

شركة المزاي القابضة – ش.م.ك. (عامة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

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

شركة المزايا القابضة – ش.م.ك. (عامة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

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

المحتويات

صفحة	تقرير مراقب الحسابات المستقل
4	بيان المركز المالي المجمع
5	بيان الأرباح أو الخسائر المجمع
6	بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع
7	بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
9 - 8	بيان التدفقات النقدية المجمع
49 – 10	إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

تقرير مراقب الحسابات المستقل

السادة المساهمين المحترمين
شركة المزاي القابضة - ش.م.ك. (عامة)
دولة الكويت

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة لشركة المزاي القابضة - ش.م.ك. (عامة) "الشركة الأم" وشركاتها التابعة (المجموعة)، والتي تتضمن بيان المركز المالي المجمع كما في 31 ديسمبر 2024، والبيانات المجمعة للأرباح أو الخسائر، الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر، التغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك معلومات السياسات المحاسبية المادية.

برأينا، إن البيانات المالية المجمعة المرفقة تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، المركز المالي المجمع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2024، وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير المحاسبية المتعلقة بالمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس ابداء الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، إن مسؤوليتنا وفقاً لتلك المعايير قد تم شرحها ضمن بند مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة الوارد في تقريرنا. كما أننا مستقلون عن المجموعة وفقاً لمتطلبات ميثاق الأخلاقيات للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير أخلاقية المحاسبين (بما في ذلك المعايير الدولية للاستقلالية)، بالإضافة إلى المتطلبات الأخلاقية والمتعلقة بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة في دولة الكويت، كما قمنا بالالتزام بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى بما يتوافق مع تلك المتطلبات والميثاق. أننا نعتقد بأن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتكون أساساً في ابداء رأي.

التأكيد على أمور

1- نود أن نلفت الانتباه إلى إيضاح (3) حول البيانات المالية المجمعة والذي يبين أنه خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024، تمت عملية الاندماج بين شركة المزاي القابضة - ش.م.ك.ع (الشركة الأم) وشركة دبي الأولى للتطوير العقاري - ش.م.ك.ع (شركة تابعة) عن طريق الضم حيث كانت شركة المزاي القابضة - ش.م.ك.ع هي الشركة الدامجة وشركة دبي الأولى للتطوير العقاري - ش.م.ك.ع هي الشركة المندمجة. إن رأينا غير متحفظ فيما يتعلق بهذا الأمر.

2- نود أن نلفت الانتباه إلى إيضاح (28 - ب) حول البيانات المالية المجمعة، والذي يشير إلى وجود دعاوى قضائية مرفوعة من المجموعة ضد الغير ومن الغير ضد المجموعة. إن رأينا غير متحفظ فيما يتعلق بهذا الأمر.

أمور التدقيق الهامة

إن أمور التدقيق الهامة، حسب تقديراتنا المهنية، هي تلك الأمور التي كان لها الأهمية الكبرى في تدقيق البيانات المالية المجمعة للسنة الحالية. ولقد تم استعراض تلك الأمور ضمن تقريرنا حول تدقيق البيانات المالية المجمعة ككل، وفي التوصل إلى رأينا المهني حولها، دون إبداء رأي منفصل حول تلك الأمور. وفيما يلي تفاصيل أمور التدقيق الهامة:

تقييم العقارات الاستثمارية

إن العقارات الاستثمارية المدرجة بمبلغ 116,371,106 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2024 تشكل جزءاً كبيراً من إجمالي موجودات المجموعة. إن تحديد القيمة العادلة لتلك العقارات يخضع لأراء ذاتية تعتمد اعتماداً كبيراً على تقديرات وإفتراسات. وفقاً لذلك، فإن تقييم العقارات الاستثمارية قد تم اعتباره من أمور التدقيق الهامة. تقوم المجموعة بعمل تقييم سنوي من خلال مقيمين معتمدين لتحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية. إن تلك التقييمات تعتمد على بعض الافتراضات الأساسية مثل تقدير إيرادات التأجير، أسعار الخصم ومعدلات الإشغال، والإلمام بمعطيات السوق ومخاطر المطورين والمعاملات التاريخية. لغرض تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، قام المقيمون باستخدام طريقة أسعار سوق المقارنة، رسملة الدخل والتدفقات النقدية المخصومة، أخذاً بالاعتبار طبيعة واستخدام العقارات الاستثمارية. لقد قمنا بمراجعة تقارير التقييم التي تمت من قبل المقيمين المعتمدين على أساس العينات وتقييم طريقة العرض والإفصاح عنها في البيانات المالية المجمعة، كما هو مبين في (إيضاح 11).

تأكيد | ضرائب | استشارات

معلومات أخرى مدرجة في التقرير السنوي للمجموعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024

إن الإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى. يتكون قسم "المعلومات الأخرى" من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2024، بخلاف البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات حولها. لقد حصلنا على البيانات المالية المجمعة الواردة في تقرير مجلس الإدارة للشركة الأم قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، ونتوقع الحصول على باقي أقسام التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2024 بعد تاريخ تقرير مراقب الحسابات. إن رأينا حول البيانات المالية المجمعة لا يشمل المعلومات الأخرى، كما أننا لا نعبر عن أي رأي تدقيق حولها.

مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة حول البيانات المالية المجمعة

إن الإدارة هي الجهة المسؤولة عن إعداد وعرض تلك البيانات المالية المجمعة بشكل عادل وفقاً للمعايير المحاسبية المتعلقة بالمعايير الدولية للتقارير المالية، وعن نظام الرقابة الداخلي الذي تراه مناسباً لتمكينها من إعداد البيانات المالية المجمعة، بحيث لا تتضمن أية أخطاء مادية سواء كانت ناتجة عن الإحتيال أو الخطأ.

ولإعداد تلك البيانات المالية المجمعة، تكون إدارة الشركة الأم مسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على تحقيق الاستمرارية والافصاح عند الحاجة عن الأمور المتعلقة بتحقيق تلك الاستمرارية وتطبيق مبدأ الاستمرارية المحاسبي، ما لم يكن بنية الإدارة تصفية المجموعة أو إيقاف أنشطتها أو عدم توفر أية بدائل أخرى واقعية لتحقيق ذلك.

إن المسؤولين عن الحوكمة هم المناط بهم الإشراف على عملية إعداد البيانات المالية المجمعة.

مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

إن هدفنا هو الحصول على تأكيدات معقولة بأن البيانات المالية المجمعة ككل، خالية من الأخطاء المادية، سواء كانت ناتجة عن الإحتيال أو الخطأ، وإصدار تقرير التدقيق الذي يحتوي على رأينا. إن التأكيدات المعقولة هي تأكيدات عالية المستوى، ولكنها لا تضمن بأن مهمة التدقيق المنفذة وفق متطلبات المعايير الدولية للتدقيق، سوف تقوم دائماً بكشف الأخطاء المادية في حالة وجودها. إن الأخطاء سواء كانت منفردة أو مجمعة والتي يمكن أن تنشأ من الإحتيال أو الخطأ تعتبر مادية عندما يكون من المتوقع أن تؤثر على القرارات الاقتصادية للمستخدم والمتخذة بناء على ما ورد في تلك البيانات المالية المجمعة.

وكجزء من مهام التدقيق وفق المعايير الدولية للتدقيق، نقوم بممارسة التقديرات المهنية والاحتفاظ بمستوى من الشك المهني طيلة أعمال التدقيق، كما أننا نقوم بالتالي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة، سواء كانت ناتجة عن الإحتيال أو الخطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق الملائمة التي تتجارب مع تلك المخاطر، والحصول على أدلة التدقيق الكافية والملائمة لتوفر لنا أساساً لإبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف الأخطاء المادية الناتجة عن الإحتيال تعتبر أعلى من تلك المخاطر الناتجة عن الخطأ، حيث أن الإحتيال قد يشمل تواطؤ، أو تزوير، أو حذف مقصودة، أو عرض خاطئ أو تجاوز لإجراءات الرقابة الداخلية.
- استيعاب إجراءات الرقابة الداخلية التي لها علاقة بالتدقيق لغرض تصميم إجراءات التدقيق الملائمة حسب الظروف، ولكن ليس لغرض إبداء الرأي حول فعالية إجراءات الرقابة الداخلية للمجموعة.
- تقييم ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولة التقديرات المحاسبية المطبقة والإيضاحات المتعلقة بها والمعدة من قبل إدارة المجموعة.
- الاستنتاج حول مدى ملاءمة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية المحاسبي، وبناء على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، وتقدير ما إذا كان هناك عدم تأكد مادي متعلق بأحداث أو ظروف قد تشير إلى وجود شك جوهري حول قدرة المجموعة على مزاولة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. وإذا ما توصلنا إلى وجود عدم تأكد مادي، فإن علينا أن نشير ضمن تقرير مراقب الحسابات إلى الإيضاحات المتعلقة بذلك ضمن البيانات المالية المجمعة، أو تعديل رأينا في حالة ما إذا كانت تلك الإيضاحات غير ملائمة. إن استنتاجاتنا تعتمد على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير مراقب الحسابات، ومع ذلك، فإنه قد يكون هناك أحداث أو ظروف مستقبلية قد تؤدي إلى عدم قدرة المجموعة على مزاولة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية.
- تقييم الإطار العام للبيانات المالية المجمعة من ناحية العرض والتنظيم والفحوى، بما في ذلك الإيضاحات، وفيما إذا كانت تلك البيانات المالية المجمعة تعكس المعاملات والأحداث المتعلقة بها بشكل يحقق العرض الشامل بشكل عادل.
- الحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للشركات أو أنشطة الأعمال داخل المجموعة بغرض إبداء الرأي حول البيانات المالية المجمعة. إننا مسؤولون عن التوجيه، والإشراف على عملية التدقيق وتنفيذها للمجموعة. كما أننا مسؤولون بشكل منفرد فيما يتعلق برأي التدقيق.

إننا نتواصل مع المسؤولين عن الحوكمة حول عدة أمور من بينها النطاق المخطط لأعمال التدقيق وتوقيتها ونتائج التدقيق الهامة متضمنة أية أوجه قصور جوهريّة في أنظمة الرقابة الداخلية التي لفتت انتباهنا أثناء عملية التدقيق.

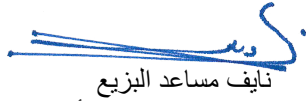
كما قمنا بتزويد المسؤولين عن الحوكمة بما يفيد التزامنا بالمتطلبات الأخلاقية للمهنة المتعلقة بالاستقلالية، وتزويدهم بكافة العلاقات والأمور الأخرى التي من المحتمل بصورة معقولة أن تؤثر على استقلاليّتنا بالإضافة إلى الإجراءات المتخذة للحد من تلك المخاطر والحماية منها، متى كان ذلك مناسباً.

ومن بين الأمور التي تم التواصل بها مع المسؤولين عن الحوكمة، تلك الأمور التي تم تحديدها من قبلنا على أن لها الأهمية الكبرى في تدقيق البيانات المالية المجمعة للسنة الحالية وتم اعتبارها بذلك، من أمور التدقيق الهامة، ولقد قمنا بالإفصاح عن تلك الأمور ضمن تقرير مراقب الحسابات ما لم تكن القوانين أو التشريعات المحلية تحد من الإفصاح عن أمر معين، أو في حالات نادرة جداً، قررنا عدم الإفصاح عنها ضمن تقريرنا تجنباً لنتائج عكسية قد تحدث نتيجة الإفصاح عنها والتي قد تطغى على المصلحة العامة.

التقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعات الأخرى

برأينا، أن الشركة الأم تمسك بحسابات منتظمة، وأن البيانات المالية المجمعة الواردة في تقرير مجلس الإدارة للشركة الأم متفقة مع ما هو وارد في دفاتر الشركة الأم. وأنها قد حصلنا على المعلومات والتفسيرات التي رأيناها ضرورية لأداء مهام التدقيق، وأن البيانات المالية المجمعة تتضمن ما نص عليه قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما اللاحقة، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة عليهما، وأن الجرد أجري وفقاً للأصول المرعية، وفي حدود المعلومات التي توافرت لدينا لم تقع خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024 مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما اللاحقة أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة عليهما، على وجه يؤثر مادياً في المركز المالي للشركة الأم أو نتائج أعمالها.

برأينا كذلك، أنه لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات مادية للقانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن هيئة أسواق المال وتنظيم الأوراق المالية والتعديلات اللاحقة عليه ولائحته التنفيذية خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024 على وجه يؤثر مادياً في المركز المالي للشركة الأم أو نتائج أعمالها.



نايف مساعد البزيع
مراقب حسابات مرخص فئة أ رقم 91
RSM البزيع وشركاهم

دولة الكويت
22 يناير 2025

شركة المزايا القابضة - ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة
بيان المركز المالي المجمع
كما في 31 ديسمبر 2024
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2023	2024	إيضاح	الموجودات
			الموجودات المتداولة:
9,491,249	6,230,305	4	نقد ونقد معادل
-	1,535,900	5	وكالات استثمارية
1,971,527	1,677,621	6	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
37,314	-		مخزون
11,223,531	10,510,642	7	عقارات بغرض المتاجرة
22,723,621	19,954,468		مجموع الموجودات المتداولة
			الموجودات غير المتداولة:
3,872,271	1,998,903	8	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
272,400	204,373	9	استثمار في شركة زميلة
2,585,647	73,326	10	ممتلكات وعقارات ومعدات
134,996,841	116,371,106	11	عقارات استثمارية
141,727,159	118,647,708		مجموع الموجودات غير المتداولة
164,450,780	138,602,176		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات المتداولة:
10,358,020	6,932,307	12	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
1,455,507	803,209		دفعات مقدمة من عملاء
2,117,740	2,297,799	13	إلتزامات عقود التأجير
2,713,494	2,363,320	14	تسهيلات بنكية إسلامية
16,644,761	12,396,635		مجموع المطلوبات المتداولة
			المطلوبات غير المتداولة:
3,010,231	2,848,110	12	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
28,830,799	26,563,000	13	إلتزامات عقود التأجير
62,818,739	47,350,993	14	تسهيلات بنكية إسلامية
1,715,351	1,750,096		مخصص مكافأة نهاية الخدمة
96,375,120	78,512,199		مجموع المطلوبات غير المتداولة
113,019,881	90,908,834		مجموع المطلوبات
			حقوق الملكية:
48,474,817	52,556,117	15	رأس المال
(1,151,108)	(2,009,998)	16	أسهم خزانة
186,270	857,775	17	احتياطي اجباري
(11,645,322)	(13,470,099)		احتياطي القيمة العادلة
463,988	-		احتياطيات أخرى
5,729,070	399,103		تعديلات ترجمة عملات أجنبية
(1,681,968)	8,271,796		أرباح مرحلة (خسائر متراكمة)
40,375,747	46,604,694		حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
11,055,152	1,088,648		الحصص غير المسيطرة
51,430,899	47,693,342		مجموع حقوق الملكية
164,450,780	138,602,176		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

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

إبراهيم عبد الرحمن الصقبي
الرئيس التنفيذي

رشيد يعقوب النفيسي
رئيس مجلس الإدارة

شركة المزايا القابضة - ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة
بيان الأرباح أو الخسائر المجمع
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2023	2024	إيضاح	
العمليات المستمرة:			
الإيرادات:			
1,018,679	795,622	19	إيرادات بيع عقارات بغرض المتاجرة
12,608,578	12,371,492	19	إيرادات إيجارات
2,047,588	-	19	إيرادات خدمات طبية
248,530	89,959		صافي أتعاب إدارة وإيرادات عمولات
15,923,375	13,257,073		إجمالي الإيرادات
التكاليف:			
(916,828)	(826,017)	7	تكاليف بيع عقارات بغرض المتاجرة
(2,056,482)	(2,483,932)		تكاليف إيجارات
(1,947,077)	-		تكاليف خدمات طبية
(4,920,387)	(3,309,949)		إجمالي التكاليف
11,002,988	9,947,124		مجمّل الربح
(568,229)	3,014	7	رد (مخصص) انخفاض في قيمة عقارات بغرض المتاجرة
400,000	1,125,000	20	ربح جزئي من إنهاء والغاء وتسوية صفقة بيع شركة تابعة
(3,606)	-		خسارة استبعاد شركة تابعة
4,069	(272,633)	9	حصة المجموعة من نتائج أعمال شركة زميلة
4,148,986	941,116		ربح استبعاد عقارات استثمارية
(213,003)	(47,843)	10	استهلاك
(3,200,953)	150,491	11	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
(322,640)	(47,228)		مصاريف بيعية وتسويقية
(3,717,942)	(2,663,676)		مصاريف عمومية وإدارية
7,529,670	9,135,365		ربح التشغيل
(2,254,210)	-		خسائر انخفاض في قيمة الشهرة
(26,870)	128,556	21	صافي أرباح (خسائر) موجودات مالية
(1,212,380)	(2,085,244)	22	صافي مصروفات أخرى
(1,483,647)	(1,584,471)	13	إطفاء تكاليف تمويل للإلتزامات عقود التأجير
(6,044,671)	(3,767,256)		أعباء تمويل
(3,492,108)	1,826,950		ربح (خسارة) السنة من العمليات المستمرة قبل العمليات غير المستمرة وقبل ضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة الزكاة
العمليات غير المستمرة:			
(22,585,383)	-	20	خسارة السنة من العمليات غير المستمرة
(26,077,491)	1,826,950		ربح (خسارة) السنة قبل ضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة الزكاة
-	(335,632)		ضريبة دعم العمالة الوطنية
-	(78,971)		حصة الزكاة
(26,077,491)	1,412,347		ربح (خسارة) السنة
الخاص بـ:			
(26,506,724)	1,216,395		مساهمي الشركة الأم
429,233	195,952		الحصص غير المسيطرة
(26,077,491)	1,412,347		
ربحية (خسارة) السهم الخاصة بمساهمي الشركة الأم:			
العمليات المستمرة:			
(6.58)	2.46	24	ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم (فلس)
العمليات غير المستمرة:			
(37.88)	-	24	خسارة السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم (فلس)
(44.46)	2.46	24	اجمالي ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم (فلس)

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

شركة المزاي القابضة - ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة
بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2023	2024	
(26,077,491)	1,412,347	ربح (خسارة) السنة
		الخسارة الشاملة الأخرى من العمليات المستمرة:
		بنود يمكن أن يعاد تصنيفها لاحقاً إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع
(1,582,632)	(1,047,230)	فروقات ترجمة عملة من العمليات الأجنبية
		بنود لن يعاد تصنيفها لاحقاً إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع
(5,141,286)	(1,873,368)	التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل
(6,723,918)	(2,920,598)	الشامل الآخر
		الخسارة الشاملة الأخرى للسنة من العمليات المستمرة
		الدخل الشامل الآخر من العمليات غير المستمرة:
22,173,895	-	الدخل الشامل الآخر للسنة من العمليات غير المستمرة
15,449,977	(2,920,598)	مجموع (الخسارة الشاملة الأخرى) الدخل الشامل الآخر للسنة
(10,627,514)	(1,508,251)	مجموع الخسارة الشاملة للسنة
		الخاص بـ:
(10,764,343)	(1,598,251)	مساهمي الشركة الأم
136,829	90,000	الحصص غير المسيطرة
(10,627,514)	(1,508,251)	
		مجموع الخسارة الشاملة للسنة الخاص بمساهمي الشركة الأم:
(10,019,329)	(1,598,251)	العمليات المستمرة
(745,014)	-	العمليات غير المستمرة
(10,764,343)	(1,598,251)	

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

شركة المزايا القابضة – ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة
بيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم											
رأس المال	علاوة إصدار	أسهم خزانة	إحتياطي إجباري	احتياطي القيمة العادلة	احتياطيات أخرى	تعديلات ترجمة عملات أجنبية	تعديلات ترجمة عملات أجنبية متعلقة بموجودات محتفظ بها بغرض البيع	(خسائر مترجمة) أرباح مرحلة	المجموع الجزئي	الحصص غير المسيطرة	مجموع حقوق الملكية
الرصيد في 1 يناير 2023	62,955,982	17,921,560	(1,777)	1,632,430	(6,850,132)	463,988	(14,932,065)	123,564	52,218,188	10,918,323	63,136,511
(خسارة) ربح السنة	-	-	-	-	-	-	-	(9,095,362)	(26,506,724)	429,233	(26,077,491)
(الخسارة الشاملة) الدخل الشامل الآخر للسنة	-	-	-	-	-	-	-	-	15,742,381	(292,404)	15,449,977
مجموع (الخسارة الشاملة) الدخل الشامل للسنة	-	-	-	-	(4,795,190)	-	(1,739,211)	22,276,782	(10,764,343)	136,829	(10,627,514)
إطفاء الخسائر المترجمة (إيضاح 26)	(14,481,165)	(17,921,560)	-	(937,755)	-	-	-	-	-	-	-
توزيع أرباح أسهم منحة مجانية من أسهم الخزينة (إيضاح 26)	-	-	508,405	(508,405)	-	-	-	-	-	-	-
أثر التضخم المفرط على شركة تابعة المحول إلى تعديلات ترجمة عملات أجنبية	-	-	-	-	-	-	-	579,638	579,638	-	579,638
متعلقة بموجودات محتفظ بها بغرض البيع المحول من تعديلات ترجمة عملات أجنبية	-	-	-	-	-	22,109,018	(22,109,018)	-	-	-	-
متعلقة بموجودات محتفظ بها بغرض البيع شراء أسهم خزانة	-	(1,657,736)	-	-	-	291,328	(291,328)	-	(1,657,736)	-	(1,657,736)
الرصيد كما في 31 ديسمبر 2023	48,474,817	(1,151,108)	-	186,270	(11,645,322)	463,988	5,729,070	(1,681,968)	40,375,747	11,055,152	51,430,899
ربح السنة	-	-	-	-	-	-	-	1,216,395	1,216,395	195,952	1,412,347
الخسارة الشاملة الأخرى للسنة	-	-	-	-	(1,824,777)	-	(989,869)	-	(2,814,646)	(105,952)	(2,920,598)
مجموع (الخسارة الشاملة) الدخل الشامل للسنة	-	-	-	-	(1,824,777)	-	(989,869)	1,216,395	(1,598,251)	90,000	(1,508,251)
الأثر الناتج عن إندماج شركة تابعة (إيضاح 3)	4,081,300	-	-	-	-	(463,988)	(4,340,098)	10,293,301	9,570,515	(9,570,515)	-
المحول إلى الإحتياطي الإجباري (إيضاح 17)	-	-	-	671,505	-	-	-	(671,505)	-	-	-
توزيع أرباح أسهم منحة مجانية من أسهم الخزينة (إيضاح 26)	-	-	884,427	-	-	-	-	(884,427)	-	-	-
شراء أسهم خزانة	-	(1,743,317)	-	-	-	-	-	-	(1,743,317)	-	(1,743,317)
استبعاد شركة تابعة (إيضاح 9)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(485,989)	(485,989)
الرصيد كما في 31 ديسمبر 2024	52,556,117	(2,009,998)	857,775	(13,470,099)	-	399,103	-	8,271,796	46,604,694	1,088,648	47,693,342

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (31) تشكل جزءا من البيانات المالية المجمعة.

شركة المزايا القابضة - ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة
بيان التدفقات النقدية المجمع
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2023	2024	إيضاح
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية:		
		ربح (خسارة) السنة من العمليات المستمرة قبل العمليات غير المستمرة وقبل ضريبة
(3,492,108)	1,826,950	دعم العمالة الوطنية وحصة الزكاة
(22,585,383)	-	ربح (خسارة) السنة من العمليات غير المستمرة
(26,077,491)	1,826,950	ربح (خسارة) السنة قبل ضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة الزكاة التسويات:
26,870	(128,556)	21 صافي (أرباح) خسائر موجودات مالية
760,961	1,001,645	22 مخصص إنخفاض في قيمة مدينين تجاريين وآخرين
(470,427)	(164,310)	22 مخصص انخفاض في قيمة مدينين تجاريين وآخرين لم يعد له ضرورة
568,229	(3,014)	7 (رد) مخصص انخفاض في قيمة عقارات بغرض المتاجرة
(4,069)	272,633	9 حصة المجموعة من نتائج أعمال شركة زميلة
341,736	47,843	10 استهلاك
3,731,833	(150,491)	11 التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
(400,000)	(1,125,000)	20 ربح جزئي من الغاء صفقة بيع شركة تابعة
1,483,647	1,584,471	13 إطفاء تكاليف تمويل لإلتزامات عقود التأجير
6,044,671	3,767,256	أعباء تمويل
22,045,507	-	خسارة استبعاد شركات تابعة
(4,148,986)	(941,116)	ربح بيع عقارات استثمارية
2,254,210	-	خسائر انخفاض في قيمة الشهرة
(75,048)	-	صافي الربح النقدي
218,826	185,210	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
6,300,469	6,173,521	
التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية :		
783,099	(459,966)	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
(36,338)	-	مخزون
402,052	761,686	عقارات بغرض المتاجرة
(238,924)	770,190	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
880,155	(655,609)	دفعات مقدمة من عملاء
8,090,513	6,589,822	النقد الناتج من العمليات
(256,108)	-	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي المدفوعة
(84,710)	(92,020)	مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة
7,749,695	6,497,802	صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية:		
(5,851,848)	5,519,967	صافي الحركة على الأرصدة النقدية المحتجزة
-	(1,535,900)	صافي الحركة على وكالات استثمارية
(350,643)	-	صافي الحركة على موجودات / مطلوبات محتفظ بها بغرض البيع
(386,490)	(18,446)	المدفوع لإضافات على ممتلكات وعقارات ومعدات
226,309	-	المحصل من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(606,277)	(207,465)	المدفوع لإضافات على عقارات استثمارية
32,159,139	13,650,377	المحصل من بيع عقارات استثمارية
4,027,555	-	المحصل من استبعاد شركة تابعة
12,242	135,498	توزيعات أرباح نقدية مستلمة
29,229,987	17,544,031	صافي النقد الناتج من الأنشطة الاستثمارية

شركة المزاي القابضة - ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة
بيان التدفقات النقدية المجمع
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2023	2024	إيضاح	
			التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية:
(2,712,580)	(3,554,711)		المدفوع من إلتزامات عقود التأجير
(30,255,704)	(11,825,340)		صافي الحركة على تسهيلات بنكية إسلامية
(9,461)	(25,861)		توزيعات أرباح مدفوعة
(1,657,736)	(1,743,317)		شراء أسهم خزانة
(5,419,716)	(4,106,638)		أعباء تمويل مدفوعة
(40,055,197)	(21,255,867)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
(3,075,515)	2,785,966		صافي الزيادة (النقص) في النقد والنقد المعادل
749,383	-		نقد في الصندوق ولدى البنوك متعلق بموجودات محتفظ بها بغرض البيع
(108,754)	(140,560)	9	نقد في الصندوق ولدى البنوك متعلق بالشركات التابعة المستبعدة
(283,593)	(386,383)		تعديلات ترجمة عملات أجنبية
5,774,968	3,056,489	4	نقد ونقد معادل في بداية السنة
3,056,489	5,315,512	4	نقد ونقد معادل في نهاية السنة
			معاملات غير نقدية:
2023	2024		
-	(150,000)	20	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
(14,048,062)	-		إضافات على عقارات استثمارية
17,220,921	6,850,000	20	إستبعاد عقارات استثمارية
(8,260,020)	-		إضافات على عقارات بغرض المتاجرة
(350,000)	(3,825,000)	20	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
5,437,161	-		إلتزامات عقود التأجير
-	(4,000,000)	20	تسهيلات بنكية إسلامية
-	1,125,000	20	تسوية الغاء صفقة بيع شركة تابعة
-	-		

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

1 - التأسيس والنشاط

إن شركة المزايا القابضة "الشركة الأم" هي شركة مساهمة كويتية (عامة) مسجلة في دولة الكويت ومدرجة في بورصة الكويت وسوق دبي المالي. تم تأسيس الشركة الأم بموجب عقد تأسيس رقم 3501 جلد 1 / المؤرخ في 7 نوفمبر 1998 وتعديلاته اللاحقة التي كان آخرها ما تم التأشير عليه بالسجل التجاري رقم 75203 بتاريخ 27 فبراير 2024 والذي تم بموجبه التأشير على الموافقة على مشروع الاندماج مع شركة دبي الأولى للتطوير العقاري ش.م.ك.ع. (إيضاحات 3، و15 و26).

إن الأنشطة الرئيسية للشركة الأم وفقاً لعقد التأسيس هي كما يلي:

تملك شركات مساهمة كويتية وأجنبية وكذلك تملك أسهم أو حصص في شركات ذات مسؤولية محدودة كويتية وأجنبية أو الاشتراك في تأسيس هذه الشركات بنوعيتها وإدارتها وكفالتها لدى الغير، وإقراض الشركات التي تملك فيها أسهم وكفالتها لدى الغير وفي هذه الحالة يتعين ألا تقل نسبة مشاركة القابضة في رأسمال الشركة المقترضة عن 20%، وتملك حقوق الملكية الصناعية بما في ذلك الحقوق الفكرية أو العلامات التجارية أو الصناعية أو الرسوم الصناعية وأي حقوق أخرى تتعلق بتلك الموجودات وتأجيرها لشركات أخرى لاستغلالها سواء في داخل دولة الكويت أو خارجها، وتملك المنقولات والعقارات اللازمة لمباشرة نشاطها في الحدود المسموح بها وفقاً للقانون، واستغلال الفوائد المالية المتوفرة لدى الشركة الأم عن طريق استثمارها في محافظ مالية عقارية تدار من قبل شركات متخصصة.

يكون للشركة الأم الحق في تنفيذ الأهداف السابق ذكرها في دولة الكويت وفي الخارج لصالحها أو كوكيل أو ممثل عن الغير وللشركة الأم الحق أيضاً في أن تكون لها مصلحة أو أن تشترك بأي وجه مع الهيئات التي تزاول أعمالاً شبيهة بأعمالها أو التي تعاونها على تحقيق أهدافها في دولة الكويت أو في الخارج ولها أن تنشئ أو تعقد شراكة أو تشتري هذه الهيئات أو تلتحق بها.

إن العنوان المسجل للشركة الأم هو المرقاب، ص.ب. 3546، الصفاة 13036، دولة الكويت.

تمت الموافقة على إصدار البيانات المالية المجمعة من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 22 يناير 2025. إن البيانات المالية المجمعة خاضعة للموافقة عليها من قبل الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة الأم. كما أن الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة الأم لديها صلاحية تعديل تلك البيانات المالية المجمعة بعد إصدارها.

2 - معلومات السياسات المحاسبية المادية

تم إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة وفقاً للمعايير المحاسبية المتعلقة بالمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية، وتتلخص معلومات السياسات المحاسبية المادية فيما يلي:

أ - أسس الإعداد

يتم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي الذي يمثل العملة الرئيسية للشركة الأم ويتم إعدادها على أساس مبدأ التكلفة التاريخية فيما عدا الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والعقارات الاستثمارية والتي تدرج بقيمتها العادلة.

تستند التكلفة التاريخية عموماً على القيمة العادلة للمبلغ المدفوع مقابل السلع والخدمات. إن القيمة العادلة هي المبلغ المستلم عن بيع الأصل أو المدفوع لسداد الالتزام في معاملة عادية بين أطراف السوق كما في تاريخ القياس.

إن إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير المحاسبية المتعلقة بالمعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب من الإدارة إجراء بعض الآراء والتقديرات والافتراضات في عملية تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة. لقد تم الإفصاح عن الآراء والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة في إيضاح رقم 2 (ج ج). إن المصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة مماثلة لتلك المطبقة في إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023.

المعايير والتعديلات الجديدة الصادرة وجارية التأثير للسنة الحالية

إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد البيانات المالية المجمعة مماثلة لتلك المطبقة في السنة السابقة باستثناء التغيرات الناتجة عن تطبيق بعض المعايير الجديدة والمعدلة للمعايير الدولية للتقارير المالية كما في 1 يناير 2024 وبيانها كالتالي:

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) - التزامات عقود الإيجار في معاملات البيع وإعادة التأجير

إن التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) تتطلب من البائع-المستأجر عند قياس التزامات عقود التأجير الناشئة عن معاملة بيع وإعادة تأجير، عدم الاعتراف بأي مبالغ تمثل أرباح أو خسائر متعلقة بموجودات حقوق الاستخدام المحتفظ بها.

يجب تطبيق تلك التعديلات بأثر رجعي على معاملات البيع وإعادة التأجير التي أبرمت بعد تاريخ التطبيق المبدئي للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16). لم يكن لتطبيق تلك التعديلات أي تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي (1) عرض البيانات المالية - المطلوبات غير المتداولة مع التعهدات

تنص التعديلات على أن التعهدات التي يتعين على المنشأة الالتزام بها في أو قبل نهاية تاريخ البيانات المالية فقط هي التي تؤثر على حق المنشأة في تأجيل تسوية الالتزام لمدة اثني عشر شهراً على الأقل بعد تاريخ البيانات المالية (وبالتالي يجب أخذها في الاعتبار عند تقييم تصنيف الالتزام على أنه متداول أو غير متداول). تؤثر هذه التعهدات على ما إذا كان الحق موجوداً في نهاية تاريخ البيانات المالية، حتى لو تم تقييم الالتزام بالتعهدات فقط بعد تاريخ البيانات المالية (على سبيل المثال، تعهد يعتمد على المركز المالي للمنشأة كما في تاريخ البيانات المالية والذي تم تقييم الالتزام به فقط بعد تاريخ البيانات المالية).

كما حدد مجلس معايير المحاسبة الدولية أيضاً أن الحق في تأجيل تسوية الالتزام لمدة اثني عشر شهراً على الأقل بعد تاريخ البيانات المالية لن يتأثر إذا كان على المنشأة فقط الالتزام بالتعهد بعد تاريخ البيانات المالية. ومع ذلك، إذا كان حق المنشأة في تأجيل تسوية الالتزام خاضعاً لامتثال المنشأة للتعهدات خلال اثني عشر شهراً بعد تاريخ البيانات المالية، فيجب على المنشأة الإفصاح عن المعلومات التي تمكن مستخدمي البيانات المالية من فهم مخاطر الالتزامات التي تصبح واجبة السداد خلال اثني عشر شهراً بعد تاريخ البيانات المالية. وقد يتضمن ذلك معلومات حول التعهدات (بما في ذلك طبيعة التعهدات ومتى يتعين على المنشأة الالتزام بها)، والقيمة الدفترية للالتزامات ذات الصلة والحقائق والظروف، إن وجدت، التي تشير إلى أن المنشأة قد تواجه صعوبات في الامتثال للتعهدات.

يجب تطبيق هذه التعديلات بأثر رجعي. لم يكن لتطبيق تلك التعديلات أي تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة.

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (1) - "تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة"
تحدد التعديلات التي تمت على الفقرات من 69 إلى 76 من معيار المحاسبة الدولي رقم (1) متطلبات تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة. توضح التعديلات ما يلي:

- المقصود بالحق في تأجيل التسوية.
- أن حق التأجيل يجب أن يكون موجوداً في نهاية الفترة المالية.
- أن هذا التصنيف لا يتأثر باحتمالية ممارسة المنشأة لحقها في التأجيل.
- أنه فقط إذا كانت المشتقات المتضمنة في الالتزام القابل للتحويل هي نفسها أداة الملكية، فلن تؤثر شروط الالتزام على تصنيفها.

يجب تطبيق هذه التعديلات بأثر رجعي. لم يكن لتطبيق تلك التعديلات أي تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة.

ترتيبات تمويل الموردين - التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (7) والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (7)
إن التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 7 "بيان التدفقات النقدية" والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 7 "الأدوات المالية" هي عبارة عن إفصاحات لتوضيح خصائص ترتيبات تمويل الموردين وتشترط إدراج إفصاح إضافي حول هذه الترتيبات. يتمثل الهدف من متطلبات الإفصاح الواردة في التعديلات في مساعدة مستخدمي البيانات المالية على فهم آثار ترتيبات تمويل الموردين على التزامات المنشأة وتدفقاتها النقدية ومدى تعرضها لمخاطر السيولة.

لم يكن لتطبيق تلك التعديلات أي تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة.

المعايير والتعديلات الجديدة الصادرة وغير جارية التأثير

كما في تاريخ الموافقة على إصدار هذه البيانات المالية، لم تقم المجموعة بتطبيق المعايير والتعديلات الجديدة التالية الصادرة وغير جارية التأثير:

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (18) - العرض والإفصاح في البيانات المالية
يحل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (18) محل معيار المحاسبة الدولي رقم (1) عرض البيانات المالية مع الإبقاء على العديد من المتطلبات الواردة في معيار المحاسبة الدولي رقم (1).

يقدم المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (18) متطلبات جديد فيما يتعلق بـ:

- عرض فئات ومجاميع فرعية محددة في بيان الأرباح أو الخسائر،
- تقديم إفصاح عن مقاييس الأداء المحددة من قبل الإدارة في الإفصاحات حول البيانات المالية،
- تحسين عملية التجميع والتصنيف.

يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (18) التطبيق بأثر رجعي مع أحكام انتقالية محددة. ويجب على المنشأة تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (18) على فترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2027 مع السماح بالتطبيق المبكر. إن تلك التعديلات لا يتوقع أن يكون لها تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة.

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (19) - الشركات التابعة التي لا تخضع للمساءلة العامة: الإفصاحات
يحدد المعيار الدولي للتقارير المالية الجديد رقم (19) متطلبات الإفصاح التي يمكن للشركة التابعة المؤهلة تطبيقها بدلاً من متطلبات الإفصاح الوارد في المعايير المحاسبية الأخرى المتعلقة بالمعايير الدولية للتقارير المالية. ويجب على المنشأة تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (19) على فترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2027. إن تلك التعديلات لا يتوقع أن يكون لها تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة.

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (7) - تصنيف وقياس الأدوات المالية يتعين على المنشأة تطبيق هذه التعديلات على فترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2026. تشمل التعديلات:

- توضيح بأنه تم إلغاء الاعتراف بالالتزام المالي في "تاريخ التسوية" وإدخال خيار السياسة المحاسبية (في حالة استيفاء شروط محددة) لإلغاء الاعتراف بالالتزامات المالية التي تم تسويتها باستخدام نظام الدفع الإلكتروني قبل تاريخ التسوية.
- إرشادات إضافية حول كيفية تقييم التدفقات النقدية التعاقدية للموجودات المالية مع الحوكمة البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات والميزات المماثلة.
- توضيحات حول ما تمثل "ميزات عدم حق الرجوع" وما هي خصائص الأدوات المرتبطة تعاقدياً.
- إدخال إفصاحات للأدوات المالية ذات الخصائص المحتملة وإفصاحات إضافية لأدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

إن تلك التعديلات لا يتوقع أن يكون لها تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة.

عدم قابلية تحويل العملات الأجنبية (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 21)

تتضمن التعديلات إرشادات لتحديد توقيت قابلية تحويل العملة وكيفية تحديد سعر الصرف وتوقيت عدم قابليتها.

إن التعديلات سارية المفعول لفترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2025. ويتم السماح بالتطبيق المبكر.

يجب على المنشأة الاعتراف بتأثير التطبيق المبدئي للتعديلات كتسوية للرصيد الافتتاحي للأرباح المرحلة عند إدراج المنشأة للمعاملات بالعملات الأجنبية. عندما تستخدم المنشأة عملة عرض غير عملتها الرئيسية، فإنها تقوم بالاعتراف بالمبلغ المتراكم لفروق تحويل العملات في حقوق الملكية. إن تلك التعديلات لا يتوقع أن يكون لها تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة.

ب - أسس التجميع:

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم وللشركات التابعة التالية (المشار إليها بالمجموعة):

نسبة الملكية %		الأنشطة الرئيسية		اسم الشركات التابعة	
2023	2024	الرئيسية	بلد التأسيس		
97.77%	99.78%	التطوير العقاري	دولة الكويت	شركة المزاي للتطوير العقاري - ش.م.ك. (مفصلة)	
98%	98%	التطوير العقاري	دولة الكويت	الشركة الخليجية التركية للتجارة العامة والمقاولات - ذ.م.م.	
88.83%	-	التطوير العقاري	دولة الكويت	شركة دبي الأولى للتطوير العقاري - ش.م.ك.ع. ("دبي الأولى")	
99%	99%	التطوير العقاري	دولة الكويت	(إيضاح 3)	
99.85%	99.85%	التطوير العقاري	دولة الكويت	شركة الميزان المشتركة للتجارة العامة - ذ.م.م.	
100%	100%	التطوير العقاري	لبنان	شركة المزاي لبنان - ش.م.ل. (القابضة)	
100%	100%	التطوير العقاري	عمان	شركة المزاي للتطوير العقاري - ذ.م.م.	
100%	100%	التطوير العقاري	دولة الإمارات	شركة مزاي الغد - ذ.م.م.	
100%	100%	التطوير العقاري	دولة الكويت	شركة المزاي برايم لإدارة المشاريع - ش.ش.و.	
-	100%	التطوير العقاري	المملكة العربية السعودية	الشركة الكويتية السعودية للإستثمار العقاري - ش.ش.و. (أ)	
-	99%	إدارة عقارات	دولة الكويت	شركة المستقبل الدولية لإدارة المشاريع - ذ.م.م. (أ)	
-	100%	دراسة وتنفيذ وإدارة المشاريع	دولة الكويت	شركة برايم ميديكال لدراسة وتنفيذ وإدارة المشاريع الصحية - ش.ش.و.	
50%	-	خدمات طبية	دولة الكويت	شركة ميد سيل الطبية - ش.م.ك.م. (إيضاح 9)	

(أ) إن الشركة الكويتية السعودية للإستثمار العقاري (ش.ش.و.) بالمملكة العربية السعودية وشركة المستقبل الدولية لإدارة المشاريع (ذ.م.م.) بدولة الكويت، هما شركتان تابعتان سابقاً لشركة دبي الأولى للتطوير العقاري (الشركة المندمجة مع الشركة الأم) واللذان انتقلت ملكيتهما للشركة الأم بعد اندماج شركة دبي الأولى للتطوير العقاري معها خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (إيضاح 3).

إن الشركات التابعة هي الشركات التي تسيطر عليها الشركة الأم. وتوجد السيطرة عندما تكون المجموعة:

- ذات سلطة على الشركة المستثمر فيها.
- قابلة للتعرض للخسارة، أو لديها حقوق في عوائد متغيرة من مشاركتها مع الشركة المستثمر فيها.
- لديها القدرة على إستخدام سلطتها في التأثير على عوائد الشركة المستثمر فيها.

تقوم الشركة الأم بإعادة تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها إذا أشارت الحقائق والظروف بأنه هناك تغييرات على واحد أو أكثر من عناصر السيطرة الثلاثة المبينة أعلاه.

عند تملك المجموعة لنسبة أقل من أغلبية حقوق التصويت بالشركة المستثمر فيها، فإنه يكون لديها السلطة على الشركة المستثمر فيها عندما تكون حقوق التصويت لها كافية لإعطائها القدرة العملية على توجيه الأنشطة ذات الصلة للشركة المستثمر فيها من جانبها. تأخذ المجموعة جميع الحقائق والظروف ذات الصلة بعين الاعتبار في تقييم مدى كفاية حقوق التصويت في الشركة المستثمر فيها لإعطاء السلطة عليها، بما في ذلك:

- حقوق تصويت المجموعة نسبة الى مدى توزيع حقوق التصويت الخاصة بالآخرين.
- حقوق التصويت المحتملة التي تحتفظ بها الشركة، وأصحاب الأصوات الأخرى أو الأطراف الأخرى.
- الحقوق الناشئة عن ترتيبات تعاقدية أخرى.
- أية حقائق وظروف إضافية تشير إلى مدى القدرة المالية للشركة الأم على توجيه الأنشطة ذات الصلة عند اتخاذ القرارات، بما في ذلك أنماط التصويت في الاجتماعات السابقة للمساهمين.

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركات التابعة من تاريخ بدء السيطرة الفعلية وحتى تاريخ زوال السيطرة الفعلية. تحديداً، يتم إدراج الإيرادات والمصاريف للشركة التابعة التي تم شراؤها أو استبعادها خلال السنة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع من تاريخ حصول الشركة الأم على السيطرة وحتى تاريخ زوال سيطرة الشركة الأم على الشركة التابعة. عند التجميع، يتم استبعاد جميع الأرصدة والمعاملات المتبادلة بين الشركات بالكامل، بما فيها الأرباح المتبادلة والخسائر والأرباح غير المحققة. يتم إعداد البيانات المالية المجمعة باستخدام سياسات محاسبية موحدة للمعاملات المتماثلة وللأحداث الأخرى التي تتم في ظروف متشابهة.

يتم إظهار الحصص غير المسيطرة من صافي موجودات الشركات التابعة المجمعة في بند مستقل من حقوق ملكية المجموعة، وكذلك تحديد الأرباح أو الخسائر وكل بند من بنود الدخل الشامل الآخر المتعلقة بمساهمي الشركة الأم والحصص غير المسيطرة حتى إن نتج عن ذلك قيد عجز في رصيد الحصص غير المسيطرة.

يتم المحاسبة عن التغير في حصة الملكية لشركة تابعة مع عدم التغير في السيطرة كعمالة ضمن حقوق الملكية. يتم تعديل المبالغ الدفترية لخصص ملكية المجموعة والحصص غير المسيطرة لتعكس التغيرات للخصص المتعلقة بها في الشركات التابعة. إن أية فروقات بين الرصيد المعدل للخصص غير المسيطرة والقيمة العادلة للمبلغ المدفوع أو المحصل يتم الاعتراف بها مباشرة في حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم. فإذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها تقوم بالآتي:

- استبعاد الموجودات (بما في ذلك الشهرة) والمطلوبات للشركة التابعة.
- استبعاد القيمة الدفترية للخصص غير المسيطرة.
- استبعاد فروق تحويل العملات الأجنبية المتراكمة المسجلة في حقوق الملكية.
- إدراج القيمة العادلة للمقابل المستلم.
- إدراج القيمة العادلة لأي استثمار محتفظ به.
- إدراج أي فائض أو عجز في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.
- إعادة تصنيف حصة الشركة الأم من البنود المسجلة سابقاً في الدخل الشامل الآخر إلى الأرباح أو الخسائر أو الأرباح المرحلة طبقاً لما يلزم لهذه البنود.

ج - تصنيفات الجزء المتداول وغير المتداول

تعرض المجموعة الموجودات والمطلوبات في بيان المركز المالي المجمع استناداً إلى تصنيف المتداول / غير المتداول.

تعتبر الموجودات متداولة إذا كانت:

- من المتوقع تحققها أو تنوى المجموعة بيعها أو استهلاكها خلال دورة التشغيل العادية، أو محتفظ به لغرض المتاجرة، أو
- من المتوقع تحققها خلال اثني عشر شهراً بعد تاريخ بيان المركز المالي المجمع، أو
- نقد أو نقد معادل مالم يكن نقد محتجز أو يستخدم لتسوية التزام لفترة تزيد عن اثني عشر شهراً بعد تاريخ بيان المركز المالي المجمع.

تصنف المجموعة كافة الموجودات الأخرى كموجودات غير متداولة.

تعتبر المطلوبات متداولة إذا كان:

- من المتوقع تسويتها ضمن دورة التشغيل العادية، أو
- محتفظ به بصورة رئيسية لغرض المتاجرة، أو
- من المتوقع تسويتها خلال اثني عشر شهراً بعد تاريخ بيان المركز المالي المجمع، أو
- لا يوجد حق غير مشروط لتأجيل تسوية الالتزام لفترة لا تقل عن اثني عشر شهراً بعد تاريخ بيان المركز المالي المجمع.

تصنف المجموعة كافة مطلوباتها الأخرى كمطلوبات غير متداولة.

د - الأدوات المالية:

تقوم المجموعة بتصنيف أدواتها المالية كموجودات مالية ومطلوبات مالية. يتم إدراج الموجودات المالية والمطلوبات المالية عندما تكون المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية لتلك الأدوات.

يتم تصنيف الأدوات المالية كمطلوبات أو حقوق ملكية طبقاً لمضمون الاتفاقية التعاقدية. إن الفوائد والتوزيعات والأرباح والخسائر التي تتعلق بالأداة المالية المصنفة كمطلوبات تدرج كمصروف أو إيراد. إن التوزيعات على حاملي هذه الأدوات المالية المصنفة كمطلوبات ملكية يتم قيدها مباشرة على حقوق الملكية. يتم إظهار الأدوات المالية بالصافي عندما يكون للمجموعة حق قانوني ملزم لتسديد الموجودات والمطلوبات بالصافي وتنوي السداد إما بالصافي أو ببيع الموجودات وسداد المطلوبات في آن واحد.

تتضمن الموجودات والمطلوبات المالية المدرجة في بيان المركز المالي المجموع نقد ونقد معادل، وكالات استثمارية، مدينين، موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، تسهيلات بنكية إسلامية، إلتزامات عقود التأجير ودائنين.

د - (1) الموجودات المالية

تصنيف الموجودات المالية:

لتحديد فئة تصنيف وقياس الموجودات المالية، يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) تقييم كافة الموجودات المالية، باستثناء أدوات الملكية والمشتقات، استناداً إلى نموذج الأعمال الخاص بالمجموعة لإدارة موجوداتها وكذلك خصائص التدفقات النقدية التعاقدية لتلك الأدوات مجتمعين.

تقييم نموذج الأعمال

تحدد المجموعة نموذج أعمالها وفق مستوى يعكس أفضل وسيلة لإدارة المجموعة لموجوداتها المالية لتحقيق أهدافها، وتحقيق التدفقات النقدية التعاقدية. وهذا سواء كان هدف المجموعة الوحيد هو تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية من الموجودات أو تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وكذلك التدفقات النقدية من بيع الموجودات معاً. وإذا لم تنطبق أي من هاتين الحالتين (كان يتم الاحتفاظ بالموجودات المالية لأغراض المتاجرة)، فإن الموجودات المالية تصنف كجزء من نموذج أعمال البيع وتقاس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. لا يتم تقييم نموذج أعمال المجموعة لكل أداة على حدة، ولكن على مستوى أعلى من المحفظة ككل.

تقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية تمثل فقط مدفوعات أصل المبلغ والفائدة - اختبار مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط

عندما يتم تحديد نموذج الأعمال للاحتفاظ بالموجودات لغرض تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية أو تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية والبيع، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية للأدوات المالية تتمثل في مدفوعات لأصل المبلغ والفائدة فقط ("اختبار تحقق مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط"). لأغراض هذا الاختبار، يُعرف "أصل المبلغ" بالقيمة العادلة للموجودات المالية عند الاعتراف المبدئي، وقد يتغير على مدى عمر الموجودات المالية (على سبيل المثال، في حالة أن يمثل مدفوعات لأصل المبلغ أو إطفاء القسط/الخصم). إن العناصر الجوهرية للفائدة في أي ترتيب إقراض أساسي تتمثل بصورة نموذجية في مراعاة القيمة الزمنية للنقود ومخاطر الائتمان.

تقوم المجموعة بإعادة التصنيف فقط في حال حصول أي تغيير في نموذج الأعمال المستخدم لإدارة تلك الموجودات. وتتم إعادة التصنيف اعتباراً من بداية الفترة المالية اللاحقة لحصول التغيير. ومن غير المتوقع تكرار مثل هذه التغييرات بدرجة كبيرة.

الاعتراف المبدئي

يتم قيد عمليات شراء وبيع هذه الموجودات المالية في تاريخ التسوية، وهو التاريخ الذي يتم فيه تسليم الأصل للمجموعة أو شراؤه من قبل المجموعة. يتم قيد الموجودات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة مضافاً إليها تكاليف العمليات لجميع الموجودات المالية التي لا تدرج بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

إلغاء الاعتراف

يتم إلغاء الاعتراف بالموجودات المالية (كلياً أو جزئياً) عندما تنتهي الحقوق التعاقدية في استلام التدفقات النقدية من الموجودات المالية، أو عندما تحول المجموعة حقها في استلام التدفقات النقدية من الموجودات المالية، وذلك في إحدى الحالتين التاليين:

- إذا تم تحويل جميع المخاطر والعوائد الخاصة بملكية الموجودات المالية من قبل المجموعة، أو
- عندما لا يتم تحويل جميع المخاطر والعوائد للموجودات المالية أو الاحتفاظ بها، ولكن تم تحويل السيطرة على الموجودات المالية. عندما تحتفظ المجموعة بالسيطرة، فيجب عليها الاستمرار في إدراج الموجودات المالية بحدود نسبة مشاركتها فيها.

قياس الفئات المختلفة للموجودات المالية

تقوم المجموعة بتصنيف موجوداتها المالية عند الاعتراف المبدئي ضمن التصنيفات التالية:

- أدوات الدين بالتكلفة المطفأة.
- أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، مع إعادة تصنيف الأرباح أو الخسائر عند إلغاء الاعتراف إلى بيان الأرباح أو الخسائر.
- أدوات الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، مع عدم إعادة تصنيف الأرباح أو الخسائر عند إلغاء الاعتراف إلى بيان الأرباح أو الخسائر.
- موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

أدوات الدين بالتكلفة المطفأة

تقاس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة إذا كانت تتوافق مع الشرطين التاليين:

- الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج الأعمال الذي يهدف إلى تملك الأصل للحصول على تدفقات نقدية تعاقدية.
- الشروط التعاقدية للموجودات المالية تظهر تواريخ محددة للتدفقات النقدية والتي تتضمن بشكل أساسي مدفوعات المبلغ الأصلي والفوائد المستحقة على المبلغ المتبقي.

إن أدوات الدين التي تم قياسها بالتكلفة المطفأة تقاس لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة العائد الفعلي المعدلة بخسائر انخفاض القيمة، إن وجدت. يتم الاعتراف بالأرباح والخسائر في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عند إلغاء الاعتراف بالأصل أو تعديله أو انخفاض قيمته.

التكلفة المطفأة وطريقة العائد الفعلي

طريقة الفائدة الفعلية هي الطريقة لاحتساب التكلفة المطفأة لأداة الدين وتخصيص إيرادات الفوائد على الفترة ذات الصلة.

إن التكلفة المطفأة للموجودات المالية هي قيمة الموجودات المالية عند الاعتراف المبدئي مخصوماً منها المبالغ المستلمة من أصل المبلغ بالإضافة إلى الإطفاء التراكمي باستخدام طريقة العائد الفعلي للفروقات بين المبلغ المبدئي ومبلغ الاستحقاق، المعدلة بمخصص الخسائر. إن القيمة الدفترية الإجمالية للموجودات المالية هي التكلفة المطفأة للموجودات المالية قبل التعديل لمخصص الخسائر.

إن بنود النقد والنقد المعادل، الوكالات الاستثمارية والمدينين التجاريين تصنف كأدوات دين بالتكلفة المطفأة.

- النقد والنقد المعادل

يتمثل النقد والنقد المعادل في النقد في الصندوق ولدى البنوك والودائع تحت الطلب لدى البنوك والاستثمارات قصيرة الأجل عالية السيولة والتي تستحق خلال فترة 3 شهور أو أقل من تاريخ الإيداع والقابلة للتحويل إلى مبالغ محددة من النقد والتي تتعرض لمخاطر غير مادية من حيث التغيرات في القيمة.

- وكالات استثمارية

إن الوكالات الاستثمارية يتم إيداعها لدى بنوك ولها فترة استحقاق تعاقدية لأكثر من 3 أشهر.

- مدينون تجاريون

يمثل المدينون المبالغ المستحقة من العملاء عن بيع وحدات، تأجير وحدات أو خدمات منجزة ضمن النشاط الاعتيادي، ويتم الاعتراف بمدينين بالقيمة العادلة وتقاس فيما بعد بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي ناقصاً مخصص الانخفاض في القيمة.

أدوات الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

عند الاعتراف المبدئي، يجوز للمجموعة أن تقرر تصنيف بعض من أدوات الملكية دون الرجوع في ذلك بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر عندما لا يحتفظ بها لغرض المتاجرة أو مقابل محتمل ناشئ عن دمج الأعمال. يتحدد ذلك التصنيف لكل أداة على حدة.

الاستثمارات في أدوات الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر تقاس لاحقاً بالقيمة العادلة. يتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة بما في ذلك الجزء الخاص بالعملاء الأجانب في الدخل الشامل الآخر ويتم عرضها في التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة ضمن حقوق الملكية. يتم تحويل الأرباح والخسائر المتراكمة المعترف بها سابقاً في الدخل الشامل الآخر إلى الأرباح المرحلة عند الاستبعاد. إن الأرباح والخسائر الناتجة من أدوات الملكية لا يعاد تصنيفها إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. يتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عند ثبوت الحق في تلك التوزيعات، إلا عندما تستفيد المجموعة من تلك المحصلات كاسترداد جزء من تكلفة الأداة، وفي هذه الحالة تسجل تلك الأرباح في الدخل الشامل الآخر. لا تخضع أدوات الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر لتقييم انخفاض القيمة. وعند استبعادها، يعاد تبويب الأرباح أو الخسائر من التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة إلى الأرباح المرحلة في بيان التغيرات في حقوق الملكية.

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

يتم قياس الموجودات المالية التي لا تستوفي شروط القياس بالتكلفة المطفأة أو من خلال الدخل الشامل الآخر (كما هو موضح أعلاه) بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. وعلى وجه التحديد:

- يتم تصنيف الاستثمارات في أدوات الملكية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر ما لم تقم المجموعة بتصنيف الاستثمار في أدوات الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل عند الاعتراف المبدئي (كما هو موضح أعلاه).
- يتم تصنيف أدوات الدين التي لا تستوفي شروط التكلفة المطفأة أو شروط القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (كما هو موضح أعلاه) بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. بالإضافة إلى ذلك، قد يتم تصنيف أدوات الدين المستوفية إما شروط التكلفة المطفأة أو شروط القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أو بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر عند الاعتراف المبدئي إذا كان هذا التصنيف يلغي أو يقلل بشكل جوهري عدم التطابق في القياس أو الاعتراف ("عدم التطابق المحاسبي") الذي قد ينشأ من قياس الموجودات أو المطلوبات أو الاعتراف بالأرباح والخسائر عليهم على أسس مختلفة. لم تصنف المجموعة أي أدوات دين بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

تسجل التغيرات في القيمة العادلة وأرباح البيع والناتجة من الاستبعاد وإيرادات الفوائد وتوزيعات الأرباح في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع وفقاً لشروط العقد أو عندما يثبت الحق في استلام مبلغ الأرباح.

انخفاض قيمة الموجودات المالية:

تعتبر المجموعة بمخصص للخسائر الائتمانية المتوقعة لجميع أدوات الدين غير المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

تستند الخسائر الائتمانية المتوقعة إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وفقاً للعقد وكافة التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها، ويتم خصم العجز بنسبة تقريبية إلى معدل الفائدة الفعلي الأصلي على ذلك الأصل. تشمل التدفقات النقدية المتوقعة التدفقات النقدية من بيع الضمانات المحتفظ بها أو التحسينات الائتمانية الأخرى التي تعتبر جزءاً من الشروط التعاقدية.

بالنسبة للمدينين التجاريين والمدينين الآخرين، طبقت المجموعة الأسلوب المبسط للمعيار واحتسبت الخسائر الائتمانية المتوقعة استناداً إلى الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى أعمار الموجودات المالية. وعليه، لا تقوم المجموعة بتتبع التغيرات في مخاطر الائتمان ولكن يتم الإعتراف بمخصص الخسائر استناداً إلى الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى أعمار الموجودات المالية في تاريخ كل فترة مالية. أنشأت المجموعة مصفوفة مخصصات تستند إلى السجل السابق لخسائر الائتمان، ومعدلة بالعوامل المستقبلية المحددة للمدينين والبيئة الاقتصادية. يتم تقسيم الانكشافات للمخاطر على أساس الخصائص الائتمانية مثل درجة مخاطر الائتمان، المنطقة الجغرافية، قطاع الأعمال، حالة التعسر وعمر العلاقة، أيهما ينطبق.

لتطبيق الأسلوب المستقبلي، تطبق المجموعة تقييم من ثلاث مراحل لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة كما يلي:

- المرحلة الأولى – الأدوات المالية التي لم تتراجع قيمتها بصورة كبيرة بالنسبة لجودتها الائتمانية منذ الاعتراف المبدئي أو المصنفة ذات مخاطر ائتمانية منخفضة.
- المرحلة الثانية (عدم انخفاض قيمة الائتمان) – الأدوات المالية التي تراجعت قيمتها بصورة كبيرة من حيث جودتها الائتمانية منذ الاعتراف المبدئي ومخاطرها الائتمانية غير منخفضة.
- المرحلة الثالثة (انخفاض قيمة الائتمان) – الموجودات المالية التي لها دليل موضوعي على انخفاض القيمة في تاريخ البيانات المالية والمحدد أن قيمتها قد انخفضت عندما يكون لحدث أو أكثر أثر سلبي على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة.

عند تقييم ما إذا كانت جودة الائتمان للأداة المالية قد تدهورت بشكل جوهري منذ الاعتراف المبدئي، تقارن المجموعة مخاطر التعثر على الأداة المالية في تاريخ البيانات المالية بمخاطر التعثر على الأداة المالية في تاريخ الاعتراف المبدئي. عند إجراء هذا التقييم، تأخذ المجموعة في الاعتبار المعلومات الكمية والنوعية المعقولة والمدعومة، بما في ذلك الخبرة التاريخية والمعلومات المستقبلية المتاحة دون تكبد تكلفة أو جهد مفرط. تشمل المعلومات المستقبلية التي تم النظر فيها الإمكانية المستقبلية للصناعات التي يعمل فيها مدينو المجموعة، والتي تم الحصول عليها من تقارير الخبراء الاقتصاديين والمحللين الماليين والهيئات الحكومية والمؤسسات الفكرية ذات الصلة وغيرها من المنظمات المماثلة، بالإضافة إلى النظر في مختلف المصادر الخارجية للمعلومات الاقتصادية الفعلية والمتوقعة المتعلقة بالعمليات الأساسية للمجموعة.

يتم الاعتراف بـ "الخسائر الائتمانية المتوقعة لفترة 12 شهراً" للمرحلة الأولى مع الاعتراف بـ "الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى أعمار الائتمان للموجودات المالية" للمرحلة الثانية والثالثة. تمثل الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى أعمار الائتمان للموجودات المالية المتوقعة على مدى العمر المتوقع للأداة المالية. تمثل الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى أعمار الائتمان للموجودات المالية لمدة 12 شهراً جزءاً من الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى أعمار الموجودات المالية والتي من المتوقع أن تنتج عن أحداث تعثر على الأدوات المالية لمدة 12 شهراً بعد تاريخ البيانات المالية.

يحدد قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة عن طريق تقدير الاحتمال المرجح لخسائر الائتمان على مدى العمر المتوقع للأداة المالية. يتم خصم خسائر الائتمان المتوقعة والتي تم قياسها بالتكلفة المطفأة من إجمالي القيمة الدفترية للموجودات، وتحمل على بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة، أما بالنسبة لأدوات الدين المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، يتم تحميل مخصص الخسائر ببيان الأرباح أو الخسائر المجمعة، ويتم الاعتراف به من خلال الدخل الشامل الآخر.

تعتبر المجموعة الأصل المالي متعثراً عندما تتأخر المدفوعات التعاقدية لـ 30 يوماً. ومع ذلك، وفي بعض الحالات، يمكن للمجموعة أن تعتبر الأصل المالي متعثراً عندما تشير المعلومات الداخلية أو الخارجية إلى أن المجموعة قد لا تتلقى كامل المبالغ التعاقدية المستحقة. يتم شطب الأصل المالي عندما لا يتوقع استرداد التدفقات النقدية التعاقدية.

د - 2) المطلوبات المالية

يتم الاعتراف المبدئي لجميع المطلوبات المالية بالقيمة العادلة، وفي حالة القروض والسلفيات والدائنين تخصم تكاليف المعاملة المتعلقة بها بشكل مباشر. يتم قياس جميع المطلوبات المالية لاحقاً بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أو بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة سعر الفائدة الفعلي.

المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة

يتم قياس المطلوبات المالية غير المدرجة بالقيمة العادلة على النحو المبين أعلاه بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

• الدائنون

يتمثل رصيد الدائنين في الدائنين التجاريين والدائنين الآخرين. يمثل بند الدائنين التجاريين الالتزام لسداد قيمة بضائع أو خدمات تم شراؤها ضمن النشاط الاعتيادي. يتم إدراج الدائنين التجاريين مبدئياً بالقيمة العادلة وتقاس لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم تصنيف الدائنون كمطلوبات متداولة إذا كان السداد يستحق خلال سنة أو أقل (أو ضمن الدورة التشغيلية الطبيعية للنشاط أيهما أطول)، وبخلاف ذلك، يتم تصنيفها كمطلوبات غير متداولة.

• الإقتراض

يتم إدراج القروض مبدئياً بصافي القيمة العادلة بعد خصم التكاليف المتكبدة. ولاحقاً يتم إدراج القروض بالتكلفة المطفأة، ويتم احتساب الفروقات بين المبلغ المحصل (بالصافي بعد خصم تكلفة العملية) والقيمة المستردة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة خلال فترة الاقتراض باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

يتم احتساب تكلفة منح القروض ضمن تكاليف عمليات القروض إلى الحد الذي يحتمل على أساسه سحب كل أو بعض هذه التسهيلات في هذه الحالة، يتم تأجيل هذه المصاريف حتى يتم سحب القروض. عندما لا يوجد أي دليل على أن بعض أو كل القروض سيتم سحبها، فإن هذه المصاريف يتم رسملتها كمدفوعات مقدمة لخدمات السيولة ويتم إطفائها على فترة القروض المتعلقة بها.

• التسهيلات البنكية الإسلامية

تتمثل التسهيلات البنكية الإسلامية في عقود التورق والإجارة والمشاركة الإسلامية والتي تتمثل في المبلغ المستحق على أساس الدفع المؤجل لبند تم شراؤها للغير وفقاً للإتفاقيات الائتمانية الخاصة بها. يتم إدراج أرصدة هذه التسهيلات بإجمالي المبلغ الدائن، بعد خصم تكاليف التمويل المتعلقة بالفترات المستقبلية. يتم إطفاء تكاليف التمويل المستقبلية عند استحقاقها على أساس نسبي زمني باستخدام طريقة معدل التكلفة الفعلي.

يتم إلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية عندما يتم إلغاء أو انتهاء الالتزام مقابل المطلوبات. عندما يتم استبدال المطلوبات المالية الحالية بأخرى من نفس المقرض بشروط مختلفة جوهرياً أو تعديل شروط المطلوبات المالية الحالية بشكل جوهري. يتم معاملة التبدل أو التغيير كإلغاء اعتراف لأصل الالتزام وإدراج التزام جديد، ويتم إدراج الفرق بين القيمة الدفترية ذات الصلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة. إذا لم يكن التعديل جوهرياً، يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة الدفترية للمطلوبات قبل التعديل والقيمة الحالية للتدفقات النقدية بعد التعديل كأرباح أو خسائر ناتجة عن التعديل ضمن الأرباح والخسائر الأخرى.

د - 3) مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية

يتم تقاص الموجودات والمطلوبات المالية ويتم ادراج صافي المبلغ في بيان المركز المالي المجموع فقط إذا كان هناك حق قانوني حالي واجب النفاذ لتقاص المبالغ المعترف بها وهناك نية للتسوية على أساس الصافي أو لتحقيق الموجودات وتسوية المطلوبات في وقت واحد.

هـ - المخزون

يقيم المخزون على أساس متوسط التكلفة أو صافي القيمة البيعية الممكن تحقيقها أيهما أقل، بعد تكوين مخصص لأية بنود متقدمة أو بطيئة الحركة. تتضمن تكلفة المخزون المواد المباشرة وأجور العمالة المباشرة وكذلك المصاريف غير المباشرة المتكبدة لجعل المخزون في موقعه وحالته الحالية. تحدد التكلفة على أساس المتوسط المرجح.

إن صافي القيمة البيعية الممكن تحقيقها هو السعر المقدر للبيع من خلال النشاط الاعتيادي مخصصاً منه تكاليف الانجاز والمصاريف البيعية. يتم شطب بنود المخزون المتقدمة وبطيئة الحركة بناء على الاستخدام المستقبلي المتوقع وصافي القيمة البيعية الممكن تحقيقها.

و -

عقارات بغرض المتاجرة

يتم تصنيف العقارات التي تم اقتناؤها أو تطويرها لغرض البيع من خلال النشاط الاعتيادي وليس لغرض تأجيرها أو ارتفاع قيمتها كعقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة، ويتم قياسها بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية الممكن تحقيقها أيهما أقل.

تتضمن التكلفة حقوق أراضي الملك الحر، حقوق الأراضي المستأجرة، المبالغ المدفوعة لمقاولي البناء، تكاليف الاقتراض، تكاليف التخطيط والتصميم، تكاليف إعداد الموقع، تكاليف الاتعاب المهنية والخدمات القانونية، وضرائب تحويل الملكية، وتكاليف البناء غير المباشرة والتكاليف الأخرى ذات الصلة.

تمثل صافي القيمة البيعية الممكن تحقيقها سعر البيع المقدر من خلال النشاط الاعتيادي بناء على الأسعار السوقية كما في تاريخ البيانات المالية والمخصومة بتأثير الفترات الزمنية في حال كانت مادية، مخصوما منها تكاليف الانجاز والمصاريف البيعية. يتم قيد العمولات غير المستردة والمدفوعة لوكلاء التسويق والمبيعات عند بيع الوحدات العقارية كمصاريف عند دفعها.

عند الاستبعاد، يتم تحديد تكلفة العقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة التي يتم إدراجها في بيان الأرباح أو الخسائر والتي تشمل التكاليف المباشرة المتكبدة على العقار المباع ونسبة من التكاليف غير المباشرة المتكبدة استنادا إلى الحجم النسبي لذلك العقار. عند تخفيض قيمة العقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة، يتم إدراج ذلك التخفيض ضمن التكاليف التشغيلية الأخرى.

ز - العقارات الاستثمارية

تتضمن العقارات الاستثمارية العقارات القائمة والعقارات قيد الإنشاء أو إعادة التطوير وحقوق استخدام موجودات عقارية (إيضاح 2 - ث) والمحتفظ بها لغرض إكتساب الإيجارات أو إرتفاع القيمة السوقية أو كلاهما. تدرج العقارات الاستثمارية مبدئيا بالتكلفة والتي تشمل سعر الشراء وتكاليف العمليات المرتبطة بها. لاحقا للتسجيل المبدئي، يتم إدراج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة في تاريخ نهاية الفترة المالية. يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع في الفترة التي حدث بها التغير.

يتم رسملة المصاريف اللاحقة إلى القيمة الدفترية للأصل فقط عندما يكون من المتوقع تدفق المنافع الاقتصادية المستقبلية الناتجة من المصاريف إلى المجموعة، وأن التكلفة يمكن قياسها بصورة موثوقة. يتم تسجيل جميع تكاليف الإصلاحات والصيانة الأخرى كمصاريف عند تكبدها. عند استبدال جزء من العقار الاستثماري، يتم إلغاء الإعراف بالقيمة الدفترية للجزء المستبدل.

يتم إلغاء الإعراف بالعقارات الاستثمارية عند إستبعادها أو سحبها نهائيا من الاستخدام ولا يوجد أية منافع إقتصادية مستقبلية متوقعة من الإستبعاد. ويتم إحتساب الأرباح أو الخسائر الناتجة عن إستبعاد أو إنهاء خدمة العقار الاستثماري في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

يتم التحويل إلى العقار الاستثماري فقط عند حدوث تغير في استخدام العقار يدل على نهاية شغل المالك له، أو بداية تأجيره تشغيليا لطرف آخر، أو إتمام البناء أو التطوير. ويتم التحويل من عقار استثماري فقط عند حدوث تغير في الاستخدام يدل عليه بداية شغل المالك له، أو بداية تطويره بغرض بيعه. في حال تحول عقار مستخدم من قبل المالك إلى عقار استثماري، تقوم المجموعة بالمحاسبة عن ذلك العقار طبقا للسياسة المحاسبية المتبعة للممتلكات والعقارات والمعدات حتى تاريخ تحول وتغيير الاستخدام.

ح - الشركات الزميلة

إن الشركات الزميلة هي تلك الشركات التي يكون للمجموعة تأثير جوهري عليها، والتي تتمثل في قدرتها على المشاركة في القرارات المالية والتشغيلية للشركة الزميلة ولكن ليست سيطرة أو سيطرة مشتركة على تلك القرارات. وفقا لطريقة حقوق الملكية، فإن الاستثمارات في الشركات الزميلة تدرج في بيان المركز المالي المجمع بالتكلفة المعدلة بأثر أية تغيرات لاحقة لتاريخ الإقتناء لحصة المجموعة في صافي موجودات الشركة الزميلة من تاريخ بداية التأثير الجوهري فعليا حتى الزوال الفعلي لهذا التأثير الجوهري، فيما عدا الاستثمارات المصنفة كاستثمارات محتفظ بها لغرض البيع، حيث يتم المحاسبة عنها وفقا للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 5 "الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها لغرض البيع والعمليات غير المستمرة".

تقوم المجموعة بإدراج حصتها في نتائج أعمال الشركة الزميلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع، كما تقوم بإدراج حصتها في التغيرات في الدخل الشامل الآخر للشركة الزميلة ضمن الدخل الشامل الآخر لها.

تتوقف المجموعة عن تسجيل الخسائر إذا تجاوزت خسائر الشركة الزميلة حصة المجموعة بها (متضمنة أية حصص طويلة الأجل والتي تمثل جزءاً من صافي استثمار المجموعة في الشركة الزميلة) فيما عدا إذا كان على المجموعة إلزام تجاه الشركة الزميلة أو قامت بأية مدفوعات نيابة عنها.

يتم إستبعاد الأرباح أو الخسائر الناتجة عن المعاملات مع الشركات الزميلة مقابل الاستثمار في الشركة الزميلة في حدود حصة المجموعة من الشركة الزميلة.

إن أي زيادة في تكلفة الإقتناء عن حصة المجموعة من صافي القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المحددة والإلتزامات المحتملة المعترف بها للشركة الزميلة كما في تاريخ عملية الإقتناء يتم الإعراف بها كشهرة. وتظهر الشهرة كجزء من القيمة الدفترية للاستثمار في الشركات الزميلة حيث يتم تقييمها كجزء من الاستثمار لتحديد أي إنخفاض في قيمتها. إذا كانت تكلفة الإقتناء أقل من حصة المجموعة من صافي القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المحددة والإلتزامات المحتملة، يتم إدراج الفرق مباشرة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

تحدد المجموعة بتاريخ كل فترة مالية ما إذا كان هناك أي دليل موضوعي على أن الاستثمار في الشركة الزميلة قد إنخفضت قيمته، وتحديد إذا ما كان ضروريا الاعتراف بأي انخفاض في قيمة الاستثمار. فإذا ما وجد ذلك الدليل، فيتم اختيار انخفاض في القيمة لكامل القيمة الدفترية للاستثمار (متضمنة الشهرة) وتقوم المجموعة بإحتساب مبلغ الإنخفاض في القيمة بالفرق بين القيمة الممكن استردادها للشركة الزميلة وقيمتها الدفترية ويتم إدراج هذا المبلغ في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع. يتم إدراج أي عكس لانخفاض في القيمة إلى الحد الذي تزيد فيه لاحقا القيمة القابلة للاسترداد للاستثمار.

عند فقدان التأثير الجوهري على الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بقياس وقيد أية استثمارات محتفظ بها بالقيمة العادلة. إن أي فرق بين القيمة الدفترية للشركة الزميلة عند فقدان التأثير الجوهري والقيمة العادلة للاستثمار المحتفظ به بالإضافة إلى المحصل من البيع يتم الاعتراف به في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

ط - الترتيبات المشتركة

تقوم المجموعة بتصنيف حصصها في الترتيبات المشتركة إما كعمليات مشتركة أو كمشاريع مشتركة اعتمادا على حق المجموعة في الموجودات والتزاماتها تجاه المطلوبات المتعلقة بهذه الترتيبات المشتركة.

أ. المشاريع المشتركة

المشروع المشترك هو ترتيب مشترك، حيث يكون للأطراف التي لها سيطرة مشتركة حقوق في صافي موجودات هذا الترتيب. إن السيطرة المشتركة تعني مشاركة السيطرة على هذا الترتيب كما هو متفق عليه تعاقديا، والذي يوجد فقط عندما تكون القرارات بشأن الأنشطة ذات الصلة تتطلب موافقة بالإجماع من أطراف السيطرة المشتركة.

يتم المحاسبة عن الاستثمار في مشاريع مشتركة بناء على طريقة حقوق الملكية مثل الشركات الزميلة.

ب. العمليات المشتركة

العملية المشتركة هي ترتيب مشترك، حيث يكون للأطراف التي لها سيطرة مشتركة حقوق في الموجودات والتزامات تجاه المطلوبات المتعلقة بهذا الترتيب. إن السيطرة المشتركة تعني مشاركة السيطرة على هذا الترتيب كما هو متفق عليه تعاقديا، والذي يوجد فقط عندما تكون القرارات بشأن الأنشطة ذات الصلة تتطلب موافقة بالإجماع من أطراف السيطرة المشتركة.

عندما تكون أنشطة المجموعة في إطار العمليات المشتركة، تقوم المجموعة باعتبارها أحد أطراف العملية المشتركة بالاعتراف بحصصها المتعلقة بتلك العملية فيما يخص الآتي:

- الموجودات، بما في ذلك حصتها من أي موجودات محتفظ بها بشكل مشترك.
- المطلوبات، بما في ذلك حصتها من أي مطلوبات تم تحملها بشكل مشترك.
- الإيرادات من بيع حصتها من إنتاجية العملية المشتركة.
- الحصة من إيرادات بيع منتجات العملية المشتركة.
- المصروفات، بما في ذلك حصتها من أي مصروفات متكبدة بشكل مشترك.

تقوم المجموعة بالمحاسبة عن الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات المتعلقة بحصتها في العملية المشتركة وفقا للمعايير الدولية للتقارير المالية المطبقة على تلك الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات.

عندما تتعامل المجموعة مع عملية مشتركة وتكون هي أحد أطرافها (مثل بيع أو منح موجودات)، تعتبر المجموعة هذه المعاملة كتعامل مع الأطراف الأخرى في العملية المشتركة، ويتم الاعتراف بالأرباح والخسائر الناتجة من هذه المعاملات في البيانات المالية المجمعة للمجموعة فقط بما يساوي حصص الأطراف الأخرى في العملية المشتركة.

عندما تتعامل المجموعة مع عملية مشتركة تكون هي أحد أطرافها (مثل شراء موجودات)، فإن المجموعة لا تعترف بحصتها من الأرباح والخسائر إلى أن تتم إعادة بيع تلك الموجودات إلى طرف ثالث.

ي - الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها لغرض البيع

يتم تصنيف الأصل غير المتداول (مجموعة الوحدات المعروضة للبيع) على أنه محتفظ بها لغرض البيع إذا كان سيتم استرداد قيمتها الدفترية من خلال معاملة بيع وليس من خلال استمرار استخدامها. ولاستيفاء هذا الشرط، يجب أن تكون عملية البيع مرجحة بشكل كبير، كما يجب أن يكون الأصل (أو مجموعة الموجودات المعروضة للبيع) متاحة للبيع الفوري على وضعها الحالي. ويجب أيضا أن تكون الإدارة ملتزمة بخطة لبيع الأصل، حيث ينبغي أن تكون الفترة المتوقعة لإتمام عملية البيع خلال سنة من تاريخ التصنيف. يتم قياس الموجودات غير المتداولة (أو مجموعة الموجودات المتاحة للبيع) والمحتفظ بها لغرض البيع بقيمتها الدفترية السابقة أو قيمتها العادلة مطروحا منها تكاليف إتمام البيع، أيهما أقل. لا يتم استهلاك أو إطفاء الموجودات غير الملموسة عند تصنيفها كمحتفظ بها لغرض البيع. تعرض الموجودات المصنفة كممتاحة للبيع بصورة منفصلة كبنود متداولة في بيان المركز المالي المجموع.

عندما تلتزم المجموعة بخطة بيع تتضمن فقد السيطرة على شركة تابعة، تصنف جميع موجودات ومطلوبات تلك الشركة التابعة على أنها محتفظ بها لغرض البيع عندما يتم استيفاء الشروط الموضحة أعلاه، بغض النظر عما إذا كانت المجموعة ستحتفظ بحصة غير مسيطرة في شركتها التابعة السابقة بعد عملية البيع.

عندما تلتزم المجموعة بخطة بيع تتضمن استبعاد استثمار في شركة زميلة أو جزءاً منه، يتم تصنيف الاستثمار أو جزء منه الذي سيتم استبعاده على أنه محتفظ به لغرض البيع عندما يتم استيفاء الشروط الموضحة أعلاه، وتتوقف المجموعة عن تطبيق طريقة محاسبة حقوق الملكية فيما يتعلق بالجزء المصنف كمحتفظ به لغرض البيع. فيما يتعلق بالجزء المتبقي من استثمار في شركة زميلة لم يتم تصنيفه على أنه محتفظ به لغرض البيع يستمر في استخدام طريقة محاسبة حقوق الملكية.

يتم توزيع الخسارة الناتجة عن الانخفاض في القيمة لمجموعة الموجودات المتاحة للبيع أولاً على الشهرة ومن ثم توزيع الرصيد المتبقي على الموجودات والمطلوبات بشكل نسبي، غير أنه لا يتم توزيع أي خسارة على المخزون والموجودات المالية والضرائب المؤجلة المسجلة كأصل وموجودات خطط مزايا الموظفين والعقارات الاستثمارية والموجودات البيولوجية، حيث تستمر معالجتهم طبقاً للسياسات المحاسبية للمجموعة. يتم الاعتراف بخسارة الانخفاض في القيمة عند التصنيف المبدئي للأصل كمحتفظ به لغرض البيع إضافة إلى أي أرباح أو خسائر لاحقة ناتجة عن إعادة القياس في بيان الأرباح أو الخسائر. لا يتم الاعتراف بأي أرباح لاحقة تزيد عن الرصيد المتراكم لخسارة الانخفاض في القيمة.

عند انتهاء تصنيف الموجودات كمحتفظ بها لغرض البيع (أو انتهاء تصنيفها ضمن مجموعة الموجودات المتاحة للبيع)، يتم قياس تلك الموجودات بأي من القيمتين التاليتين، أيهما أقل:

أ. القيمة الدفترية قبل تصنيف الأصل (أو مجموعة الموجودات المعروضة للبيع) على أنه محتفظ بها لغرض البيع، بعد تسوية أي استهلاك أو إطفاء أو إعادة تقييم كان سيتم الاعتراف به لو لم يتم تصنيف الأصل (أو مجموعة الموجودات المعروضة للبيع) على أنه محتفظ بها لغرض البيع.

ب. المبلغ القابل للاسترداد كما في تاريخ القرار اللاحق بعدم البيع.

ك - دمج الأعمال والشهرة

• دمج الأعمال

يتم المحاسبة عن دمج الأعمال باستخدام طريقة الاقتناء. تقاس تكلفة الاقتناء بالقيمة العادلة في تاريخ الاقتناء والتي تمثل إجمالي المقابل الممنوح بالإضافة إلى قيمة الحصص غير المسيطرة في الشركة المشتراة، يقوم المشتري في كل عملية دمج أعمال بقياس الحصص غير المسيطرة في الشركة المشتراة والتي تمثل حصتهم الحالية التي تعطي لملاكها الحق في حصة نسبية في صافي الموجودات عند التصفية، إما بالقيمة العادلة أو بنسبة الحصة في صافي قيمة الموجودات المحددة للشركة المستحوذ عليها. تدرج تكاليف الاقتناء كمصروفات عند تكبدها.

تقوم المجموعة عند الاقتناء بتقييم الموجودات والمطلوبات المالية لغرض تحديد التصنيف المناسب لها وفقاً للشروط التعاقدية والظروف الاقتصادية والشروط ذات الصلة كما في تاريخ الاقتناء، بما في ذلك فصل المشتقات الضمنية عن تلك العقود التابعة لها والخاصة بالشركة المشتراة.

عند دمج الأعمال على مراحل، يتم إعادة قياس حصة المشتري السابقة على تاريخ الاقتناء بالقيمة العادلة كما في تاريخ الاقتناء، ويُدْرَج أي ربح أو خسارة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع أو الدخل الشامل الآخر، حسبما يكون ملائماً.

إن أي مقابل محتمل يتم تحويله من قبل المشتري يتم إدراجه بالقيمة العادلة كما في تاريخ الاقتناء. يتم إدراج التغيرات اللاحقة في القيمة العادلة للمقابل المحتمل والتي قد تكون أصل أو التزام وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) "الأدوات المالية". عند تصنيف المقابل المحتمل كحقوق ملكية، فإنه لا تتم إعادة قياسه حتى يتم تسويته نهائياً ضمن حقوق الملكية.

عند عدم استكمال دمج الأعمال في نهاية الفترة المالية، تقوم المجموعة بتسجيل مخصصات للبنود التي لم تكتمل معالجتها المحاسبية. ويتم تعديل هذه المخصصات خلال فترة القياس أو قيد موجودات أو مطلوبات إضافية لتعكس أي معلومات حديثة عن الحقائق والأحوال المتواجدة في تاريخ الاقتناء، والتي كانت قد تؤثر على المبالغ المسجلة عند الاقتناء إن كانت معروفة في ذلك التاريخ.

• الشهرة

تمثل الشهرة الزيادة في مجموع المقابل المحول والمبلغ المعترف به للحصص غير المسيطرة وأي حصص محتفظ بها سابقاً عن القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات والالتزامات المحتملة كما في تاريخ عملية الاقتناء. تظهر الشهرة مبدئياً كأصل بالتكلفة ولاحقاً يتم قياس الشهرة بالتكلفة ناقصاً خسائر الانخفاض المتراكمة في القيمة.

إذا كان هناك زيادة في صافي القيمة العادلة لحصة المجموعة من الموجودات والمطلوبات والالتزامات عن التكلفة، فإن المجموعة مطالبة بإعادة تقييم القياس والتحديد لصافي الموجودات ومراجعة قياس تكلفة الاقتناء، ومن ثم إدراج قيمة الزيادة المتبقية بعد إعادة التقييم مباشرة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

لغرض التأكد من وجود إنخفاض في قيمة الشهرة، فإنه يتم توزيع الشهرة على كل وحدات توليد النقد للمجموعة والمتوقع لها الإنفاق من عملية الدمج. تتم مراجعة وحدات توليد النقد التي تم توزيع الشهرة عليها سنوياً أو بصورة أكثر تكراراً عند وجود دليل على إنخفاض قيمة الوحدة. إذا كانت القيمة الاستردادية لوحدة توليد النقد أقل من القيمة الدفترية لتلك الوحدة، فإنه يتم تخفيض القيمة الدفترية لأي شهرة تم توزيعها على الوحدة بقيمة إنخفاض القيمة، ومن ثم يتم تخفيض باقي الموجودات في نفس الوحدة بشكل نسبي طبقاً للقيمة الدفترية لكل أصل في الوحدة، ولا يتم عكس خسائر الإنخفاض في القيمة المتعلقة بالشهرة في الفترات اللاحقة.

عندما تشكل الشهرة جزءاً من وحدة توليد النقد ويتم إستبعاد جزء من العمليات بداخل هذه الوحدة، فإن الشهرة المرتبطة بالعمليات المستبعدة تمثل جزءاً من القيمة الدفترية لهذه العمليات، وذلك عند تحديد الربح أو الخسارة الناتجة عن إستبعاد هذه العمليات. يتم قياس الشهرة المستبعدة في هذه الحالة على أساس القيمة النسبية للعمليات المستبعدة والجزء المحتفظ به من وحدة توليد النقد.

ل - ممتلكات وعقارات ومعدات

تتضمن التكلفة المبدئية للممتلكات والعقارات والمعدات سعر الشراء وأي تكاليف مباشرة مرتبطة بإيصال تلك الموجودات إلى موقع التشغيل وجعلها جاهزة للتشغيل. يتم إعادة إدراج المصاريف المتكبدة بعد تشغيل الممتلكات والعقارات والمعدات مثل الإصلاحات والصيانة والفحص في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع في الفترة التي يتم تكبد هذه المصاريف فيها. في الحالات التي يظهر فيها بوضوح أن المصاريف قد أدت إلى زيادة في المنافع الاقتصادية المستقبلية المتوقع الحصول عليها من استخدام إحدى الممتلكات والعقارات والمعدات إلى حد أعلى من معيار الأداء المحدد أساساً، فإنه يتم رسمة هذه المصاريف كتكلفة إضافية على الممتلكات والعقارات والمعدات. تتم رسمة المصاريف المتكبدة لاستبدال جزء من أحد بنود الممتلكات والعقارات والمعدات التي يتم المحاسبة عنها بشكل منفصل ويتم شطب القيمة الدفترية للجزء المستبدل.

تظهر الممتلكات والعقارات والمعدات بالتكلفة ناقصا الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة. عند بيع أو إنهاء خدمة الموجودات، يتم استبعاد تكلفتها واستهلاكها المتراكم من الحسابات ويدرج أي ربح أو خسارة ناتجة عن استبعادها في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. يتم مراجعة القيمة الدفترية للممتلكات والعقارات والمعدات لتحديد الانخفاض في القيمة عندما تشير الأحداث أو تغيرات الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. في حالة وجود مثل هذه المؤشرات وعندما تزيد القيمة الدفترية عن القيمة القابلة للاسترداد المقدرة، يتم تخفيض الموجودات إلى قيمتها القابلة للاسترداد والتي تمثل القيمة العادلة ناقصا تكاليف البيع أو القيمة المستخدمة، أيهما أعلى.

لا يتم إستهلاك الأراضي، يتم احتساب الإستهلاك بطريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المتوقعة لبنود الممتلكات والعقارات والمعدات كما يلي:

سنوات	حق استخدام موجودات
15-10	أدوات ومعدات طبية
10	أجهزة وبرامج كمبيوتر
3	أثاث وتركيبات وأخرى
5	

يتم مراجعة العمر الإنتاجي وطريقة الإستهلاك دورياً للتأكد من أن طريقة وفترة الإستهلاك تتفقان مع نمط المنافع الاقتصادية المتوقعة من بنود الممتلكات والعقارات والمعدات.

يتم إلغاء الاعتراف ببنود الممتلكات والعقارات والمعدات عند إستبعادها أو عند إنتفاء وجود منفعة اقتصادية متوقعة من الاستعمال المستمر لتلك الموجودات.

م - انخفاض قيمة الموجودات

في نهاية الفترة المالية، تقوم المجموعة بمراجعة القيم الدفترية للموجودات لتحديد فيما إذا كان هناك دليل على انخفاض في قيمة تلك الموجودات. إذا كان يوجد دليل على الانخفاض، يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد للموجودات لإحتساب خسائر الانخفاض في القيمة، (إن وجدت). إذا لم يكن من الممكن تقدير القيمة القابلة للاسترداد لأصل منفرد، يجب على المجموعة تقدير القيمة القابلة للاسترداد لوحدة توليد النقد التي ينتمي إليها الأصل.

إن القيمة القابلة للاسترداد هي القيمة العادلة ناقصا تكاليف البيع أو القيمة المستخدمة، أيهما أعلى. يتم تقدير القيمة المستخدمة للأصل من خلال خصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة مقابل القيمة الحالية لها بتطبيق سعر الخصم المناسب. يجب أن يعكس سعر الخصم تقديرات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقد والمخاطر المتعلقة بالأصل.

إذا كانت القيمة القابلة للاسترداد المقدرة للأصل (أو وحدة توليد النقد) أقل من القيمة الدفترية للأصل، فإنه يجب تخفيض القيمة الدفترية للأصل (أو وحدة توليد النقد) إلى القيمة القابلة للاسترداد. يجب الاعتراف بخسارة الانخفاض في القيمة مباشرة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع، إلا إذا كانت القيمة الدفترية للأصل معاد تقييماً وفي هذه الحالة يجب معالجة خسارة انخفاض قيمة الأصل كإنخفاض إعادة تقييم.

عند عكس خسارة الانخفاض في القيمة لاحقاً، تزداد القيمة الدفترية للأصل (أو وحدة توليد النقد) إلى القيمة التقديرية المعدلة القابلة للاسترداد. يجب ألا يزيد المبلغ الدفترى بسبب عكس خسارة انخفاض القيمة عن المبلغ الدفترى الذي كان سيحدد لو أنه لم يتم الاعتراف بأية خسارة من انخفاض قيمة الأصل (أو وحدة توليد النقد) خلال السنوات السابقة. يجب الاعتراف بعكس خسارة الانخفاض في القيمة مباشرة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع إلا إذا كانت القيمة الدفترية للأصل معاد تقييماً وفي هذه الحالة يجب معالجة عكس خسائر الانخفاض في القيمة كزيادة في إعادة التقييم.

ن - مخصص مكافأة نهاية الخدمة

يتم إحتساب مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين طبقاً لقانون العمل في القطاع الأهلي وقود الموظفين وقوانين العمل المعمول بها في الدول التي تزاوّل الشركات التابعة نشاطها بها. إن هذا الإلتزام غير الممول يمثل المبلغ المستحق لكل موظف، فيما لو تم إنهاء خدماته في تاريخ نهاية الفترة المالية، والذي يقارب القيمة الحالية لهذا الإلتزام النهائي.

س - رأس المال

تتصف الأسهم العادية كحقوق ملكية. إن التكاليف الإضافية المرتبطة مباشرة بإصدار أسهم جديدة يتم عرضها ضمن حقوق الملكية مخصومة من المبالغ المحصلة.

ع - علاوة إصدار

تتمثل علاوة الإصدار في زيادة قيمة النقد المحصل عند إصدار الأسهم عن القيمة الاسمية للأسهم المصدرة. إن علاوة الإصدار غير قابلة للتوزيع إلا في الحالات التي نص عليها القانون.

ف - أسهم خزانة

تتمثل أسهم الخزانة في أسهم الشركة الأم الخاصة التي تم إصدارها ثم إعادة شراؤها لاحقاً من قبل المجموعة ولم يتم إعادة إصدارها أو إلغائها بعد. وتتم المحاسبة عن أسهم الخزانة باستخدام طريقة التكلفة. وفقاً لطريقة التكلفة، يتم إدراج متوسط تكلفة الأسهم المعاد شراؤها كحساب معاكس ضمن حقوق الملكية. عند إعادة إصدار هذه الأسهم يتم إدراج الأرباح في حساب منفصل غير قابل للتوزيع ضمن حقوق الملكية "احتياطي أسهم الخزانة"، ويتم تحميل أي خسائر محققة على الحساب نفسه في حدود الرصيد الدائن لذلك الحساب، ويتم تحميل الخسائر الإضافية على الأرباح المرحلة ثم الإحتياطيات ثم علاوة الإصدار على التوالي.

تستخدم الأرباح المحققة لاحقاً عن بيع أسهم الخزانة لمقابلة الخسائر المسجلة سابقاً في علاوة الإصدار ثم الإحتياطيات ثم الأرباح المرحلة ثم إحتياطي أسهم الخزانة على التوالي. لا يتم دفع أي توزيعات نقدية عن أسهم الخزانة. إن إصدار أسهم المنحة يؤدي إلى زيادة عدد أسهم الخزانة بشكل نسبي وتخفيض متوسط تكلفة السهم دون أن يؤثر على إجمالي تكلفة أسهم الخزانة.

عند شراء أي شركة في المجموعة حصة في ملكية رأس مال الشركة الأم (أسهم الخزانة)، يتم خصم المبلغ المدفوع متضمناً التكاليف الإضافية المتعلقة مباشرة بأسهم الخزانة من حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم إلى أن يتم إلغاء الأسهم أو إعادة إصدارها. في حال إعادة إصدار الأسهم لاحقاً، يتم إضافة أي مبلغ مستلم بالصادفي بعد خصم التكاليف الإضافية المباشرة للعملية في حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم.

ص - إحتياطيات أخرى

يتم استخدام الإحتياطيات الأخرى لتسجيل أثر التغير في حصص حقوق ملكية شركات تابعة دون فقدان السيطرة.

ق - معاملات المدفوعات بالأسهم

تقوم المجموعة بتطبيق برنامج مدفوعات الأسهم لموظفيها. وفقاً لشروط هذا البرنامج، يتم منح أسهم إلى الموظفين الدائمين؛ ويتم قياس تكلفة المعاملات مع الموظفين التي يتم تسويتها بالأسهم وفقاً للقيمة العادلة في تاريخ منح الأسهم. ويتم قياس القيمة العادلة لهذه الأسهم بناء على أسعار السوق المتاحة مع الأخذ في الاعتبار شروط وقواعد المنح.

يتم الاعتراف بتكلفة المعاملات التي يتم تسويتها بالأسهم والزيادة المقابلة لذلك في حقوق الملكية على مدى فترة استيفاء شروط الأداء و/أو الخدمة حتى تاريخ الاستحقاق الكامل للمنحة من قبل الموظف ("تاريخ الاستحقاق"). يتم الاعتراف بالمصروف المتراكم المحقق لتسوية المعاملات بالأسهم في تاريخ التقارير المالية والذي يعكس مدى نهاية فترة الاستحقاق مع بيان أفضل تقدير للمجموعة لعدد الأدوات المالية التي سيتم استحقاقها في النهاية.

ر - إيرادات العقود المبرمة مع العملاء

يتم الاعتراف بإيرادات العقود المبرمة مع العملاء عند نقل السيطرة على البضائع أو الخدمات إلى العميل بمبلغ يعكس المقابل الذي تتوقع المجموعة استحقاقه مقابل تلك البضائع أو الخدمات. قررت المجموعة بشكل عام أنها الطرف الرئيسي في ترتيبات عقود إيراداتها، لأنها تسيطر عادة على البضائع أو الخدمات قبل نقل السيطرة إلى العميل.

تطبق المجموعة نموذجاً من خمس خطوات على النحو التالي لحساب الإيرادات الناتجة عن العقود:

- الخطوة الأولى: تحديد العقد مع العميل - يُعرّف العقد بأنه اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشئ حقوقاً والتزامات واجبة النفاذ ويحدد المعايير الخاصة بكل عقد يجب الوفاء به.
- الخطوة الثانية: تحديد الالتزامات التعاقدية في العقد - إن الالتزام التعاقدي هو وعد في العقد مع العميل لبيع البضائع أو تأدية الخدمات إلى العميل.
- الخطوة الثالثة: تحديد سعر المعاملة - إن سعر المعاملة هو المقابل الذي تتوقع المجموعة إستحقاقه لبيع البضائع أو تأدية الخدمات إلى العميل المتفق عليها ، باستثناء المبالغ المحصلة نيابة عن أطراف خارج التعاقد.
- الخطوة الرابعة: توزيع سعر المعاملة على التزامات التعاقد في العقد - بالنسبة للعقد الذي يحتوي على أكثر من التزام تعاقد، ستقوم المجموعة بتخصيص سعر المعاملة لكل التزام تعاقد في حدود المبلغ الذي يمثل مبلغ المقابل الذي تتوقع المجموعة استحقاقه نظير تلبية ذلك الالتزام التعاقد.
- الخطوة الخامسة: الاعتراف بالإيراد عندما (أو كما) تفي المجموعة بالالتزامات التعاقدية.

تقوم المجموعة بممارسة بعض الآراء، مع الأخذ في الاعتبار كافة الحقائق والظروف ذات الصلة عند تطبيق كل خطوة من خطوات النموذج على العقود مع عملائها.

تعترف المجموعة بالإيرادات إما في وقت محدد أو على مدى فترة من الوقت، عندما (أو كلما) تقوم المجموعة بتلبية الإلتزامات التعاقدية عن طريق بيع البضاعة أو تأدية الخدمات المتفق عليها لعملائها. وتقوم المجموعة بنقل السيطرة على البضاعة أو الخدمات على مدى فترة من الوقت (وليس في وقت محدد) وذلك عند استيفاء أي من المعايير التالية :

- أن يتلقى العميل المنافع التي تقدمها المجموعة ويستهلكها في الوقت نفسه حالما قامت المجموعة بالأداء ، أو
- أن أداء المجموعة ينشئ أو يحسن الأصل (على سبيل المثال، الأعمال قيد التنفيذ) الذي يسيطر عليه العميل عند تشييد الأصل أو تحسينه، أو
- أن أداء المجموعة لا ينشئ أي أصل له استخدام بديل للمجموعة ، وللمجموعة حق واجب النفاذ في الدفعات مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه.

تنتقل السيطرة في وقت محدد إذا لم تتحقق أي من المعايير اللازمة لنقل البضاعة أو الخدمة على مدى فترة من الوقت. تأخذ المجموعة العوامل التالية في الاعتبار سواء تم أم لم يتم تحويل السيطرة:

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

يتم رسملة التكاليف الإضافية للحصول على العقد مع العميل عند تكبدها حيث تتوقع المجموعة استرداد هذه التكاليف، ولا يتم تكبد تلك التكاليف إذا لم يتم الحصول على العقد. يتم تسجيل عمليات المبيعات المتكبدة من قبل المجموعة كمصروف إذا كانت فترة إطفاء تلك التكاليف أقل من سنة.

إن مصادر إيرادات المجموعة هي من الأنشطة التالية:

بيع عقارات بغرض المتاجرة

تتحقق الإيرادات عند تحويل السيطرة على العقار إلى العميل إما في وقت محدد أو على مدى فترة من الوقت طبقاً للشروط التعاقدية. إن العقارات بصفة عامة ليس لها استخدام بديل للمجموعة بسبب القيود التعاقدية، كما يتم اعتبار تحويل السيطرة للعميل خلال فترة التطوير عندما يكون للمجموعة حق ملزم ونافذ في الدفعات المستحقة عن الأعمال المنجزة حتى تاريخه ويقاس الإيراد بسعر المعاملة المتفق عليها بموجب العقد طبقاً للأعمال المنجزة.

الإيجارات

يتم تحقق إيرادات الإيجارات، عند اكتسابها، على مدار فترة من الوقت.

الخدمات الطبية

يتم تحقق إيرادات الخدمات الطبية عند اكتسابها، وذلك عند تقديم الخدمة للعملاء.

أتعاب الإدارة

يتم تحقق إيرادات أتعاب الإدارة، عند اكتسابها، على مدار فترة من الوقت.

الإيرادات الأخرى

يتم تحقق الإيرادات الأخرى على أساس مبدأ الإستحقاق.

ش - المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصص فقط عندما يكون على المجموعة التزام قانوني حالي أو محتمل، نتيجة لحدث سابق يكون من المرجح أن يتطلب ذلك تدفقاً صاعداً للموارد الاقتصادية لتسوية الإلتزام، مع إمكانية إجراء تقدير موثوق لمبلغ الإلتزام. ويتم مراجعة المخصصات في نهاية كل فترة مالية وتعديلها لإظهار أفضل تقدير حالي. وعندما يكون تأثير القيمة الزمنية للنقود مادياً، فيجب أن يكون المبلغ المعترف به كمخصص هو القيمة الحالية للمصاريف المتوقعة لتسوية الإلتزام.

الالتزامات المحتملة المعترف بها في اندماج الأعمال

تقاس المطلوبات المحتملة المستحوذ عليها في دمج الأعمال عند الاعتراف المبدي بالقيمة العادلة كما في تاريخ الاستحواذ. في نهاية كل فترة مالية لاحقة، يتم قياس المطلوبات المحتملة بالمبلغ الذي سيتم الاعتراف به وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (37) أو المبلغ المعترف به عند الاعتراف المبدي ناقصاً بالمبلغ المتراكم للإيرادات المعترف بها وفقاً لسياسات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (15)، أيهما أعلى.

العقود المثقلة بالإلتزامات

إن العقد المثقل بالإلتزامات هو عقد تتجاوز فيه التكاليف التي لا يمكن تجنبها (أي التكاليف التي لا يمكن تجنبها بسبب امتلاكها العقد) للوفاء بالإلتزامات بموجب العقد، المنافع الاقتصادية المتوقعة إستلامها بموجبه. وتعكس التكاليف التي لا يمكن تجنبها بموجب العقد أقل صافي تكلفة للتخارج من العقد، وهي إما تكلفة الوفاء بالعقد وأي تعويض أو غرامات الناشئة عن الفشل في الوفاء به، أيهما أقل.

إذا كان لدى المجموعة عقد مثقل بالالتزامات، يتم الاعتراف بالالتزام الحالي بموجب العقد وقياسه على إنه مخصص. لكن قبل احتساب مخصص منفصل لعقد مثقل بالالتزامات، تعترف المجموعة بخسارة انخفاض القيمة التي قد تكون وجدت في قيمة الموجودات الخاصة بالعقد.

لا يتم إدراج المخصصات للخسائر التشغيلية المستقبلية.

ت - تكاليف الاقتراض

إن تكاليف الاقتراض تشمل الفوائد وتكاليف التمويل والتكاليف الأخرى التي تكبدتها المنشأة فيما يتعلق باقتراض الأموال. إن تكاليف الاقتراض المتعلقة مباشرة بتملك أو إنشاء أو إنتاج الموجودات المستوفاة لشروط رسملة تكاليف الاقتراض، وهي الموجودات التي تتطلب وقتاً زمنياً طويلاً لتصبح جاهزة للاستخدام أو البيع، يتم إضافتها لتكلفة تلك الموجودات حتى تصبح جاهزة بشكل جوهري للاستخدام أو البيع. إن إيرادات الاستثمارات المحصلة من الاستثمار المؤقت لقروض محددة والمستثمرة خلال فترة عدم استغلالها للصرف يتم خصمها من تكاليف التمويل القابلة للاسترداد.

يتم إدراج كافة تكاليف الاقتراض الأخرى في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع في الفترة التي يتم تكبدها فيها.

ث - عقود التأجير

المجموعة كمؤجر

تصنف عقود التأجير على أنها عقود تأجير تشغيلية إذا احتفظ المؤجر بجزء جوهري من المخاطر والعوائد المتعلقة بالملكية. تصنف جميع عقود التأجير الأخرى كعقود تأجير تمويلية. إن تحديد ما إذا كان ترتيب معين هو ترتيب تأجيري أو ترتيب يتضمن تأجير يستند إلى مضمون هذا الترتيب، ويتطلب تقييم ما إذا كان تنفيذ هذا الترتيب يعتمد على استخدام أصل معين أو موجودات محددة، أو أن الترتيب ينقل أو يمنح الحق في استخدام الأصل.

1) عقد الإيجار التمويلي

إن المبالغ المستحقة من المستأجرين تحت عقد الإيجار التمويلي يتم إدراجها كمدينين بقيمة صافي استثمار المجموعة في عقد الإيجار. يتم توزيع الإيراد من عقود الإيجار التمويلية على فترات مالية بحيث تعكس نسبة عائد دوري ثابت على صافي استثمار المجموعة القائم فيما يتعلق بعقود الإيجار.

2) عقد الإيجار التشغيلي

يتم الاعتراف بإيرادات الإيجارات من عقد الإيجار التشغيلي على أساس القسط الثابت على مدى مدة عقد الإيجار. إن التكاليف المباشرة الأولية المتكبدة عند التفاوض وإجراء الترتيبات لعقد الإيجار التشغيلي يتم إضافتها إلى القيمة الدفترية للأصل المؤجر ويتم الاعتراف بها على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار.

المجموعة كمستأجر

تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان العقد يعتبر تأجيراً أو يتضمن تأجيراً، في تاريخ بداية العقد. تعترف المجموعة بالتزامات عقود التأجير مقابل حقوق استخدام الموجودات فيما يتعلق بجميع ترتيبات التأجير التي تكون فيها الطرف المستأجر.

1) حقوق استخدام الموجودات

تعترف المجموعة بحقوق استخدام الموجودات في تاريخ بداية عقد التأجير (أي التاريخ الذي تصبح به الموجودات محل العقد متاحاً للاستخدام). تتضمن تكلفة حقوق استخدام الموجودات قيمة للالتزامات عقود الإيجار المعترف بها (والتي تتمثل في القيمة الحالية لدفعات عقد الإيجار المقرر سدادها خلال فترة عقد الإيجار مخصومة باستخدام معدل الاقتراض الإضافي في تاريخ بدء مدة عقد الإيجار) والتكاليف المباشرة المبدئية المتكبدة، ودفعات عقد الإيجار المسددة في أو قبل بدء تاريخ مدة عقد الإيجار ناقصاً أي حوافز إيجار مستلمة. لاحقاً للتسجيل المبدئي، تقاس حقوق استخدام الموجودات حسب السياسة المحاسبية المتبعة من قبل المجموعة لقياس موجوداتها المشابهة.

يتم إدراج حقوق استخدام الموجودات التي تتماشى مع تعريف الممتلكات والعقارات والمعدات بالتكلفة ناقصاً أي استهلاك متراكم وخسائر انخفاض القيمة المعدلة لأي عمليات إعادة قياس لمطلوبات عقد التأجير. إذا لم تتأكد المجموعة صورة معقولة من حصولها على ملكية الموجودات المستأجرة في نهاية مدة عقد التأجير، يتم استهلاك موجودات حق الاستخدام المعترف بها على أساس القسط الثابت خلال العمر الإنتاجي المقدر للموجودات أو مدة عقد الإيجار، أيهما أقرب. بينما يتم إدراج حقوق استخدام الموجودات التي تتماشى مع تعريف العقارات الاستثمارية ضمن العقارات الاستثمارية للمجموعة حيث يتم قياسها بالقيمة العادلة التي تعكس التدفقات النقدية المتوقعة خلال فترة عقد الإيجار بمعزل عن دفعات عقد التأجير المقرر سدادها خلال فترة عقد التأجير والتي يتم قياسها و إدراجها ضمن مطلوبات المجموعة بالمركز المالي المجمع.

2) التزامات عقود التأجير

تعترف المجموعة في تاريخ بداية عقد التأجير بالتزامات عقود التأجير ويتم قياسها بالقيمة الحالية لدفعات عقد التأجير المقرر سدادها خلال فترة عقد التأجير. تتضمن دفعات عقد التأجير الدفعات الثابتة (والتي تشمل الدفعات التي تعتبر ضمناً دفعات إيجار ثابتة في جوهرها) ناقصاً أي حوافز تأجير مستحقة، إضافة إلى دفعات عقد التأجير المتغيرة التي تعتمد في قياسها على مؤشر أو سعر وكذلك المبالغ المتوقعة دفعها بموجب ضمانات القيمة المتبقية. كما تتضمن دفعات عقد التأجير سعر ممارسة خيار الشراء إذا كانت المجموعة متأكدة من ممارسة هذا الخيار بصورة معقولة إضافة إلى أي دفعات عن غرامات إنهاء عقد التأجير إذا كانت مدة عقد التأجير تعكس ممارسة المجموعة خيار إنهاء عقد التأجير. يتم الاعتراف بدفعات عقد التأجير المتغيرة والتي لا تعتمد على مؤشر أو سعر كمصروف في الفترة التي تقع فيه الأحداث أو الظروف التي تستدعي سداد الدفعات.

عند احتساب القيمة الحالية لدفعات عقد التأجير، تستخدم المجموعة سعر الاقتراض الإضافي في تاريخ بداية عقد التأجير، إذا كان سعر الفائدة المتضمن في عقد الإيجار غير قابل للتحديد بشكل فوري. بعد تاريخ بداية عقد التأجير، يتم زيادة قيمة التزامات عقد التأجير لتعكس التكلفة التمويلية، بينما يتم تخفيضها مقابل دفعات عقد الإيجار المسددة. إضافة إلى ذلك، يعاد قياس القيمة الدفترية للالتزامات عقود التأجير إذا طرأ تعديل أو تغيير في مدة عقد التأجير أو تغيير في مضمون دفعات عقد التأجير الثابتة أو في التقدير الذي يتم إجراؤه لتحديد ما إذا كان سيتم شراء الموجودات محل العقد.

3 عقود التأجير قصيرة الأجل وعقود تأجير الموجودات منخفضة القيمة

تطبق المجموعة إعفاء الاعتراف الخاص بعقود التأجير قصيرة الأجل على عقود تأجير ممتلكاتها ومعدات (أي عقود التأجير التي تبلغ مدتها 12 شهراً أو أقل من تاريخ بداية العقد ولا تحتوي على خيار شراء). كما تطبق أيضاً إعفاء الاعتراف الخاص بعقود تأجير الموجودات منخفضة القيمة على الإيجارات الخاصة بالموجودات ذات القيمة المنخفضة. يتم الاعتراف بدفعات عقد التأجير على عقود التأجير قصيرة الأجل وعقود تأجير الموجودات ذات القيمة المنخفضة كمصروف على أساس طريقة القسط الثابت خلال مدة التأجير.

4 الأحكام الجوهرية لتحديد مدة عقد الإيجار للعقود المشتملة على خيارات التجديد:

تحدد المجموعة مدة عقد الإيجار باعتبارها الفترة غير القابلة للإلغاء بالإضافة إلى أي فترات مشمولة بخيار تمديد عقد الإيجار إذا كانت ممارسة هذا الخيار مؤكدة بصورة معقولة، أو أي فترات مشمولة بخيار إنهاء عقد الإيجار إذا كانت ممارسة هذا الخيار غير مؤكدة بصورة معقولة.

عند تحديد مدة عقد الإيجار، تأخذ الإدارة في الاعتبار كافة الوقائع والظروف ذات الصلة التي توجد حافزاً اقتصادياً للمستأجر لممارسة خيار التمديد أو عدم ممارسة خيار الإنهاء. يتم إدراج خيارات التمديد (أو الفترات بعد خيارات الإنهاء) فقط في مدة عقد الإيجار إذا كان تمديد (أو عدم إنهاء) مؤكداً بصورة معقولة. يتم مراجعة ذلك التقدير عند وقوع حدث مهم أو تغيير مهم في الظروف التي تقع وتؤثر في هذا التقدير وتكون تحت سيطرة المستأجر.

خ - ضريبة دعم العمالة الوطنية

يتم احتساب ضريبة دعم العمالة الوطنية بواقع 2.5% من الربح الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل خصم حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة وبعد استبعاد حصة الشركة الأم في أرباح الشركات الزميلة المدرجة في بورصة الكويت وكذلك حصتها في ضريبة دعم العمالة الوطنية المدفوعة من الشركات التابعة المدرجة في بورصة الكويت وتوزيعات الأرباح النقدية المستلمة من الشركات المدرجة في بورصة الكويت، وذلك طبقاً للقانون رقم 19 لسنة 2000 والقرار الوزاري رقم 24 لسنة 2006 والقواعد التنفيذية المنفذة له.

ذ - حصة الزكاة

يتم احتساب حصة الزكاة بواقع 1% من الربح الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل خصم حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة وبعد استبعاد حصة الشركة في أرباح الشركات المساهمة الكويتية الزميلة والتابعة وكذلك حصة الزكاة المدفوعة من الشركات المساهمة الكويتية التابعة وتوزيعات الأرباح النقدية المستلمة من الشركات المساهمة الكويتية، وذلك طبقاً للقانون رقم 46 لسنة 2006 والقرار الوزاري رقم 58 لسنة 2007 والقواعد التنفيذية المنفذة له.

ض - العملات الأجنبية

تقيد المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية بالدينار الكويتي وفقاً لأسعار الصرف السائدة بتاريخ هذه المعاملات. ويتم إعادة تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية بتاريخ نهاية السنة المالية إلى الدينار الكويتي وفقاً لأسعار الصرف السائدة بذلك التاريخ. أما البنود غير النقدية بالعملات الأجنبية المدرجة بالقيمة العادلة فيتم إعادة تحويلها وفقاً لأسعار الصرف السائدة في تاريخ تحديد قيمتها العادلة. إن البنود غير النقدية بالعملات الأجنبية المدرجة على أساس التكلفة التاريخية لا يعاد تحويلها.

تدرج فروق التحويل الناتجة من تسويات البنود النقدية ومن إعادة تحويل البنود النقدية في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع للفترة المالية. أما فروق التحويل الناتجة من البنود غير النقدية كأدوات مالية والمصنفة كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر فتدرج ضمن أرباح أو خسائر التغير في القيمة العادلة. إن فروق التحويل الناتجة من البنود غير النقدية كأدوات الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر يتم إدراجها ضمن "التغيرات التراكمية في القيمة العادلة" في الدخل الشامل الآخر.

يتم تحويل الموجودات والمطلوبات للشركات التابعة الأجنبية إلى الدينار الكويتي وفقاً لأسعار الصرف السائدة بتاريخ نهاية السنة المالية. يتم تحويل نتائج الأعمال لتلك الشركات إلى الدينار الكويتي وفقاً لأسعار صرف مساوية تقريباً لأسعار الصرف السائدة في تاريخ هذه المعاملات، ويتم إدراج فروق التقييم الناتجة من التحويل مباشرة ضمن الدخل الشامل الآخر. ويتم إدراج هذه الفروق في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع خلال الفترة المالية التي تم استبعاد العمليات الأجنبية فيها.

إن الشهرة والتغير في القيمة العادلة الناتجة عن عمليات شراء شركات أجنبية يتم التعامل معها كموجودات ومطلوبات الشركات الأجنبية ويتم تحويلها بأسعار الصرف السائدة بتاريخ الإقفال.

ظ - الأحداث المحتملة

لا يتم إدراج المطلوبات المحتملة ضمن البيانات المالية المجمعة إلا عندما يكون استخدام موارد اقتصادية لسداد التزام قانوني حالي أو متوقع نتيجة أحداث سابقة مرجحاً مع إمكانية تقدير المبلغ المتوقع سداً بصورة كبيرة. وبخلاف ذلك، يتم الإفصاح عن المطلوبات المحتملة ما لم يكن احتمال تحقيق خسائر اقتصادية مستبعداً.

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

غ - معلومات القطاع

إن القطاع هو جزء منفصل من المجموعة يعمل في أنشطة الأعمال التي ينتج عنها اكتساب إيرادات أو تكبد مصاريف. يتم الإفصاح عن القطاعات التشغيلية على أساس التقارير الداخلية التي يتم مراجعتها من قبل متخذ القرار التشغيلي الرئيسي وهو الشخص المسؤول عن توزيع الموارد وتقييم الأداء واتخاذ القرارات الإستراتيجية حول القطاعات التشغيلية.

أ - توزيعات الأرباح للمساهمين

تقوم المجموعة بالإعتراف بتوزيعات الأرباح النقدية وغير النقدية لمساهمي الشركة الأم كمطلوبات عند إقرار تلك التوزيعات نهائياً، وعندما لا يعود قرار تلك التوزيعات خاضعاً لإرادة المجموعة. يتم إقرار تلك التوزيعات عند الموافقة عليها من قبل الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة الأم، حيث يتم الإعتراف بقيمة تلك التوزيعات بحقوق الملكية.

يتم قياس التوزيعات غير النقدية بالقيمة العادلة للموجودات التي سيتم توزيعها مع إدراج نتيجة إعادة القياس بالقيمة العادلة مباشرة ضمن حقوق الملكية. عند القيام بتلك التوزيعات غير النقدية، فإن الفرق بين القيمة الدفترية لذلك الالتزام والقيمة الدفترية للموجودات الموزعة يتم إدراجها في بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة.

يتم الإفصاح عن توزيعات الأرباح التي تم إقرارها بعد تاريخ البيانات المالية المجمعة كأحداث لاحقة لتاريخ بيان المركز المالي المجمعة.

ب ب - موجودات الأمانة

لا يتم التعامل مع الموجودات المحتفظ بها بصفة الأمانة أو الوكالة على أنها من موجودات المجموعة وبالتالي لا يتم إدراجها ضمن البيانات المالية المجمعة، ولكن يتم الإفصاح عنها في إيضاحات البيانات المالية المجمعة.

ج ج - الآراء والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

إن المجموعة تقوم ببعض الآراء والتقديرات والافتراضات تتعلق بأسباب مستقبلية. إن إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير المحاسبية المتعلقة بالمعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب من الإدارة إبداء الرأي والقيام بتقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات والإفصاح عن الموجودات والمطلوبات المحتملة بتاريخ البيانات المالية المجمعة والمبالغ المدرجة للإيرادات والمصاريف خلال السنة. قد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات.

أ - الآراء

من خلال عملية تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والمبينة في إيضاح رقم 2، قامت الإدارة بإبداء الآراء التالية التي لها أثر جوهري على المبالغ المدرجة ضمن البيانات المالية المجمعة.

• تحقق الإيرادات:

يتم تحقق الإيرادات عندما يكون هناك منافع اقتصادية محتملة للمجموعة، ويمكن قياس الإيرادات بصورة موثوق بها. إن تحديد ما إذا كان قد تم تلبية معايير الاعتراف بالإيراد وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (15) وسياسة تحقق الإيراد المبينة في إيضاح رقم (2 - ر) يتطلب آراء هامة.

• تحديد تكاليف العقود:

إن تحديد التكاليف المتعلقة مباشرة بعقد معين أو الخاصة بأنشطة العقد بشكل عام يتطلب آراء هامة. إن تحديد تكاليف العقود لها تأثير هام على تحقق الإيرادات المتعلقة بالعقود طويلة الأجل. تتبع المجموعة إرشادات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (15) لتحديد تكاليف العقود وتحقيق الإيرادات.

• تصنيف الأراضي:

عند إقتناء الأراضي، تصنف المجموعة الأراضي إلى إحدى التصنيفات التالية بناء على أغراض الإدارة في استخدام هذه الأراضي:

أ - عقارات تحت التطوير

عندما يكون غرض المجموعة تطوير الأراضي بهدف بيعها في المستقبل، فإن كلا من الأراضي وتكاليف الإنشاءات يتم تصنيفها كعقارات تحت التطوير ضمن بند العقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة.

ب - أعمال تحت التنفيذ

عندما يكون غرض المجموعة تطوير الأراضي بهدف تأجيرها أو إستخدامها في المستقبل، فإن كلا من الأراضي وتكاليف الإنشاءات يتم تصنيفها كأعمال تحت التنفيذ ضمن بندي العقارات الاستثمارية أو الممتلكات والعقارات والمعدات على التوالي.

- ج- عقارات محتفظ بها بغرض المتاجرة
عندما يكون غرض المجموعة بيع الأراضي خلال النشاط الإعتيادي للمجموعة، فإن الأراضي يتم تصنيفها كعقارات بغرض المتاجرة.
- د- عقارات استثمارية
عندما يكون غرض المجموعة تأجير الأراضي أو الإحتفاظ بها بهدف زيادة قيمتها الرأسمالية، أو أن الهدف لم يتم تحديده بعد، فإن الأراضي يتم تصنيفها كعقارات استثمارية.
- مخصص الانخفاض في قيمة مدينين تجاريين:
إن تحديد مخصص الانخفاض في قيمة مدينين تجاريين والعوامل المحددة لإحتساب الانخفاض في قيمة المدينين تتضمن آراء هامة.
 - تصنيف الموجودات المالية:
عند اقتناء الأصل المالي، تقرر المجموعة ما إذا كان سيتم تصنيفه "بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر" أو "بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر" أو "بالتكلفة المطفأة". يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) تقييم كافة الموجودات المالية، باستثناء أدوات الملكية والمشتقات، استناداً إلى نموذج أعمال المجموعة لإدارة الموجودات ذات خصائص التدفقات النقدية للأداة. تتبع المجموعة إرشادات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) حول تصنيف موجوداتها المالية كما هو مبين في إيضاح رقم (2 - د).
 - دمج الأعمال:
عند اقتناء شركات تابعة، تقوم المجموعة بتحديد ما إذا كان هذا الاقتناء يمثل إقتناء أعمال أم إقتناء موجودات (أو مجموعة موجودات ومطلوبات). تقوم المجموعة بالمحاسبة عن ذلك الاقتناء كدمج أعمال عندما يتم إقتناء مجموعة متكاملة من الأنشطة بالإضافة إلى الموجودات، حيث يؤخذ في الاعتبار بشكل خاص ماهية العمليات الجوهرية المقتناة. إن تحديد مدى جوهرية العمليات المقتناة يتطلب آراء هامة.
 - الضرائب:
أما عندما تكون عملية الاقتناء لا تمثل دمج أعمال، فيتم المحاسبة عن تلك العملية كإقتناء موجودات (أو مجموعة موجودات ومطلوبات). يتم توزيع تكلفة الاقتناء على الموجودات والمطلوبات المقتناة إستناداً إلى قيمتهم العادلة بدون إحتساب شهرة أو ضرائب مؤجلة.
 - الضرائب:
تخضع المجموعة لضرائب الدخل في مناطق متعددة. إن تحديد مخصصات ضرائب الدخل يتطلب آراء هامة، حيث توجد العديد من المعاملات والعمليات الحسابية التي تجعل تحديد الضريبة النهائية غير مؤكد من خلال النشاط الاعتيادي للمجموعة.
 - تحقق السيطرة:
تراجع الإدارة عند تحديد وجود السيطرة على الشركة المستثمر فيها ما إذا كان لديها سيطرة واقعية على تلك الشركة، وذلك إذا ما كانت تملك أقل من 50% من حقوق التصويت بها. إن تحديد الأنشطة المعنية الخاصة بالشركة المستثمر فيها ومدى إمكانية قيام المجموعة باستغلال سلطتها للتأثير على العوائد المتغيرة للشركة المستثمر فيها يتطلب آراء هامة.
 - الحصص غير المسيطرة بنسب مادية:
تعتبر إدارة الشركة الأم أن أي حصص غير مسيطرة بنسبة أكبر من 10% من حقوق ملكية الشركة التابعة ذات الصلة كحصص مادية.
 - تقييم التأثير الجوهري:
عند تحديد التأثير الجوهري على الشركة المستثمر بها، تأخذ الإدارة في الاعتبار ما إذا كان للمجموعة القدرة على المشاركة في القرارات المالية والتشغيلية للشركة المستثمر بها إذا كانت المجموعة تملك نسبة أقل من 20% من حقوق التصويت في الشركة المستثمر بها. يتطلب ذلك التقييم آراء هامة تتمثل في اعتبار تمثيل المجموعة في مجلس إدارة الشركة المستثمر بها والمشاركة في عمليات صنع السياسة والمعاملات الجوهرية بين المستثمر والشركة المستثمر فيها.
 - عقود التأجير:
تشمل الآراء الهامة المطلوبة لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) من بين أمور أخرى ما يلي:
 - تحديد ما إذا كان العقد (أو جزء من العقد) يتضمن عملية تأجير،
 - تحديد ما إذا كان من المؤكد بشكل معقول أن خيار التمديد أو الإنهاء سيتم ممارسته،
 - تصنيف اتفاقيات التأجير (عندما تكون المنشأة مؤجراً)،
 - تحديد ما إذا كانت المدفوعات المتغيرة ثابتة في جوهرها،
 - تحديد ما إذا كانت هناك عمليات تأجير متعددة في الترتيب،
 - تحديد أسعار البيع المستقلة للعناصر المؤجرة وغير المؤجرة.

ب - التقديرات والإفتراسات

إن الإفتراسات الرئيسية التي تتعلق بأسباب مستقبلية والمصادر الرئيسية الأخرى للتقديرات غير المؤكدة في نهاية الفترة المالية والتي لها مخاطر جوهرية في حدوث تعديلات مادية للقيم الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية اللاحقة هي على الشكل التالي :

- **القيمة العادلة للموجودات المالية غير المسعرة:**
تقوم المجموعة باحتساب القيمة العادلة للموجودات المالية التي لا تمارس نشاطها في سوق نشط (أو الأوراق المالية غير المدرجة) عن طريق استخدام أسس التقييم. تتضمن أسس التقييم استخدام عمليات تجارية بحتة حديثة، والرجوع لأدوات مالية أخرى مشابهة، والإعتماد على تحليل للتدفقات النقدية المخصومة واستخدام نماذج تسعير الخيارات التي تعكس ظروف المصدر المحددة. إن هذا التقييم يتطلب من المجموعة عمل تقديرات عن التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة ومعدلات الخصم والتي هي عرضة لأن تكون غير مؤكدة.
- **الأعمار الإنتاجية للموجودات القابلة للاستهلاك:**
تراجع المجموعة تقديراتها للأعمار الإنتاجية للموجودات القابلة للاستهلاك في تاريخ كل بيانات مالية استناداً إلى الاستخدام المتوقع للموجودات. يتعلق عدم التأكد من هذه التقديرات بصورة أساسية بالتقدم والتغيرات في العمليات.
- **انخفاض قيمة الشهرة:**
تقوم المجموعة بتحديد فيما إذا كان هناك انخفاض في قيمة الشهرة بشكل سنوي على الأقل. ويتطلب ذلك تقدير "القيمة المستخدمة" للأصل أو لوحدة توليد النقد التي يتم توزيع الشهرة عليها.
إن تقدير القيمة المستخدمة يتطلب من المجموعة عمل تقديرات للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من الأصل أو من وحدة توليد النقد، وكذلك اختيار معدل الخصم المناسب لاحتساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية.
- **مخصص الانخفاض في قيمة مدينين تجاريين:**
إن تحديد مخصص الانخفاض في قيمة مدينين تجاريين يتطلب تقديرات. تستند الخسائر الائتمانية المقدرة على أسلوب الخسائر الائتمانية المتوقعة مستقبلاً كما هو مبين في إيضاح رقم (6). يتم شطب الديون المعدومة عندما يتم تحديدها. إن قيد مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة وشطب الذمم المدينة يخضع لموافقة الإدارة.
- **تقييم العقارات الاستثمارية:**
تقوم المجموعة بقيد عقاراتها الاستثمارية بالقيمة العادلة حيث يتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع، حيث يتم استخدام الطرق التالية لتحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية:
1. **رسالة الدخل:** والتي يتم بها تقدير قيمة العقار من قبل المقيم العقاري المستقل إستناداً إلى الدخل الناتج منه، حيث يتم احتساب هذه القيمة على أساس صافي الدخل التشغيلي للعقار مقسوماً على معدل العائد المتوقع من العقار طبقاً لمعطيات السوق، والذي يعرف بمعدل الرسمة.
2. **أسعار سوق المقارنة:** والتي تعتمد على تقديرات تتم من قبل مقيم عقاري مستقل عن طريق الرجوع إلى صفقات فعلية حديثة تمت بين أطراف أخرى لعقارات مشابهة من حيث الموقع والحالة مع الاستناد إلى معارف وخبرات ذلك المقيم العقاري المستقل.
3. **التدفقات النقدية المخصومة:** والتي يتم فيها استخدام المبالغ المتوالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة للأصل استناداً إلى العقود والشروط الإيجارية القائمة وخصمها للقيمة الحالية باستخدام معدل خصم يعكس المخاطر المتعلقة بهذا الأصل.
- **تقييم العقارات بغرض المتاجرة:**
يتم إدراج العقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية الممكن تحقيقها، أيهما أقل. يتم تقييم صافي القيمة البيعية الممكن تحقيقها للعقارات المكتملة بالرجوع إلى العوامل والأسعار السائدة بالسوق كما في تاريخ البيانات المالية، حيث يتم تحديدها من قبل المجموعة استناداً إلى معاملات مقارنة لعقارات أخرى بنفس القطاع الجغرافي وذات فئة مماثلة. يتم تقييم صافي القيمة البيعية الممكن تحقيقها للعقارات تحت الإنشاء بالرجوع إلى الأسعار السائدة بالسوق كما في تاريخ البيانات المالية للعقارات المكتملة مخصوماً منها التكاليف المتوقعة لاستكمال الإنشاء والمصاريف البيعية، إضافة إلى العامل الزمني حتى تاريخ الإنجاز.
- **انخفاض قيمة الموجودات غير المالية:**
إن الإنخفاض في القيمة يحدث عندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل (أو وحدة توليد النقد) القيمة القابلة للإسترداد، والتي تمثل القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع أو القيمة المستخدمة، أيهما أعلى. إن حساب القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع يتم بناءً على البيانات المتاحة من معاملات البيع في معاملات تجارية بحتة من أصول مماثلة أو أسعار السوق المتاحة ناقصاً التكاليف الإضافية اللازمة لإستبعاد الأصل. يتم تقدير القيمة المستخدمة بناءً على نموذج خصم التدفقات النقدية. تنشأ تلك التدفقات النقدية من الموازنة المالية للخمس سنوات المقبلة، والتي لا تتضمن أنشطة إعادة الهيكلة التي لم تلزم المجموعة بها بعد، أو أي استثمارات جوهرية والتي من شأنها تعزيز أداء الأصل (أو وحدة توليد النقد) في المستقبل. إن القيمة القابلة للإسترداد هي أكثر العوامل حساسية لمعدل الخصم المستخدم من خلال عملية خصم التدفقات النقدية وكذلك التدفقات النقدية المستقبلية ومعدل النمو المستخدم لأغراض الإستقراء.

- معاملات خيار الأسهم للموظفين:
تقوم المجموعة بقياس تكلفة معاملات خيار الأسهم للموظفين بالرجوع إلى القيمة العادلة لأدوات الملكية في تاريخ المنح للموظفين. إن تقدير القيمة العادلة للسهم المستخدمة في هذه المعاملات يتطلب تحديد أفضل نموذج ملائم للتقييم والذي يعتمد على قواعد وشروط المنح.
- الضرائب:
تقوم المجموعة بقيد التزامات عن الضرائب المتوقعة بالمناطق التي تمارس فيها أنشطتها وتقدير مدى احتمالية استحقاق ضرائب إضافية. وعندما تختلف الضريبة النهائية عن المبالغ المسجلة فعلياً، فإن تلك الفروقات ستعكس على ضريبة الدخل والضرائب المؤجلة في الفترة التي يتبين فيها هذا الاختلاف. إن أية تغييرات في هذه التقديرات والافتراضات قد تؤثر على القيمة الدفترية للضرائب المؤجلة.
- عقود التأجير:
إن العناصر الرئيسية لتقديرات عدم التأكد في تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) تتضمن ما يلي:
 - تقدير مدة التأجير.
 - تحديد سعر الخصم المناسب لمدفوعات التأجير.
 - تقييم ما إذا كانت حقوق إستخدام الموجودات قد انخفضت قيمتها.

-3-

دمج الأعمال

خلال السنة المالية المقارنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023، تم التوصل إلى اتفاق بين كل من شركة المزاي القابضة - ش.م.ك.ع. (الشركة الأم) وشركة دبي الأولى للتطوير العقاري - ش.م.ك.ع. (شركة تابعة آنذاك) بشأن الدخول في عملية اندماج عن طريق الضم بحيث تصبح شركة المزاي القابضة - ش.م.ك.ع. هي الشركة الدامجة وشركة دبي الأولى للتطوير العقاري - ش.م.ك.ع. هي الشركة المندمجة. تمت الموافقة على مشروع عقد الاندماج بين الشركتين من قبل هيئة أسواق المال بتاريخ 24 سبتمبر 2023، كما وافقت هيئة أسواق المال على زيادة رأس مال شركة المزاي القابضة من 48,474,817 دينار كويتي إلى 52,556,117 دينار كويتي بزيادة عينية قدرها 4,081,300 دينار كويتي وذلك عن طريق إصدار وتخصيص عدد 40,813,008 سهماً عادياً جديداً تطرح بالقيمة الاسمية البالغة 100 فلس لكل سهم وبدون علاوة إصدار يتم تخصيصها لمساهمي شركة دبي الأولى للتطوير العقاري ذوي الحصص غير المسيطرة بنسبة مبادلة (0.497 سهم) من أسهم شركة المزاي القابضة مقابل كل (1) سهم من أسهم شركة دبي الأولى للتطوير العقاري.

خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024، وافقت الجمعية العامة غير العادية للشركة الأم باجتماعها المنعقد بتاريخ 4 يناير 2024 على مشروع عقد الاندماج وكذلك عملية الاندماج عن طريق الضم بين شركة المزاي القابضة وشركة دبي الأولى للتطوير العقاري، وذلك بعد استكمال جميع موافقات الجهات الرقابية ذات الصلة، والذي تم التأشير عليه بالسجل التجاري رقم 75203 بتاريخ 27 فبراير 2024 (إيضاح 26). كما وافقت على زيادة رأس مال شركة المزاي القابضة من 48,474,817 دينار كويتي إلى 52,556,117 دينار كويتي موزعة على 525,561,174 سهم عادياً بزيادة قدرها 4,081,300 دينار كويتي موزعة على 40,813,008 سهم (إيضاح 15 و 26) والتي تخصص لمساهمي شركة دبي الأولى للتطوير العقاري ذوي الحصص غير المسيطرة المقيدون في سجل مساهمي شركة دبي الأولى للتطوير العقاري كما في تاريخ الاستحقاق، إضافة إلى الموافقة على تعديل عقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة فيما يخص زيادة رأس مال الشركة نتيجة عملية الاندماج.

بتاريخ 20 مارس 2024، تم تنفيذ عملية مبادلة الأسهم حيث أصدرت شركة المزاي القابضة 40,813,008 سهم مقابل 82,118,729 سهم من أسهم شركة دبي الأولى للتطوير العقاري المملوكة للحصص غير المسيطرة بخلاف الشركة الأم وفقاً لنسبة مبادلة (0.497 سهم) أسهم شركة المزاي القابضة مقابل كل (1) سهم من أسهم شركة دبي الأولى للتطوير العقاري، وجاري استكمال إجراءات نقل الملكيات القانونية لأصول الشركة المندمجة إلى الشركة الأم (الشركة الدامجة). نتج عن تنفيذ عملية مبادلة الأسهم إلغاء سجل مساهمي شركة دبي الأولى للتطوير العقاري لدى الشركة الكويتية للمقاصة وزيادة رأس مال الشركة الأم بمبلغ 4,081,300 دينار كويتي وتسجيل الفرق بين زيادة رأس المال والحصص غير المسيطرة المستحوذ عليها إضافة إلى المبالغ المحولة من الاحتياطات الأخرى وتعديلات ترجمة العملات الأجنبية المتعلقة بشركة دبي الأولى للتطوير العقاري والتي بلغ إجماليها 10,293,301 دينار كويتي في الأرباح المرحلة.

إن تفصيل الموجودات والمطلوبات التي تم ضمها للشركة الأم بموجب بيانات مالية مدققة قبل التسويات اللازمة على مستوى المجموعة هي كما يلي:

19 مارس 2024	الموجودات
1,984,062	نقد ونقد معادل
287	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
145,809	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
8,316,597	عقارات بغرض المتاجرة
1,685,870	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
29,532,970	مستحق من طرف ذي صلة
23,276,905	عقارات استثمارية
16,042,057	استثمار في شركة زميلة
80,984,557	مجموع الموجودات
1,070,431	المطلوبات
440,610	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
173,705	دفعات مقدمة من عملاء
1,684,746	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
79,299,811	مجموع المطلوبات
	صافي الموجودات

2023	2024	4- نقد ونقد معادل
9,491,249	6,229,221	نقد في الصندوق ولدى البنوك
-	1,084	نقد لدى محافظ استثمارية
9,491,249	6,230,305	ناقصاً: أرصدة نقدية وحسابات بنكية محتجزة (أ)
(6,434,760)	(914,793)	نقد ونقد معادل كما هو مبين في بيان التدفقات النقدية المجمع
3,056,489	5,315,512	

(أ) تمثل الأرصدة المحتجزة لدى البنوك حسابات محتجزة كضمان مقابل بعض التسهيلات البنكية للمجموعة (إيضاح 14)، ومن المحتمل ألا تكون متاحة للإستخدام خلال 90 يوماً.

5- وكالات استثمارية
إن معدل العائد الفعلي على وكالات استثمارية يتراوح من 3.5% إلى 4.4% سنوياً، تستحق هذه الوكالات تعاقدية خلال فترة أكثر من 90 يوم.

إن وكالات استثمارية بمبلغ 1,512,500 دينار كويتي (2023 - لا شيء دينار كويتي) مرهونة مقابل تسهيلات بنكية اسلامية للمجموعة (إيضاح 14).

2023	2024	6- مدينون وأرصدة مدينة أخرى
4,138,929	4,447,740	مدينون تجاريون (أ)
8,372,699	8,151,768	دفعات مقدمة ومدينون آخرون
12,511,628	12,599,508	مخصص إنخفاض في قيمة مدينين تجاريين وآخرين (ب)
(10,540,101)	(10,921,887)	
1,971,527	1,677,621	

أ- مدينون تجاريون:
إن أرصدة المدينين لا تحمل فائدة، ويتم تسويتها عادة خلال 30 يوم.

بالنسبة للمدينين التجاريين والمدينين الآخرين، تطبق المجموعة الأسلوب المبسط للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) لإحتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة حيث أن هذه البنود لا تحتوي على عنصر تمويل جوهري. عند قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة، تم تقييم المدينين التجاريين على أساس مجمع وتجميعها على أساس خصائص مخاطر الائتمان المشتركة وتواريخ الاستحقاق.

تستند معدلات الخسائر المتوقعة إلى نموذج الدفع للمعاملات على مدى الـ 48 شهر السابقة والخسائر الائتمانية التاريخية المقابلة لتلك الفترة. يتم تعديل المعدلات التاريخية لتعكس العوامل الاقتصادية الكلية الحالية والمستقبلية التي تؤثر على قدرة العميل على سداد المبلغ المستحق. ولكن نظراً لقصر فترة التعرض لمخاطر الائتمان، فإن أثر هذه العوامل الاقتصادية الكلية لا يعتبر جوهرياً خلال فترة البيانات المالية.

يتم شطب ذمم المدينين التجاريين عندما لا يتوقع إستردادها. كما أن عدم السداد خلال 180 يوماً من تاريخ الفاتورة وعدم دخول المجموعة في إتفاقيات سداد بديلة يعتبر مؤشراً على عدم توقع إسترداد تلك المبالغ، ومن ثم فإنه يتم إعتباره إئتمناً قد إنخفضت قيمته.

يوضح الجدول التالي تفاصيل المخاطر المتعلقة ببند المدينين التجاريين والذي تم بناءً على مصفوفة مخصصات المجموعة:

2024						
أقل من 30 يوماً	31 - 60 يوماً	61 - 90 يوماً	91 - 180 يوماً	أكثر من 180 يوماً	الإجمالي	
%11.95	%21.90	%32.85	%65.69	%100	-	معدل خسائر الائتمان المتوقعة
540,301	369,824	43,259	642,875	2,851,481	4,447,740	إجمالي القيمة الدفترية
64,560	80,981	14,209	422,313	2,851,481	3,433,544	خسائر الائتمان المتوقعة
2023						
أقل من 30 يوماً	31 - 60 يوماً	61 - 90 يوماً	91 - 180 يوماً	أكثر من 180 يوماً	الإجمالي	
%11.22	%22.43	%33.65	%63.82	%100	-	معدل خسائر الائتمان المتوقعة
795,673	221,157	37,242	397,592	2,687,265	4,138,929	إجمالي القيمة الدفترية
89,240	49,608	12,531	253,761	2,687,265	3,092,405	خسائر الائتمان المتوقعة

ب- مخصص إنخفاض في قيمة مدينين تجاريين وآخرين:

إن الحركة على مخصص إنخفاض في قيمة مدينين تجاريين وآخرين هي كما يلي:

2023	2024	مدينون آخرون	مدينون تجاريون	
10,585,673	10,540,101	7,447,696	3,092,405	الرصيد في بداية السنة
				أثر إعادة التصنيف من موجودات محتفظ بها
55,087	-	-	-	بغرض البيع
(32,011)	(19,170)	-	(19,170)	أثر استبعاد شركة تابعة
777,561	1,001,645	18,000	983,645	المحمل خلال السنة
(511,744)	(463,353)	-	(463,353)	المستخدم خلال السنة
(346,672)	(164,310)	-	(164,310)	مخصص إنخفاض في القيمة لم يعد له ضرورة
12,207	26,974	22,647	4,327	تعديلات ترجمة عملات أجنبية
10,540,101	10,921,887	7,488,343	3,433,544	الرصيد في نهاية السنة

7- عقارات بغرض المتاجرة

إن الحركة على عقارات بغرض المتاجرة هي كما يلي:

2023	2024	
3,941,112	11,223,531	الرصيد في بداية السنة
8,774,796	64,331	إضافات
(916,828)	(826,017)	استبعادات
(568,229)	3,014	رد (مخصص) انخفاض في قيمة عقارات بغرض المتاجرة
(7,320)	45,783	تعديلات ترجمة عملات أجنبية
11,223,531	10,510,642	الرصيد في نهاية السنة

تم تحديد القيمة الاستردادية المتوقعة للعقارات بغرض المتاجرة بناءً على تقييم من قبل مقيمين مستقلين إستناداً إلى اللائحة التنفيذية لهيئة أسواق المال بشأن إرشادات تقييم العقارات.

تتمثل العقارات بغرض المتاجرة بشكل رئيسي في التالي:

2023	2024	
11,223,531	10,510,642	عقارات مطورة

إن عقارات بغرض المتاجرة بمبلغ 1,475,698 دينار كويتي (2023 - 2,297,953 دينار كويتي) مرهونة مقابل تسهيلات بنكية إسلامية (إيضاح 14).

8- موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

2023	2024	
2,543,514	877,072	أسهم ملكية
1,328,757	1,121,831	صناديق استثمارية
3,872,271	1,998,903	

إن موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بمبلغ 400,000 دينار كويتي (2023 - 1,160,000 دينار كويتي) مرهونة مقابل تسهيلات بنكية إسلامية (إيضاح 14).

إن الموجودات المالية المذكورة أعلاه مقومة بالعملة التالية :

2023	2024	
2,543,514	877,072	دينار كويتي
1,328,757	1,121,831	دولار أمريكي
3,872,271	1,998,903	

تم الإفصاح عن أسس التقييم ومستويات القياس لتلك الموجودات المالية في (إيضاح 30).

9- استثمار في شركة زميلة

المبلغ		نسبة الملكية %		النشاط الأساسي	بلد التأسيس	اسم الشركة الزميلة
2023	2024	2023	2024			
272,400	-	30%	-	خدمات طبية	دولة الكويت	شركة ميد وايت اميجز – شركة محاصة
-	204,373	-	50%	خدمات طبية	دولة الكويت	شركة ميد سيل الطبية – ش.م.ك. (مقفلة)
272,400	204,373					

إن الحركة خلال السنة كانت كما يلي:

2023	2024	
268,331	272,400	الرصيد في بداية السنة
-	(272,400)	استبعاد شركة زميلة (أ)
-	484,048	إضافة شركة زميلة (أ)
-	(7,042)	تسويات
4,069	(272,633)	حصة المجموعة من نتائج أعمال شركة زميلة
272,400	204,373	الرصيد في نهاية السنة

(أ) خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024، إنخفض عدد الأعضاء الممثلين للشركة الأم في مجلس إدارة شركة ميد سيل الطبية – ش.م.ك. (مقفلة) (شركة تابعة سابقة) مما نتج عنه فقدان الشركة الأم للسيطرة عليها وتحولها من شركة تابعة إلى شركة زميلة يتم المحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية، مما نتج عنه أيضاً استبعاد شركة ميد وايت اميجز – شركة محاصة من سجلات المجموعة خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 حيث أنها شركة زميلة لشركة ميد سيل الطبية – ش.م.ك. (مقفلة) (شركة تابعة سابقة).

إن بيان الموجودات والمطلوبات كما في تاريخ فقدان السيطرة هو كما يلي:

شركة ميد سيل الطبية		الموجودات:
140,560		نقد في الصندوق ولدى البنوك
101,560		مدينون وأرصدة مدينة أخرى
37,314		مخزون
272,400		استثمار في شركة زميلة
1,668,353		ممتلكات ومعدات
2,220,187		إجمالي الموجودات
		المطلوبات:
484,631		دائنون وأرصدة دائنة أخرى
470,437		إلتزامات عقود التأجير
235,529		مستحق إلى أطراف ذات صلة
73,665		مخصص مكافأة نهاية الخدمة
1,264,262		إجمالي المطلوبات
955,925		صافي الموجودات
14,112		تسويات
970,037		
%50		نسبة ملكية المجموعة
484,048		القيمة الدفترية

إن ملخص البيانات المالية للشركة الزميلة هي كما يلي:

ملخص بيان المركز المالي المجمع:

2024	
2,096,608	الموجودات
1,687,043	المطلوبات
409,565	حقوق الملكية
50%	نسبة ملكية المجموعة
204,373	القيمة الدفترية

ملخص بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع:

2024	
2,898,161	الإيرادات
(546,357)	خسارة الفترة
(272,633)	الحصة في نتائج أعمال الشركة الزميلة

10- ممتلكات وعقارات ومعدات

التكلفة:	حقوق استخدام موجودات (أ)	أدوات ومعدات طبية	أجهزة وبرامج كمبيوتر	أثاث وتركيبات وأخرى	المجموع
كما في 1 يناير 2023	1,561,270	244,519	1,387,913	1,892,091	5,085,793
إضافات	-	58,567	128,232	199,691	386,490
المحول الى موجودات محتفظ بها بغرض البيع	-	-	-	(102,870)	(102,870)
فروقات ترجمة عملات أجنبية	-	-	1,955	948	2,903
كما في 31 ديسمبر 2023	1,561,270	303,086	1,518,100	1,989,860	5,372,316
إضافات	-	-	14,357	4,089	18,446
المحول إلى عقارات استثمارية (أ) (إيضاح 11)	(1,561,270)	-	-	-	(1,561,270)
المتعلق باستبعاد شركة تابعة	-	(303,086)	(193,527)	(969,117)	(1,465,730)
فروقات ترجمة عملات أجنبية	-	-	1,858	102	1,960
كما في 31 ديسمبر 2024	-	-	1,340,788	1,024,934	2,365,722
الاستهلاك المتراكم:					
كما في 1 يناير 2023	118,860	19,874	1,260,406	1,077,990	2,477,130
المحمل خلال السنة	171,408	27,390	68,932	74,006	341,736
المتعلق بالمحول الى موجودات محتفظ بها بغرض البيع	-	-	-	(35,528)	(35,528)
فروقات ترجمة عملات أجنبية	-	-	1,950	1,381	3,331
كما في 31 ديسمبر 2023	290,268	47,264	1,331,288	1,117,849	2,786,669
المحمل خلال السنة	-	-	40,830	7,013	47,843
المتعلق بالمحول إلى عقارات استثمارية (أ) (إيضاح 11)	(290,268)	-	-	-	(290,268)
المتعلق باستبعاد شركة تابعة	-	(47,264)	(92,087)	(114,351)	(253,702)
فروقات ترجمة عملات أجنبية	-	-	1,764	90	1,854
كما في 31 ديسمبر 2024	-	-	1,281,795	1,010,601	2,292,396
صافي القيمة الدفترية:					
كما في 31 ديسمبر 2023	1,271,002	255,822	186,812	872,011	2,585,647
كما في 31 ديسمبر 2024	-	-	58,993	14,333	73,326

أ- خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024، قامت المجموعة بتحويل صافي القيمة الدفترية لحقوق استخدام موجودات عقارية بمبلغ 1,271,002 دينار كويتي من ممتلكات وعقارات ومعدات إلى عقارات استثمارية (إيضاح 11)، حيث كانت تلك الحقوق مستخدمة من قبل إحدى الشركات التابعة للمجموعة في نشاطها والتي تم استبعادها وتحولها إلى شركة زميلة خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (إيضاح 9).

تم توزيع الإستهلاك المحمل خلال السنة كما يلي:

2023	2024	
128,733	-	تكاليف خدمات طبية
213,003	47,843	بيان الأرباح أو الخسائر المجمع
341,736	47,843	

11- عقارات استثمارية

2023	2024	
159,901,075	134,996,841	الرصيد في بداية السنة
14,654,339	207,465	إضافات
-	1,271,002	صافي المحول من ممتلكات وعقارات ومعدات (إيضاح 10)
10,084,766	-	صافي إعادة تصنيف من / إلى موجودات محتفظ بها بغرض البيع
(45,231,074)	(19,559,261)	استيعادات
(2,850,156)	150,491	التغير في القيمة العادلة
(1,562,109)	(695,432)	تعديلات ترجمة عملات أجنبية
134,996,841	116,371,106	الرصيد في نهاية السنة

تتكون العقارات الاستثمارية بصورة رئيسية مما يلي :

2023	2024	
9,867,901	9,787,251	أراضي
91,678,341	72,572,296	عقارات مطورة
33,450,599	34,011,559	حقوق استخدام موجودات عقارية
134,996,841	116,371,106	

قامت المجموعة بالالتزام باللائحة التنفيذية لهيئة أسواق المال بشأن إرشادات تقييم العقارات الاستثمارية. تم التوصل إلى القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل مقيمين مستقلين ومعتمدين باستخدام أسس وأساليب التقييم المتعارف عليها.

لأغراض تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، قام المقيمون باستخدام أسس التقييم الموضحة في البيان التالي، مع الأخذ في الاعتبار طبيعة واستخدام العقارات الاستثمارية:

2024				
المجموع	المستوى الثالث	المستوى الثاني	أساس التقييم	فئة العقار الاستثماري
9,787,251	-	9,787,251	أسعار السوق المقارنة	أراضي
6,249,064	-	6,249,064	أسعار السوق المقارنة	مباني سكنية
65,877,478	65,877,478	-	رسملة الدخل	مباني تجارية
445,754	-	445,754	أسعار السوق المقارنة	مباني تجارية
34,011,559	34,011,559	-	التدفقات النقدية المخصصة	حقوق إستخدام مباني تجارية
116,371,106	99,889,037	16,482,069		الإجمالي
2023				
المجموع	المستوى الثالث	المستوى الثاني	أساس التقييم	فئة العقار الاستثماري
9,867,901	-	9,867,901	أسعار السوق المقارنة	أراضي
18,988,821	-	18,988,821	أسعار السوق المقارنة	مباني سكنية
71,559,195	71,559,195	-	رسملة الدخل	مباني تجارية
280,325	-	280,325	أسعار السوق المقارنة	مباني تجارية
850,000	850,000	-	التدفقات النقدية المخصصة	مباني تجارية
33,450,599	33,450,599	-	التدفقات النقدية المخصصة	حقوق إستخدام مباني تجارية
134,996,841	105,859,794	29,137,047		الإجمالي

إن عقارات استثمارية بمبلغ 60,535,508 دينار كويتي (2023 - 78,395,833 دينار كويتي) مرهونة مقابل تسهيلات بنكية إسلامية (إيضاح 14).

12- دائنون وأرصدة دائنة أخرى

2023	2024	
4,252,864	386,338	دائنون تجاريون
1,798,561	2,427,868	مخصصات إصلاحات المشاريع
466,816	1,629,334	مخصصات مطالبات قضائية
1,119,461	1,016,458	تأمينات مستردة
876,267	597,344	أعباء تمويل مستحقة
224,624	237,354	توزيعات أرباح مستحقة للمساهمين
4,629,658	3,485,721	مصاريف مستحقة وأخرى
13,368,251	9,780,417	

والتي تتمثل في:

2023	2024	
10,358,020	6,932,307	الجزء المتداول
3,010,231	2,848,110	الجزء غير المتداول
13,368,251	9,780,417	

13- إلتزامات عقود التأجير

إن الحركة على إلتزامات عقود التأجير خلال السنة هي كما يلي:

2023	2024	
26,740,311	30,948,539	الرصيد في بداية السنة
5,437,161	-	إضافات
1,483,647	1,584,471	إطفاء تكاليف تمويل لإلتزامات عقود التأجير
(2,712,580)	(3,554,711)	المدفوعات
-	(117,500)	إعفاءات إيجارية خلال السنة
30,948,539	28,860,799	الرصيد في نهاية السنة

تتمثل إلتزامات عقود التأجير فيما يلي:

القيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات الإيجار		الحد الأدنى لدفعات الإيجار		
2023	2024	2023	2024	
2,117,740	2,297,799	3,702,211	3,772,712	إلتزامات عقود التأجير:
28,830,799	26,563,000	37,870,997	34,128,285	خلال سنة
30,948,539	28,860,799	41,573,208	37,900,997	المتبقي لنهاية عقود التأجير
-	-	(10,624,669)	(9,040,198)	إجمالي إلتزامات عقود التأجير
30,948,539	28,860,799	30,948,539	28,860,799	يطرح: تكاليف تمويل مستقبلية غير مطفأة
				القيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات التأجير

إن متوسط عمر الإيجار يتراوح من 10 سنوات إلى 15 سنة (2023 - 10 سنوات إلى 15 سنة)، ومتوسط معدل فائدة الاقتراض الفعلي يتراوح من 5% إلى 6.75% للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (2023 - 5% إلى 6.75%). تعتمد جميع عقود الإيجار على دفعات ثابتة، ولم يتم الدخول في أي ترتيبات لدفعات إيجارات محتملة.

شركة المزاي القابضة – ش.م.ك. (عامة)
وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2024
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

14- تسهيلات بنكية إسلامية

تتمثل هذه التسهيلات في تسهيلات تورق ومشاركة كما يلي:

المجموع		تسهيلات مشاركة		تسهيلات تورق	
2023	2024	2023	2024	2023	2024
66,277,472	50,150,646	4,854,560	1,953,576	61,422,912	48,197,070
(745,239)	(436,333)	(266,612)	(118,723)	(478,627)	(317,610)
<u>65,532,233</u>	<u>49,714,313</u>	<u>4,587,948</u>	<u>1,834,853</u>	<u>60,944,285</u>	<u>47,879,460</u>

إجمالي الالتزام
ب طرح: تكاليف تمويل مستقبلية غير مغطاة
القيمة الحالية للالتزام

والتي تتمثل في:

المجموع		الجزء غير المتداول		الجزء المتداول		العملة	تاريخ الاستحقاق	
2023	2024	2023	2024	2023	2024			
60,944,285	47,879,460	58,580,965	45,516,140	2,363,320	2,363,320	دينار كويتي	عدة دفعات آخرها يناير 2030	تسهيلات تورق من بنوك محلية بمتوسط تكلفة تمويل 2.375% (2023 – 2.75%) فوق سعر خصم بنك الكويت المركزي.
4,587,948	1,834,853	4,237,774	1,834,853	350,174	-	ريال عماني	ديسمبر 2029	تسهيلات مشاركة من بنك أجنبي بمتوسط تكلفة تمويل 6.5% (2023 – 6%).
<u>65,532,233</u>	<u>49,714,313</u>	<u>62,818,739</u>	<u>47,350,993</u>	<u>2,713,494</u>	<u>2,363,320</u>			

إن الضمانات المقدمة مقابل التسهيلات البنكية الإسلامية هي رهن ما يلي:

2023	2024	
6,217,154	447,911	أرصدة محتجزة لدى البنوك (إيضاح 4)
-	1,512,500	وكالات استثمارية (إيضاح 5)
2,297,953	1,475,698	عقارات بغرض المتاجرة (إيضاح 7)
1,160,000	400,000	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (إيضاح 8)
78,395,833	60,535,508	عقارات استثمارية (إيضاح 11)
<u>88,070,940</u>	<u>64,371,617</u>	

15- رأس المال

يتكون رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل من 525,561,174 سهم (2023 - 484,748,166 سهم) بقيمة إسمية 100 فلس للسهم وجميع الأسهم نقدية.

وافقت الجمعية العامة غير العادية للشركة الأم باجتماعها المنعقد بتاريخ 4 يناير 2024 على زيادة رأس مال شركة المزايا القابضة من 48,474,817 دينار كويتي إلى 52,556,117 دينار كويتي بزيادة قدرها 4,081,300 دينار كويتي، والذي تم التأشير عليه بالسجل التجاري رقم 75203 بتاريخ 22 فبراير 2024 (إيضاحات 3 و26).

16- أسهم خزنة

2023	2024	عدد الأسهم (سهم)
17,641,197	28,007,941	النسبة إلى الأسهم المدفوعة (%)
3.639	5.329	القيمة السوقية (دينار كويتي)
1,287,807	2,111,799	التكلفة (دينار كويتي)
1,151,108	2,009,998	

قامت إدارة الشركة الأم بتجميد جزء من الأرباح المرحلة بما يساوي رصيد أسهم خزنة كما في 31 ديسمبر 2024. إن هذا الرصيد غير قابل للتوزيع طوال فترة احتفاظ المجموعة بأسهم الخزنة.

17- إحتياطي إجباري

وفقاً لمتطلبات قانون الشركات والنظام الأساسي للشركة الأم، يتم تحويل 10% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الإحتياطي الإجباري، ويجوز للشركة الأم إيقاف هذا التحويل عندما يتجاوز الإحتياطي 50% من رأس المال. إن هذا الإحتياطي غير قابل للتوزيع إلا في الحالات التي نص عليها القانون والنظام الأساسي للشركة الأم.

خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024، تم تحويل 10% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل احتساب ضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة الزكاة إلى الإحتياطي الإجباري، كما تم رد المبلغ المستقطع سابقاً مقابل توزيع أرباح أسهم منحة مجانية من أسهم الخزينة خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023 بمبلغ 508,405 دينار كويتي، ليكون إجمالي المبلغ المحول إلى الإحتياطي الإجباري خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024 مبلغ 671,505 دينار كويتي.

18- إحتياطي إختياري

وفقاً لمتطلبات النظام الأساسي للشركة الأم يتم تحويل 10% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الإحتياطي الإختياري. ويجوز إيقاف هذا التحويل بقرار من الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة الأم بناء على إقتراح مجلس الإدارة. أوصى مجلس إدارة الشركة الأم بجلسته المنعقدة بتاريخ 22 يناير 2025 بعدم التحويل إلى الإحتياطي الإختياري عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024. إن هذه التوصية خاضعة لموافقة الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة الأم.

19- الإيرادات

تقسم إيرادات المجموعة الرئيسية بحسب الأسواق الجغرافية الرئيسية كما يلي:

2024				
الإجمالي	إيرادات خدمات طبية	إيرادات إيجارات	إيرادات بيع عقارات بغرض المتاجرة	
10,575,733	-	10,575,733	-	العمليات المستمرة:
266,677	-	266,677	-	دولة الكويت
1,016,693	-	221,071	795,622	الإمارات العربية المتحدة
981,061	-	981,061	-	عمان
326,950	-	326,950	-	المملكة العربية السعودية
13,167,114	-	12,371,492	795,622	البحرين
-	-	-	-	العمليات غير المستمرة:
-	-	-	-	تركيا
13,167,114	-	12,371,492	795,622	المجموع

2023				
الإجمالي	إيرادات خدمات طبية	إيرادات إيجارات	إيرادات بيع عقارات بغرض المتاجرة	
12,323,384	2,047,588	10,275,796	-	العمليات المستمرة:
1,786,309	-	1,035,167	751,142	دولة الكويت
469,300	-	201,763	267,537	الإمارات العربية المتحدة
772,772	-	772,772	-	عمان
323,080	-	323,080	-	المملكة العربية السعودية
15,674,845	2,047,588	12,608,578	1,018,679	البحرين
135,477	-	135,477	-	العمليات غير المستمرة:
135,477	-	135,477	-	تركيا
15,810,322	2,047,588	12,744,055	1,018,679	المجموع

20- موجودات ومطلوبات محتفظ بها بغرض البيع والعمليات غير المستمرة

(أ) موجودات ومطلوبات محتفظ بها بغرض البيع

خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024، قامت المجموعة باستكمال وتنفيذ كافة الإجراءات المتعلقة باتفاقية إنهاء وتسوية الصفقة التي كانت تشمل استبعاد كامل حصص شركة تابعة بالمملكة العربية السعودية (الشركة الكويتية السعودية للاستثمار العقاري - ش.ش.و.) بمقابل نقدي وعيني بصافي مبلغ 15,500,000 دينار كويتي نظراً لعدم قدرة الطرف الثاني (المشتري) على الوفاء بباقي التزاماته لاتمام هذه الصفقة، مما حدا بالطرفين إلى إنهاء وإلغاء هذه الصفقة والاتفاق على تسوية نهائية تشمل قيام المشتري بتحمل مبلغ 4,000,000 دينار كويتي من المديونية القائمة على العقارات المحولة مسبقاً إلى المجموعة، بالإضافة إلى سداد مبلغ وقدره 150,000 دينار كويتي لصالح المجموعة خلال فترة سنة من التوقيع على إتفاقية الانهاء والتسوية سالفه الذكر وذلك كتسوية ومخالصة نهائية بين الطرفين مقابل قيام المجموعة بنقل ملكية العقارات محل التسوية والمحولة لها مسبقاً ضمن بنود هذه الصفقة إلى المشتري. نتج عن إنهاء هذه الصفقة إعادة تصنيف الموجودات المحتفظ بها لغرض البيع والمطلوبات المتعلقة بها ضمن باقي موجودات ومطلوبات المجموعة وكذلك إعادة تصنيف نتائج أعمال الشركة الكويتية السعودية للاستثمار العقاري - ش.ش.و. ضمن العمليات المستمرة للسنة الحالية والسنة المقارنة.

خلال السنة المالية المقارنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023، قامت المجموعة بنقل ملكية أحد هذه العقارات محل التسوية إلى المشتري ضمن إجراءات الانهاء والتسوية، والذي نتج عنه ربحاً جزئياً من إنهاء وإلغاء وتسوية هذه الصفقة بمبلغ 400,000 دينار كويتي تم إدراجه في بيان الأرباح والخسائر المجمع للسنة المالية المقارنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023.

خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024، قامت المجموعة باستكمال وتنفيذ كافة الإجراءات المتعلقة باتفاقية إنهاء وتسوية هذه الصفقة والذي نتج عنه استبعاد باقي المطلوبات والعقارات والأرصدة الأخرى المتعلقة بتلك الصفقة ومن ثم تحقيق المجموعة لربح إضافي بعد استكمال إجراءات إنهاء وإلغاء وتسوية الصفقة بمبلغ 1,125,000 دينار كويتي والذي تم إدراجه في بيان الأرباح والخسائر المجمع للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024 وبيانه كالتالي.

المبلغ	
3,825,000	إستبعاد باقي التزامات المجموعة تجاه المشتري
4,000,000	إستبعاد تسهيلات بنكية إسلامية تم تحملها من قبل المشتري
150,000	أرصدة مدينة مستحقة من المشتري خلال سنة
(6,850,000)	القيمة الدفترية للعقارات الأخرى المحولة للمشتري
1,125,000	ربح من إنهاء وإلغاء وتسوية الصفقة

(ب) العمليات غير المستمرة

خلال السنة المالية المقارنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023، قامت المجموعة باستبعاد شركاتها التابعة في الجمهورية التركية "Mazaya Ritim Istanbul Insaat Anonim Sirketi" مما نتج عنه تصنيف الموجودات والمطلوبات الخاصة بتلك الشركة التابعة آنذاك كموجودات ومطلوبات خاضعة للاستبعاد ومحتفظ بها لغرض البيع وكذلك تصنيف نتائج أعمالها ضمن العمليات غير المستمرة والذي تم عرضهم بشكل منفصل في بيان المركز المالي وبيان الأرباح والخسائر.

قامت المجموعة بقيد أثر هذه الصفقة خلال السنة المالية المقارنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 إستناداً إلى المركز المالي لتلك الشركة التابعة كما في 13 أبريل 2023 (تاريخ إتمام عملية البيع).

21- صافي أرباح (خسائر) موجودات مالية

2023	2024	
22,466	135,498	إيرادات توزيعات أرباح
603	-	أرباح محققة من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(9,881)	-	خسائر غير محققة من التغيرات في القيمة العادلة للموجودات المالية
(40,058)	(6,942)	بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(26,870)	128,556	أتعاب إدارة محافظ

22- صافي مصروفات أخرى

يتضمن هذا البند مخصص انخفاض في قيمة مدينين تجاريين بمبلغ 1,001,645 دينار كويتي (2023 - 758,391 دينار كويتي) إضافة إلى مخصصات لم يعد لها ضرورة بمبلغ 164,310 دينار كويتي (2023 - 470,427 دينار كويتي) وهبات مستلمة من بعض البنوك نتيجة بعض السدادات للمدينين خلال السنة بقيمة 473,719 دينار كويتي، كما يتضمن أيضاً صافي مصروفات ضريبية للشركات التابعة بمبلغ 192,830 دينار كويتي (2023 - 228,802 دينار كويتي) إضافة إلى صافي مخصص مطالبات قضائية بمبلغ 1,155,055 دينار كويتي (2023 - 503,566 دينار كويتي) والذي تم قيده خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (إيضاح 28 ب - 3).

قامت إحدى الشركات التابعة للمجموعة في دولة الامارات العربية المتحدة باستكمال وتحديث الدراسات المتعلقة ببعض الأضرار في بعض البنائيات التي قامت تلك الشركة التابعة بتطويرها سابقاً في دبي وبيعها بالكامل وذلك للوقوف على ما يلزم من أعمال الإصلاحات المطلوبة وتكلفتها والجدول الزمني لها لاتخاذ ما يلزم من اجراءات في هذا الصدد، وقد خلصت آخر المستجدات المتعلقة بتلك الدراسات التي قامت بها تلك الشركة التابعة بالتنسيق مع الجهات المختصة والجهات الاستشارية إلى تقييم التكلفة الإضافية المتوقعة لأعمال الإصلاحات المطلوبة في هذا الشأن بما يقارب 10,076,750 درهم إماراتي (أي ما يعادل 842,716 دينار كويتي)، والذي على إثرها قامت المجموعة بتسجيل مخصص إضافي لأعمال إصلاحات المشاريع بذلك المبلغ خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (2023 - 595,371 دينار كويتي).

23- حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

يتم احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بواقع 1% من الربح الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل خصم حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الادارة وبعد إستبعاد حصة الشركة الأم من أرباح الشركات المساهمة الكويتية التابعة والزميلة والمحول إلى الاحتياطي الاجباري. قامت الشركة الأم بسداد كافة المبالغ المستحقة لمؤسسة الكويت للتقدم العلمي حتى تاريخ 31 ديسمبر 2023.

لم يتم احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي للشركة الأم للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024 نظراً لعدم وجود ربح تحتسب على أساسه تلك الحصة.

24- ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخفضة

إن المعلومات الضرورية لاحتساب ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخفضة بناءً على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة هي كما يلي:

2023	2024	
(3,921,341)	1,216,395	ربح (خسارة) السنة الخاصة بمساهمي الشركة الأم من العمليات المستمرة
(22,585,383)	-	خسارة السنة الخاصة بمساهمي الشركة الأم من العمليات غير المستمرة
(26,506,724)	1,216,395	ربح (خسارة) السنة الخاصة بمساهمي الشركة الأم
		عدد الأسهم القائمة:
629,559,816	484,748,166	عدد الأسهم المصدرة في بداية السنة
-	34,998,552	المتوسط المرجح لعدد أسهم زيادة رأس المال
(33,380,888)	(26,038,543)	ناقصاً: المتوسط المرجح لعدد أسهم الخزينة
596,178,928	493,708,175	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة
فلس	فلس	
(6.58)	2.46	ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخفضة من العمليات المستمرة الخاصة بمساهمي الشركة الأم
(37.88)	-	خسارة السهم الأساسية والمخفضة من العمليات غير المستمرة الخاصة بمساهمي الشركة الأم
(44.46)	2.46	ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخفضة

نظراً لعدم وجود أدوات مخففة قائمة، فإن ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخفضة متطابقة.

25-

الإفصاحات المتعلقة بالأطراف ذات الصلة
قامت المجموعة بالدخول في معاملات متنوعة مع أطراف ذات صلة كالمساهمين الرئيسيين، أعضاء مجلس الإدارة، أفراد الإدارة العليا، المدراء التنفيذيين للمجموعة، الشركة الزميلة وبعض الأطراف ذات الصلة الأخرى. إن الأسعار وشروط الدفع المتعلقة بهذه المعاملات يتم الموافقة عليها من قبل إدارة المجموعة. إن الأرصدة والمعاملات الهامة التي تمت مع أطراف ذات صلة هي كما يلي:

الأرصدة المتضمنة في بيان المركز المالي المجموع:

2023	2024	أفراد الإدارة العليا	شركة زميلة	
-	332,548	6,701	325,847	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
718	718	718	-	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
88,966	282,392	282,392	-	دفعات مقدمة من عملاء
6,401,586	5,819,445	5,819,445	-	إلتزامات عقود التأجير (أ)

إن الأرصدة المستحقة من / إلى أطراف ذات صلة لا تحمل فائدة وتستحق عند الطلب.

(أ) إن المبالغ المتعلقة بالتزام عقود التأجير الوارد أعلاه والمدرجة ضمن إلتزامات عقود التأجير للمجموعة هي كالتالي:

2023	2024	
909,000	948,000	إلتزام عقد التأجير خلال سنة
7,299,000	6,381,000	المتبقي لنهاية عقد التأجير
8,208,000	7,329,000	إجمالي إلتزام عقد التأجير
(1,806,414)	(1,509,555)	يطرح: تكاليف تمويل مستقبلية غير مطفأة
6,401,586	5,819,445	القيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات التأجير

المعاملات المتضمنة في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع:

2023	2024	أفراد الإدارة العليا	شركة زميلة	
8,816	469,513	8,816	460,697	إيرادات إيجارات
-	(646,873)	-	(646,873)	تكاليف إيجارات
-	9,468	9,468	-	ربح استبعاد عقارات استثمارية
-	(16,900)	-	(16,900)	مصاريف بيعية وتسويقية
(323,537)	(296,859)	(296,859)	-	إطفاء تكاليف تمويل لالتزامات عقود التأجير

مزاي أفراد الإدارة العليا

2023	2024	
501,654	598,152	مزاي قصيرة الأجل
47,328	57,530	مكافأة نهاية الخدمة
70,000	130,000	مكافأة لجان مجلس الإدارة
618,982	785,682	

يملك بعض أفراد الإدارة العليا وأقاربهم نسبة 33.3% في الشركة الزميلة (شركة ميد سيل الطبية ش.م.ك. (مقفلة)).

تخضع المعاملات مع أطراف ذات صلة لموافقة الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة الأم.

26-

توصيات مجلس الإدارة والجمعية العامة لمساهمي الشركة الأم

اقترح مجلس الإدارة بجلسته المنعقدة بتاريخ 22 يناير 2025 التوصيات التالية:

- توزيع أرباح أسهم مجانية من أسهم الخزينة بنسبة 2.5% على المساهمين المقيدين في سجلات الشركة الأم كما في تاريخ الاستحقاق كل حسب نسبة ما يملكه من أسهم. سيتم قيد أثر هذه التوزيعات حال اعتمادها من الجمعية العامة لمساهمي الشركة الأم وتنفيذها عن طريق تخفيض الأرباح المرحلة بمبلغ 891,906 دينار كويتي دون أن يترتب على ذلك زيادة في رأس مال الشركة الأم أو زيادة في عدد الأسهم المصدرة بتاريخ استحقاق تلك التوزيعات. إن هذا المبلغ قابل للتغير إستناداً إلى العدد الفعلي لأسهم الخزينة كما في تاريخ الاستحقاق الذي سيتم تحديده لاحقاً لتاريخ تلك الجمعية العمومية لمساهمي الشركة الأم.
- تجديد الموافقة لمجلس الإدارة على توزيع أرباح مرحلية (نصف أو ربع سنوية) وتفويضه في تحديد نسب تلك التوزيعات المرحلية للمساهمين خلال السنة المالية التي سوف تنتهي في 31 ديسمبر 2025، على أن يكون التوزيع من أرباح حقيقية، ووفقاً للمبادئ المحاسبية المتعارف عليها، وألا يمس هذا التوزيع رأس المال المدفوع للشركة الأم.
- عدم صرف مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024.

إن هذه الاقتراحات خاضعة للموافقة عليها من قبل الجمعية العامة لمساهمي الشركة الأم.

استناداً إلى قرار الجمعية العامة العادية للشركة الأم بتاريخ 26 مارس 2024 بالموافقة على تفويض مجلس الإدارة بتوزيع أرباح مرحلية (نصف أو ربع سنوية) وتفويضه في تحديد نسبة تلك التوزيعات المرحلية للمساهمين. قرر مجلس إدارة الشركة الأم المنعقد بتاريخ 9 مايو 2024 توزيع أرباح أسهم منحة مجانية من أسهم الخزينة بنسبة 2.5% على المساهمين المقيدين في سجلات الشركة الأم كما في تاريخ الاستحقاق كل حسب نسبة ما يملكه من أسهم. تم قيد أثر هذه التوزيعات عند تنفيذها عن طريق تخفيض الأرباح المرحلة بمبلغ 884,427 دينار كويتي دون أن يترتب على ذلك زيادة في رأس مال الشركة الأم أو زيادة في عدد الأسهم المصدرة بتاريخ استحقاق تلك التوزيعات.

إعتمدت الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة بتاريخ 26 مارس 2024، البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023، كما وافقت على ما يلي:

- عدم توزيع أرباح نقدية أو أسهم منحة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023.
- تفويض مجلس الإدارة بتوزيع أرباح مرحلية (ربع أو نصف سنوية) على مساهمي الشركة الأم اعتباراً من أول بيانات مالية مرحلية للمجموعة بعد إتمام عملية الاندماج مع شركة دبي الأولى للتطوير العقاري وتفويضه في تحديد نسبة التوزيع، على أن يكون التوزيع من أرباح حقيقية، ووفقاً للمبادئ المحاسبية المتعارف عليها، وألا يمس هذا التوزيع رأس المال المدفوع للشركة الأم.
- عدم صرف مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023.

وافقت الجمعية العامة غير العادية للشركة الأم باجتماعها المنعقد بتاريخ 4 يناير 2024 على مشروع عقد الاندماج وكذلك عملية الاندماج عن طريق الضم بين شركة المزايا القابضة وشركة دبي الأولى للتطوير العقاري، وذلك بعد استكمال جميع موافقات الجهات الرقابية ذات الصلة. والذي تم التأشير عليه بالسجل التجاري رقم 75203 بتاريخ 27 فبراير 2024. كما وافقت على زيادة رأس مال شركة المزايا القابضة من 48,474,817 دينار كويتي إلى 52,556,117 دينار كويتي موزعة على 525,561,174 سهم عادي بزيادة قدرها 4,081,300 دينار كويتي موزعة على 40,813,008 سهم (إيضاح 3 و 15) والتي تخصص لمساهمي شركة دبي الأولى للتطوير العقاري ذوي الحصص غير المسيطرة المقيدين في سجل مساهمي شركة دبي الأولى للتطوير العقاري كما في تاريخ الاستحقاق، إضافة إلى الموافقة على تعديل عقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم فيما يخص زيادة رأس مال الشركة نتيجة عملية الاندماج (إيضاح 1)، والذي تم التأشير عليه بالسجل التجاري رقم 75203 بتاريخ 22 فبراير 2024.

إعتمدت الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة بتاريخ 16 مارس 2023، البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022، كما وافقت على عدم توزيع أرباح نقدية أو أسهم منحة وعدم صرف مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022، إضافة إلى الموافقة على إطفاء كامل رصيد الخسائر المتراكمة كما في 31 ديسمبر 2022 والبالغة 9,095,362 دينار كويتي وذلك عن طريق تخفيض رصيد علاوة الإصدار من مبلغ 17,921,560 دينار كويتي لتصبح بمبلغ 8,826,198 دينار كويتي.

وافقت الجمعية العامة العادية وغير العادية للشركة الأم باجتماعها المنعقد بتاريخ 5 أكتوبر 2023 على تخفيض رأس مال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمدفوع من 62,955,982 دينار كويتي إلى 48,474,817 دينار كويتي بتخفيض بلغ 14,481,165 دينار كويتي وذلك لإطفاء كامل رصيد الخسائر المتراكمة البالغة 24,245,118 دينار كويتي كما في البيانات المالية المجمعة المدققة للفترة المالية المنتهية في 30 يونيو 2023 وذلك على النحو التالي:

- تخفيض رصيد الاحتياطي الإجمالي بمبلغ 937,755 دينار كويتي.
- تخفيض كامل رصيد علاوة الإصدار بمبلغ 8,826,198 دينار كويتي.
- تخفيض رأس المال بمبلغ 14,481,165 دينار كويتي عن طريق إلغاء عدد 144,811,650 سهم بالقيمة الاسمية 100 فلس للسهم الواحد لإطفاء الجزء المتبقي من رصيد الخسائر المتراكمة.

شركة المزاي القابضة - ش.م.ك. (عامة)
وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2024
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

27- معلومات القطاعات

لأغراض الإدارة، تنقسم المجموعة إلى قطاعات جغرافية رئيسية وهي دولة الكويت ودولة الإمارات العربية المتحدة والمملكة العربية السعودية إضافة إلى قطاعات أخرى، حيث تمارس المجموعة أنشطتها الرئيسية في قطاع العقارات. لا يوجد لدى المجموعة أي معاملات منتجة للإيرادات فيما بين القطاعات.

2024

المجموع	أخرى	الجمهورية التركية	المملكة العربية السعودية	دولة الامارات العربية المتحدة	دولة الكويت
13,257,073	1,343,643	-	1,034,230	280,936	10,598,264
(3,309,949)	(1,017,786)	-	(164,483)	(182,131)	(1,945,549)
3,014	(66,814)	-	-	69,828	-
1,125,000	-	-	-	-	1,125,000
941,116	(89,053)	-	-	1,030,169	-
150,491	538,628	-	(1,255,239)	359,832	507,270
(2,710,904)	(75,983)	-	(34,629)	(779,848)	(1,820,444)
(2,085,244)	(289,294)	-	(116,995)	(1,980,218)	301,263
(1,584,471)	-	-	-	-	(1,584,471)
(3,767,256)	(224,210)	-	-	-	(3,543,046)
(606,523)	(630)	-	-	(14,477)	(591,416)
1,412,347	118,501	-	(537,116)	(1,215,909)	3,046,871
138,602,176	9,477,242	-	13,643,175	16,987,597	98,494,162
90,908,834	2,080,348	-	316,699	5,785,139	82,726,648

الإيرادات
تكلفة الإيرادات
رد (مخصص) إنخفاض في قيمة عقارات محتفظ بها للمتاجرة
ربح جزئي من إنهاء والغاء وتسوية صفقة بيع شركة تابعة
ربح (خسارة) استبعاد عقارات استثمارية
التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
مصاريف عمومية وإدارية وبيعية وتسويقية
صافي إيرادات (مصرفات) أخرى
إطفاء تكاليف تمويل لإلتزامات عقود التأجير
أعباء تمويل
أخرى
ربح (خسارة) القطاع
مجموع موجودات القطاع
مجموع مطلوبات القطاع

2023

المجموع	أخرى	الجمهورية التركية	المملكة العربية السعودية	دولة الامارات العربية المتحدة	دولة الكويت
15,923,375	792,380	-	815,783	1,799,206	12,516,006
(4,920,387)	(439,362)	-	(227,870)	(1,049,929)	(3,203,226)
(568,229)	(417,618)	-	-	(150,611)	-
400,000	-	-	-	-	400,000
4,148,986	-	-	-	4,138,986	10,000
(3,200,953)	(71,306)	-	(510,336)	(173,995)	(2,445,316)
(4,040,582)	(59,018)	-	(36,521)	(689,270)	(3,255,773)
(1,212,380)	(57,198)	-	116,486	(701,735)	(569,933)
(1,483,647)	-	-	-	-	(1,483,647)
(6,044,671)	(276,720)	-	-	-	(5,767,951)
(2,493,620)	(347)	-	-	(12,831)	(2,480,442)
(3,492,108)	(529,189)	-	157,542	3,159,821	(6,280,282)
(22,585,383)	-	(22,585,383)	-	-	-
(26,077,491)	(529,189)	(22,585,383)	157,542	3,159,821	(6,280,282)
164,450,780	12,083,194	-	14,640,666	28,330,078	109,396,842
113,019,881	4,721,662	-	436,250	4,799,622	103,062,347

الإيرادات
تكلفة الإيرادات
خسائر إنخفاض في قيمة عقارات محتفظ بها للمتاجرة
ربح جزئي من إنهاء والغاء وتسوية صفقة بيع شركة تابعة
ربح استبعاد عقارات استثمارية
التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
مصاريف عمومية وإدارية وبيعية وتسويقية
صافي (مصرفات) إيرادات أخرى
إطفاء تكاليف تمويل لإلتزامات عقود التأجير
أعباء تمويل
أخرى
(خسارة) ربح القطاع من العمليات المستمرة
خسارة القطاع من العمليات غير المستمرة
(خسارة) ربح القطاع
مجموع موجودات القطاع
مجموع مطلوبات القطاع

28- التزامات محتملة ودعاوى قضائية

(أ) التزامات محتملة:

كما في 31 ديسمبر 2023، يوجد على المجموعة التزامات محتملة متمثلة في خطابات ضمان بمبلغ 161,866 دينار كويتي (31 ديسمبر 2023 - 193,492 دينار كويتي).

(ب) دعاوى قضائية:

ب - 1) خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020، قامت شركتين تابعتين للمجموعة برفع دعاوى قضائية أمام محاكم إمارة دبي في دولة الإمارات العربية المتحدة ضد بعض المستثمرين لقاء تطوير مشروعات عقارية بإمارة دبي في دولة الإمارات العربية المتحدة، حيث قضت محكمة التمييز خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021 بتأييد الحكم الصادر من محكمة الاستئناف والذي سبق وأيد حكم محكمة أول درجة الصادر لصالح الشركتين التابعتين للمجموعة بأحقيتهما في إجمالي مبلغ 19,780,852 درهم إماراتي إضافة إلى الفائدة القانونية بواقع 9% من تاريخ المطالبة القضائية وحتى تمام السداد، حيث بلغت أحقية الشركتين التابعتين للمجموعة شاملة الفوائد والرسوم و المصاريف القانونية مبلغ 26,007,266 درهم إماراتي (أي ما يعادل 2,174,979 دينار كويتي) وفقاً لآخر احتساب للمبالغ المستحقة لهما من قبل المحكمة، والذي ارتأت معه إدارة الشركتين التابعتين للمجموعة عكس المخصصات المسجلة في دفاترها مقابل المبلغ المحكوم به لصالحها شاملاً فوائده القانونية حتى تاريخ 31 ديسمبر 2021 وإدراجه كمخصص لم يعد له ضرورة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021. باشرت الشركتان التابعتان للمجموعة إجراءات التنفيذ القانونية ضد هؤلاء المستثمرين استيفاء لمبلغ الحكم مع فوائده القانونية، والذي نتج عنه تحصيل ما نسبته 89% من المبلغ المستحق للشركتين التابعتين وذلك حتى تاريخ 31 ديسمبر 2024، وجاري العمل حالياً على تحصيل باقي المبلغ من قبل الشركتين التابعتين للمجموعة بدولة الإمارات العربية المتحدة. وعلى أثر تلك الدعاوى القضائية، قام المدعي عليهم في الدعوى السابقة برفع دعوى قضائية ضد الشركة الأم والشركتان التابعتان وأخرين وذلك للمطالبة بإلزامهم بأداء مبلغ 261,026,454 درهم إماراتي (أي ما يعادل 21,931,834 دينار كويتي) مع الفائدة القانونية بنسبة 5% من تاريخ المطالبة القضائية وحتى السداد التام، إضافة إلى المطالبة بأداء مبلغ 50,000,000 درهم إماراتي (أي ما يعادل 4,201,075 دينار كويتي) كتعويض عن الكسب الفائت، حيث صدر حكم من محكمة أول درجة لصالح المدعى عليهم (الشركة الأم والشركتان التابعتان وأخرين) بعدم جواز نظر هذه الدعوى لسابقة الفصل فيها وإلزام المدعين بالرسوم المؤجل سدادها في تلك القضية والذي تم الطعن عليه بالاستئناف من قبل المدعين، حيث لا تزال الدعوى منظورة أمام القضاء حتى تاريخه. يرى المستشار القانوني المستقل للمجموعة توافر حظوظ ترجح رفض أو عدم قبول دعوى الاستئناف المقامة من الخصم على ضوء الحكم الصادر لصالحها من محكمة أول درجة بالإضافة إلى توفر المستندات الثبوتية لدى المجموعة التي تثبت صحة موقفها القانوني من الدعوى القضائية والتي تم إصدار الحكم السابق بناءً عليها، وعليه لم يتم قيد مخصصات مقابل هذه الدعاوى كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة المرفقة.

ب - 2) خلال السنة المالية المقارنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023، قام بعض مشتري وحدات عقارية في أحد مشاريع المجموعة بإمارة دبي برفع دعوى قضائية للمطالبة بفسخ استثمارات حجز الوحدات العقارية محل الدعوى ورد مبلغ إجمالي شاملاً التعويض وقدره 5,530,321 درهم إماراتي (ما يعادل 462,499 دينار كويتي) بالإضافة إلى الفائدة القانونية بواقع 9% حتى تمام السداد. خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024، صدر حكم محكمة أول درجة والذي تم تأييده بحكم محكمة الاستئناف بإلزام الشركة الأم وشركتها التابعة متضامنين بسداد مبلغ 2,944,130 درهم إماراتي (ما يعادل 247,370 دينار كويتي) والفائدة القانونية عنه بواقع 5% سنوياً من تاريخ المطالبة القضائية وحتى تمام السداد. كانت المجموعة قد قامت بقيد مخصصات بكامل قيمة تلك المطالبة القضائية في سجلاتها خلال عام 2023 من مبدأ الحيطة والحذر والذي يتجاوز قيمة المبلغ المحكوم به ضد المجموعة، كما تم الطعن أمام محكمة التمييز على هذا الحكم من قبل طرفي الدعوى حيث لا تزال هذه الدعوى منظورة أمامها حتى تاريخه.

ب - 3) قامت إحدى الشركات التابعة للمجموعة بإمارة دبي - من مبدأ الحيطة والحذر تجنباً لانقضاء فترة التقادم المتعلقة برفع الدعوى - برفع دعوى ضد عدة أطراف للمطالبة بتحمل تكاليف معالجة العيوب وعمل الإصلاحات لبعض المباني التي سبق لهم القيام بإنجازها لصالح الشركة التابعة خلال الفترة من 2007 حتى 2015 وذلك لمسئوليتهم عن أعمال التنفيذ والإشراف على تنفيذ بعض المباني بإمارة دبي لصالح الشركة التابعة والتي ظهرت بها بعض العيوب التي تحتاج إلى إصلاحات، حيث تتلخص الدعوى في المطالبة بإلزام بعض المدعى عليهم بمبلغ وقدره 82,022,600 درهم إماراتي (ما يعادل 6,859,522 دينار كويتي) والفوائد القانونية بواقع 5% من تاريخ المطالبة وحتى تمام السداد، إضافة إلى المطالبة بإلزام بعض المدعى عليهم الآخرين بمبلغ وقدره 23,200,000 درهم إماراتي بالتضامن مع الأطراف المدعى عليها الأولى (أي ما يعادل مبلغ 1,940,208 دينار كويتي) والفوائد القانونية بواقع 5% من تاريخ المطالبة وحتى تمام السداد والذي يمثل الموازنة التقديرية لتكلفة أعمال الإصلاح في المباني محل الدعوى نتيجة أخطاء التنفيذ من الماقرول الرئيسي ومقاولي الباطن مع الاحتفاظ بحق طلب التعويض بعد تقدير الأضرار والخسائر وإلزام المدعى عليهم بالرسوم والمصاريف ومقابل أعاب المحاماة، وقد قامت الشركة التابعة خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024 بتعديل مطالبتها في تلك الدعوى بإضافة مطالبة بمبلغ 40,000,000 درهم إماراتي (ما يعادل 3,360,860 دينار كويتي) كتعويض مادي وأدبي، ولا تزال هذه الدعوى منظورة أمام القضاء كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة المرفقة.

وفي ذات الصدد، توجد بعض القضايا المرفوعة ضد تلك الشركة التابعة من قبل بعض ملاك الوحدات بتلك المباني الجاري إصلاحها للمطالبة بفسخ عقود وحداتهم والتعويض عن الأضرار، والتي يرى المستشار القانوني المستقل للشركة التابعة أنه يحق للشركة التابعة الرجوع على الجهات المنفذة لهذه المباني بكافة هذه الأضرار والتعويضات حال القضاء بها ضد الشركة والتي هي محل الدعوى المشار إليها آنفاً والمرفوعة من قبل الشركة التابعة، حيث لا تزال تلك الدعاوى منظورة أمام القضاء حالياً. قامت إدارة الشركة التابعة بدراسة هذه القضايا المرفوعة من قبل بعض ملاك الوحدات وتطوراتها والآثار التي قد تترتب عليها في حال الحكم فيها لصالح الأطراف المدعية ومدى الحاجة إلى قيد مخصصات لها، والتي خلصت إلى قيد مخصص بمبلغ 13,811,544 درهم إماراتي (ما يعادل 1,155,055 دينار كويتي) في سجلات الشركة التابعة كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة المرفقة، وذلك من باب الحيلة والحذر لحين الفصل التام والنهائي في هذه القضايا من قبل القضاء (إيضاح (22).

ب - 4) قامت إحدى الشركات التابعة للمجموعة بسلطنة عمان بتقديم شكوى جزائية لإساءة الأمانة فيما يتعلق بتحصيلات بيع وإيجار بعض الوحدات بمبلغ 242,604 ريال عماني (ما يعادل مبلغ 194,459 دينار كويتي) ضد بعض موظفي تلك الشركة التابعة. وقد قام الادعاء العام بسلطنة عمان بتعيين خبير حسابي مستقل ومعتمد لبحث شكوى إساءة الأمانة المقدمة من الشركة التابعة للوقوف على حجم الضرر الناتج عن هذا الأمر وذلك لاستكمال الإجراءات القانونية اللازمة في هذا الشأن حيث لا يزال الأمر قيد التحقيق من قبل الادعاء العام حتى تاريخه. لا يوجد أثر مالي على الشركة التابعة نظراً لوجود مخصصات كافية محتسبة مسبقاً في دفاتها مقابل المبالغ غير المحصلة كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة المرفقة.

29- إدارة المخاطر المالية

تستخدم المجموعة ضمن نشاطها الإعتيادي بعض الأدوات المالية الأولية مثل نقد ونقد معادل، وكالات استثمارية، مدينين، موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، دائنين، التزامات عقود التأجير وتسهيلات بنكية إسلامية، ونتيجة لذلك فإنها تتعرض للمخاطر المشار إليها أدناه. لا تستخدم المجموعة حالياً مشتقات الأدوات المالية لإدارة هذه المخاطر التي تتعرض لها.

أ) مخاطر معدل العائد وتكلفة التمويل

تتعرض الأدوات المالية لمخاطر التغيرات في القيمة نتيجة التغيرات في معدلات سعر الفائدة، العائد، وتكلفة التمويل. إن أسعار الفائدة والعائد الفعلية وتكلفة التمويل والفترات التي يتم خلالها إعادة تسعير أو استحقاق الموجودات والمطلوبات المالية التي تحمل فوائد قد تم الإشارة إليها في الإيضاحات المتعلقة بها.

يبين الجدول التالي أثر حساسية التغير المعقول المحتمل في معدل العائد وتكلفة التمويل، مع ثبات المتغيرات الأخرى على ربح المجموعة:

2024			
الأثر على بيان الأرباح أو الخسائر المجمع	الأرصدة	الزيادة (النقص) في معدل العائد/التكلفة	
7,680 ±	1,535,900	± 0.5%	وكالات استثمارية
248,572 ±	49,714,313	± 0.5%	تسهيلات بنكية إسلامية
256,252 ±			
2023			
الأثر على بيان الأرباح أو الخسائر المجمع	الأرصدة	الزيادة (النقص) في معدل العائد/التكلفة	
327,661 ±	65,532,233	± 0.5%	تسهيلات بنكية إسلامية

ب) مخاطر الائتمان

إن خطر الائتمان هو خطر احتمال عدم قدرة أحد أطراف الأداة المالية على الوفاء بالتزاماته مسبباً خسائر مالية للطرف الآخر. إن الموجودات المالية والتي قد تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان تتمثل أساساً في النقد والنقد المعادل، الوكالات الاستثمارية والمدينين. إن النقد والنقد المعادل المملوك للمجموعة مودع لدى مؤسسات مالية ذات سمعة إئتمانية جيدة، كما يتم إثبات رصيد المدينين بالصافي بعد خصم مخصص الانخفاض في القيمة.

نقد ونقد معادل ووكالات استثمارية

إن النقد والنقد المعادل والوكالات الاستثمارية الخاصة بالمجموعة والتي تقاس بالتكلفة المطفأة تعتبر منخفضة المخاطر، ويحتسب مخصص الخسائر على أساس الخسائر المتوقعة لفترة 12 شهراً، كما أن النقد والنقد المعادل للمجموعة مودع لدى مؤسسات مالية ذات سمعة إئتمانية جيدة دون تاريخ سابق للتعسر. واستناداً إلى تقييم الإدارة، فإن أثر الخسائر الائتمانية المتوقعة نتيجة تلك الموجودات المالية غير جوهري للمجموعة حيث أن مخاطر التعسر لم تزداد بشكل كبير منذ الاعتراف المبني.

المدينون

إن تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان يتأثر بشكل رئيسي بالخصائص الفردية لكل عميل. إن الطبيعة التركيبية لقاعدة عملاء المجموعة، بما في ذلك مخاطر التخلف عن السداد المتعلقة بالنشاط والدولة والتي يعمل فيها العملاء لها تأثير أقل على مخاطر الائتمان.

تتم إدارة مخاطر الائتمان للعملاء من قبل كل وحدة عمل تخضع لسياسة المجموعة وإجراءاتها وضوابطها المتعلقة بإدارة مخاطر الائتمان للعملاء. تتم مراقبة الذمم المدينة للعملاء بشكل منتظم.

إن الحد الأعلى لتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان الناتج عن عدم سداد الطرف المقابل هو القيمة الاسمية للنقد والنقد المعادل، الوكالات الاستثمارية والمدينين .

(ج) مخاطر السيولة

تنتج مخاطر السيولة عن عدم مقدرة المجموعة على توفير الأموال اللازمة لسداد التزاماتها المتعلقة بالأدوات المالية. ولإدارة هذه المخاطر تقوم المجموعة بتقييم المقدرة المالية لعملائها بشكل دوري.

إن الجدول التالي يبين تحليل إستحقاقات المطلوبات المالية للمجموعة:

2024

المجموع	أكثر من سنتين	سنة إلى سنتين	أقل من سنة	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
9,780,417	1,437,056	1,411,054	6,932,307	التزامات عقود التأجير
28,860,799	24,176,080	2,386,920	2,297,799	تسهيلات بنكية إسلامية
49,714,313	44,987,673	2,363,320	2,363,320	المجموع
88,355,529	70,600,809	6,161,294	11,593,426	

2023

المجموع	أكثر من سنتين	سنة إلى سنتين	أقل من سنة	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
13,368,251	1,776,510	1,233,721	10,358,020	التزامات عقود التأجير
30,948,539	26,563,000	2,267,799	2,117,740	تسهيلات بنكية إسلامية
65,532,233	59,710,371	3,108,368	2,713,494	المجموع
109,849,023	88,049,881	6,609,888	15,189,254	

(د) مخاطر العملات الأجنبية

إن مخاطر العملات الأجنبية هي مخاطر تغير القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأدوات المالية نتيجة لتقلبات أسعار صرف العملات الأجنبية. تتعرض المجموعة لمخاطر العملة الأجنبية والناتجة عن المعاملات التي تتم بعملة غير الدينار الكويتي . ويمكن للمجموعة تخفيض خطر تعرضها لتقلبات أسعار صرف العملات الأجنبية من خلال استخدامها لمشتقات الأدوات المالية .

يظهر البيان التالي حساسية التغيرات الهامة المحتملة والمعقولة في أسعار صرف العملات الأجنبية المستخدمة من قبل المجموعة مقابل الدينار الكويتي.

2024

الزيادة (النقص)	الأثر على بيان الدخل الشامل الآخر المجمع	مقابل الدينار الكويتي	درهم إماراتي
± 5%	714,862 ±		ريال سعودي
± 5%	160,984 ±		ريال عماني
± 5%	230,193 ±		
	1,106,039 ±		

2023

الزيادة (النقص)	الأثر على بيان الدخل الشامل الآخر المجمع	مقابل الدينار الكويتي	درهم إماراتي
± 5%	601,776 ±		ريال سعودي
± 5%	165,778 ±		ريال عماني
± 5%	188,173 ±		
	955,727 ±		

(هـ) مخاطر أسعار أدوات الملكية

إن مخاطر أسعار أدوات الملكية هي مخاطر انخفاض القيمة العادلة لأدوات الملكية كنتيجة لتغيرات مستوى مؤشرات أدوات الملكية وقيمة الأسهم بشكل منفرد، سواء كانت هذه التغيرات بسبب عوامل خاصة بالأداة المنفردة أو مصدرها أو عوامل تؤثر على جميع الأدوات المتداولة في السوق. تقوم المجموعة بإدارة هذه المخاطر من خلال تنويع استثماراتها من حيث التوزيع الجغرافي وتركيز القطاع التشغيلي.

30- قياس القيمة العادلة

تقوم المجموعة بقياس الموجودات المالية كالموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، والموجودات غير المالية كالعقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة في تاريخ نهاية السنة المالية.

تمثل القيمة العادلة المبلغ الممكن استلامه من بيع الأصل أو الممكن دفعه لسداد الإلتزام من خلال عملية تجارية بحتة بين أطراف السوق كما في تاريخ القياس. يعتمد قياس القيمة العادلة على فرضية إتمام عملية بيع الأصل أو سداد الإلتزام بإحدى الطرق التالية:

- من خلال السوق الرئيسي للأصل أو الإلتزام.
- من خلال أكثر الأسواق ربحية للأصل أو الإلتزام في حال عدم وجود سوق رئيسي.

يتم تصنيف جميع الموجودات والمطلوبات التي يتم قياسها أو الإفصاح عنها بالقيمة العادلة في البيانات المالية المجمعة من خلال مستوى قياس متسلسل إستناداً إلى أقل مستوى مدخلات جوهري نسبة إلى قياس القيمة العادلة ككل كما يلي:

- المستوى الأول: ويشمل أسعار السوق النشطة المعلنة (غير المعدلة) للموجودات والمطلوبات المماثلة.
- المستوى الثاني: ويشمل أسس التقييم والتي يكون فيها أقل مستوى مدخلات جوهري نسبة إلى قياس القيمة العادلة متاحاً إما بشكل مباشر أو غير مباشر.
- المستوى الثالث: ويشمل أسس التقييم والتي يكون فيها أقل مستوى مدخلات جوهري نسبة إلى قياس القيمة العادلة غير متاح.

يبين الجدول التالي تحليل الأدوات المالية وغير المالية المسجلة بالقيمة العادلة طبقاً لمستوى القياس المتسلسل للقيمة العادلة:

2024			موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر عقارات استثمارية المجموع
المجموع	المستوى الثالث	المستوى الثاني	
1,998,903	1,998,903	-	
116,371,106	99,889,037	16,482,069	
118,370,009	101,887,940	16,482,069	
2023			موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر عقارات استثمارية المجموع
المجموع	المستوى الثالث	المستوى الثاني	
3,872,271	3,872,271	-	
134,996,841	105,859,794	29,137,047	
138,869,112	109,732,065	29,137,047	

لم تتم أي تحويلات ما بين المستويات خلال السنة.

بالنسبة للموجودات والمطلوبات التي يتم الاعتراف بها في البيانات المالية المجمعة على أساس دوري، تحدد المجموعة ما إذا كانت هناك تحويلات قد تمت لهم بين مستويات القياس المتسلسل وذلك عن طريق إعادة تقدير أساس التصنيف (إستناداً إلى أقل مستوى مدخلات جوهري نسبة إلى قياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة مالية.

قدرت الإدارة إن القيم العادلة للنقد والنفد المعادل، الوكالات الاستثمارية، المدينين المدينين، الدائنين والمطلوبات المتداولة الأخرى تقارب قيمهم الدفترية بشكل كبير نظراً لقصر فترة إستحقاق هذه الأدوات المالية.

تم استخدام الطرق والافتراضات التالية لتقدير القيم العادلة:

- تستند القيم العادلة للموجودات المالية المسعرة إلى عروض الأسعار في تاريخ البيانات المالية.
- يتم تقدير القيمة العادلة للأدوات غير المسعرة، القروض من البنوك والمطلوبات المالية الأخرى بالإضافة إلى المطلوبات المالية غير المتداولة الأخرى باستخدام عدة طرق منها القيمة الدفترية المعدلة ومضاعف السعر وكذلك عن طريق خصم التدفقات النقدية المستقبلية باستخدام المعدلات المتاحة حالياً للديون بشروط مماثلة ومخاطر الائتمان وأجال الاستحقاق المتبقية.
- إن أساس تقييم العقارات الاستثمارية هو القيمة العادلة. يتم إعادة تقييم العقارات الاستثمارية سنوياً بناءً على مقيمين مستقلين ومعتمدين لديهم خبرة في موقع وفئة العقارات الاستثمارية التي يتم تقييمها. تستند التقييمات إلى الأسعار الحالية في سوق نشط لعقارات مماثلة من نفس الموقع والحالة، والتي تخضع لعقود إيجار مماثلة مع الأخذ في الاعتبار معدلات الإشغال وعوائد الاستثمار. تم الإفصاح عن أساليب ومدخلات قياس القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في (إيضاح 11).

فيما يلي بيان الحركات في الموجودات المقاسة كمستوى ثالث خلال السنة الحالية والسابقة:

المجموع	عقارات استثمارية	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	
118,519,332	109,349,804	9,013,557	155,971	الرصيد كما في 1 يناير 2023
5,977,387	5,977,387	-	-	إضافات
(6,594,968)	(6,444,260)	-	(150,708)	استيعادات
686,934	686,934	-	-	أثر التضخم المفرط لشركة تابعة
(3,735,181)	(3,729,918)	-	(5,263)	الخسائر المعترف بها في بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة (الخسائر) الأرباح المعترف بها في بيان الدخل الشامل الآخر المجمعة
(5,121,439)	19,847	(5,141,286)	-	
109,732,065	105,859,794	3,872,271	-	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2023
199,524	199,524	-	-	إضافات
1,271,002	1,271,002	-	-	صافي المحول من ممتلكات وعقارات ومعدات (إيضاح 10 و 11)
(6,850,000)	(6,850,000)	-	-	استيعادات
(665,631)	(665,631)	-	-	الخسائر المعترف بها في بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة (الخسائر) الأرباح المعترف بها في بيان الدخل الشامل الآخر المجمعة
(1,799,020)	74,348	(1,873,368)	-	
101,887,940	99,889,037	1,998,903	-	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2024

فيما يلي بيان بالمدخلات غير الملحوظة وتحليل حساسية الموجودات المقاسة كمستوى ثالث:

أ) الموجودات المالية:

حساسية المدخلات غير الملحوظة للقيمة العادلة	مدخلات غير ملحوظة الهامة	أساليب التقييم والمدخلات الرئيسية	القيمة العادلة كما في	
			2023	2024
قد ينتج عن الزيادة (النقص) في مضاعف السعر إلى القيمة الدفترية بواقع 5% إلى ارتفاع (انخفاض) القيمة العادلة بمبلغ 15,771 دينار كويتي مع ثبات المتغيرات الأخرى، كما قد ينتج عن الزيادة (النقص) في معدل خصم عدم السيولة بواقع 5% إلى انخفاض (ارتفاع) القيمة العادلة بمبلغ 14,575 دينار كويتي مع ثبات المتغيرات الأخرى	مضاعف السعر إلى القيمة الدفترية 0.7 ومعدل خصم عدم السيولة 25%	الوزن النسبي لطرق تقييم السعر إلى القيمة الدفترية وأسعار السوق الموازي والقيمة الدفترية المعدلة	2,543,514	877,072
قد ينتج عن الزيادة (النقص) في معدل خصم عدم السيولة بواقع 5% إلى انخفاض (ارتفاع) القيمة العادلة بمبلغ 20,222 دينار كويتي مع ثبات المتغيرات الأخرى، كما قد ينتج عن الزيادة (النقص) في معدل خصم عدم السيطرة بواقع 5% إلى انخفاض (ارتفاع) القيمة العادلة بمبلغ 20,222 دينار كويتي مع ثبات المتغيرات الأخرى	معدل خصم عدم سيولة 30% ومعدل خصم عدم السيطرة 30%	القيمة الدفترية المعدلة	1,328,757	1,121,831
				موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

(ب) الموجودات غير المالية:

حسابية المدخلات غير الملحوظة للقيمة العادلة	مدخلات غير ملحوظة الهامة	أساليب التقييم	القيمة العادلة كما في		
			2023	2024	
إن أي زيادة (نقص) في معدل الرسمة ستؤدي بالتبعية إلى (إنخفاض) ارتفاع في القيمة العادلة للعقار مع ثبات كافة العوامل الأخرى.	معدل رسمة الدخل من 7% إلى 10% إستنادا إلى طبيعة وموقع العقارات ومعدلات الإيجارات الحالية الناتجة عن تلك العقارات إضافة إلى الإيجارات المتوقعة للوحدات الشاغرة مؤقتاً.	رسمة الدخل	71,559,195	65,877,478	عقارات استثمارية
إن أي زيادة (نقص) في معدلات الخصم والشواغر ستؤدي بالتبعية إلى (إنخفاض) ارتفاع في القيمة العادلة للعقار مع ثبات كافة العوامل الأخرى. كما أن الزيادة (النقص) في معدلات النمو ستؤدي إلى ارتفاع (إنخفاض) في القيمة العادلة للعقارات مع ثبات المتغيرات الأخرى.	معدل خصم يتراوح من 6% إلى 10% مع استخدام معدلات شواغر تتراوح بين 5% إلى 40% حسب طبيعة العقار ومعدلات إشغاله المتوقعة إضافة إلى ذلك، تعتمد تقيييمات العقارات على معدل نمو متوقع بنسبة تتراوح من 2% إلى 5%.	التدفقات النقدية المخصومة	34,300,599	34,011,559	عقارات استثمارية

31- إدارة مخاطر الموارد المالية

إن هدف المجموعة عند إدارة مواردها المالية هو المحافظة على قدرتها على الاستمرار، وذلك لتوفير عوائد ومنافع للمساهمين، وكذلك للمحافظة على هيكل مثالي للموارد المالية لتخفيض أعباء خدمة تلك الموارد المالية.

وللمحافظة على أو تعديل الهيكل المثالي للموارد المالية، يمكن للمجموعة تنظيم التوزيعات النقدية المدفوعة للمساهمين، تخفيض رأس المال المدفوع، إصدار أسهم جديدة، بيع بعض الموجودات لتخفيض الديون، سداد الالتزامات التمويلية أو الحصول على تمويل مصرفي جديد.

تقوم المجموعة بمراقبة مواردها المالية بناء على نسبة الدين إلى الموارد المالية، يتم تحديد هذه النسبة بإحتساب صافي الديون مقسوماً على إجمالي الموارد المالية، يتم إحتساب صافي الدين كإجمالي الالتزامات التمويلية ناقصاً النقد والنقد المعادل. ويشمل إحتساب إجمالي الموارد المالية حقوق الملكية التي تظهر في بيان المركز المالي المجمع مضافاً إليها صافي الديون.

لغرض إدارة مخاطر الموارد المالية، تتكون إجمالي تلك الموارد المالية مما يلي:

2023	2024	
65,532,233	49,714,313	تسهيلات بنكية إسلامية
30,948,539	28,860,799	إلتزامات عقود التأجير
(9,491,249)	(6,230,305)	يخصم: النقد والنقد المعادل
-	(1,535,900)	يخصم: الوكالات الاستثمارية
86,989,523	70,808,907	صافي الديون
51,430,899	47,693,342	مجموع حقوق الملكية
138,420,422	118,502,249	إجمالي الموارد المالية
%62.84	%59.75	نسبة الدين إلى الموارد المالية