

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع.  
وشركاتها التابعة  
البيانات المالية المجمعة  
31 ديسمبر 2024



**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 2024 وبيانات الدخل والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك معلومات 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 2024 وعن أدائها المالي المجموع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للقرارات المالية – معايير المحاسبة الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.

**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 معالجتها 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 وفقاً للقيمة العادلة 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 بنذاً حول حالة عدم اليقين الجوهرية بشأن التقييم في تقرير التقييم الخاص بهم. يمثل ذلك عدم يقين جوهري بشأن 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 2024  
إن الإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى. تتكون المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2024، بخلاف البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات حولها. لقد حصلنا على تقرير مجلس إدارة الشركة الأم، قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، ونتوقع الحصول على باقي أقسام التقرير السنوي بعد تاريخ تقرير مراقب الحسابات.

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

فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة، فإن مسؤوليتنا هي الاطلاع على المعلومات الأخرى المبينة أعلاه وتحديد ما إذا كانت غير متوافقة بصورة مادية مع البيانات المالية المجمعة أو حسبما وصل إليه علمنا أثناء التدقيق أو وجود أي أخطاء مادية بشأنها. 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 – معايير المحاسبة الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية 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 تأكد مادي متعلق بالأحداث أو الظروف والذي يمكن أن يثير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. وفي حالة التوصل إلى وجود عدم تأكد مادي، يجب علينا أن نأخذ بعين الاعتبار، في تقرير مراقب الحسابات، الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية المجمعة أو تعديل رأينا في حالة عدم ملائمة الإفصاحات. تستند نتائج تدقيقنا إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير مراقب الحسابات. على الرغم من ذلك، قد تتسبب الأحداث أو الظروف المستقبلية في توقف المجموعة عن متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية.
- تقييم العرض الشامل للبيانات المالية المجمعة وهيكلها والبيانات المتضمنة فيها بما في ذلك الإفصاحات وتقييم ما إذا كانت البيانات المالية المجمعة تعبر عن المعاملات الأساسية والأحداث ذات الصلة بأسلوب يحقق العرض العادل.
- تخطيط وتنفيذ أعمال التدقيق للمجموعة للحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول المعلومات المالية للشركات أو وحدات أنشطة المجموعة داخل المجموعة كأساس لإبداء رأي حول البيانات المالية المجمعة. ونحن مسؤولون عن إبداء التوجيهات والإشراف على ومراجعة أعمال التدقيق المنفذة لأغراض تدقيق المجموعة. 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 جوهريّة 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، ونبذلهم 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 نفصح عن هذه الأمور في تقرير مراقب الحسابات الخاص بنا ما لم يمنع القانون أو اللوائح الإفصاح العلني عن هذه الأمور أو، في أحوال نادرة جداً، عندما نتوصل إلى أن أمراً ما يجب عدم الإفصاح عنه في تقريرنا لأنه من المتوقع بشكل معقول أن النتائج العكسية المترتبة على هذا الإفصاح تتجاوز المكاسب العامة له.

تقرير 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. وأنا 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 2024 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

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

عبدالكريم عبد الله السمدان

عبدالكريم عبد الله السمدان  
سجل مراقبي الحسابات رقم 208 فئة أ  
إرنست ويونغ  
العيان والعصيمي وشركاهم

23 مارس 2025  
الكويت




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

بيان المركز المالي المجمع

كما في 31 ديسمبر 2024

2023 دينار كويتي	2024 دينار كويتي	إيضاحات	الموجودات
			موجودات غير متداولة
135,531,937	151,634,562	9	ممتلكات ومعدات
378,015,123	370,600,834	8	عقارات استثمارية
40,239,603	46,018,347	7	استثمار في شركات زميلة
17,626,657	-	23	قرض إلى شركة زميلة
2,041,928	936,716	6	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
1,631,405	2,533,195		موجودات حق الاستخدام
1,494,745	1,388,362		موجودات غير ملموسة
576,581,398	573,112,016		
			موجودات متداولة
8,489,149	31,489,293	5	عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة
45,024,644	49,427,613	4	مدفونون ومدفوعات مقدما وموجودات أخرى
35,383,705	17,938,857	3	نقد وأرصدة لدى البنوك وودائع
88,897,498	98,855,763		
665,478,896	671,967,779		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات
			مطلوبات غير متداولة
270,653,014	262,533,667	11	قروض وسلف تحمل فائدة
80,000,000	80,000,000	12	سندات
7,806,931	9,123,821	10	دائنون وأرصدة مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
31,710,829	24,770,019	20	مطلوبات الضريبة المؤجلة
390,170,774	376,427,507		
			مطلوبات متداولة
20,964,457	22,969,117	11	قروض وسلف تحمل فائدة
67,711,595	68,282,524	10	دائنون ومصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
88,676,052	91,251,641		
478,846,826	467,679,148		إجمالي المطلوبات
			حقوق الملكية
143,054,551	143,054,551	13	رأس المال
15,550,698	15,550,698	13	علاوة إصدار أسهم
21,302,209	21,829,743	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)	(14,766,471)		احتياطي آخر
35,598,827	36,574,836		فائض إعادة تقييم
(3,419,809)	(4,186,256)		التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة
(16,675,776)	(11,564,201)		احتياطي تحويل عملات أجنبية
17,469,418	22,314,068		أرباح مرحلة
184,039,637	196,377,075		حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
2,592,433	7,911,556		الحصص غير المسيطرة
186,632,070	204,288,631		إجمالي حقوق الملكية
665,478,896	671,967,779		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

  
بيبي ناصر صباح الأحمد الصباح  
رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 30 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

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

بيان الدخل المجمع

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

2023 دينار كويتي	2024 دينار كويتي	إيضاحات	
			<b>الإيرادات</b>
30,305,079	29,938,913		إجمالي إيرادات التأجير
14,579,127	16,904,889		إيرادات خدمات ضيافة
37,521,398	37,094,976		إيرادات مقاولات وخدمات
514,579	89,379		بيع عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة
4,365,976	4,608,847		إيرادات تشغيل أخرى
87,286,159	88,637,004		
			<b>تكلفة الإيرادات</b>
(5,703,140)	(5,979,113)		تكاليف تشغيل عقارات
(2,069,044)	(1,983,402)		مصرفات تأجير لعقارات مستأجرة
(9,799,290)	(10,547,207)		تكاليف خدمات ضيافة
(2,892,629)	(2,595,116)	9	استهلاك موجودات خدمات ضيافة
(39,423,491)	(36,097,403)		تكاليف مقاولات وخدمات
(244,624)	(57,030)	5	تكلفة عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة مباعة
(60,132,218)	(57,259,271)		
27,153,941	31,377,733		<b>مجمول الربح</b>
5,588,497	2,553,865	17	صافي إيرادات تشغيل أخرى
(7,616,186)	(7,697,675)	18	مصرفات عمومية وإدارية
(510,967)	(442,202)	9	استهلاك ممتلكات ومعدات
680,325	(5,693,136)	8	(خسائر) أرباح تقييم عقارات استثمارية
25,295,610	20,098,585		<b>ربح التشغيل</b>
1,132,439	3,510,395	19	صافي إيرادات غير تشغيلية أخرى
(21,408,248)	(21,055,809)		تكاليف تمويل - بالصافي
(2,606,551)	2,822,676	7	حصة في نتائج شركات زميلة
2,575,445	-		ربح من بيع شركة تابعة
4,988,695	5,375,847		<b>الربح قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة</b>
(42,000)	(42,000)		مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(554,601)	(195,969)	20	مصرفات ضرائب
4,392,094	5,137,878		<b>ربح السنة</b>
			الخاص بـ:
4,193,212	5,087,862		مساهمي الشركة الأم
198,882	50,016		الحصص غير المسيطرة
4,392,094	5,137,878		
3.22 فلس	3.91 فلس	21	<b>ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم</b>

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 30 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 2024

2023 دينار كويتي	2024 دينار كويتي	
4,392,094	5,137,878	ربح السنة
		إيرادات (خسائر) شاملة أخرى:
(6,468,190)	5,671,693	بنود يتم أو قد يتم إعادة تصنيفها إلى بيان الدخل المجمع في فترات لاحقة: فروق تحويل عملات أجنبية ناتجة من تحويل عمليات أجنبية
(6,468,190)	5,671,693	صافي الإيرادات (الخسائر) الشاملة الأخرى التي يتم أو قد يتم إعادة تصنيفها إلى بيان الدخل المجمع في فترات لاحقة
		بنود لن يتم إعادة تصنيفها إلى بيان الدخل المجمع في فترات لاحقة:
(21,958)	(998,538)	التغيرات في القيمة العادلة لأدوات حقوق ملكية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
-	913,452	حصة الشركات الزميلة من الإيرادات الشاملة الأخرى
146,253	605,070	أرباح إعادة تقييم ممتلكات ومعدات (إيضاح 9)
40,162	(26,100)	ضريبة مؤجلة على (خسائر) أرباح إعادة تقييم ممتلكات ومعدات (إيضاح 20)
164,457	493,884	صافي الأرباح الشاملة الأخرى التي لن يتم إعادة تصنيفها إلى بيان الدخل المجمع في فترات لاحقة
(6,303,733)	6,165,577	إيرادات (خسائر) شاملة أخرى
(1,911,639)	11,303,455	إجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة للسنة
		الخاص بـ:
(4,148,878)	10,693,321	مساهمي الشركة الأم
2,237,239	610,134	الحصص غير المسيطرة
(1,911,639)	11,303,455	

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 30 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 2024

حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم													
رأس المال	علاوة إصدار أسهم	احتياطي إجباري	احتياطي اختياري	أسهم الخزينة	احتياطي آخر	فائض إعادة تقييم	المتراكمة في القيمة العادلة	احتياطي 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	
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)	17,469,418	184,039,637	2,592,433	186,632,070	كما في 1 يناير 2024
-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,087,862	5,087,862	50,016	5,137,878	ربح السنة
-	-	-	-	-	-	-	1,492,422	(998,538)	-	-	560,118	6,165,577	إيرادات (خسائر) شاملة
-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,111,575	5,605,459	-	-	أخرى للسنة
-	-	-	-	-	-	-	1,492,422	(998,538)	5,111,575	10,693,321	610,134	11,303,455	إجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة للسنة
-	-	527,534	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	الاستقطاع إلى الاحتياطي الإجمالي
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	الناتج من دمج الأعمال (إيضاح 28)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,353,106	6,353,106	تحويل احتياطي القيمة العادلة نتيجة إلغاء الاعتراف بالاستثمارات في الأسهم بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى إلى الأرباح المرحلة
-	-	-	-	-	-	-	-	232,091	(232,091)	-	-	-	تغييرات الملكية في الشركات التابعة
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,644,117	(1,644,117)	-	تحويل استهلاك متعلق بممتلكات ومعدات مدرجة وفقاً لإعادة التقييم
-	-	-	-	-	-	-	(516,413)	-	516,413	-	-	-	
143,054,551	15,550,698	21,829,743	2,582,767	(15,503,985)	491,325	(14,766,471)	36,574,836	(4,186,256)	22,314,068	196,377,075	7,911,556	204,288,631	في 31 ديسمبر 2024

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 30 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 2024 (تتمة)

حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم													
رأس المال	علاوة إصدار أسهم	احتياطي إجباري	احتياطي اختياري	أسهم الخزينة	احتياطي آخر	فائض إعادة تقييم	التغيرات المترجمة في القيمة العادلة	احتياطي 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	دينار كويتي
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)	21,878,726	188,188,515	355,194	188,543,709	كما في 1 يناير 2023
-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,193,212	4,193,212	198,882	4,392,094	ربح السنة
-	-	-	-	-	-	-	(99,864)	(21,958)	(8,852,897)	(8,342,090)	2,038,357	(6,303,733)	(خسائر) إيرادات شاملة
-	-	-	-	-	-	-	(99,864)	(21,958)	(4,659,685)	(4,148,878)	2,237,239	(1,911,639)	أخرى للسنة
-	-	-	-	-	-	-	-	-	632,629	632,629	-	-	إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة للسنة
-	-	424,700	-	-	-	-	-	-	(424,700)	-	-	-	الاستقطاع إلى الاحتياطي الإجمالي
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	تحويل احتياطي القيمة العادلة
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	نتيجة إلغاء الاعتراف بالاستثمارات في الأسهم
-	-	-	-	-	-	-	-	-	140,450	-	-	-	بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
-	-	-	-	-	-	-	(534,627)	-	534,627	-	-	-	إلى الأرباح المرحلة
-	-	-	-	-	-	-	(534,627)	-	534,627	-	-	-	تحويل استهلاك متعلق بممتلكات ومعدات مدرجة وفقاً لإعادة التقييم
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)	17,469,418	184,039,637	2,592,433	186,632,070	في 31 ديسمبر 2023

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 30 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 2024

2023 دينار كويتي	2024 دينار كويتي	إيضاحات	
4,988,695	5,375,847		<b>أنشطة التشغيل</b>
			الربح قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
			تعديلات لـ:
(680,325)	5,693,136	8	خسائر (أرباح) تقييم من عقارات استثمارية
2,606,551	(2,822,676)	7	حصة في نتائج شركات زميلة
7,027	-	9	انخفاض قيمة ممتلكات ومعدات
3,956,383	3,582,467	9	استهلاك ممتلكات ومعدات
112,337	112,387	17	إطفاء موجودات غير ملموسة
(5,817)	(710,173)	17	ربح من بيع عقار استثماري
(23,211)	(2,662)	17	صافي الربح من بيع ممتلكات ومعدات
552,010	1,031,747	17	مخصص صيانة عقارات مستأجرة
(7,638,890)	(502,545)	17	رد خسائر الائتمان المتوقعة
1,443,628	(2,443,628)	17	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة لقرض إلى شركة زميلة
(35,580)	(38,991)	17	إيرادات توزيعات أرباح
(1,045,635)	(1,994,643)		إيرادات فوائد
22,453,883	23,050,452		تكاليف تمويل
(2,575,445)	-	2.5	ربح من بيع شركة تابعة
1,331,214	1,541,960		مخصص مكافأة نهاية الخدمة
25,446,825	31,872,678		
7,663,210	2,930,931		<b>التغيرات في موجودات ومطلوبات التشغيل:</b>
(4,525,233)	57,030		مدفون ومدفوعات مقدما وموجودات أخرى
(7,826,691)	(9,404,798)		عقارات محتفظ بها للمتاجرة
			دائنون ومصرفوات مستحقة وارصدة دائنة أخرى
20,758,111	25,455,841		
(32,530)	(11,789)		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي مدفوعة
(108,656)	-		ضريبة دعم العمالة الوطنية مدفوعة
(1,139,853)	(728,832)		مكافأة نهاية الخدمة مدفوعة
19,477,072	24,715,220		<b>صافي النقد الناتج من أنشطة التشغيل</b>
			<b>أنشطة الاستثمار</b>
(3,891,500)	(9,674,210)	7	إضافات ومساهمة رأسمالية في استثمار في شركات زميلة
(1,503,244)	-		إضافات إلى قرض لشركة زميلة
(211,567)	(1,285,629)	8	إضافات إلى عقارات استثمارية
510,731	5,037,980		متحصلات من بيع عقارات استثمارية
322,833	90,880		متحصلات من بيع موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
19,092,817	-		متحصلات من بيع شركة تابعة
(4,251,216)	(7,995,784)	9	شراء ممتلكات ومعدات
39,158	22,457		متحصلات من بيع ممتلكات ومعدات
-	176,494	28	صافي النقد الناتج من حيازة شركة تابعة
443,940	379,608		إيرادات توزيعات أرباح مستلمة من شركة زميلة
35,580	38,991		إيرادات توزيعات أرباح مستلمة
456,117	1,419,791		إيرادات فوائد مستلمة
(6,082,381)	437,977		إضافات إلى ودائع
4,961,268	(11,351,445)		<b>صافي النقد الناتج من (المستخدم في) أنشطة الاستثمار</b>
			<b>أنشطة التمويل</b>
58,218,982	20,436,145		متحصلات من قروض وسلف تحمل فائدة
(68,574,705)	(25,773,345)	10	سداد قروض وسلف تحمل فائدة
47,550,000	-		متحصلات من إصدار سندات
(27,550,000)	-		سداد سندات
(1,818,220)	(1,619,151)		سداد جزء أصل المبلغ من مطلوبات تأجير
(23,160,142)	(23,425,138)		تكاليف تمويل مدفوعة
(15,334,085)	(30,381,489)		<b>صافي النقد المستخدم في أنشطة التمويل</b>
9,104,255	(17,017,714)	3	<b>صافي الزيادة في النقد والنقد المعادل</b>
(720,460)	(1,196,345)		تعديلات تحويل عملات أجنبية
18,188,394	26,572,189		النقد والنقد المعادل في بداية السنة
26,572,189	8,358,130	3	<b>النقد والنقد المعادل في نهاية السنة</b>

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 30 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" أو "كيكو") وهي شركة مدرجة في بورصة الكويت.

تم التصريح بإصدار البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 23 مارس 2025، 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 والدائمة 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.

### 2.1 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 - معايير المحاسبة 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 2024 (ما لم يُذكر خلاف ذلك). لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل آخر صادر ولكن لم يسر بعد.

### تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 16 - التزام التأجير في معاملة البيع وإعادة التأجير

تحدد التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 16 المتطلبات التي يستخدمها البائع-المستأجر في قياس التزام التأجير الناشئ عن معاملة بيع وإعادة تأجير، لضمان عدم اعتراف البائع-المستأجر بأي مبلغ من الأرباح أو الخسائر المتعلقة بحق الاستخدام الذي يحتفظ به.

لم يكن لهذه التعديلات تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

### تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 - تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة

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

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

بالإضافة إلى ذلك، يتعين على المنشأة الإفصاح عندما يتم تصنيف الالتزام الناشئ عن اتفاقية القرض على أنه غير متداول ويكون للمنشأة الحق في تأجيل التسوية مشروطاً بالامتثال للتعهدات المستقبلية خلال اثني عشر شهراً.

لم يكن لهذه التعديلات تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

### ترتيبات تمويل الموردين - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 7 والمعيار الدولي للتقارير المالية 7

توضح التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 7 بيان التدفقات النقدية والمعيار الدولي للتقارير المالية 7 الأدوات المالية: الإفصاحات 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.

لم يكن لهذه التعديلات أي تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

## 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.

### عدم قابلية تحويل العملات - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 21

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في أغسطس 2023 تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 21 "تأثيرات التغييرات في أسعار صرف العملات الأجنبية" لتحديد كيفية تقييم المنشأة لما إذا كانت العملة قابلة للتحويل وكيفية تحديد سعر الصرف الفوري في حال عدم قابلية لتحويل العملات. كما تتطلب التعديلات الإفصاح عن المعلومات التي تُمكن مستخدمي بياناتها المالية من فهم كيفية تأثير عدم قابلية العملة للتحويل مع عملة أخرى على الأداء والمركز المالي والتدفقات النقدية للمنشأة أو كيفية توقع حدوث هذا التأثير.

ستسري التعديلات على فترات البيانات المالية المجمعة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2025. يُسمح بالتطبيق المبكر، ولكن يجب الإفصاح عنه. عند تطبيق التعديلات، لا يمكن للمنشأة إعادة إدراج المعلومات المقارنة.

من غير المتوقع أن يكون لهذه التعديلات تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

## 2.4 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد (تتمة)

### المعيار الدولي للتقارير المالية 18 العرض والإفصاح في البيانات المالية

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في أبريل 2024 المعيار الدولي للتقارير المالية 18 الذي يستبدل معيار المحاسبة الدولي 1 "عرض البيانات المالية". يقدم المعيار الدولي للتقارير المالية 18 متطلبات جديدة للعرض ضمن بيان الأرباح أو الخسائر، بما في ذلك القيم المحددة للإجمالي والإجمالي الفرعي. بالإضافة إلى ذلك، يتعين على الشركات تصنيف كافة الإيرادات والمصروفات ضمن بيان الأرباح أو الخسائر إلى خمس فئات: التشغيل والاستثمار والتمويل وضرائب الدخل والعمليات الموقوفة، والتي أول ثلاث فئات منها جديدة.

كما يتطلب أيضاً الإفصاح عن إجراءات الأداء المحددة من قبل الإدارة حديثاً والإجمالي الفرعي للإيرادات والمصروفات ويتضمن متطلبات جديدة لتجميع وتجزئة المعلومات المالية بناءً على "أدوار" محددة للبيانات المالية الأولية والإيضاحات.

علاوة على ذلك، تم إجراء تعديلات ضيقة النطاق على معيار المحاسبة الدولي 7 "بيان التدفقات النقدية" والذي يتضمن تغيير نقطة البداية لتحديد التدفقات النقدية من العمليات بموجب الطريقة غير المباشرة من "الأرباح أو الخسائر" إلى "أرباح أو خسائر التشغيل" واستبعاد عامل الاختيارية حول تصنيف التدفقات النقدية من توزيعات الأرباح والفائدة. بالإضافة إلى ذلك، ثمة تعديلات مترتبة على العديد من المعايير الأخرى.

يسري المعيار الدولي للتقارير المالية 18 والتعديلات على المعايير الأخرى لفترات البيانات المالية المجمعة التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2027 ويسمح بالتطبيق المبكر ولكن يجب الإفصاح عنه. سيتم تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 18 بأثر رجعي.

تعمل المجموعة حالياً على تحديد كافة تأثيرات التعديلات على البيانات المالية المجمعة الرئيسية والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة.

## 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.

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

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

### 2.5 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### أساس التجميع (تتمة)

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 المجموع. يتم الاعتراف بأي استثمار محتفظ بها وفقاً للقيمة العادلة.

فيما يلي الشركات التابعة الرئيسية للمجموعة:

الأنشطة الرئيسية	اسم الشركة	حصة الملكية	
		كما في 31 ديسمبر 2023	2024
محتفظ بها مباشرة			
أنشطة مقاولات	شركة المباني المتحدة ش.م.ك. (مقفلة)	100%	100%
تطوير العقارات	سوق المتحدة بالصاحية - شركة محاصة - الصاحية	92.17%	92.17%
تطوير العقارات	شركة تمليك العقارية المتحدة ذ.م.م.	100%	100%
إدارة المشاريع	الشركة المتحدة الدولية لإدارة المشاريع ذ.م.م.	100%	100%
إدارة المرافق	الشركة المتحدة لإدارة المرافق ش.م.ك. (مقفلة)	99.2%	99.2%
تطوير العقارات	الشركة المتحدة لتطوير المرافق ش.م.ك. (مقفلة)	63.5%	63.5%
تطوير العقارات	شركة يونيفرسال المتحدة للاستشارات العقارية ذ.م.م.	63%	63%
تطوير العقارات	شركة مينا المتحدة للخدمات العقارية ذ.م.م.	100%	100%
تطوير العقارات	شركة اثنين وعشرين لإدارة المشاريع ذ.م.م.	100%	100%
تطوير العقارات	جوار العالمية لإدارة وتطوير الأراضي والعقارات **	-	100%
أنشطة مقاولات	شركة المباني المتحدة مصر، شركة مساهمة مصرية	100%	100%
قابضة	شركة العقارات المتحدة القابضة للاستثمارات المالية ش.م.م.	100%	100%
إدارة فنادق	شركة الخليج مصر للفنادق والسياحة ش.م.م.	100%	100%
تطوير العقارات	شركة العقارات المتحدة – الأردن ش.م.خ.	100%	100%
تطوير العقارات	شركة أروي للتطوير العقاري ش.م.ع.	100%	100%
تطوير العقارات	شركة منازل المتحدة للتطوير العقاري ش.م.م.	100%	100%
تطوير العقارات	شركة العقارات المتحدة ذ.م.م.	80%	80%
تطوير العقارات	الشركة المتحدة للاستثمار ذ.م.م.	100%	100%
التجارة العامة	مينا المتحدة للتجارة العامة والمقاولات ذ.م.م. - سوريا	100%	100%
والمقاولات	الاستثمارات المتحدة - ذ.م.م. - سوريا	75%	75%
تطوير العقارات	شركة العقارات المتحدة ش.م.ع. (مقفلة) (سابقاً: شركة الريف العقارية ش.م.ع.)	100%	100%
تطوير العقارات	الشركة الكويتية المتحدة للتطوير العقاري ش.م.م. - سلطنة عمان	100%	100%
تطوير العقارات	الشركة الكويتية للعقارات المحدودة ذ.م.م. - السعودية	100%	100%
قابضة	شركة الضيافة القابضة ش.م.ل. (شركة قابضة)	100%	100%
قابضة	الشركة اللبنانية للعقارات المتحدة ذ.م.م. (شركة قابضة)	100%	100%
قابضة	الداو القابضة المحدودة	100%	100%
تطوير العقارات	شركة جرينتش كوي المحدودة***	100%	-
تطوير العقارات	اسوفيد بي في ****	-	49%
محتفظ بها من خلال اسوفيد بي في			
تطوير العقارات	شركة اسوفيد جولف للفنادق اس ايه	-	100%
تطوير العقارات	شركة اسوفيد لعمليات الخليج اس ايه	-	100%
تطوير العقارات	شركة اسوفيد للفنادق اس ايه	-	100%
تطوير العقارات	شركة اسوفيد بالاس	-	100%
تطوير العقارات	شركة اسوفيد للتطوير العقاري اس ايه	-	100%
تطوير العقارات	شركة اسوفيد لإدارة العقارات اس ايه	-	100%
تطوير العقارات	شركة اسوفيد الخليج اس ايه	-	100%
تطوير العقارات	شركة ستافيني اس ايه	-	100%



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

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

### 2.5 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### أساس التجميع (تتمة)

الأنشطة الرئيسية	اسم الشركة	حصة الملكية	
		كما في 31 ديسمبر 2023	2024
محتفظ بها من خلال شركة تملك العقارية المتحدة ذ.م.م.			
تطوير العقارات	مصر	54.5%	54.5%
إدارة المشروعات	المغرب	1%	1%
محتفظ بها من خلال شركة المباني المتحدة ش.م.ك. (سابقاً: شركة الريف العقارية ش.م.ع.)			
إدارة المرافق	سلطنة عمان	100%	100%
محتفظ بها من خلال شركة العقارات المتحدة القابضة للاستثمارات المالية ش.م.م.			
التطوير السياحي	مصر	100%	100%
تطوير العقارات	مصر	36.99%	45.5%
زراعة	مصر	100%	100%
تطوير العقارات	مصر	100%	100%
التأجير والتشغيل	مصر	20%	20%
المحتفظ بها من خلال الشركة المتحدة الدولية لإدارة المشاريع ذ.م.م.			
إدارة المرافق	مصر	100%	100%
إدارة المشروعات	المغرب	99%	99%
محتفظ بها من خلال شركة المباني المتحدة مصر، شركة مساهمة مصرية			
إدارة المرافق	مصر	100%	100%
الاستثمار الزراعي وتصنيع الأغذية	مصر	98%	98%
محتفظ بها من خلال شركة الضيافة القابضة ش.م.ل. (شركة قابضة)			
إدارة الفنادق	لبنان	75%	75%
قابضة	لبنان	55%	55%
تطوير العقارات	لبنان	100%	100%
محتفظ بها من خلال الشركة اللبنانية للعقارية المتحدة ش.م.ل. (القابضة)			
إدارة الفنادق	لبنان	25%	25%
قابضة	لبنان	45%	45%
محتفظ بها من خلال شركة العقارات المتحدة - الأردن ش.م.خ.			
تطوير العقارات	الأردن	100%	100%
خدمات تجميل	الأردن	80%	80%
تطوير العقارات	الأردن	50%	50%
تطوير العقارات	الأردن	50%	50%
محتفظ بها من خلال الشركة المتحدة لإدارة المرافق ش.م.م.			
إدارة المرافق	الأردن	100%	100%
خدمات مرافق	البحرين	100%	100%
خدمات مرافق	مصر	80%	80%
الرعاية الطبية	الكويت	99.2%	99.2%

## 2.5 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### أساس التجميع (تتمة)

- \* خلال السنة قامت المجموعة بزيادة حصتها في الشركة التابعة.
- \*\* خلال السنة، قامت المجموعة بتأسيس الشركة التابعة.
- \*\*\* خلال السنة، قامت المجموعة بتصفية شركتها التابعة.
- \*\*\*\* خلال السنة، قامت المجموعة باستحواذ السيطرة على شركة زميلة كانت مملوكة لها سابقاً من خلال اتفاقية تعاقدية، مما أدى إلى تجميع الشركة الزميلة (إيضاح 28)

### دمج الأعمال والشهرة

يتم المحاسبة عن دمج الأعمال باستخدام طريقة الحيازة. تقاس تكلفة الحيازة وفقاً لمجموع المقابل المحول، ويقاس بالقيمة العادلة في تاريخ الحيازة 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 الحيازة المتكبدة ضمن المصروفات العمومية والإدارية.

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

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 المجمع.

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 المجمع 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 المجمع.

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 المجمع.

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.

## 2.5 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### دمج الأعمال والشهرة (تتمة)

**المحاسبة عن عمليات دمج الأعمال التي تتضمن شركات أو أعمال خاضعة للسيطرة المشتركة**  
إن المحاسبة عن عمليات دمج الأعمال التي تتضمن شركات أو أعمال خاضعة للسيطرة المشتركة تخرج عن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية 3 عمليات دمج الأعمال. في حالة عدم توفر إرشادات محددة في المعايير الدولية للتقارير المالية، تستعين الإدارة بأحكامها في تطوير وتطبيق سياسة محاسبية ذات صلة وموثوق بها. عند اتخاذ هذه الأحكام، يجوز للإدارة أيضاً مراعاة أحدث الإصدارات عن الجهات الأخرى المعدة للمعايير التي تستخدم إطار عمل تصوري مماثلاً لتطوير المعايير المحاسبية إلى حد عدم تعارض هذه الإصدارات مع إطار عمل المعايير الدولية للتقارير المالية أو أي معايير دولية أخرى للتقارير المالية أو تفسيراتها. قامت العديد من تلك الجهات بإصدار توجيهات، كما تسمح بعض الجهات باستخدام طريقة تجميع الحصص في المحاسبة عن عمليات دمج الأعمال التي تتضمن شركات خاضعة للسيطرة المشتركة.

قامت الإدارة بتطبيق طريقة تجميع الحصص في المحاسبة عن عمليات دمج الأعمال التي تتضمن شركات خاضعة للسيطرة المشتركة. تتضمن هذه الطريقة ما يلي:

- ◀ تسجيل الموجودات والمطلوبات واحتياطيات حقوق الملكية للشركات المجمعة بقيمتها الدفترية (دون الحاجة إلى قياس القيمة العادلة).
- ◀ لا يتم إدراج شهرة جديدة كنتيجة لدمج العمليات. يدرج أي فرق بين المقابل المدفوع وحقوق الملكية التي تم حيازتها مباشرة ضمن حقوق الملكية.

### 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:

- ◀ كيفية 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 كيفية إدارة تلك المخاطر؛ و
- ◀ كيفية 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 "سيناريو حالات الضغط" في الاعتبار. في حالة تحقيق التدفقات النقدية بعد الاعتراف المبدئي بطريقة تختلف عن التوقعات الأصلية للمجموعة، لن تغير المجموعة من تصنيف الموجودات المالية المتبقية المحتفظ بها ضمن نموذج الأعمال، ولكنها ستدرج هذه المعلومات عند تقييم الموجودات المالية المستحقة أو المشتراة في الفترات المستقبلية.

تقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية تمثل مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط (اختبار مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط)  
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 تغيرات في نموذج الأعمال المستخدم لإدارة تلك الموجودات. يتم إعادة التصنيف اعتباراً من بداية فترة البيانات المالية المجمعة الأولى التالية لحدوث التغير. ومن المتوقع أن تكون هذه التغيرات 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

تفيد 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 المناجزة 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 كمحفظ بها لغرض المتاجرة، إذا تم تكبدها 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 كمحفظ بها لغرض المتاجرة إلا إذا تم تصنيفها كأدوات تحوط فعالة.

يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر من المطلوبات المحفوظ 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 الإلغاء 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 ويخرج 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 المحفوظ 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 النقدية الناتجة من بيع الضمان المحفوظ 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 الازدياد 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 الجوهريّة 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 أبيهما 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 بوحدة 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 المحتفظ 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 بإيصال 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 التغييرات 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 بالفدر 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 10 سنوات
أجهزة وبرامج كمبيوتر	3 إلى 5 سنوات
أثاث وتركيبات	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. تستنتج 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 صافياً 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 الإجمالي - 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 وتسجل 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 بالمنشأة 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 يفى 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 للتعامل. 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 للتعامل 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 هامش.

ب. تحديد سعر المعاملة

يمثل سعر المعاملة مبلغ المقابل الملزم والذي تتوقع المجموعة احييتها 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 اتمامه 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 التعهد 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 الملتزم الرئيسي مقابل الوكيل

خلال أداء خدمات المقاولات إلى عميلها، يشارك مع المجموعة أطراف أخرى في تقديم بعض الخدمات. وقد قررت المجموعة أنها الملتزم 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 التمديد 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 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 مرتفعة 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 بالصافي، 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" سداذه، 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

2023 دينار كويتي	2024 دينار كويتي	
26,325,140	9,307,574	نقد لدى البنوك
9,058,565	8,631,283	إجمالي الودائع
35,383,705	17,938,857	النقد والأرصدة لدى البنوك والودائع
(8,691,995)	(8,254,018)	ناقصاً: الودائع التي تزيد فترات استحقاقها الأصلية عن ثلاثة أشهر
26,691,710	9,684,839	
(119,521)	(1,326,709)	ناقصاً: حساب مكشوف لدى البنك (إيضاح 11)
26,572,189	8,358,130	النقد والنقد المعادل لأغراض بيان التدفقات النقدية المجمع

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

تم إيداع النقد لدى البنوك والودائع بمبلغ 11,561,378 دينار كويتي (2023: 11,892,629 دينار كويتي) لدى 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 2024

### 4 مدينون ومدفوعات مقدماً وموجودات أخرى

2023 دينار كويتي	2024 دينار كويتي	
23,154,408	36,470,281	مدينون
15,224,516	5,891,862	المستحق من عملاء عن أعمال عقود
6,691,221	8,061,210	محتجزات مدينة
819,516	704,977	إيرادات تأجير وضيافة مستحقة
2,289,459	2,110,311	مستحق من أطراف ذات علاقة (إيضاح 23)
2,095,452	1,628,944	موجودات أخرى
50,274,572	54,867,585	
(6,794,031)	(6,815,631)	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
43,480,541	48,051,954	
1,544,103	1,375,659	مدفوعات مقدماً ودفعات مقدماً
45,024,644	49,427,613	

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

2023 دينار كويتي	2024 دينار كويتي	
13,690,821	6,794,031	كما في 1 يناير
(7,638,890)	(502,545)	صافي خسائر الائتمان المتوقعة للسنة (إيضاح 17)
-	(88,499)	شطب
742,100	612,644	فرق تحويل عملات أجنبية
6,794,031	6,815,631	كما في 31 ديسمبر

### 5 عقارات محتفظ بها للمتاجرة

2023 دينار كويتي	2024 دينار كويتي	
24,359,052	8,489,149	كما في 1 يناير
217,120	-	الإضافات خلال السنة
-	24,050,390	إضافات نتيجة دمج أعمال خاضعة للسيطرة المشتركة (إيضاح 28)
(884,810)	(961,838)	التحويل إلى عقار استثماري (إيضاح 8)
(244,624)	(57,030)	الاستيعادات
(11,964,635)	-	المتعلق ببيع شركة تابعة
(2,992,954)	(31,378)	فرق تحويل عملات أجنبية
8,489,149	31,489,293	كما في 31 ديسمبر

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

2023 دينار كويتي	2024 دينار كويتي	
175,057	180,366	أسهم مسعرة
1,866,871	756,350	أسهم غير مسعرة
2,041,928	936,716	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى

تمثل الاستثمارات بإجمالي قيمة دفترية بمبلغ 22,164 دينار كويتي (2023: 22,164 دينار كويتي) استثمارات لدى أطراف ذات علاقة (إيضاح 23) وتدار الاستثمارات بإجمالي قيمة دفترية بمبلغ 906,995 دينار كويتي (2023: 904,806 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 وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

### 7 استثمار في شركات زميلة

القيمة الدفترية	القيمة الدفترية	حصة الملكية		بلد التأسيس	اسم الشركة
2023	2024	2023	2024		
دينار كويتي	دينار كويتي				
20,234,029	31,755,796	43.17%	48.45%	الكويت	شركة مينا هومز العقارية ش.م.ك. (مقفلة) (أ)
6,175,996	-	49.00%	-	هولندا	شركة اسوفيد بي في (ب)
6,595,096	6,692,033	50.00%	50.00%	الإمارات العربية المتحدة	شركة الفجيرة العقارية المحدودة
6,635,265	6,953,245	40.00%	40.00%	الكويت	شركة إنشاء القابضة ش.م.ك. (مقفلة)
592,910	615,455	20.00%	20.00%	الكويت	شركة إيكاروس المتحدة للخدمات البحرية ش.م.ك. (مقفلة) (أ)
6,307	1,818	50.00%	50.00%	الأردن	شركة الثانية العقارية ش.م.خ.
40,239,603	46,018,347				

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

2023	2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	
40,151,284	40,239,603	كما في 1 يناير
3,891,500	9,674,210	إضافات ومساهمات رأسمالية خلال السنة (أ)
-	(6,103,965)	تحويل نتيجة دمج الأعمال خاضعة للسيطرة المشتركة (إيضاح 28)
(443,940)	(379,608)	توزيعات أرباح
(2,606,551)	2,822,676	حصة في النتائج
-	913,452	حصة في الإيرادات الشاملة الأخرى
(752,690)	(1,148,021)	فروق تحويل عملات أجنبية
40,239,603	46,018,347	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 12,172,953 دينار كويتي (2023: 5,000,000 دينار كويتي)، حيث ساهمت المجموعة فيه بمبلغ 9,474,210 دينار كويتي (2023: 3,891,500 دينار كويتي).

خلال سنة 2024، 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.

(ب) خلال السنة، استحوذت الشركة الأم على شركة أسوفيد بي في. وعند الاستحواذ، أُعيد تصنيف الاستثمار في أسوفيد بي في، من شركة زميلة إلى شركة تابعة. وتم تحويل موجودات ومطلوبات شركة أسوفيد بي في إلى الشركة الأم بقيمتها الدفترية نتيجة لدمج الأعمال الخاضعة للسيطرة المشتركة (إيضاح 28).



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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

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:

الإجمالي		أخرى		مينا هومز*	
2023	2024	2023	2024	2023	2024
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
146,640,343	154,459,723	38,731,049	23,668,864	107,909,294	130,790,859
147,373,030	82,978,945	41,766,592	15,631,048	105,606,438	67,347,897
(100,702,282)	(85,541,990)	(28,334,775)	(2,124,214)	(72,367,507)	(83,417,776)
(106,143,585)	(59,466,202)	(9,818,490)	(6,576,615)	(96,325,095)	(52,889,587)
87,167,506	92,430,476	42,344,376	30,599,083	44,823,130	61,831,393
				43.17%	48.45%
40,239,603	46,018,347	20,005,574	16,062,822	20,234,029	29,955,525
16,251,105	64,645,916	14,941,494	15,193,522	1,309,611	49,452,394
(7,675,663)	5,633,001	(1,761,745)	796,983	(5,913,918)	4,836,018
(2,606,551)	2,822,676	(643,485)	587,238	(1,963,066)	2,235,438

ملخص بيان المركز المالي:

موجودات غير متداولة  
موجودات متداولة  
مطلوبات غير متداولة  
مطلوبات متداولة

حقوق الملكية

نسبة ملكية المجموعة

حصة المجموعة في صافي الموجودات \*

ملخص بيان الدخل:

الإيرادات

ربح (خسارة) السنة

حصة المجموعة في ربح (خسارة) السنة

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

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

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

### 8 عقارات استثمارية

2023 دينار كويتي	2024 دينار كويتي	
57,442,972	54,560,966	أراضي لغرض التطوير (أ)
13,976,290	14,003,815	عقارات استثمارية قيد الإنشاء (ب)
306,595,861	302,036,053	عقارات مطورة (ج)
378,015,123	370,600,834	

تم إجراء تقييم الأراضي لغرض التطوير والعقارات الاستثمارية قيد الإنشاء والعقارات المطورة كما في 31 ديسمبر 2024 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:

2023 دينار كويتي	2024 دينار كويتي	
60,234,474	57,442,972	كما في 1 يناير
35,266	734,418	إضافات
-	(4,327,807)	استبعادات
884,810	-	تحويل من عقارات محتفظ بها للمتاجرة
1,468,784	705,934	ربح التقييم
(5,180,362)	5,449	فروق تحويل عملات أجنبية
57,442,972	54,560,966	كما في 31 ديسمبر

تشمل الأراضي لغرض التطوير قطعة أرض في مدينة شرم الشيخ، مصر بمبلغ 13,836,337 دينار كويتي (2023: 13,815,268 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

2023 دينار كويتي	2024 دينار كويتي	
11,846,179	13,976,290	كما في 1 يناير
3,423	7,329	إضافات
2,230,243	302,507	ربح التقييم
(103,555)	(282,311)	فروق تحويل عملات أجنبية
13,976,290	14,003,815	كما في 31 ديسمبر

#### ج) عقارات مطورة

2023 دينار كويتي	2024 دينار كويتي	
246,540,381	248,825,214	أراضي ومباني مطورة:
60,055,480	53,210,839	أراضي ومباني مطورة
306,595,861	302,036,053	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 2024

### 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:

2023 دينار كويتي	2024 دينار كويتي	
311,747,555	306,595,861	كما في 1 يناير
172,878	543,882	إضافات
(2,192,857)	-	تحويل إلى ممتلكات ومعدات (إيضاح 9)
-	961,838	تحويل من عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة (إيضاح 5)
(504,914)	-	استبعاد عقارات استثمارية
(3,018,702)	(6,701,577)	خسارة التقييم
391,901	636,049	فروق تحويل عملات أجنبية
306,595,861	302,036,053	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 2024
130,467,851	240,132,983	-	370,600,834	عقارات استثمارية
				31 ديسمبر 2023
136,731,571	241,283,552	-	378,015,123	عقارات استثمارية

لم يتم إجراء أي تحويلات بين أي مستويات من الجدول الهرمي للقيمة العادلة خلال سنة 2024 أو 2023.

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

2023 دينار كويتي	2024 دينار كويتي	
141,731,000	136,731,571	الرصيد الافتتاحي
25,801	312,692	إضافات وإنفاق رأسمالي
(2,192,857)	-	التحويل إلى ممتلكات ومعدات
(2,832,373)	(6,576,412)	خسارة التقييم
136,731,571	130,467,851	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 رسملة الإيرادات) والسعر لكل متر مربع (منهج السوق).

**تحليل الحساسية**  
ستؤدي الزيادة (النقص) الجوهرية المقدرة في سعر المتر المربع وقيمة الإيجار، على حدة إلى ارتفاع (انخفاض) ملحوظ في القيمة العادلة على أساس خطي. ستؤدي الزيادة (النقص) الجوهرية في معدل رأس المال المقدر، على حدة إلى نقص (زيادة) ملحوظ في القيمة العادلة.

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

2023	2024	
135	125	متوسط سعر المتر المربع - دينار كويتي
13.30	14.68	متوسط معدل رأس المال - %
5.00	5.00	معدل الشغور - %

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

التأثير على القيمة العادلة		الحساسية	المدخلات الجوهرية غير الملحوظة
2023	2024		
دينار كويتي	دينار كويتي		
2,783,708	2,706,622	+1%	متوسط سعر المتر المربع
(2,783,708)	(2,706,662)	-1%	
(1,496,859)	(1,357,263)	+10 نقاط أساسية	متوسط معدل رأس المال
1,467,218	1,330,386	-10 نقاط أساسية	
1,481,890	1,343,690	+1%	متوسط التدفق النقدي
(1,481,890)	(1,343,690)	-1%	

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

9 ممتلكات ومعدات

المجموع دينار كويتي	أعمال قيد التنفيذ دينار كويتي	موجودات حق الاستخدام دينار كويتي	سيارات دينار كويتي	أثاث وتركيبات دينار كويتي	أجهزة وبرامج كمبيوتر دينار كويتي	أدوات ومعدات دينار كويتي	مباني دينار كويتي	أراضي ملك حر دينار كويتي	
									التكلفة:
228,041,079	393,961	447,947	2,711,323	19,921,111	5,935,263	25,227,425	118,714,702	54,689,347	كما في 1 يناير 2024
7,995,784	146,741	-	17,953	173,023	192,204	306,510	2,380,814	4,778,539	إضافات
12,070,957	-	-	48,013	123,602	102,398	240,728	1,150,984	10,405,232	إضافات إلى دمج الأعمال
605,070	-	-	-	-	-	-	443,609	161,461	تعديل إعادة التقييم
(701,667)	-	-	-	(221,651)	(42,114)	(437,902)	-	-	استبعاد
355,723	(83)	1,939	(5,591)	122,011	(137,104)	(1,278,659)	3,733,653	(2,080,443)	تعديل تحويل عملات أجنبية
<b>248,366,946</b>	<b>540,619</b>	<b>449,886</b>	<b>2,771,698</b>	<b>20,118,096</b>	<b>6,050,647</b>	<b>24,058,102</b>	<b>126,423,762</b>	<b>67,954,136</b>	كما في 31 ديسمبر 2024
									الاستهلاك:
(92,509,142)	-	(96,756)	(2,146,169)	(17,008,567)	(5,364,697)	(20,689,730)	(47,203,223)	-	كما في 1 يناير 2024
(3,582,467)	-	(8,954)	(179,871)	(555,353)	(202,545)	(374,697)	(2,261,047)	-	المحمل للسنة
(1,058,993)	-	-	(25,167)	(96,449)	(98,625)	(193,883)	(644,869)	-	إضافات إلى دمج الأعمال
681,872	-	-	-	221,651	23,513	436,708	-	-	استبعاد
(263,654)	-	(463)	1,107	(47,788)	(14,714)	(23,354)	(178,442)	-	تعديل تحويل عملات أجنبية
<b>(96,732,384)</b>	<b>-</b>	<b>(106,173)</b>	<b>(2,350,100)</b>	<b>(17,486,506)</b>	<b>(5,657,068)</b>	<b>(20,844,956)</b>	<b>(50,287,581)</b>	<b>-</b>	في 31 ديسمبر 2024
<b>151,634,562</b>	<b>540,619</b>	<b>343,713</b>	<b>421,598</b>	<b>2,631,590</b>	<b>393,579</b>	<b>3,213,146</b>	<b>76,136,181</b>	<b>67,954,136</b>	صافي القيمة الدفترية: في 31 ديسمبر 2024

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

9 ممتلكات ومعدات (تتمة)

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	108,708,580	24,394,824	5,691,152	17,317,627	2,436,912	447,867	6,684,930	220,463,684
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
تحويل	-	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	118,714,702	25,227,425	5,935,263	19,921,111	2,711,323	447,947	393,961	228,041,079
الاستهلاك:	-	(44,330,940)	(20,251,096)	(5,163,554)	(16,658,912)	(1,997,045)	(87,782)	-	(88,489,329)
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	-	(47,203,223)	(20,689,730)	(5,364,697)	(17,008,567)	(2,146,169)	(96,756)	-	(92,509,142)
صافي القيمة الدفترية:	54,689,347	71,511,479	4,537,695	570,566	2,912,544	565,154	351,191	393,961	135,531,937
في 31 ديسمبر 2023									

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

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

### 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 أرباح من إعادة تقييم الأرض ملك حر والمباني بمبلغ 605,070 دينار كويتي (2023: بمبلغ 146,253 دينار كويتي) وتعديل ضريبة مؤجلة ذي صلة ناتج عن خسارة إعادة التقييم بمبلغ 26,100 دينار كويتي (2023: ربح بمبلغ 40,162 دينار كويتي).

مدخلات تقييم جوهري غير ملحوظة

كما في 31 ديسمبر 2024، يبلغ نطاق متوسط سعر السوق للأرض ملك حر والمباني (لكل متر مربع) المستخدم من قبل المقيم 924 دينار كويتي (2023: 854 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:

2023 دينار كويتي	2024 دينار كويتي	تكلفة الإيرادات
552,788	545,148	تكلفة مقاولات وخدمات
2,892,629	2,595,116	استهلاك الفنادق
510,966	442,203	مصرفات تشغيلية
		استهلاك الممتلكات والمعدات
3,956,383	3,582,467	

### 10 دائنون ومصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

2023 دينار كويتي	2024 دينار كويتي	إيجار مستلم مقدماً
2,817,310	459,577	دائنون
36,045,632	34,693,901	محتجزات
6,612,755	6,074,849	مطلوبات تأجير
3,778,485	4,741,078	مكافأة نهاية الخدمة
4,875,786	5,686,563	تأمينات مستردة
5,702,169	5,585,938	مستحق إلى أطراف ذات علاقة (إيضاح 23)
2,071,601	7,739,636	دائنون آخرون
13,602,999	12,403,722	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي مستحقة
11,789	21,081	
75,518,526	77,406,345	

يوضح الجدول التالي الحركة في مطلوبات التأجير الخاصة بالمجموعة:

2023 دينار كويتي	2024 دينار كويتي	كما في 1 يناير
5,047,920	3,778,485	إضافة
378,361	2,386,316	تكلفة تمويل
210,103	226,238	مدفوعات
(1,818,220)	(1,619,151)	فروق تحويل عملات أجنبية
(39,679)	(30,810)	
3,778,485	4,741,078	

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

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

### 10 دائنون ومصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى (تتمة)

يتم عرض مطلوبات التأجير في بيان المركز المالي المجمع على النحو التالي:

2023 دينار كويتي	2024 دينار كويتي	
2,931,145	3,437,258	غير متداولة
847,340	1,303,820	متداولة
<u>3,778,485</u>	<u>4,741,078</u>	كما في 31 ديسمبر

### 11 قروض وسلف تحمل فائدة

2023 دينار كويتي	2024 دينار كويتي	
291,497,950	284,176,075	قروض
119,521	1,326,709	حسابات مكشوفة لدى البنوك
<u>291,617,471</u>	<u>285,502,784</u>	

من قبل الشركة الأم:

2023 دينار كويتي	2024 دينار كويتي	
12,005,000	15,105,188	متداولة
120,401,258	119,549,400	غير متداولة
<u>132,406,258</u>	<u>134,654,588</u>	

من قبل الشركات التابعة:

2023 دينار كويتي	2024 دينار كويتي	
8,959,457	7,863,929	متداولة
150,251,756	142,984,267	غير متداولة
<u>159,211,213</u>	<u>150,848,196</u>	
<u>291,617,471</u>	<u>285,502,784</u>	

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

المجموع 2023 دينار كويتي	المجموع 2024 دينار كويتي	الجزء المتداول دينار كويتي	الجزء المتداول دينار كويتي	
119,521	1,326,709	-	1,326,709	حسابات مكشوفة لدى البنوك (إيضاح 3)
13,888,401	11,229,655	-	11,229,655	قروض قصيرة الأجل
277,609,549	272,946,420	262,533,667	10,412,753	قروض محددة الأجل
<u>291,617,471</u>	<u>285,502,784</u>	<u>262,533,667</u>	<u>22,969,117</u>	

تم الحصول على القروض محددة الأجل لفترات متباينة تتراوح بين سنة واحدة وخمسة عشر سنة، وتحمل معدلات فائدة تتراوح من 5% إلى 11% (2023: 4.7% إلى 11%).

كما في 31 ديسمبر 2024، تقدر القروض قصيرة الأجل والحسابات المكشوفة لدى البنوك التي حصلت عليها المجموعة بمبلغ 12,556,364 دينار كويتي (31 ديسمبر 2023: 14,007,922 دينار كويتي) قابلة للتجديد على أساس سنوي.



## 11 قروض وسلف تحمل فائدة (تتمة)

تستحق القروض والسلف التي تحمل فائدة بقيمة 80,984,588 دينار كويتي (2023: 82,341,258 دينار كويتي) إلى أطراف ذات علاقة (إيضاح 23).

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

المجموع 2023 دينار كويتي	المجموع 2024 دينار كويتي	الجزء غير المتداول دينار كويتي	الجزء المتداول دينار كويتي	
7,655,228	5,570,637	3,529,213	2,041,424	دولار أمريكي
14,472,410	14,082,002	13,513,560	568,442	ريال عماني
5,597,333	2,314,161	2,314,161	-	جنيه مصري
244,495,401	244,381,655	224,722,106	19,659,549	دينار كويتي
19,397,099	19,154,329	18,454,627	699,702	دينار أردني
291,617,471	285,502,784	262,533,667	22,969,117	

## 12 سندات

2023 دينار كويتي	2024 دينار كويتي	
54,600,000	54,600,000	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.
25,400,000	25,400,000	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.
80,000,000	80,000,000	

## 13 رأس المال وعلاوة إصدار الأسهم

كما في 31 ديسمبر 2024، يتكون رأسمال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل من 1,430,545,513 سهم قيمة كل سهم 100 فلس (2023: 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% بحد 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 2024

### 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

2023	2024	
128,481,710	128,481,710	عدد أسهم الخزينة
8.981%	8.981%	النسبة إلى الأسهم المصدرة
5,820,221	14,389,952	القيمة السوقية بالدينار الكويتي
15,503,985	15,503,985	التكلفة بالدينار الكويتي

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

### 17 صافي إيرادات تشغيل أخرى

2023 دينار كويتي	2024 دينار كويتي	
5,817	710,173	ربح من بيع عقارات استثمارية
(552,010)	(1,031,747)	مخصص صيانة عقارات مستأجرة
7,638,890	502,545	صافي رد مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للمدينين التجاريين (إيضاح 4)
(1,443,628)	2,443,628	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة لقرض إلى شركة زميلة
35,580	38,991	إيرادات توزيعات أرباح
(112,337)	(112,387)	إطفاء موجودات غير ملموسة
(7,026)	-	انخفاض قيمة ممتلكات ومعدات
23,211	2,662	ربح من بيع ممتلكات ومعدات
5,588,497	2,553,865	

### 18 مصروفات عمومية وإدارية

تتضمن المصروفات العمومية والإدارية التكاليف التالية المتعلقة بالموظفين:

2023 دينار كويتي	2024 دينار كويتي	
3,750,846	4,275,856	رواتب ومكافآت موظفين قصيرة الأجل
773,356	822,226	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
4,524,202	5,098,082	
696,466	1,020,258	أتعاب مهنية
2,395,518	1,579,335	مصروفات إدارية أخرى
7,616,186	7,697,675	

تم تحميل الرواتب ومكافآت الموظفين قصيرة الأجل ومكافأة نهاية الخدمة للموظفين بمبلغ 23,220,058 دينار كويتي (2023):  
22,321,429 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 2024

### 19 صافي إيرادات غير تشغيلية أخرى

2023	2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	
794,915	1,814,520	إيرادات أخرى
337,524	1,695,875	أرباح تحويل عملات أجنبية
1,132,439	3,510,395	

### 20 الضرائب

2023	2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	
11,789	21,081	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
-	122,526	ضريبة دعم العمالة الوطنية
-	1,872	زكاة
3,100	3,338	ضرائب على الشركات التابعة الأجنبية
539,712	47,152	الضريبة الحالية
554,601	195,969	الضريبة المؤجلة

إن معدل الضريبة المطبق على الشركات التابعة الأجنبية التي تخضع للضريبة يتراوح من 15% إلى 22.5% (2023: 15% إلى 22.5%). 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:

2023	2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	
(9,739,235)	(9,239,566)	إعادة تقييم عقارات استثمارية وفقاً للقيمة العادلة
(13,197,486)	(6,697,841)	إعادة تقييم ممتلكات ومعدات وفقاً للقيمة العادلة
(8,774,108)	(8,832,612)	ضريبة مؤجلة - تتعلق بإنشاء ورد الفروق المؤقتة
(31,710,829)	(24,770,019)	مطلوبات الضريبة المؤجلة

فيما يلي تفاصيل مطابقة مطلوبات الضريبة المؤجلة:

2023	2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	
(31,189,423)	(31,710,829)	كما في 1 يناير
(539,712)	(47,152)	المحمل للسنة
-	(395,529)	حيازة اعمال
40,162	(26,100)	تعديل الضريبة المؤجلة من إعادة تقييم ممتلكات ومعدات وفقاً للقيمة العادلة مأخوذ إلى
(21,856)	7,409,591	الإيرادات الشاملة الأخرى
(31,710,829)	(24,770,019)	فروق تحويل عملات أجنبية
		كما في 31 ديسمبر

## 20 الضرائب (تتمة)

### الركيزة 2: ضرائب الدخل

في سنة 2021، قام الإطار الشامل لمنظمة التعاون الاقتصادي والتنمية بشأن مشروع منع تآكل الوعاء الضريبي وتحويل الأرباح بالموافقة على حلول ثنائي الركائز لمعالجة التحديات الضريبية الناشئة عن التحول إلى الاقتصاد الرقمي. وبموجب الركيزة الثانية، تتحمل الشركات متعددة الجنسيات التي تتجاوز إيراداتها مبلغ 750 مليون يورو مسؤولية دفع ضريبة دخل الشركات بحد أدنى من معدل الضريبة الفعلي بنسبة 15% في كل جهة اختصاص تعمل فيها. انضمت جهة الاختصاص التي تعمل فيها المجموعة إلى الإطار الشامل.

لا تتجاوز إيرادات المجموعة حاليًا 750 مليون يورو ولكنها قد تتعرض للحد الأدنى العالمي للضريبة بحكم الشركة الأم الكبرى التي تتخذ من دولة الكويت مقرًا لها وتعمل بها. في 31 ديسمبر 2024، أصدرت دولة الكويت أيضًا القانون رقم 157 لعام 2024 ("القانون")، الذي يُدخل ضريبة تكميلية محلية أدنى اعتبارًا من سنة 2025 على الكيانات التي تُشكل جزءًا من مجموعة الشركات متعددة الجنسيات التي تبلغ إيراداتها السنوية 750 مليون يورو أو أكثر. ينص القانون على أنه يجب دفع ضريبة تكميلية على الدخل الخاضع للضريبة بمعدل يساوي الفرق بين 15% ومعدل الضريبة الفعلي لجميع الكيانات المكونة لمجموعة الشركات متعددة الجنسيات العاملة في الكويت. سيتم حساب الدخل الخاضع للضريبة ومعدل الضريبة الفعلي وفقًا لللائحة التنفيذية التي ستصدر في خلال سنة أشهر من تاريخ إصدار القانون. وفي ظل غياب اللوائح التنفيذية في الكويت، لا يمكن تقدير التأثير المتوقع في سنة 2025 بشكل معقول في الوقت الحالي.

أجرت الشركة الأم الكبرى تحليلًا لوضعها فيما يتعلق بالركيزة الثانية لسنة 2024 بناءً على إرشادات منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية. ولا تواجه الشركة الأم الكبرى أي تعرض جوهري عن الركيزة الثانية بخصوص الضريبة التكميلية على الدخل الخاضع للضريبة لسنة 2024، في جهات الاختصاص التي تُطبق فيها تشريعات الركيزة الثانية. وتواصل المجموعة تقييم أثر اللوائح الضريبية المتطورة للركيزة الثانية على أدائها المالي المستقبلي.

## 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 زائدًا المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي سيتم إصدارها عند تحويل كافة الأسهم العادية المحتملة المخفضة إلى أسهم عادية. نظرًا لعدم وجود أدوات مخففة قائمة، فإن ربحية السهم الأساسية والمخفضة متماثلة.

2023 دينار كويتي	2024 دينار كويتي	ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم
4,193,212	5,087,862	
سهم	سهم	عدد الأسهم القائمة:
1,430,545,513	1,430,545,513	المتوسط المرجح لعدد الأسهم المدفوعة
(128,481,710)	(128,481,710)	ناقصًا: المتوسط المرجح لعدد أسهم الخزينة
1,302,063,803	1,302,063,803	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة لربحية السهم الأساسية
3.22 فلس	3.91 فلس	ربحية السهم الخاصة بمساهمي الشركة الأم

## 22 توزيعات أرباح

خلال اجتماع مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ 23 مارس 2025، لم يوص مجلس إدارة الشركة الأم بأي توزيعات أرباح نقدية على المساهمين (31 ديسمبر 2023: لا شيء). تخضع هذه التوصيات لموافقة الجمعية العمومية السنوية للمساهمين.

أوصى مجلس إدارة الشركة الأم بتوزيع أسهم منحة بنسبة 5% للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (31 ديسمبر 2023: لا شيء)، على أن يتم سدادها على شكل أسهم خزينة.

اعتمدت الجمعية العمومية السنوية للمساهمين المنعقدة بتاريخ 9 مايو 2024 البيانات المالية المجمعة المدققة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023. كما اعتمدت الجمعية العمومية السنوية للمساهمين قرار عدم توزيع أي أرباح أو أسهم منحة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (31 ديسمبر 2023: 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:

الشركة الأم الكبرى دينار كويتي	شركات زميلة دينار كويتي	أطراف أخرى ذات علاقة دينار كويتي	2024 دينار كويتي	2023 دينار كويتي
<b>بيان المركز المالي المجموع</b>				
-	-	-	11,561,378	11,892,629
النقد والودائع (إيضاح 3)				
-	1,211,304	899,007	2,110,311	2,289,459
مدينون ومدفوعات مقدماً وموجودات أخرى (إيضاح 4)				
-	-	22,164	22,164	22,164
-	-	-	-	17,626,657
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى (إيضاح 6)				
-	-	-	-	-
قرض إلى شركة زميلة				
60,711	-	7,678,925	7,739,636	2,071,601
-	-	80,984,588	80,984,588	82,341,258
دائنون ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى (إيضاح 10)				
قروض وسلف تحمل فائدة (إيضاح 11)				
<b>بيان الدخل المجموع</b>				
41,101	248,862	5,545,806	5,835,769	7,492,119
-	618,220	1,470,632	2,088,852	586,412
-	574,851	-	574,851	150,572
-	699,474	-	699,474	1,329,482
-	-	-	-	(596,445)
-	(8,100)	(262,704)	(270,804)	(221,980)
-	-	(4,446,936)	(4,446,936)	(4,475,802)
إيرادات مقاولات وخدمات				
إيرادات تأجير				
إيرادات فوائد				
إيرادات تشغيل أخرى				
تكاليف تشغيل عقارات				
مصروفات عمومية وإدارية				
تكاليف تمويل				

خلال السنة، تم استبعاد القرض الذي يحمل فائدة المقدم من المجموعة إلى الشركة الزميلة، شركة أسويد بي في، مبلغ 18,067,677 دينار كويتي (31 ديسمبر 2023: 17,626,657 دينار كويتي) والمستحق في 1 يناير 2036، وتم ذلك الاستبعاد عند تجميع شركة أسويد بي في. (إيضاح 28). وبناءً على ذلك، قامت المجموعة برد مخصص خسائر الائتمان المتوقعة المتعلق بهذا القرض الممنوح للشركة الزميلة بمبلغ 2,443,628 دينار كويتي (31 ديسمبر 2023: 1,443,628 دينار كويتي) في تاريخ الاستحواذ على السيطرة، كما قامت بتجميع الشركة الزميلة.

## 23 معاملات مع أطراف ذات علاقة (تتمة)

تدار بعض الاستثمارات ذات قيمة دفترية بمبلغ 906,995 دينار كويتي (2023: 904,806 دينار كويتي) من قبل طرف ذي علاقة (إيضاح 6).

2023	2024	مكافأة موظفي الإدارة العليا
دينار كويتي	دينار كويتي	رواتب ومزايا قصيرة الأجل للموظفين
1,079,277	1,105,292	مكافأة نهاية الخدمة
129,183	129,694	
1,208,460	1,234,986	

## 24 مطلوبات محتملة والتزامات

### مطلوبات محتملة

في 31 ديسمبر 2024، كان على المجموعة مطلوبات محتملة تتعلق بكفالات بنكية وكفالات وأمر أخرى ضمن السياق العادي للأعمال بمبلغ 54,509,135 دينار كويتي (31 ديسمبر 2023: 46,478,299 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 54,728 دينار كويتي (31 ديسمبر 2023: 7,863 دينار كويتي).

### 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:

2023	2024	خلال سنة واحدة
دينار كويتي	دينار كويتي	بعد سنة واحدة وبما لا يتجاوز ثلاث سنوات
27,763,470	24,522,795	
57,362,288	56,414,711	
85,125,758	80,937,506	

## 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 يتم 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 شكاوى 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 المتعاقد (عائلة الأغا) 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 725,173 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2024 والمتعلقة بخسارة محتملة من حصة الملكية في شركة منازل (31 ديسمبر 2023: 1,982,349 دينار كويتي). ويرى المستشار القانوني للمجموعة أنه لن يكون لهذا الأمر تأثير مادي عكسي على البيانات المالية المجمعة.

## 25 دعاوى قضائية (تتمة)

ب) لدى المجموعة بعض الموجودات تم استهلاكها بالكامل كما في 31 ديسمبر 2024 (31 ديسمبر 2023: 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 3,287,227 دينار كويتي (31 ديسمبر 2023: 3,252,269 دينار كويتي) و 2,470,565 دينار كويتي (31 ديسمبر 2023: 2,482,795 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 والدورف أستوريا 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 السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

### 26 معلومات القطاعات (تتمة)

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

نتائج القطاع 2023 دينار كويتي	مجموع ربح القطاع 2023 دينار كويتي	إيرادات القطاع 2023 دينار كويتي	نتائج القطاع 2024 دينار كويتي	مجموع ربح القطاع 2024 دينار كويتي	إيرادات القطاع 2024 دينار كويتي	
416,243	23,246,976	34,015,379	(5,811,835)	22,871,211	34,038,100	عمليات تأجير**
(457,216)	1,887,210	14,579,127	2,565,172	3,762,566	16,904,889	عمليات ضيافة
1,176,330	1,638,272	1,994,302	4,964,412	629,820	709,848	تطوير عقاري وتجارة العقارات***
(2,253,270)	(3,598,999)	10,509,825	40,258	(177,022)	6,315,910	مقاولات
3,306,155	4,907,760	30,222,428	2,972,696	4,565,245	34,169,716	خدمات عقارية
(329,593)	(927,279)	(4,034,902)	(226,358)	(274,086)	(3,501,458)	الاستبعادات بين القطاعات
1,858,649	27,153,940	87,286,159	4,504,345	31,377,734	88,637,005	الإجمالي
(42,000)			(42,000)			مكافأة أعضاء مجلس الإدارة*
2,575,445			-			ربح من شركة تابعة*
-			675,533			إيرادات أخرى
4,392,094			5,137,878			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 خسارة عقارات استثمارية بمبلغ 6,662,485 دينار كويتي (2023: 1,052,758 دينار كويتي).

\*\*\* يتضمن قطاع التطوير العقاري وتجارة العقارات تعديل تقييم ربح العقارات الاستثمارية بمبلغ 969,349 دينار كويتي (2023: خسارة بمبلغ 372,433 دينار كويتي).



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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

### 26 معلومات القطاعات (تتمة)

توزيع معلومات الإيرادات  
يعرض الجدول التالي توزيع إيرادات المجموعة:

المجموع 2023 دينار كويتي	أداء خدمات		المجموع 2024 دينار كويتي	أداء خدمات		توقيت الاعتراف بالإيرادات 31 ديسمبر
	في فترة زمنية معينة	على مدار الوقت		في فترة زمنية معينة	على مدار الوقت	
	دينار كويتي	دينار كويتي		دينار كويتي	دينار كويتي	
34,015,379	3,570,238	30,445,141	34,038,100	4,012,990	30,025,110	عمليات تأجير
14,579,127	14,579,127	-	16,904,889	16,904,889	-	عمليات ضيافة
						تطوير عقاري وتجارة
1,994,302	514,579	1,479,723	709,848	89,379	620,469	العقارات
10,509,825	-	10,509,825	6,315,910	-	6,315,910	مقاولات
30,222,428	-	30,222,428	34,169,716	-	34,169,716	خدمات عقارية
(4,034,902)	-	(4,034,902)	(3,501,459)	-	(3,501,459)	الاستبعاذات بين القطاعات
						إجمالي الإيرادات من العقود مع العملاء
87,286,159	18,663,944	68,622,215	88,637,004	21,007,258	67,629,746	
2023 دينار كويتي	2024 دينار كويتي					الموجودات:
338,579,954	332,891,983					عمليات تأجير
135,332,209	134,373,108					عمليات ضيافة
151,180,834	186,356,831					تطوير عقاري وتجارة العقارات
34,837,600	31,418,446					مقاولات
18,676,026	24,315,140					خدمات عقارية
1,116,103	1,115,205					غير موزعة
(14,243,830)	(38,502,934)					الاستبعاذات بين القطاعات
665,478,896	671,967,779					إجمالي الموجودات
2023 دينار كويتي	2024 دينار كويتي					المطلوبات:
438,539,947	436,003,851					عمليات تأجير
52,191,075	40,964,290					عمليات ضيافة
56,066,009	67,886,663					تطوير عقاري وتجارة العقارات
34,117,119	23,396,750					مقاولات
14,839,356	20,620,495					خدمات عقارية
(1,578,695)	(4,452,236)					غير موزعة
(115,327,985)	(116,740,665)					الاستبعاذات بين القطاعات
478,846,826	467,679,148					إجمالي المطلوبات

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

### 26 معلومات القطاعات (تتمة)

توزيع معلومات الإيرادات (تتمة)  
الأسواق الجغرافية

2023 دينار كويتي	2024 دينار كويتي	الإيرادات
68,477,720	68,059,568	الكويت
10,388,298	12,154,404	مصر
908,107	741,804	لبنان
3,546,222	3,283,548	عمان
3,961,693	4,397,680	الأردن
4,119	-	أوروبا
87,286,159	88,637,004	

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	2024 دينار كويتي	
171,719,369	184,512,315	الكويت
149,495,541	148,931,453	مصر
29,363,766	30,189,379	لبنان
10,922,903	6,692,033	الإمارات العربية المتحدة
3,605,900	4,240,829	سوريا
72,310,725	72,048,630	عمان
1,180,251	1,184,718	البحرين
112,408,730	111,959,773	الأردن
23,802,653	11,011,964	أوروبا
1,771,560	2,340,922	المملكة العربية السعودية
576,581,398	573,112,016	

### 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.

## 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:

2024			
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	
180,366	-	180,366	
-	756,350	756,350	
180,366	756,350	936,716	
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	

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 2023	31 ديسمبر 2024	كما في 1 يناير إعادة القياس المسجلة ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى بنود أخرى متضمنة صافي المشتريات (المبيعات) والتحويل
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,856,270	1,866,871	
2,541	(771,755)	
8,060	(338,766)	
1,866,871	756,350	كما في 31 ديسمبر

## 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 الخاضعة للسيطرة المشتركة

في 19 ديسمبر 2024، استحوذت الشركة الأم على شركة أسوفيد بي. في. ("أسوفيد") بموجب اتفاقية تعاقدية دون تحويل أي مقابل. ونتيجة لذلك، تم دمج أسوفيد كشركة تابعة. إن أسوفيد شركة مسجلة في هولندا تعمل من خلال شركاتها التابعة، وتشارك في إنشاء مشروع سياحي وسكني متكامل متعدد الاستخدامات في مراكش، المملكة المغربية. وبينما يُتوقع أن تحقق أسوفيد إيرادات ضئيلة حتى اكتمال التطوير، إلا أنها شاركت بفعالية في تاريخ الاستحواذ في إنشاء وتطوير وتسويق المشروع.

قبل استحواذها على السيطرة، كانت الشركة الأم تمتلك حصة ملكية بنسبة 49% في شركة أسوفيد، والتي كانت تُحتسب سابقًا باستخدام طريقة حقوق الملكية. وقد تم الاستحواذ على السيطرة من خلال اتفاقية تعاقدية مع مساهم آخر، مما منح الشركة الأم القدرة على توجيه السياسات المالية والتشغيلية لشركة أسوفيد.

بما أن كل من الشركة الأم وشركة أسوفيد تخضع لسيطرة نفس الشركة الأم الكبرى (كبيكو) قبل وبعد الدمج، ولأن السيطرة المشتركة ليست مؤقتة، فقد طبقت الإدارة طريقة تجميع الحصص لمعالجة دمج الأعمال المذكور أعلاه.

### الموجودات التي تم حيازتها والمطلوبات المقدرة

كانت القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات المحددة لشركة أسوفيد في تاريخ الاستحواذ على النحو التالي:

دينار كويتي

#### الموجودات

176,494	النقد والأرصدة لدى البنوك
8,551,059	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
24,050,390	عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة
11,011,964	ممتلكات ومعدات
43,789,907	

#### المطلوبات

25,668,037	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
5,664,799	دائنون ومصروفات مستحقة
31,332,836	

#### إجمالي صافي الموجودات المحددة

(6,353,106)	حصص غير مسيطرة
(6,103,965)	الفائدة المحتفظ بها سابقًا

#### التأثير الناتج عن الاستحواذ على الشركة التابعة

176,494	التدفقات النقدية الناتجة من دمج الأعمال
176,494	النقد والأرصدة لدى البنوك في الشركة التابعة المستحوذ عليها
176,494	صافي التدفق النقدي الوارد من دمج الأعمال

## 28 دمج الأعمال الخاضعة للسيطرة المشتركة (تتمة)

من تاريخ الاستحواذ، لم تساهم أسوفيد بأي إيرادات أو أرباح قبل الضريبة من العمليات المستمرة للمجموعة. لو تم الاستحواذ في 1 يناير 2024، مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى الثابتة، لكانت إيرادات المجموعة لسنة 2024 لتزداد بمبلغ 696,141 دينار كويتي، بينما الزيادة في الأرباح ستكون غير جوهرية لسنة 2024.

اختارت المجموعة قياس الحصص غير المسيطرة في شركة أسوفيد بنسبة الحصة المتناسبة من صافي الموجودات المحددة لشركة أسوفيد.

## 29 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 وقروض إلى شركة زميلة.

تقوم الإدارة بمراقبة وإعادة تقييم أهداف وسياسات إدارة المخاطر استناداً إلى المستجدات الحالية. بالنسبة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024، لم تكن هناك تغييرات جوهرية في أهداف وسياسات إدارة المخاطر مقارنة بالبيانات المالية المجمعة المدققة كما في 31 ديسمبر 2023.

### هيكل إدارة المخاطر

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

### 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 الموضوعة لكل من الدولة والطرف المقابل والاحتفاظ بمحفظة متنوعة. يتم مراقبة وإدارة تركيزات مخاطر الائتمان المحددة على هذا الأساس.

### 29.1 مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي مخاطر احتمال عدم قدرة أحد أطراف الأداة المالية على الوفاء بالتزامه مسبباً خسارة مالية للطرف الآخر. تدبر 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.

## 29 إدارة المخاطر (تتمة)

### 29.1 مخاطر الائتمان (تتمة)

#### 29.1.1 مجمل الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان

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

2023 دينار كويتي	2024 دينار كويتي	
35,383,705	17,938,857	أرصدة لدى البنوك وودائع
43,480,541	48,051,954	مدينون وموجودات أخرى (باستثناء المدفوعات مقدما والمدفوعات مقدماً)
17,626,657	-	قرض إلى شركة زميلة
96,490,903	65,990,811	

كما في 31 ديسمبر 2024، يبلغ الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان للطرف المقابل الفردي 2,110,311 (2023): 19,916,116 دينار كويتي). يتم توزيع الموجودات المالية المذكورة أعلاه للمجموعة على القطاعات الجغرافية التالية:

2023 دينار كويتي	2024 دينار كويتي	المناطق الجغرافية
68,641,557	48,726,655	الكويت
3,506,460	2,988,902	الأردن
4,350,449	3,784,656	مصر
546,289	446,160	لبنان
1,637,454	1,196,375	عمان
17,688,443	8,727,555	أوروبا
1,452	1,042	الإمارات العربية المتحدة
25,426	25,660	البحرين
93,373	93,806	سوريا
96,490,903	65,990,811	

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.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

### 29 إدارة المخاطر (تتمة)

#### 29.2 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.

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

31 ديسمبر 2024	خلال سنة واحدة						المجموع دينار كويتي
	خلال شهر دينار كويتي	خلال 3 أشهر دينار كويتي	3 إلى 12 شهوراً دينار كويتي	الإجمالي الفرعي دينار كويتي	1 إلى 5 سنوات دينار كويتي	أكثر من 5 سنوات دينار كويتي	
دائنون ومصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى	6,090,386	18,624,026	44,048,839	68,763,251	11,426,556	-	80,189,807
قروض وسلف تحمل فوائد*	1,216,977	4,528,284	19,128,759	24,874,020	224,995,485	131,740,292	381,609,797
سندات	-	1,400,000	4,200,000	5,600,000	92,600,000	-	98,200,000
<b>إجمالي المطلوبات</b>	<b>7,307,363</b>	<b>24,552,310</b>	<b>67,377,598</b>	<b>99,237,271</b>	<b>329,022,041</b>	<b>131,740,292</b>	<b>559,999,604</b>

31 ديسمبر 2023	خلال سنة واحدة						المجموع دينار كويتي
	خلال شهر دينار كويتي	خلال 3 أشهر دينار كويتي	3 إلى 12 شهوراً دينار كويتي	الإجمالي الفرعي دينار كويتي	1 إلى 5 سنوات دينار كويتي	أكثر من 5 سنوات 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*	1,497,455	7,975,788	28,243,128	37,716,371	354,412,587	-	392,128,958
سندات	-	-	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>-</b>	<b>573,694,569</b>

\* إن القروض والسلف التي تحمل فائدة تتضمن مبلغ لقروض قصيرة الأجل وحساب مكشوف لدى البنك بقيمة 12,556,364 دينار كويتي (2023: 14,007,922 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.

#### 29.3 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 وتنويع الموجودات بالنسبة للتوزيع الجغرافي والتركز في قطاعات الأعمال والتقييم المستمر لظروف السوق واتجاهاته وتقدير الإدارة للتغيرات طويلة وقصيرة الأجل في القيمة العادلة.

#### 29.3.1 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.

## 29 إدارة المخاطر (تتمة)

### 29.3 مخاطر السوق (تتمة)

#### 29.3.1 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 2024 و 31 ديسمبر 2023. 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

2023	2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	
(45,346)	(27,853)	دولار أمريكي
(1,659,172)	(1,221,908)	دينار كويتي
(98,494)	(95,772)	دينار أردني
(72,362)	(70,410)	ريال عماني
(27,987)	(11,571)	جنيه مصري

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

#### 29.3.2 مخاطر أسعار الأسهم

تنتج مخاطر أسعار الأسهم من التغير في القيمة العادلة للاستثمارات في الأسهم. تدبر 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 2024 و 31 ديسمبر 2023 بسبب الزيادة بنسبة 5% في مؤشرات السوق التالية، مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة:

التأثير على حقوق الملكية

2023	2024	مؤشرات السوق
دينار كويتي	دينار كويتي	
772	996	الكويت
7,981	8,033	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.

#### 29.3.3 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.



## 29 إدارة المخاطر (تتمة)

### 29.3 مخاطر السوق (تتمة) 29.3.3 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 والضررائب		
2023	2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	
(241,465)	(220,029)	الدولار الأمريكي
176,267	(26,656)	اليورو
(307,028)	(211,471)	الجنيه المصري
595	-	الجنيه الاسترليني
(203,761)	(200,904)	الريال العماني
(9,483)	(14,555)	الدينار الأردني

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

## 30 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 رأس المال المجموعة، يتضمن رأس المال بنود رأس المال المصدر وعلاوة إصدار الأسهم وكافة احتياطات حقوق الملكية الأخرى.

2023	2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	
291,617,471	285,502,784	قروض وسلف تحمل فوائد (إيضاح 11)
80,000,000	80,000,000	سندات (إيضاح 12)
(35,383,705)	(17,938,857)	ناقصة: النقد والأرصدة لدى البنوك والودائع (إيضاح 3)
336,233,766	347,563,927	صافي الدين
186,632,070	204,288,631	إجمالي حقوق الملكية
180.16%	170.13%	معدل الاقتراض