطراف ذات علاقة (إيضاح 23)
450,422	1,544,103	مدفوعات مقدماً
2,153,779	2,095,452	موجودات أخرى
60,371,190	53,450,080	
(13,690,821)	(6,794,031)	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
46,680,369	46,656,049	

## شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

### 4 مدينون ومدفوعات مقدماً وموجودات أخرى (تتمة)

إن الحركة في مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للمدينين كانت كما يلي:

2022 دينار كويتي	2023 دينار كويتي	كما في 1 يناير صافي خسائر الائتمان المتوقعة للسنة (إيضاح 17) شطب فرق تحويل عملات أجنبية كما في 31 ديسمبر
9,203,604	13,690,821	
5,358,755	(7,638,890)	
(816,957)	-	
(54,581)	742,100	
<u>13,690,821</u>	<u>6,794,031</u>	

### 5 عقارات محتفظ بها للمتاجرة

2022 دينار كويتي	2023 دينار كويتي	كما في 1 يناير الإضافات خلال السنة التحويل إلى عقار استثماري (إيضاح 8) انخفاض قيمة عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة الاستبعادات المتعلق ببيع شركة تابعة فرق تحويل عملات أجنبية كما في 31 ديسمبر
55,494,092	24,359,052	
239,981	217,120	
(22,843,149)	(884,810)	
(143,220)	-	
(302,689)	(244,624)	
	(11,964,635)	
(8,085,963)	(2,992,954)	
<u>24,359,052</u>	<u>8,489,149</u>	

### 6 موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى

2022 دينار كويتي	2023 دينار كويتي	أسهم مسعرة أسهم غير مسعرة موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
529,832	175,057	
1,856,270	1,866,871	
<u>2,386,102</u>	<u>2,041,928</u>	

تمثل الاستثمارات بإجمالي قيمة دفترية بمبلغ 22,164 دينار كويتي (2022: 21,557 دينار كويتي) استثمارات لدى أطراف ذات علاقة (إيضاح 23) وندار الاستثمارات بإجمالي قيمة دفترية بمبلغ 904,806 دينار كويتي (2022: 1,245,459 دينار كويتي) من قبل طرف ذي علاقة (إيضاح 23).

## شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

### 7 استثمار في شركات زميلة

القيمة الدفترية	حصة الملكية	بلد التأسيس	اسم الشركة		
				2022	2023
دينار كويتي	دينار كويتي				
19,145,240	20,234,029	الكويت	شركة مينا هومز العقارية ش.م.ك. (مقفلة) (أ)		
7,117,183	6,175,996	هولندا	شركة اسوفيد بي في (أ)		
6,642,703	6,595,096	الإمارات العربية المتحدة	شركة الفجيرة العقارية المحدودة		
6,480,621	6,635,265	الكويت	شركة إنشاء القابضة ش.م.ك. (مقفلة)		
			شركة إيكاروس المتحدة للخدمات البحرية ش.م.ك. (مقفلة) (أ)		
759,246	592,910	الكويت	شركة الثانية العقارية ش.م.خ.		
6,291	6,307	الأردن			
40,151,284	40,239,603				

إن الحركة في القيمة الدفترية للاستثمار في شركات زميلة خلال السنة هي كما يلي:

2022	2023	
دينار كويتي	دينار كويتي	
58,649,178	40,151,284	كما في 1 يناير
14,141,313	3,891,500	إضافات ومساهمات رأسمالية خلال السنة (أ)
(32,380,525)	-	مستبعدات خلال السنة
(80,000)	(443,940)	توزيعات أرباح
506,267	(2,606,551)	حصة في النتائج
(684,949)	(752,690)	فروق تحويل عملات أجنبية
40,151,284	40,239,603	في 31 ديسمبر

(أ) خلال السنة الحالية، قامت شركة مينا هومز العقارية ش.م.ك. (مقفلة) ("مينا هومز") وهي شركة زميلة، بزيادة رأس مالها بمبلغ 5,000,000 دينار كويتي (2022: 7,000,000 دينار كويتي)، حيث ساهمت المجموعة فيه بمبلغ 3,891,500 دينار كويتي (2022: 5,448,100 دينار كويتي).

خلال 2022، قامت شركة اسوفيد بي في - شركة زميلة - بزيادة رأس المال من خلال رسملة جزئية للقرض الممنوح إلى شركة اسوفيد بي في والذي كانت حصة المجموعة فيه بمبلغ 8,493,213 دينار كويتي .

خلال 2022، قامت شركة إيكاروس المتحدة للخدمات البحرية ش.م.ك. (مقفلة) - شركة زميلة - بزيادة رأسمالها من خلال مساهمة رأسمالية إضافية ساهمت فيها المجموعة بمبلغ 200,000 دينار كويتي.



## شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2023

### 7 استثمار في شركات زميلة (تتمة)

حددت المجموعة أن شركة مينا هومز العقارية ش.م.ك. (مقفلة) ("مينا هومز") تعتبر شركة زميلة جوهرية للمجموعة ويوضح الجدول التالي ملخص المعلومات المالية لاستثمار المجموعة في الشركات الزميلة:

#### ملخص بيان المركز المالي:

الإجمالي 2022 دينار كويتي	2023 دينار كويتي	أخرى 2022 دينار كويتي	2023 دينار كويتي	مينا هومز*	
				2022 دينار كويتي	2023 دينار كويتي
159,807,936	<b>146,640,343</b>	35,223,234	<b>38,731,049</b>	124,584,702	<b>107,909,294</b>
124,517,180	<b>147,373,030</b>	40,537,472	<b>41,766,592</b>	83,979,708	<b>105,606,438</b>
(110,089,002)	<b>(100,702,282)</b>	(24,633,784)	<b>(28,334,775)</b>	(85,455,218)	<b>(72,367,507)</b>
(88,239,996)	<b>(106,143,585)</b>	(10,867,853)	<b>(9,818,490)</b>	(77,372,143)	<b>(96,325,095)</b>
85,996,118	<b>87,167,506</b>	40,259,069	<b>42,344,376</b>	45,737,049	<b>44,823,130</b>
				40.42%	<b>43.17%</b>

نسبة ملكية المجموعة

#### حصة المجموعة في صافي الموجودات \*

40,151,284	<b>40,239,603</b>	21,006,044	<b>20,005,574</b>	19,145,240	<b>20,234,029</b>
------------	-------------------	------------	-------------------	------------	-------------------

#### ملخص بيان الدخل:

		الإيرادات			
23,050,106	<b>16,251,105</b>	22,560,232	<b>14,941,494</b>	489,874	<b>1,309,611</b>
(1,649,002)	<b>(7,675,663)</b>	1,954,746	<b>(1,761,745)</b>	(3,603,748)	<b>(5,913,918)</b>
506,267	<b>(2,606,551)</b>	1,282,837	<b>(643,485)</b>	(776,570)	<b>(1,963,066)</b>

(خسارة) ربح السنة

#### حصة المجموعة في (خسارة) ربح السنة

\* الفرق بين القيمة الدفترية ونسبة حقوق الملكية الخاصة بحصة ملكية المجموعة يمثل بشكل جوهرى الشهرة.

## شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

### 8 عقارات استثمارية

2022 دينار كويتي	2023 دينار كويتي	
60,234,474	57,442,972	أراضي لغرض التطوير (أ)
11,846,179	13,976,290	عقارات استثمارية قيد الإنشاء (ب)
311,747,555	306,595,861	عقارات مطورة (ج)
383,828,208	378,015,123	

تم إجراء تقييم الأراضي لغرض التطوير والعقارات الاستثمارية قيد الإنشاء والعقارات المطورة كما في 31 ديسمبر 2023 من قبل مقيمين مستقلين لديهم مؤهلات وخبرة مهنية في موقع وفئة العقار الاستثماري الذي يتم تقييمه. تم استخدام طريقة التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة أو القيمة السوقية للعقار للعقارات المطورة حيث تم اعتبارها ملائمة وفقاً لما يتناسب مع طبيعة واستخدام العقار. تم تحديد القيمة العادلة للأراضي لغرض التطوير والعقار الاستثماري قيد الإنشاء باستخدام طريقة القيمة السوقية أو طريقة استبدال تكلفة الاستهلاك.

### أ) أرض لغرض التطوير

إن الحركة في الأراضي لغرض التطوير خلال السنة كانت كما يلي:

2022 دينار كويتي	2023 دينار كويتي	
69,642,755	60,234,474	كما في 1 يناير
476,732	35,266	إضافات
(532,350)	-	استيعادات
-	884,810	تحويل من عقارات محتفظ بها للمتاجرة
(2,579,152)	1,468,784	ربح (خسارة) التقييم
(6,773,511)	(5,180,362)	فروق تحويل عملات أجنبية
60,234,474	57,442,972	كما في 31 ديسمبر

تشمل الأراضي لغرض التطوير قطعة أرض في مدينة شرم الشيخ، مصر بمبلغ 13,815,268 دينار كويتي (2022): 16,199,961 دينار كويتي) ولم يتم تسجيلها بعد باسم الشركة التابعة (الخليج مصر) ولن يتم السماح بتسجيل الشركة التابعة حتى استكمال مشروع الإنشاء في هذه الأرض.

### ب) عقارات استثمارية قيد الإنشاء

2022 دينار كويتي	2023 دينار كويتي	
12,016,473	11,846,179	كما في 1 يناير
8,232	3,423	إنفاق رأسمالي
15,745	2,230,243	ربح التقييم
(194,271)	(103,555)	فروق تحويل عملات أجنبية
11,846,179	13,976,290	كما في 31 ديسمبر

### ج) عقارات مطورة

2022 دينار كويتي	2023 دينار كويتي	
246,929,276	246,540,381	أراضي ومباني مطورة:
64,818,279	60,055,480	أراضي ومباني مطورة
311,747,555	306,595,861	مباني مقامة على أراضي مستأجرة من الحكومة

## شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

### 8 عقارات استثمارية (تتمة)

تتراوح فترات الاستئجار لقطع الأراضي المستأجرة من حكومة دولة الكويت ومن الغير من أكثر من سنة حتى 50 سنة وتكون قابلة للتجديد.

إن الحركة خلال السنة كانت كما يلي:

2022 دينار كويتي	2023 دينار كويتي	
179,054,129	311,747,555	كما في 1 يناير
202,942	172,878	إضافات
126,423,000	-	إضافة نتيجة دمج الأعمال (إيضاح 28)
-	(2,192,857)	تحويل إلى ممتلكات ومعدات (إيضاح 9)
22,843,149	-	تحويل من عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة (إيضاح 5)
(228,397)	(504,914)	استبعاد عقارات استثمارية
(18,434,747)	(3,018,702)	خسارة التقييم
1,887,479	391,901	فروق تحويل عملات أجنبية
311,747,555	306,595,861	كما في 31 ديسمبر

### الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة

توضح الجداول التالية الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية للمجموعة:

قياس القيمة العادلة بواسطة			
المدخلات الجوهريّة غير الملحوظة (المستوى 3) دينار كويتي	المدخلات الجوهريّة الملحوظة (المستوى 2) دينار كويتي	الأسعار المعلنة في أسواق نشطة (المستوى 1) دينار كويتي	الإجمالي دينار كويتي
31 ديسمبر 2023			
136,731,571	241,283,552	-	378,015,123
31 ديسمبر 2022			
141,731,000	242,097,208	-	383,828,208

لم يتم إجراء أي تحويلات بين أي مستويات من الجدول الهرمي للقيمة العادلة خلال سنة 2023 أو 2022.

يوضح الجدول التالي التسوية من الأرصدة الافتتاحية إلى الأرصدة الختامية للمستوى 3 من القيم العادلة:

2022 دينار كويتي	2023 دينار كويتي	
33,478,809	141,731,000	الرصيد الافتتاحي
126,423,000	-	إضافة نتيجة دمج الأعمال (إيضاح 28)
32,444	25,801	إضافات وإنفاق رأسمالي
-	(2,192,857)	التحويل إلى ممتلكات ومعدات
(18,203,253)	(2,832,373)	خسارة التقييم
141,731,000	136,731,571	الرصيد الختامي

8 عقارات استثمارية (تتمة)

تفاصيل المدخلات الجوهرية غير الملحوظة المستخدمة في التقييم:

إن المدخلات الجوهرية غير الملحوظة المستخدمة في قياسات القيمة العادلة المصنفة ضمن المستوى 3 من الجدول الهرمي للقيمة العادلة هي معدل العائد (منهج رسمة الإيرادات) والسعر لكل متر مربع (منهج السوق).

تحليل الحساسية

ستؤدي الزيادة (النقص) الجوهرية المقدرة في سعر المتر المربع وقيمة الإيجار ونمو الإيجار سنوياً، على حدة إلى ارتفاع (انخفاض) ملحوظ في القيمة العادلة على أساس خطي. ستؤدي الزيادة (النقص) الجوهرية في معدل الشغور طويل الأجل ومعدل الخصم (وعائد البيع)، على حدة إلى نقص (زيادة) ملحوظ في القيمة العادلة.

فيما يلي الافتراضات الرئيسية المستخدمة لتقييم العقارات الاستثمارية ذات السمات المتماثلة:

2022 %	2023 %	
10.50	10.25	متوسط صافي العائد المبدئي
11.25	11.50	متوسط العائد القابل للاسترداد
1.25	1.50	متوسط معدل التضخم
15.00	5.00	معدل الشغور طويل الأجل
2.50	2.25	معدل النمو طويل الأجل في معدلات الإيجارات الفعلية

يبين الجدول التالي حساسية التقييم للتغيرات في الافتراضات الأكثر أهمية بالنسبة لتقييم العقارات الاستثمارية.

التأثير على القيمة العادلة		الحساسية	المدخلات الجوهرية غير الملحوظة
2022	2023		
دينار كويتي	دينار كويتي		
1,906,875 (1,851,125)	2,097,564 (2,056,238)	+/- 1%	متوسط صافي العائد المبدئي
2,295,164 (2,214,875)	2,524,680 (2,436,362)	+/- 1%	متوسط العائد القابل للاسترداد
1,401,921 (997,524)	1,542,113 (1,097,276)	+/- 25 نقاط أساس	متوسط معدل التضخم
1,489,765 (1,389,765)	1,638,741 (1,528,741)	+/- 1%	معدل الشغور طويل الأجل
1,008,545 (993,694)	1,109,400 (1,093,063)	+/- 1%	معدل النمو طويل الأجل في الإيجارات الفعلية

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

9 ممتلكات ومعدات

التكلفة:	أراضي ملك حر دينار كويتي	مباني دينار كويتي	أدوات ومعدات دينار كويتي	أجهزة وبرامج كمبيوتر دينار كويتي	أثاث وتركيبات دينار كويتي	سيارات دينار كويتي	موجودات حق الاستخدام دينار كويتي	أعمال قيد التنفيذ دينار كويتي	المجموع دينار كويتي
كما في 1 يناير 2023	54,781,792	112,589,777	14,228,099	18,244,611	18,070,935	2,221,998	368,981	6,684,933	227,191,126
إضافات	-	288,863	786,701	258,864	2,582,483	332,460	-	1,845	4,251,216
تحويل من عقارات استثمارية (إيضاح 8)	-	2,192,857	-	-	-	-	-	-	2,192,857
التحويل	-	6,294,688	-	-	-	-	-	(6,294,688)	-
تعديل إعادة التقييم	-	146,253	-	-	-	-	-	-	146,253
استبعاد	-	-	(21,636)	(13,577)	(16,078)	(59,639)	-	-	(110,930)
تعديل تحويل عملات أجنبية	(92,445)	1,083,461	67,536	(1,176)	37,079	1,590	80	1,874	1,097,999
كما في 31 ديسمبر 2023	54,689,347	122,595,899	15,060,700	18,488,722	20,674,419	2,496,409	369,061	393,964	234,768,521
الاستهلاك:	-	(46,593,658)	(11,358,430)	(17,830,581)	(17,639,388)	(1,785,822)	(8,896)	-	(95,216,775)
كما في 1 يناير 2023	-	(7,027)	-	-	-	-	-	-	(7,027)
انخفاض القيمة	-	(2,793,258)	(418,735)	(217,667)	(333,191)	(184,581)	(8,951)	-	(3,956,383)
المحمل للسنة	-	292	16,294	13,021	15,596	49,781	-	-	94,984
استبعاد	-	(72,290)	(36,193)	3,503	(32,060)	(14,324)	(23)	-	(151,387)
تعديل تحويل عملات أجنبية	-	-	-	-	-	-	-	-	-
في 31 ديسمبر 2023	-	(49,465,941)	(11,797,064)	(18,031,724)	(17,989,043)	(1,934,946)	(17,870)	-	(99,236,588)
صافي القيمة الدفترية:	54,689,347	73,129,958	3,263,636	456,998	2,685,376	561,463	351,191	393,964	135,531,933
في 31 ديسمبر 2023									

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

9 ممتلكات ومعدات (تتمة)

التكلفة:	أراضي ملك حر	مباني	أدوات ومعدات	أجهزة وبرامج كمبيوتر	أثاث وتراكيبات	سيارات	موجودات حق الاستخدام	أعمال قيد التنفيذ	المجموع
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
كما في 1 يناير 2022	55,357,900	109,783,699	14,089,705	17,712,250	16,461,945	2,314,260	-	3,948,145	219,667,904
إضافة نتيجة حيازة شركة تابعة (إيضاح 28)	-	-	876,793	-	937,989	-	-	-	1,814,782
إضافات	-	39,965	397,824	198,680	252,614	120,027	368,981	4,785,155	6,163,246
تعديل إعادة التقييم	-	(839,752)	-	-	-	-	-	-	(839,752)
استبعاد	-	-	(1,469,999)	(91,222)	(208,784)	(213,765)	-	-	(1,983,770)
تعديل تحويل عملات أجنبية	(576,108)	3,605,865	333,776	424,903	627,171	1,476	-	(2,048,367)	2,368,716
كما في 31 ديسمبر 2022	54,781,792	112,589,777	14,228,099	18,244,611	18,070,935	2,221,998	368,981	6,684,933	227,191,126
الاستهلاك:	-	(42,151,903)	(11,121,050)	(17,650,584)	(16,388,056)	(1,551,898)	-	-	(88,863,491)
كما في 1 يناير 2022	-	-	(659,710)	-	(859,852)	-	-	-	(1,519,562)
إضافة نتيجة حيازة شركة تابعة (إيضاح 28)	-	(1,461,219)	-	-	-	-	-	-	(1,461,219)
انخفاض القيمة المحمل للسنة	-	(2,588,412)	(540,912)	(207,930)	(465,175)	(243,284)	(8,896)	-	(4,054,609)
استبعاد	-	-	1,122,320	51,477	188,463	12,422	-	-	1,374,682
تعديل تحويل عملات أجنبية	-	(392,124)	(159,078)	(23,544)	(114,768)	(3,062)	-	-	(692,576)
في 31 ديسمبر 2022	-	(46,593,658)	(11,358,430)	(17,830,581)	(17,639,388)	(1,785,822)	(8,896)	-	(95,216,775)
صافي القيمة الدفترية:	54,781,792	65,996,119	2,869,669	414,030	431,547	436,176	360,085	6,684,933	131,974,351
في 31 ديسمبر 2022	54,781,792	65,996,119	2,869,669	414,030	431,547	436,176	360,085	6,684,933	131,974,351

## شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

### 9 ممتلكات ومعدات (تتمة)

تم تحديد القيمة العادلة للأرض ملك حر والمبنى باستخدام طريقة المقارنة بالسوق. تم إجراء هذه التقييمات من قبل مقيم مستقل وتستند إلى قواعد بيانات أسعار المعاملات للعقارات ذات الطبيعة والموقع والحالة المتماثلة. إن وحدة المقارنة المطبقة من قبل المجموعة تمثل السعر لكل متر مربع. كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة، تم إدراج الخسارة من إعادة تقييم الأرض ملك حر والمباني بمبلغ 146,253 دينار كويتي (2022: ربح بمبلغ 839,752 دينار كويتي) وتعديل ضريبة مؤجلة ذي صلة ناتج ربح إعادة التقييم بمبلغ 40,162 دينار كويتي (2022: 14,397 دينار كويتي).

مدخلات تقييم جوهري غير ملحوظة

كما في 31 ديسمبر 2023، يبلغ نطاق متوسط سعر السوق للأرض ملك حر والمباني (لكل متر مربع) المستخدم من قبل المقيم 854 دينار كويتي (2022: 948 دينار كويتي). إن الارتفاع (الانخفاض) الجوهري في السعر المقدر لكل متر مربع كل على حدة سيؤدي إلى ارتفاع (انخفاض) ملحوظ في القيمة العادلة على أساس خطي.

تم توزيع الاستهلاك في بيان الدخل المجمع كما يلي:

2022 دينار كويتي	2023 دينار كويتي	تكلفة الإيرادات
715,199	552,788	تكلفة مقاولات وخدمات
3,069,151	2,892,629	استهلاك الفنادق
270,259	510,966	مصرفات تشغيلية
4,054,609	3,956,383	استهلاك الممتلكات والمعدات

### 10 دائنون ومصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

2022 دينار كويتي	2023 دينار كويتي	إيجار مستلم مقدماً
450,522	2,817,310	دائنون
43,311,643	42,658,387	مطلوبات تأجير
5,047,920	3,778,485	مكافأة
4,718,928	4,875,786	تأمينات مستردة
5,466,011	5,702,169	مستحق إلى أطراف ذات علاقة (إيضاح 23)
2,027,998	2,071,601	دائنون آخرون
24,155,066	13,602,999	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي مستحقة
32,530	11,789	
85,210,618	75,518,526	

يوضح الجدول التالي الحركة في مطلوبات التأجير الخاصة بالمجموعة:

2022 دينار كويتي	2023 دينار كويتي	كما في 1 يناير
3,516,709	5,047,920	إضافة
2,680,200	378,361	تكلفة تمويل
214,068	210,103	مدفوعات
(1,350,815)	(1,818,220)	فروق تحويل عملات أجنبية
(12,242)	(39,679)	
5,047,920	3,778,485	

## شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

### 11 قروض وسلف تحمل فائدة

2022 دينار كويتي	2023 دينار كويتي	
302,769,908	291,497,950	قروض
1,389	119,521	حسابات مكشوفة لدى البنوك
302,771,297	291,617,471	

2022 دينار كويتي	2023 دينار كويتي	
22,208,227	12,005,000	متداولة
161,679,597	120,401,258	غير متداولة
183,887,824	132,406,258	

2022 دينار كويتي	2023 دينار كويتي	
13,248,982	8,959,457	من قبل الشركات التابعة:
105,634,491	150,251,756	متداولة
118,883,473	159,211,213	غير متداولة
302,771,297	291,617,471	

يوضح الجدول التالي الجزء المتداول وغير المتداول من التزامات القروض على المجموعة:

المجموع 2022 دينار كويتي	المجموع 2023 دينار كويتي	الجزء غير المتداول دينار كويتي	الجزء المتداول دينار كويتي	
1,389	119,521	-	119,521	حسابات مكشوفة لدى البنوك (إيضاح 3)
19,881,899	13,888,401	-	13,888,401	قروض قصيرة الأجل
282,888,009	277,609,549	270,653,014	6,956,535	قروض محددة الأجل
302,771,297	291,617,471	270,653,014	20,964,457	

تم الحصول على القروض محددة الأجل لفترات متباينة تتراوح بين سنة واحدة واثنى عشر سنة، وتحمل معدلات فائدة تتراوح من 4.7 % إلى 11 % (2022: 2.95 % إلى 18.75 %).

كما في 31 ديسمبر 2023، تقدر القروض قصيرة الأجل والحسابات المكشوفة لدى البنوك التي حصلت عليها المجموعة بمبلغ 14,007,922 دينار كويتي (31 ديسمبر 2022: 19,881,899 دينار كويتي) قابلة للتجديد على أساس سنوي.

تستحق القروض والسلف التي تحمل فائدة بقيمة 82,341,258 دينار كويتي (2022: 88,218,346 دينار كويتي) إلى أطراف ذات علاقة (إيضاح 23).



## شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

### 11 قروض وسلف تحمل فائدة (تتمة)

يوضح الجدول التالي الجزء المتداول وغير المتداول (تم تحليله حسب العملة) من التزامات القروض على المجموعة:

الجزء المتداول دينار كويتي	الجزء غير المتداول دينار كويتي	المجموع 2023 دينار كويتي	المجموع 2022 دينار كويتي
1,569,449	6,085,779	7,655,228	27,243,980
475,494	13,996,916	14,472,410	14,679,023
456,460	5,140,873	5,597,333	4,203,742
18,087,689	226,407,712	244,495,401	256,644,552
375,365	19,021,734	19,397,099	-
20,964,457	270,653,014	291,617,471	302,771,297

### 12 سندات

2023 دينار كويتي	2022 دينار كويتي
في 28 مارس 2023، أصدرت الشركة الأم سندات غير مكفولة بضمان بأصل مبلغ قدره 80,000,000 دينار كويتي وتتكون من سندات في سلسلتين على النحو التالي:	
المستحقة في 28 مارس 2028، تحمل فائدة بمعدل ثابت قدره 7% سنوياً وتستحق الدفع بشكل ربع سنوي كمتأخرات.	54,600,000
المستحقة في 28 مارس 2028، تحمل فائدة بمعدل متغير قدره 3% فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي وتستحق الدفع بشكل ربع سنوي كمتأخرات.	25,400,000
في 19 أبريل 2018، أصدرت الشركة الأم سندات غير مكفولة بضمان بأصل مبلغ قدره 60,000,000 دينار كويتي تتضمن سندات في شكل مجموعتين كما يلي:	
◀ سندات مستحقة بتاريخ 19 أبريل 2023 وتحمل فائدة بمعدل ثابت بنسبة 5.75% سنوياً تستحق ربع سنوياً كمتأخرات.	-
◀ سندات مستحقة بتاريخ 19 أبريل 2023 وتحمل فائدة بمعدل متغير بنسبة 2.50% فوق معدل الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي تستحق ربع سنوياً كمتأخرات.	-
60,000,000	80,000,000

### 13 رأس المال وعلاوة إصدار الأسهم

كما في 31 ديسمبر 2023، يتكون رأسمال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل من 1,430,545,513 سهم قيمة كل سهم 100 فلس (2022: 1,430,545,513 سهم قيمة كل سهم 100 فلس) أي 1,187,974,420 مدفوعة بالكامل نقداً وعينياً بعدد 242,571,093 سهم.

إن علاوة إصدار الأسهم غير متاحة للتوزيع.

### 14 احتياطي إجباري

وفقاً لقانون الشركات والتعديلات اللاحقة له وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، والتعديلات اللاحقة لهما، فإنه يجب استقطاع نسبة 10% بعد أدنى من ربح السنة قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الإجباري. يجوز أن تقرر الجمعية العمومية السنوية للشركة الأم وقف تلك الاستقطاعات عندما يتجاوز هذا الاحتياطي نسبة 50% من رأس المال المصدر. لا يجوز استخدام هذا الاحتياطي إلا لمقاصة الخسائر أو لدفع توزيعات أرباح بنسبة تصل إلى 5% من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا تسمح فيها الأرباح بتأمين هذا الحد بسبب عدم توفر احتياطات قابلة للتوزيع. إن أي مبالغ يتم اقتطاعها من هذا الاحتياطي يجب أن يعاد ردها عندما تكون الأرباح في السنوات القادمة كافية، ما لم يتجاوز هذا الاحتياطي نسبة 50% من رأس المال المصدر.

## شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

### 15 احتياطي اختياري

وفقاً للنظام الأساسي للشركة الأم، يجب استقطاع نسبة 10% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الاختياري. وتم إيقاف هذا الاستقطاع السنوي بقرار من الجمعية العمومية للمساهمين بناء على توصية من مجلس الإدارة.

### 16 أسهم الخزينة

2022	2023	
128,481,710	128,481,710	عدد أسهم الخزينة
8.981%	8.981%	النسبة إلى الأسهم المصدرة
8,094,347	5,820,221	القيمة السوقية بالدينار الكويتي
15,503,985	15,503,985	التكلفة بالدينار الكويتي

إن الاحتياطي الأرباح المرحلة وعلاوة إصدار الأسهم بما يعادل تكلفة أسهم الخزينة غير متاحة للتوزيع خلال الفترة التي تحتفظ فيها المجموعة بهذه الأسهم.

### 17 صافي إيرادات (خسائر) تشغيل أخرى

2022 دينار كويتي	2023 دينار كويتي	
(1,865)	5,817	ربح (خسارة) من بيع عقارات استثمارية
(143,220)	-	انخفاض قيمة عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة (إيضاح 5)
(264,000)	(552,010)	مخصص صيانة عقارات مستأجرة
(5,358,755)	7,638,890	صافي مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للمدينين التجاريين (إيضاح 4)
(1,000,000)	(1,443,628)	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة لقرض إلى شركة زميلة
38,023	35,580	إيرادات توزيعات أرباح
(111,571)	(112,337)	إطفاء موجودات غير ملموسة
(1,461,219)	(7,026)	انخفاض قيمة ممتلكات ومعدات
149,091	23,211	ربح من بيع ممتلكات ومعدات
(8,153,516)	5,588,497	

### 18 مصروفات عمومية وإدارية

تتضمن المصروفات العمومية والإدارية التكاليف التالية المتعلقة بالموظفين:

2022 دينار كويتي	2023 دينار كويتي	
4,178,329	3,750,846	رواتب ومكافآت موظفين قصيرة الأجل
680,694	773,356	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
4,859,023	4,524,202	

تم تحميل الرواتب ومكافآت الموظفين قصيرة الأجل ومكافأة نهاية الخدمة للموظفين بمبلغ 22,321,429 دينار كويتي (2022):  
20,155,322 دينار كويتي) على تكلفة الإيرادات.

## شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

### 19 صافي إيرادات غير تشغيلية أخرى

2022 دينار كويتي	2023 دينار كويتي
831,104	794,915
(71,970)	337,524
759,134	1,132,439

إيرادات أخرى  
أرباح (خسائر) تحويل عملات أجنبية

### 20 الضرائب

2022 دينار كويتي	2023 دينار كويتي
32,530	11,789
170,288	-
26,984	-
56,070	3,100
(402,330)	539,712
(116,458)	554,601

حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي  
ضريبة دعم العمالة الوطنية  
زكاة

ضرائب على الشركات التابعة الأجنبية  
الضريبة الحالية  
الضريبة المؤجلة

إن معدل الضريبة المطبق على الشركات التابعة الأجنبية التي تخضع للضريبة يتراوح من 15% إلى 22.5% (2022: 15% إلى 28%). لغرض تحديد النتائج الخاضعة للضريبة للسنة، تم تعديل الربح المحاسبي للشركات التابعة الأجنبية للأغراض الضريبية. تتضمن التعديلات للأغراض الضريبية بنود تتعلق بكل من الإيرادات المتعلقة بالإيرادات والمصروفات. تستند التعديلات الحالية للقوانين واللوائح والممارسات المطبقة للمناطق التي تقع فيها الشركات التابعة الأجنبية.

تتعلق مطلوبات الضريبة المؤجلة بما يلي:

2022 دينار كويتي	2023 دينار كويتي
(10,208,387)	(9,739,235)
(13,238,703)	(13,197,486)
(7,742,333)	(8,774,108)
(31,189,423)	(31,710,829)

إعادة تقييم عقارات استثمارية وفقاً للقيمة العادلة  
إعادة تقييم ممتلكات ومعدات وفقاً للقيمة العادلة  
ضريبة مؤجلة - تتعلق بإنشاء ورد الفروق المؤقتة

مطلوبات الضريبة المؤجلة

فيما يلي تفاصيل مطابقة مطلوبات الضريبة المؤجلة:

2022 دينار كويتي	2023 دينار كويتي
(31,523,858)	(31,189,423)
402,330	(539,712)
(14,397)	40,162
(53,498)	(21,856)
(31,189,423)	(31,710,829)

كما في 1 يناير  
رد المصروف للسنة  
تعديل الضريبة المؤجلة من إعادة تقييم ممتلكات ومعدات وفقاً للقيمة العادلة مأخوذ إلى الإيرادات  
الشاملة الأخرى  
فروق تحويل عملات أجنبية

كما في 31 ديسمبر

## 21 ربحية السهم الأساسية والمخفضة

يتم احتساب مبالغ ربحية السهم الأساسية بقسمة ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم العاديين على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة. يتم احتساب ربحية السهم المخفضة عن طريقة قسمة الربح الخاص بمساهمي الشركة الأم العاديين على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة زائداً المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي سيتم إصدارها عند تحويل كافة الأسهم العادية المحتملة المخفضة إلى أسهم عادية. نظراً لعدم وجود أدوات مخفضة قائمة، فإن ربحية السهم الأساسية والمخفضة متماثلة.

2022	2023	
دينار كويتي	دينار كويتي	
3,388,039	4,193,212	ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم
سهم	سهم	
1,194,620,203	1,430,545,513	عدد الأسهم القائمة:
(114,035,096)	(128,481,710)	المتوسط المرجح لعدد الأسهم المدفوعة
		ناقصاً: المتوسط المرجح لعدد أسهم الخزينة
1,080,585,107	1,302,063,803	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة لربحية السهم الأساسية
3.14 فلس	3.22 فلس	ربحية السهم الخاصة بمساهمي الشركة الأم

## 22 توزيعات أرباح

خلال اجتماع مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ 25 مارس 2024، لم يوص مجلس إدارة الشركة الأم بأي توزيعات أرباح نقدية أو أسهم منحة لتوزيعها على المساهمين (31 ديسمبر 2022: لا شيء). تخضع هذه التوصيات لموافقة الجمعية العمومية السنوية للمساهمين.

اعتمدت الجمعية العمومية السنوية للمساهمين المنعقدة بتاريخ 4 مايو 2023 البيانات المالية المجمعة المدققة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022. كما اعتمدت الجمعية العمومية السنوية للمساهمين عدم توزيع أي أرباح أو أسهم منحة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 (31 ديسمبر 2021: لا شيء).

## 23 معاملات مع أطراف ذات علاقة

تمثل هذه المعاملات تلك التي تتم مع الأطراف ذات علاقة، أي الشركة الأم الكبرى والمساهمين الرئيسيين والشركات الزميلة وأعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا للمجموعة والشركات التي يسيطرون عليها أو يمارسون عليها سيطرة مشتركة أو تأثيراً ملموساً. يتم الموافقة على سياسات تسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة الشركة الأم. إن المعاملات والأرصدة لدى أطراف ذات علاقة هي كما يلي:

## شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

### 23 معاملات مع أطراف ذات علاقة (تتمة)

الشركة الأم الكبرى دينار كويتي	شركات زميلة دينار كويتي	أطراف أخرى ذات علاقة دينار كويتي	2023 دينار كويتي	2022 دينار كويتي
<b>بيان المركز المالي المجموع</b>				
-	-	11,892,629	11,892,629	11,463,254
النقد والودائع (إيضاح 3)				
-	1,049,165	1,240,294	2,289,459	1,644,181
مدينون ومدفوعات مقدماً وموجودات أخرى (إيضاح 4)				
-	-	22,164	22,164	21,557
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى (إيضاح 6)				
-	17,626,657	-	17,626,657	15,933,124
قرض إلى شركة زميلة				
50,592	-	2,021,009	2,071,601	2,027,998
دائنون ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى (إيضاح 10)				
-	-	82,341,258	82,341,258	88,218,346
قروض وسلف تحمل فائدة (إيضاح 11)				
<b>بيان الدخل المجموع</b>				
40,563	255,874	7,195,682	7,492,119	4,165,093
إيرادات مقاولات وخدمات				
-	586,412	-	586,412	502,383
إيرادات تأجير				
-	150,572	-	150,572	136,439
إيرادات فوائد				
-	1,329,482	-	1,329,482	1,826,096
إيرادات تشغيل أخرى				
-	-	(596,445)	(596,445)	(756,960)
تكاليف تشغيل عقارات				
-	-	(221,980)	(221,980)	(394,895)
مصروفات عمومية وإدارية				
-	-	(4,475,802)	(4,475,802)	(3,529,917)
تكاليف تمويل				

كما في 31 ديسمبر 2023، بلغ القرض الذي يحمل فائدة المقدم من المجموعة إلى الشركة الزميلة اسوفيد بي في مبلغ 17,626,657 دينار كويتي (2022: 15,933,124 دينار كويتي) ويستحق في 1 يناير 2036. سجلت المجموعة مخصص خسائر ائتمانية متوقعة على هذا القرض للشركة الزميلة بمبلغ 1,443,628 دينار كويتي خلال السنة الحالية (31 ديسمبر 2022: 1,000,000 دينار كويتي).

تدار بعض الاستثمارات ذات قيمة دفترية بمبلغ 904,806 دينار كويتي (2022: 1,245,459 دينار كويتي) من قبل طرف ذي علاقة (إيضاح 6).

مكافأة موظفي الإدارة العليا	2023 دينار كويتي	2022 دينار كويتي
رواتب ومزايا قصيرة الأجل للموظفين		
1,079,277	1,079,277	853,240
129,183	129,183	115,506
<b>1,208,460</b>	<b>1,208,460</b>	<b>968,746</b>

### 24 مطلوبات محتملة والتزامات

#### مطلوبات محتملة

في 31 ديسمبر 2023، كان على المجموعة مطلوبات محتملة تتعلق بكفالات بنكية وكفالات وأمور أخرى ضمن السياق العادي للأعمال بمبلغ 46,478,299 دينار كويتي (31 ديسمبر 2022: 45,631,954 دينار كويتي) ولا يتوقع أن ينشأ عنها أي مطلوبات مادية.

#### التزامات رأسمالية

لدى المجموعة التزامات رأسمالية مع أطراف أخرى وبالتالي التزمت بنفقات رأسمالية مستقبلية بمبلغ 7,863 دينار كويتي (31 ديسمبر 2022: 81,730 دينار كويتي).

24 مطلوبات محتملة والتزامات (تتمة)

التزامات عقود تأجير تشغيلي – المجموعة كمؤجر  
دخلت المجموعة في عقود تأجير تجاري لبعض العقارات الاستثمارية في السياق العادي للأعمال. فيما يلي الحد الأدنى من دفعات التأجير المدينة بموجب عقود التأجير التشغيلي غير القابلة للإلغاء كما في 31 ديسمبر:

2022 دينار كويتي	2023 دينار كويتي	خلال سنة واحدة بعد سنة واحدة وبما لا يتجاوز ثلاث سنوات
26,562,106	27,763,470	
53,939,683	57,362,288	
80,501,789	85,125,758	

25 دعاوى قضائية

أ) قامت المجموعة بتاريخ 16 أبريل 2014 بإبرام اتفاقية مع عائلة الأغا ("المشتري") تنص على بيع بعض الأسهم في شركة تابعة وهي شركة منازل المتحدة للاستثمار العقاري ش.م.م. ("منازل"). ولكن لم يقم المشتري بالوفاء بالتزام سداد سعر الشراء إلى المجموعة بما يخالف شروط الاتفاقية المبرمة من قبل عائلة الأغا.

خلال الفترة من 2016 إلى 2018، حصل المشتري (عائلة الأغا) على أحكام نهائية تؤكد صحة ونفاذ عقود البيع لما يقارب 45% من أسهم الشركة.

تم تعليق كافة الأحكام لصالح عائلة الأغا الصادرة من قبل هيئة الرقابة المالية ونيابة الأموال العامة بناء على شكوى مقدمة من الشركة. وقد صدر حكم نهائي لصالح الشركة من محكمة الجنايات بتاريخ 18 يوليو 2020، ومحكمة النقض المصرية بتاريخ 11 أغسطس 2022، في القضية الجنائية رقم 2915 لسنة 2020. وقد رأت المحكمة أن الطرف المعارض حصل على الأحكام المذكورة أعلاه نتيجة لوجود تزوير في العقد وأوامر بيع الأسهم. كما استأنفت الشركة نفس الأحكام أمام محكمة التمييز من خلال المطالبة بإعادة النظر، والتي لم يتم البت فيها حتى هذا التاريخ.

على الرغم من ذلك، قامت الإدارة بتسجيل خسارة مؤقتة بمبلغ 1,982,349 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2023 والمتعلقة بخسارة محتملة من حصة الملكية في شركة منازل (31 ديسمبر 2022: 1,982,349 دينار كويتي). ويرى المستشار القانوني للمجموعة أنه لن يكون لهذا الأمر تأثير مادي عكسي على البيانات المالية المجمعة.

ب) لدى المجموعة بعض الموجودات تم استهلاكها بالكامل كما في 31 ديسمبر 2023 (31 ديسمبر 2022: لا شيء) تتمثل في مشروعات بنظام البناء والتشغيل والتحويل (BOT) لإنشاء بعض العقارات ("عقارات"). تم بناء هذه العقارات على قطع أرض مستأجرة من وزارة المالية لمدة مبدئية 25 سنة وتم مد فترة الإيجار إلى 10 سنوات إضافية. بعد انتهاء مدة الإيجار المجددة، لم تقم وزارة المالية بمد فترات الإيجار وقامت برفع دعاوى قضائية ضد المجموعة لأخلاء العقارات ودفع إيجار إضافي. قامت المجموعة برفع دعاوى قضائية مضادة على وزارة المالية لتجديد فترة الإيجار. أوضح المستشار القانوني أنه يحق للمجموعة تجديد فترة الإيجار بناءً على الشروط الأصلية للعقود المبرمة مع وزارة المالية. تستمر المجموعة في إدارة عمليات العقارات نظراً لاستمرار نظر القضايا أمام محكمة التمييز. وقد أكد المستشار القانوني أحقية المجموعة في الحصول على الإيرادات الناتجة من العقارات حتى صدور الحكم النهائي ويتم تفعيل نقل الملكية. وبناءً عليه، سجلت المجموعة الإيرادات من العقارات وتكاليف التشغيل المتعلقة بها في بيان الدخل المجمع بمبلغ 3,252,269 دينار كويتي (31 ديسمبر 2022: 3,258,087 دينار كويتي) و 2,482,795 دينار كويتي (31 ديسمبر 2022: 2,385,794 دينار كويتي) على التوالي.

## 26 معلومات القطاعات

تراقب الإدارة نتائج تشغيل القطاعات لديها بصورة منفصلة بغرض اتخاذ قرارات بشأن توزيع الموارد وتقييم الأداء. يتم تقييم أداء القطاع استناداً إلى الأرباح أو الخسائر التشغيلية كما هو موضح في الجدول أدناه.

تتضمن نتائج القطاع الإيرادات والمصروفات المتعلقة بشكل مباشر بهذا القطاع.

لدى المجموعة قطاعات التشغيل الآتية التي يتم إعداد التقارير بشأنها:

- ◀ عمليات التأجير: تتضمن تأجير العقارات.
- ◀ عمليات الضيافة: خدمات الضيافة المقدمة من قبل فندق مارينا وفندق هيلتون وفندق بحمدون وفندق صلالة.
- ◀ تطوير عقاري وتجارة العقارات: شراء وبيع العقارات وتطوير ممتلكات عقارية
- ◀ المقاولات والخدمات: تتضمن إدارة العقارات للغير.

## شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

### 26 معلومات القطاعات (تتمة)

يعرض الجدول التالي معلومات حول الإيرادات والأرباح المتعلقة بقطاعات التشغيل لدى المجموعة:

نتائج القطاع 2022 دينار كويتي	مجموع ربح القطاع 2022 دينار كويتي	إيرادات القطاع 2022 دينار كويتي	نتائج القطاع 2023 دينار كويتي	مجموع ربح القطاع 2023 دينار كويتي	إيرادات القطاع 2023 دينار كويتي	
11,895,015	15,112,127	24,673,397	416,243	23,246,976	34,015,379	عمليات تأجير #
(2,510,861)	575,295	12,199,180	(457,216)	1,887,210	14,579,127	عمليات ضيافة
(4,653,276)	1,617,984	1,920,673	1,176,330	1,638,272	1,994,302	تطوير عقاري وتجارة العقارات
(1,396,351)	1,723,570	24,070,061	(2,253,270)	(3,598,999)	10,509,825	مقاولات
2,973,802	5,126,806	24,966,612	3,306,155	4,907,760	30,222,428	خدمات عقارية
(3,748,439)	(1,219,701)	(3,206,456)	(329,593)	(927,279)	(4,034,902)	الاستعدادات بين القطاعات
2,559,890	22,936,081	84,623,467	1,858,649	27,153,940	87,286,159	إجمالي
(42,000)			(42,000)			مكافأة أعضاء مجلس الإدارة*
			2,575,445			ربح من شركة تابعة *
1,163,836			-			ربح من بيع شركة زميلة*
3,681,726			4,392,094			ربح السنة

\* لم يتم توزيع هذه التكاليف للقطاعات، لأن هذا النوع من النشاط قائم على الوظيفة المركزية للشركة، والتي تدار على مستوى المجموعة.

# يشمل قطاع عمليات التأجير تعديل تقييم عقارات استثمارية بمبلغ 1,052,758 دينار كويتي (2022: 18,434,933 دينار كويتي).



## شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

### 26 معلومات القطاعات (تتمة)

توزيع معلومات الإيرادات  
يعرض الجدول التالي توزيع إيرادات المجموعة:

المجموع 2022 دينار كويتي	أداء خدمات		المجموع 2023 دينار كويتي	أداء خدمات		توقيت الاعتراف بالإيرادات 31 ديسمبر
	في فترة زمنية معينة دينار كويتي	على مدار الوقت دينار كويتي		في فترة زمنية معينة دينار كويتي	على مدار الوقت دينار كويتي	
24,673,397	3,432,317	21,241,080	34,015,379	3,570,238	30,445,141	عمليات تأجير
12,199,180	12,199,180	-	14,579,127	14,579,127	-	عمليات ضيافة
						تطوير عقاري وتجارة
1,920,673	380,989	1,539,684	1,994,302	514,579	1,479,723	العقارات
24,070,061	-	24,070,061	10,509,825	-	10,509,825	مقاولات
24,966,612	-	24,966,612	30,222,428	-	30,222,428	خدمات عقارية
(3,206,456)	-	(3,206,456)	(4,034,902)	-	(4,034,902)	الاستبعاذات بين القطاعات
						إجمالي الإيرادات من العقود مع العملاء
84,623,467	16,012,486	68,610,981	87,286,159	18,663,944	68,622,215	
2022 دينار كويتي	2023 دينار كويتي					الموجودات:
415,412,010	338,579,954					عمليات تأجير
134,156,713	135,332,209					عمليات ضيافة
150,758,209	151,180,834					تطوير عقاري وتجارة العقارات
42,706,766	34,837,600					مقاولات
21,984,713	18,676,026					خدمات عقارية
1,114,469	1,116,103					غير موزعة
(98,417,833)	(14,243,830)					الاستبعاذات بين القطاعات
						إجمالي الموجودات
667,715,047	665,478,896					
2022 دينار كويتي	2023 دينار كويتي					المطلوبات:
457,573,658	438,539,947					عمليات تأجير
46,440,297	52,191,075					عمليات ضيافة
49,067,994	56,066,009					تطوير عقاري وتجارة العقارات
41,422,578	34,117,119					مقاولات
17,256,077	14,839,356					خدمات عقارية
(11,949,121)	(1,578,695)					غير موزعة
(120,640,145)	(115,327,985)					الاستبعاذات بين القطاعات
						إجمالي المطلوبات
479,171,338	478,846,826					

## شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

### 26 معلومات القطاعات (تتمة)

توزيع معلومات الإيرادات (تتمة)  
الأسواق الجغرافية

2023 دينار كويتي	2022 دينار كويتي	الإيرادات
68,477,720	68,913,366	الكويت
10,388,298	8,697,369	مصر
908,107	788,170	لبنان
3,546,222	3,452,252	عمان
3,961,693	2,763,615	الأردن
4,119	8,695	أوروبا
<b>87,286,159</b>	<b>84,623,467</b>	

تستند معلومات الإيرادات أعلاه إلى موقع الشركات التابعة.

### معلومات جغرافية أخرى

يعرض الجدول التالي معلومات تتعلق بالموجودات غير المتداولة لدى المجموعة استناداً إلى قطاعاتها الجغرافية:

2023 دينار كويتي	2022 دينار كويتي	معلومات جغرافية أخرى
170,087,964	172,387,998	الكويت
149,495,541	149,759,488	مصر
29,363,766	29,200,297	لبنان
10,922,903	10,913,185	الإمارات العربية المتحدة
3,605,900	3,603,926	سوريا
72,310,725	73,026,597	عمان
1,180,251	290,377	البحرين
112,408,730	111,427,989	الأردن
23,802,653	23,524,207	أوروبا
1,771,560	1,742,165	المملكة العربية السعودية
<b>574,949,993</b>	<b>575,876,229</b>	

### 27 القيمة العادلة للأدوات المالية

يتم تعريف القيمة العادلة على أنها السعر الذي سيتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. إن تعريف القيمة العادلة هو افتراض أن المجموعة تعمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية دون وجود أي نية أو حاجة إلى التصفية أو تخفيض نطاق أعمالها بصورة جوهرية أو إتمام معاملة وفقاً لشروط محففة.

تتكون الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية.

فيما يلي المنهجيات والافتراضات المستخدمة في تحديد القيمة العادلة للأدوات المالية:

تحدد القيمة العادلة للأدوات المالية المتداولة في أسواق نشطة بالرجوع إلى الأسعار المعلنة في السوق أو أسعار الشراء للمتداولين (سعر الشراء للمراكز المدينة وسعر الطلب للمراكز الدائنة)، بدون أي خصم لتكاليف المعاملة.

بالنسبة للأدوات المالية غير المتداولة في أسواق نشطة، تتحدد القيمة العادلة باستخدام أساليب التقييم. تتضمن هذه الأساليب استخدام معاملات حديثة في السوق بشروط تجارية بحتة أو الرجوع إلى القيمة العادلة الحالية لأداة أخرى مماثلة إلى حد كبير، أو تحليل التدفقات النقدية المخصومة أو نماذج تقييم أخرى.

## شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

### 27 القيمة العادلة للأدوات المالية (تتمة)

تعرف القيمة العادلة بأنها السعر المستلم من بيع أصل ما أو المدفوع لنقل التزام ما في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس.

#### تحديد القيمة العادلة والجدول الهرمي للقيمة العادلة:

تستخدم المجموعة الجدول الهرمي التالي لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية والإفصاح عنها:

المستوى 1: أسعار (غير معدلة) في السوق النشط لموجودات ومطلوبات مماثلة.  
المستوى 2: أساليب أخرى تكون جميع مدخلاتها ذات التأثير الجوهري على القيمة العادلة المسجلة ملحوظة إما بصورة مباشرة أو غير مباشرة: و  
المستوى 3: الأساليب الأخرى التي تستخدم مدخلات ذات تأثير جوهري على القيمة العادلة المسجلة ولا تستند إلى البيانات المعروضة في السوق.

يوضح الجدول التالي تحليل الأدوات المالية المسجلة بالقيمة العادلة حسب المستوى بالجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة:

2023			
المستوى 1	المستوى 3	الإجمالي	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى (إيضاح 6): أسهم مسعرة أسهم غير مسعرة
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
175,057	-	175,057	
-	1,866,871	1,866,871	
175,057	1,866,871	2,041,928	
2022			
المستوى 1	المستوى 3	الإجمالي	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى (إيضاح 6): أسهم مسعرة أسهم غير مسعرة
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
529,832	-	529,832	
-	1,856,270	1,856,270	
529,832	1,856,270	2,386,102	

سيكون التأثير على بيان المركز المالي المجمع أو بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع غير جوهري إذا طرأ تغير في متغيرات المخاطر ذات الصلة المستخدمة في تحديد القيمة العادلة للأوراق المالية غير المسعرة بنسبة 5%.

يعرض الجدول التالي مطابقة الرصيد الافتتاحي والختامي للموجودات المالية المقاسة بالقيمة العادلة ضمن المستوى 3 من الجدول الهرمي للقيمة العادلة:

31 ديسمبر 2022	31 ديسمبر 2023	كما في 1 يناير إعادة القياس المسجلة ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى بنود أخرى متضمنة صافي المشتريات (المبيعات) والتحويل
دينار كويتي	دينار كويتي	
3,215,546	1,856,270	
(1,153,674)	2,541	
(205,602)	8,060	
1,856,270	1,866,871	كما في 31 ديسمبر

## شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

### 27 القيمة العادلة للأدوات المالية (تتمة)

القيمة العادلة للموجودات المالية للمجموعة التي يتم قياسها بالقيمة العادلة على أساس متكرر:

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى  
يتم تحديد تصنيف القيمة العادلة للموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى باستخدام آليات تقييم لا تستند إلى الأسعار أو المعدلات المعلنة بالسوق. يتم تقييم الأسهم غير المسعرة على أساس طريقة السعر مقابل القيمة الدفترية بالاستعانة بأحدث بيانات مالية متاحة للشركات المستثمر فيها.

### 28 دمج الأعمال

في 11 أغسطس 2022، حصلت الشركة الأم على موافقة هيئة أسواق المال الكويتية لدمج شركة أبراج المتحدة القابضة ش.م.ك. (مقفلة)، وهي شركة زميلة قائمة، مع الشركة الأم من خلال المبادلة، حيث سيحصل مساهمو شركة أبراج المتحدة القابضة على أسهم الشركة الأم. وتضطلع شركة أبراج المتحدة القابضة بشكل أساسي بتقديم الأنشطة العقارية.

في 22 ديسمبر 2022، تم تنفيذ مبادلة الأسهم وأصدرت الشركة الأم 184,245,297 سهم مقابل 287,883,276 سهم من أسهم شركة أبراج المتحدة القابضة (مملوكة للمساهمين بخلاف الشركة الأم) وفقاً لنسبة مبادلة 0.64 سهم من الشركة الأم لكل سهم من أسهم شركة أبراج المتحدة القابضة. نتيجة لذلك، قامت الشركة الأم بحيازة السيطرة على شركة أبراج المتحدة القابضة، من خلال إصدار 184,245,297 سهم جديد للشركة الأم بمقابل شراء قدره 11,271,912 دينار كويتي (بالصافي بعد أسهم الخزينة)، وهو السعر المسعر لأسهم الشركة الأم في تاريخ الحيازة. تم المحاسبة عن عملية الحيازة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 3: دمج الأعمال ("المعيار الدولي للتقارير المالية 3").

فيما يلي ملخص المقابل المدفوع والقيم العادلة المؤقتة للموجودات التي تم حيازتها والمطلوبات المقدرة وكذلك الحصص غير المسيطرة وفقاً لنسبة الحصة في صافي الموجودات المحددة للشركة المشترية:

دينار كويتي		الموجودات
485,386	النقد في الصندوق ولدى البنوك	
719,258	مدينون ومدفوعات مقدماً	
2,321,735	المستحق من أطراف ذات علاقة	
2,951,858	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى	
126,423,000	عقارات استثمارية	
295,220	ممتلكات ومعدات	
133,196,457		
		المطلوبات
56,552,565	قرض محدد الأجل	
2,389,112	مطلوبات أخرى	
58,941,677		
74,254,780	صافي الموجودات التي تمت حيازتها	
(11,718,626)	مقابل الشراء	
(30,467,011)	القيمة العادلة للحصة المحتفظ بها سابقاً	
32,069,143	ربح الشراء بسعر مغري	
		التدفقات النقدية الناتجة من دمج الأعمال
485,386	النقد والأرصدة لدى البنوك في الشركة التابعة المستحوذ عليها	
485,386	صافي التدفق النقدي الوارد من دمج الأعمال	

## 28 دمج الأعمال (تتمة)

ووفقاً لمتطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية 3، أجرت المجموعة عملية لتوزيع سعر الشراء والتي نتج عنها تحقيق ربح من دمج الأعمال، نظراً لأن القيمة العادلة للموجودات التي تم حيازتها والمطلوبات المقدرة تجاوزت مقابل الشراء.

يتم تحميل التكاليف المتعلقة بالحيازة على بيان الدخل المجموع.

في حالة إجراء دمج الأعمال في بداية السنة، ستزيد قيمة إيرادات المجموعة والربح الخاص بمساهمي الشركة الأم بمبلغ 4,565,135 دينار كويتي و 1,310,037 دينار كويتي على التوالي.

وافق اجتماع الجمعية العمومية غير العادية للشركة الأم، الذي عقد خلال السنة السابقة على الدمج بين شركة أبراج المتحدة القابضة والشركة الأم عن طريق الدمج، بما في ذلك تصفية شركة أبراج المتحدة القابضة وعليه، سيتم دمج الشركة القائمة بالدمج وشركة أبراج المتحدة القابضة وفقاً لأحكام المادتين 255 و 262 من قانون الشركات رقم 1 لعام 2016 واللوائح التنفيذية وأحكام الكتاب التاسع ("عمليات الدمج والحيازة") من اللائحة التنفيذية للقانون رقم 7 لعام 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق رأس المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية. كما وافق اجتماع الجمعية العمومية غير العادية على نسبة مبادلة الأسهم كما هو مذكور أعلاه. ونتج عن ذلك إلغاء سجل مساهمي شركة أبراج المتحدة القابضة لدى الشركة الكويتية للمقاصة في 22 ديسمبر 2022.

خلال سنة 2023، تم تحويل كافة الأسهم العادية لشركة أبراج المتحدة القابضة إلى الشركة الأم. ثم بعد ذلك، تم عقد اجتماع جمعية عمومية غير عادية لشركة أبراج المتحدة القابضة في 28 فبراير 2024 لبدء عملية تصفيته. حالياً، تخضع الشركة الأم لعملية تصفية شركة أبراج المتحدة القابضة مع الوزارة.

## 29 استثمار في شركة تابعة

في 11 أغسطس 2022، حصلت الشركة الأم أيضاً على موافقة هيئة أسواق رأس المال لدمج شركة الضيافة القابضة ش.م.ك. (مقفلة) وهي شركة تابعة حالية للشركة الأم، من خلال المبادلة، حيث حصل مساهمو شركة الضيافة القابضة على أسهم الشركة الأم.

في 22 ديسمبر 2022، تم تنفيذ مبادلة الأسهم، مما أدى إلى إلغاء سجل مساهمي شركة الضيافة القابضة لدى الشركة الكويتية للمقاصة في نفس التاريخ. نتيجة لذلك، أصدرت الشركة الأم 58,325,796 سهم مقابل 100,561,717 سهم من أسهم شركة الضيافة القابضة (مملوكة للمساهمين بخلاف الشركة الأم) وفقاً لنسبة مبادلة بمعدل 0.58 سهم من الشركة الأم لكل سهم من أسهم شركة الضيافة القابضة. وبناءً على ذلك، تم احتساب ذلك على أنه زيادة في حصص الملكية دون فقد السيطرة وأدى إلى زيادة رأسمال الشركة الأم بمبلغ 5,832,580 دينار كويتي وانخفاض في الاحتياطات الأخرى بمبلغ 221,566 دينار كويتي وانخفاض في الحصص غير المسيطرة بمبلغ 13,743,230 دينار كويتي وأيضاً تم تسجيل رصيد بمبلغ 8,132,217 دينار كويتي في "الأرباح المرحلة".

خلال 2022، وافق اجتماع الجمعية العمومية غير العادية للشركة الأم أيضاً على الدمج بين شركة الضيافة القابضة والشركة الأم عن طريق الدمج، بما في ذلك تصفية شركة الضيافة القابضة. وبموجب ذلك أصبحت الشركة الأم الشركة القائمة بالدمج وأصبحت شركة الضيافة القابضة الشركة الخاضعة للدمج.

## 30 إدارة المخاطر

تمثل المخاطر جزءاً رئيسياً في أنشطة المجموعة لكن هذه المخاطر تُدار عن طريق عملية التحديد والقياس والمراقبة المستمرة وفقاً لحدود المخاطر والضوابط الأخرى. إن هذه الطريقة في إدارة المخاطر ذات أهمية كبيرة لاستمرار المجموعة في تحقيق الأرباح. تتكون المطلوبات المالية الرئيسية لدى المجموعة من القروض التي تحمل فائدة والدائنين والأرصدة الدائنة الأخرى. إن الغرض الرئيسي من هذه المطلوبات المالية هو الحصول على تمويل لعمليات المجموعة. تتكون الموجودات المالية لدى المجموعة من المدينين والأرصدة المدينة الأخرى والمستحق إلى أطراف ذات علاقة والنقد والودائع قصيرة الأجل. تحتفظ المجموعة أيضاً بموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى وقرض إلى شركة زميلة.

تقوم الإدارة بمراقبة وإعادة تقييم أهداف وسياسات إدارة المخاطر استناداً إلى المستجدات الحالية. بالنسبة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023، لم تكن هناك تغييرات جوهرية في أهداف وسياسات إدارة المخاطر مقارنة بالبيانات المالية المجمعة المدققة كما في 31 ديسمبر 2022.

### هيكل إدارة المخاطر

إن مجلس إدارة الشركة الأم هو المسؤول الرئيسي عن المنهج العام لإدارة المخاطر والموافقة على استراتيجيات ومبادئ إدارة المخاطر.

### 30 إدارة المخاطر (تتمة)

#### التركيزات الشديدة للمخاطر

تنشأ التركيزات عندما يشترك عدد من الأطراف المقابلة في أنشطة متشابهة، أو في أنشطة في نفس المنطقة الجغرافية، أو عندما يكون لهم سمات اقتصادية متماثلة مما قد يجعل قدرة هؤلاء الأطراف على الوفاء بالتزامات التعاقدية تتأثر بشكل مماثل نتيجة التغيرات في الظروف الاقتصادية أو السياسية أو غيرها. تشير التركيزات إلى الحساسية النسبية لأداء المجموعة نحو التطورات التي تؤثر على قطاع أعمال بذاته أو على منطقة جغرافية معينة.

لتجنب التركيزات الشديدة للمخاطر، تتضمن سياسات وإجراءات المجموعة توجيهات محددة للتركيز على الحدود الموضوعية لكل من الدولة والطرف المقابل والاحتفاظ بمحفظة متنوعة. يتم مراقبة وإدارة تركيزات مخاطر الائتمان المحددة على هذا الأساس.

#### 30.1 مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي مخاطر احتمال عدم قدرة أحد أطراف الأداة المالية على الوفاء بالتزامه مسبباً خسارة مالية للطرف الآخر. تدير المجموعة مخاطر الائتمان عن طريق وضع حدود للأطراف المقابلة من الأفراد كما ترأب المجموعة مخاطر الائتمان وتقوم بتقييم الجدارة الائتمانية للأطراف المقابلة بصورة مستمرة بحيث يصبح تعرض المجموعة لمخاطر الديون المدومة غير جوهري.

تتعامل المجموعة مع الأطراف الأخرى المعروفين وذوي الجدارة الائتمانية فقط. كما يتم مراقبة أرصدة المدينين بصورة مستمرة. بالنسبة للمعاملات التي لا تتم في الدولة التي تنتمي إليها وحدة أنشطة العمليات ذات الصلة، لا تقدم المجموعة شروط ائتمانية دون موافقة إدارة المجموعة.

فيما يتعلق بمخاطر الائتمان الناتجة عن الموجودات المالية الأخرى للمجموعة والتي تتكون من الأرصدة لدى البنوك والودائع قصيرة الأجل، فإن مخاطر الائتمان التي تتعرض لها المجموعة تنتج عن عجز الطرف المقابل وبحيث لا يتجاوز الحد الأقصى للمخاطر القيمة الدفترية للأرصدة لدى البنوك والودائع قصيرة الأجل والأرصدة المدينة. تتعرض المجموعة أيضاً لمخاطر الائتمان على قرضها إلى شركة زميلة. نتيجة طبيعة الأعمال التي تقوم بها المجموعة، لا تحتفظ المجموعة بحيازة الضمانات.

#### 30.1.1 مجمل الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان

يوضح الجدول التالي مجمل الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان للموجودات المالية قبل تخفيف مخاطر الائتمان.

2022 دينار كويتي	2023 دينار كويتي	
20,799,397	35,383,705	أرصدة لدى البنوك وودائع
59,920,768	51,905,977	مدينون وموجودات أخرى (باستثناء المدفوعات مقدماً)
15,933,124	17,626,657	قرض إلى شركة زميلة
<u>96,653,289</u>	<u>104,916,339</u>	

### 30 إدارة المخاطر (تتمة)

#### 30.1 مخاطر الائتمان (تتمة)

##### 30.1.1 مجمل الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان (تتمة)

كما في 31 ديسمبر 2023، يبلغ الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان للطرف المقابل الفردي 17,626,657 دينار كويتي (2022: 15,933,124 دينار كويتي). يتم توزيع الموجودات المالية المذكورة أعلاه للمجموعة على القطاعات الجغرافية التالية:

2022 دينار كويتي	2023 دينار كويتي	المناطق الجغرافية
72,274,223	76,791,617	الكويت
3,378,543	3,629,528	الأردن
4,857,921	4,503,638	مصر
702,417	546,289	لبنان
2,462,341	799,351	عمان
12,944,391	17,780,935	أوروبا
8,024	839,555	الإمارات العربية المتحدة
25,429	25,426	البحرين
96,653,289	104,916,339	

يرتبط تعرض المجموعة للمخاطر بصورة كبيرة بقطاعات العقارات والإنشاءات. لا يوجد تركيز لمخاطر الائتمان فيما يتعلق بمدينة العقارات حيث إن المجموعة لديها عدد كبير من المستأجرين.

##### الأرصدة لدى البنوك والودائع قصيرة الأجل

إن التعرض لمخاطر الائتمان على الأرصدة لدى البنوك يعتبر ضئيلاً، حيث إن الأطراف المقابلة هي بنوك ومؤسسات مالية ذات سمعة جيدة وملاءة ائتمانية مرتفعة.

##### المدينون

لا تتعامل المجموعة إلا مع الأطراف المعروفة وذوي الملاءة الائتمانية. تتبع المجموعة سياسات وإجراءات للحد من قيمة التعرض لمخاطر الائتمان بالنسبة لأي طرف مقابل. وتسعى المجموعة للحد من مخاطر الائتمان لديها فيما يتعلق بالعملاء من خلال وضع حدود ائتمانية للعملاء الأفراد ومراقبة أرصدة المدينين القائمة.

بالنسبة للمدينين التجاريين، يتم إجراء تحليل انخفاض القيمة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة باستخدام مصفوفة مخصصات لقياس خسائر الائتمان المتوقعة. وتستند معدلات المخصصات إلى عدد أيام التأخر في السداد وقطاعات العملاء ذات أنماط الخسائر المماثلة (أي نوع المنتجات والعملاء وغيرها). يعكس الاحتساب المعلومات المؤيدة والمعقولة المتاحة في تاريخ البيانات المالية المجمعة حول الأحداث السابقة والظروف الحالية والتوقعات بالظروف الاقتصادية المستقبلية. بصورة عامة، يتم شطب المدينين التجاريين في حالة ألا تخضع الأرصدة المتأخرة لأكثر من سنة واحدة لإجراء إنفاذ القانون. إن الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ البيانات المالية المجمعة يعادل القيمة الدفترية لكل رصيد من أرصدة المدينين التجاريين. ليس لدى المجموعة أية سياسة للحصول على ضمانات مقابل المدينين التجاريين.

#### 30.2 مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي المخاطر التي تكمن في عدم قدرة المجموعة على الوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها. للحد من هذه المخاطر، وضعت الإدارة ترتيبات لتنويع مصادر التمويل وإدارة الموجودات مع أخذ السيولة في الاعتبار ومراقبة السيولة على أساس دوري.

## شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

### 30 إدارة المخاطر (تتمة)

#### 30.2 مخاطر السيولة (تتمة)

يلخص الجدول التالي قائمة استحقاق المطلوبات المالية على المجموعة استناداً إلى التزامات السداد التعاقدية غير المضمومة. تعكس قائمة سيولة المطلوبات المالية التدفقات النقدية المتوقعة التي تتضمن دفعات الفائدة المستقبلية على مدى عمر هذه المطلوبات المالية.

خلال سنة واحدة						
31 ديسمبر 2023	خلال شهر دينار كويتي	خلال 3 أشهر دينار كويتي	3 إلى 12 شهراً دينار كويتي	الإجمالي الفرعي دينار كويتي	1 إلى 5 سنوات دينار كويتي	المجموع دينار كويتي
دائنون ومصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى	569,202	5,945,881	62,221,613	68,736,696	8,759,040	77,495,736
قروض وسلف تحمل فوائد* سندات	1,497,455	7,975,788	28,243,128	37,716,371	354,412,587	392,128,958
	-	-	5,663,500	5,663,500	98,406,375	104,069,875
<b>إجمالي المطلوبات</b>	<b>2,066,657</b>	<b>13,921,669</b>	<b>96,128,241</b>	<b>112,116,567</b>	<b>461,578,002</b>	<b>573,694,569</b>
31 ديسمبر 2022	دائنون ومصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى	1,214,782	6,774,946	71,021,606	79,011,334	88,927,451
قروض وسلف تحمل فوائد* سندات	1,360,682	5,425,900	56,446,561	63,233,143	279,147,008	342,380,151
	847,094	60,881,906	-	61,729,000	-	61,729,000
<b>إجمالي المطلوبات</b>	<b>3,422,558</b>	<b>73,082,752</b>	<b>127,468,167</b>	<b>203,973,477</b>	<b>289,063,125</b>	<b>493,036,602</b>

\* إن القروض والسلف التي تحمل فائدة تتضمن مبلغ لقروض قصيرة الأجل وحساب مكشوف لدى البنك بقيمة 12,659,421 دينار كويتي (2022: 19,883,288 دينار كويتي). يستحق هذا الرصيد السداد خلال سنة واحدة من تاريخ البيانات المالية المجمعة، وقابل للتجديد عند الاستحقاق.

تهدف المجموعة إلى الحفاظ على مستوى النقد والنقد المعادل والاستثمارات الأخرى القابلة للتداول بدرجة عالية بمبلغ يزيد عن التدفقات النقدية الصادرة المتوقعة على المطلوبات المالية.

#### 30.3 مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي مخاطر تقلب قيمة الأصل نتيجة للتغيرات في متغيرات السوق مثل أسعار الفائدة وأسعار صرف العملات الأجنبية وأسعار الأسهم سواء نتجت هذه التغيرات عن عوامل تتعلق بالاستثمار الفردي أو الجهة المصدرة له أو عوامل تؤثر على جميع الاستثمارات المتداولة في السوق.

تدار مخاطر السوق على أساس توزيع الموجودات بصورة محددة مسبقاً على فئات متعددة للموجودات وتنوع الموجودات بالنسبة للتوزيع الجغرافي والتركز في قطاعات الأعمال والتقييم المستمر لظروف السوق واتجاهاته وتقدير الإدارة للتغيرات طويلة وقصيرة الأجل في القيمة العادلة.

#### 30.3.1 مخاطر أسعار الفائدة

تنتج مخاطر أسعار الفائدة من احتمالات أن تؤثر التغيرات في أسعار الفائدة على الأرباح المستقبلية أو قيمة الأدوات المالية. تدار مخاطر أسعار الفائدة من قبل إدارة الشؤون المالية بالشركة الأم. تتعرض المجموعة لمخاطر أسعار الفائدة على موجوداتها ومطلوباتها ذات الفائدة (الودائع البنكية والقروض والسلف والسندات) نتيجة للفروق في تحديد أسعار الفائدة على الموجودات والمطلوبات. تهدف سياسة المجموعة إلى إدارة تكلفة الفائدة باستخدام مجموعة من الديون ذات المعدلات الثابتة والمتغيرة. كما تسعى سياسة المجموعة إلى الاحتفاظ بجزء كبير من قروضها بمعدلات فائدة متغيرة.



### 30 إدارة المخاطر (تتمة)

#### 30.3 مخاطر السوق (تتمة)

##### 30.3.1 مخاطر أسعار الفائدة (تتمة)

إن حساسية بيان الدخل المجمع هي تأثير التغيرات المقدرة في أسعار الفائدة على أرباح المجموعة قبل مكافأة أعضاء مجلس الإدارة والضرائب استناداً إلى الموجودات والمطلوبات المالية ذات المعدلات المتغيرة المحتفظ بها في 31 ديسمبر 2023 و 31 ديسمبر 2022. لا يوجد أي تأثير على حقوق الملكية.

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

زيادة بعدد 50 نقطة أساسية  
التأثير على الأرباح قبل مكافأة أعضاء  
مجلس الإدارة والضرائب

2022	2023	
دينار كويتي	دينار كويتي	
(136,220)	(45,346)	دولار أمريكي
(1,283,223)	(1,659,172)	دينار كويتي
-	(98,494)	دينار أردني
(73,395)	(72,362)	ريال عماني
(21,019)	(27,987)	جنيه مصري

إن تأثير النقص في النقاط الأساسية على النتائج سيكون مماثلاً لتأثير الزيادة في النقاط الأساسية.

##### 30.3.2 مخاطر أسعار الأسهم

تنتج مخاطر أسعار الأسهم من التغير في القيمة العادلة للاستثمارات في الأسهم. تدوير المجموعة المخاطر من خلال تنويع الاستثمارات بالنسبة للقطاعات الجغرافية وتركز أنشطة قطاعات الأعمال. إن معظم الاستثمارات المسعرة التي تملكها المجموعة مدرجة في أسواق إقليمية للأوراق المالية.

فيما يلي التأثير على الإيرادات الشاملة الأخرى نتيجة التغير في القيمة العادلة لأدوات حقوق الملكية المحتفظ بها كموجودات مالية متاحة للبيع في 31 ديسمبر 2023 و 31 ديسمبر 2022 بسبب الزيادة بنسبة 5% في مؤشرات السوق التالية، مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة:

التأثير على حقوق الملكية

2022	2023	مؤشرات السوق
دينار كويتي	دينار كويتي	
31,622	31,535	الكويت
87,682	70,561	أخرى

إن التأثير على الأرباح قبل مكافأة أعضاء مجلس الإدارة والضرائب يمثل النقص في القيمة العادلة للاستثمارات المتاحة للبيع التي انخفضت قيمتها والتي سوف يتم تسجيلها في بيان الدخل المجمع. إن الحساسية للحركات في أسعار الأسهم ستكون على أساس مماثل لتأثير الزيادة في أسعار الأسهم.

##### 30.3.3 مخاطر العملات الأجنبية

إن مخاطر العملات هي مخاطر تقلب قيمة الأداة المالية على البنود النقدية بسبب التغيرات في أسعار الصرف الأجنبي. تتكبد المجموعة مخاطر العملات الأجنبية على المعاملات بعملة أخرى بخلاف الدينار الكويتي. تتأكد المجموعة من المحافظة على صافي التعرض للمخاطر عند مستوى مقبول عن طريق التعامل بالعملات التي لا تتعرض لتقلبات كبيرة أمام الدينار الكويتي.

## شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

### 30 إدارة المخاطر (تتمة)

#### 30.3 مخاطر السوق (تتمة) 30.3.3 مخاطر العملات الأجنبية

يوضح الجدول التالي الحساسية للتغير في أسعار العملات بنسبة 1%، مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة:

الزيادة بنسبة 1% التأثير على الأرباح قبل مكافأة أعضاء مجلس الإدارة والضرائب		
2022	2023	
دينار كويتي	دينار كويتي	
(229,381)	(241,465)	الدولار الأمريكي
169,331	176,267	اليورو
(311,871)	(307,028)	الجنيه المصري
280	595	الجنيه الاسترليني
(197,602)	(203,761)	الريال العماني
(11,391)	(9,483)	الدينار الأردني

إن تأثير النقص في سعر العملة بنسبة 1% سيكون مماثلاً لتأثير الزيادة في النقاط الأساسية.

لاحقاً لفترة البيانات المالية المجمعة، وخلال مارس 2024، كان هناك تخفيض بنسبة 40٪ تقريباً في قيمة الجنيه المصري، مما سيؤدي إلى تخفيض مماثل في قيمة الموجودات المصرية للمجموعة.

### 31 إدارة رأس المال

إن هدف المجموعة الرئيسي من إدارة رأس المال هو ضمان المحافظة على معدلات رأس المال الجيدة لدعم الأعمال التي تقوم بها وتحقيق أعلى قيمة للمساهمين والالتزام بالشروط الكمية للقروض.

تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء تعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية. للمحافظة على هيكل رأس المال أو تعديله، قد تقوم المجموعة بتعديل مدفوعات توزيعات الأرباح إلى المساهمين أو رد رأس المال إلى المساهمين أو إصدار أسهم جديدة. تراقب المجموعة رأس المال باستخدام معدل الاقتراض، وفقاً لشروط الدين للقروض وهو صافي الدين مقسوماً على إجمالي حقوق الملكية.

تُدرج المجموعة القروض والسلف التي تحمل فائدة ناقصة النقد والنقد المعادل ضمن صافي الدين. لغرض إدارة رأسمال المجموعة، يتضمن رأس المال بنود رأس المال المصدر وعلاوة إصدار الأسهم وكافة احتياطات حقوق الملكية الأخرى.

2022	2023	
دينار كويتي	دينار كويتي	
302,771,297	291,617,471	قروض وسلف تحمل فوائد (إيضاح 11)
60,000,000	80,000,000	سندات (إيضاح 12)
(20,799,397)	(35,383,705)	ناقصة: النقد والأرصدة لدى البنوك والودائع (إيضاح 3)
341,971,900	336,233,766	صافي الدين
188,543,709	186,632,070	إجمالي حقوق الملكية
181.38%	180.16%	معدل الاقتراض