

شركة المباني ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة



البيانات المالية المجمعة  
وتقرير مراقبي الحسابات المستقلين  
31 ديسمبر 2023

الصفحة	الفهرس
4 - 1	تقرير مراقبي الحسابات المستقلين
5	بيان المركز المالي المجمع
6	بيان الدخل المجمع
7	بيان الدخل الشامل المجمع
8	بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
9	بيان التدفقات النقدية المجمع
40 - 10	إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة



## العيان والعصيمي وشركاهم إرنست ويونغ

هاتف : 2245 2880 / 2295 5000  
فاكس : 2245 6419  
kuwait@kw.ey.com  
www.ey.com/me

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

# Deloitte.

ديلويت وتوش  
الوزان وشركاه

شارع أحمد الجابر، الشرق  
مجمع دار العوضي - الدور السابع والتاسع  
ص.ب : 20174 الصفاة 13062  
الكويت  
هاتف : 965 2240 8844 - 2243 8060  
فاكس : 965 2240 8855 - 2245 2080  
www.deloitte.com

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين إلى حضرات السادة مساهمي شركة المبانى ش.م.ك.ع. المحترمين

دولة الكويت

تقرير عن تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة لشركة المبانى ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يُشار إليهم مجتمعين بـ "المجموعة") والتي تتضمن بيان المركز المالي المجمع كما في 31 ديسمبر 2023، وبيانات الدخل، والدخل الشامل، والتغيرات في حقوق الملكية، والتدفقات النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ، وكذلك إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة بما في ذلك معلومات السياسة المحاسبية الهامة. برأينا أن البيانات المالية المجمعة المرفقة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي المجمع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2023، وأدائها المالي المجمع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية للتقرير المالي.

أساس الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤولياتنا طبقاً لتلك المعايير موضحة بشكل أكثر تفصيلاً في فقرة "مسؤوليات مراقبي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة" والواردة ضمن تقريرنا. نحن مستقلون عن المجموعة وفقاً لميثاق الأخلاقيات المهنية الدولي للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين المهنيين (بما في ذلك معايير الاستقلالية الدولية) (ميثاق المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين)، كما التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لميثاق المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين. باعتقادنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفر أساساً لرأينا.

أمور التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية، في تقديرنا المهني، هي تلك الأمور التي كان لها الأهمية خلال تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة للسنة الحالية. وتم معالجة هذه الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة ككل وإبداء رأينا بشأنها، ومن ثم فإننا لا نقدم رأياً منفصلاً بشأن تلك الأمور. سيرد فيما يلي تفاصيل عن كيفية معالجة أمور التدقيق الرئيسية في إطار تدقيقنا له.

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين إلى حضرات السادة مساهمي شركة المياني ش.م.ك.ع. المحترمين (تتمة)

دولة الكويت

أمور التدقيق الرئيسية (تتمة)

أمر التدقيق الرئيسي	الطريقة المتبعة في تدقيقنا لمعالجة أمر التدقيق الرئيسي
<p>الاعتراف بالإيرادات - الإيجار</p> <p>اعترفت المجموعة بإيرادات من عقود الإيجار بمبلغ 89,930,464 دينار كويتي خلال السنة.</p> <p>تتطلب معايير التدقيق الدولية النظر في مخاطر الاحتيال المتعلقة بالاعتراف بالإيرادات وأخذها بعين الاعتبار. ثمة مخاطر متصلة تتعلق بإيرادات الإيجار نظراً لأهمية الإيرادات من أنشطة الإيجار وعدد المستأجرين الضخم واختلاف شروط الإيجار التي تتضمن مدفوعات الإيجار الثابتة والمتغيرة وشروط زيادة القيم الإيجارية وخيارات تجديد مدة الإيجار. تنطوي هذه الشروط على درجة معينة من أحكام الإدارة المتبعة عند تطبيق أساس القسط الثابت للاعتراف بالإيرادات بالنسبة لإيرادات الإيجار.</p> <p>إن السياسة المحاسبية المتعلقة بالاعتراف بإيرادات الإيجار مبينة في قسم السياسات المحاسبية ضمن إيضاح 2.5.16 من البيانات المالية المجمعة، والإفصاحات ذات الصلة مبينة في إيضاح 16 من البيانات المالية المجمعة.</p>	<p>ولتناول أمر التدقيق الرئيسي المشار إليه، فقد تضمنت إجراءات تدقيقنا ما يلي:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• تفهم العمليات وتقييم تصميم أدوات الرقابة الداخلية على الاعتراف بإيرادات الإيجار وتنفيذها واختبار مدى فاعليتها التشغيلية.</li> <li>• تقييم أنظمة تكنولوجيا المعلومات ذات الصلة وتصميم أدوات الرقابة على بيئة تكنولوجيا المعلومات ومدى فاعليتها التشغيلية.</li> <li>• تفهم وتقييم واختبار السياسات والإجراءات المحاسبية التي تستخدمها المجموعة لتحديد عقود الإيجار وقياسها والمحاسبة عنها وفقاً لمتطلبات معايير المحاسبة الدولية للتقرير المالي ومدى استيعابنا للممارسات المتبعة في أنشطة الإيجار وما يرتبط بها من ممارسات في هذا المجال.</li> <li>• تقييم دقة واكتمال معلومات الإيجارات الواردة ضمن البيانات المالية المجمعة.</li> <li>• تحديد ما إذا كانت سياسات وإجراءات الاعتراف بعقود الإيجار الخاصة بالمجموعة قد نُفذت بشكل متنسق وثابت من فترة إلى أخرى وما إذا كان قد تم الاعتراف بجميع عقود الإيجار في البيانات المالية المجمعة.</li> <li>• إجراء فحص تحقيقي للتفاصيل وكذلك إجراءات تحليل البيانات للتأكد مما إذا كان قد تم الاعتراف بإيرادات الإيجار بناءً على الشروط التعاقدية الفعلية.</li> <li>• تقييم الإفصاحات المتعلقة بالإيرادات لتحديد ما إذا كانت متوافقة مع متطلبات معايير المحاسبة الدولية للتقرير المالي.</li> </ul>

معلومات أخرى واردة في التقرير السنوي للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

إن الإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى. تتكون المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2023، ولا تتضمن البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقبي الحسابات الصادر بشأنها. وقد حصلنا على تقرير مجلس إدارة الشركة الأم، قبل تاريخ تقرير مراقبي الحسابات، ونتوقع الحصول على باقي أقسام التقرير السنوي للمجموعة بعد تاريخ تقرير مراقبي الحسابات.

إن رأينا حول البيانات المالية المجمعة لا يغطي المعلومات الأخرى، ولا ولن نعبر بأي شكل عن تأكيد أو استنتاج بشأنها.

فيما يتعلق بأعمال تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى المحددة أعلاه، وتحديد ما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متوافقة بصورة مادية مع البيانات المالية المجمعة أو المعلومات التي حصلنا عليها أثناء التدقيق أو وجود أي أخطاء مادية بشأنها.

وإذا توصلنا، استناداً إلى الأعمال التي قمنا بها وفقاً للمعلومات الأخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير مراقبي الحسابات، إلى وجود أخطاء مادية في هذه المعلومات الأخرى، فإنه يتعين علينا رفع تقرير حول تلك الوقائع. ليس لدينا ما يستوجب التقرير عنه في هذا الشأن.

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين إلى حضرات السادة مساهمي شركة المبانى ش.م.ك.ع.  
المحترمين (تتمة)  
دولة الكويت

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن البيانات المالية المجمعة

إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد وعرض هذه البيانات المالية المجمعة بشكل عادل وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية للتقرير المالي وكذلك عن وضع نظم الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد بيانات مالية مجمعة خالية من أي أخطاء مادية سواء كانت بسبب الغش أو الخطأ. عند إعداد البيانات المالية المجمعة، تتحمل الإدارة مسؤولية تقييم قدرة المجموعة على مزاوله أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية، والإفصاح عن الأمور المتعلقة بالاستمرارية وتطبيق مبدأ الاستمرارية المحاسبي، متى كان ذلك مناسباً، ما لم تعترم الإدارة تصفية المجموعة أو وقف أعمالها أو في حالة عدم توافر أي بديل واقعي سوى اتخاذ هذا الإجراء. تتمثل مسؤولية المكلفين بالحوكمة في الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية للمجموعة.

مسؤوليات مراقبي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة

إن هدفنا هو الحصول على تأكيد معقول حول ما إذا كانت البيانات المالية المجمعة ككل خالية من الأخطاء المادية سواء كانت بسبب الغش أو الخطأ وإصدار تقرير مراقبي الحسابات الذي يتضمن رأينا. إن التوصل إلى تأكيد معقول يمثل درجة عالية من التأكيد، إلا أنه لا يضمن أن عملية التدقيق التي تتم وفقاً لمعايير التدقيق الدولية سوف تنتهي دائماً باكتشاف الأخطاء المادية في حال وجودها. وقد تنشأ الأخطاء عن الغش أو الخطأ وتعتبر مادية إذا كان من المتوقع أن تؤثر بشكل فردي أو مجتمَع على القرارات الاقتصادية للمستخدمين والتي يتم اتخاذها على أساس هذه البيانات المالية المجمعة.

كجزء من عملية التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، فإننا نمارس أحكاماً مهنية ونحافظ على الشك المهني طوال فترة التدقيق. كما نقوم بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة سواء كانت بسبب الغش أو الخطأ وتصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق التي تتناول تلك المخاطر والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة توفر أساساً لرأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف الأخطاء المادية الناتجة عن الغش تفوق تلك الناتجة عن الخطأ؛ حيث أن الغش قد يشمل التواطؤ أو التزوير أو الحذف المتعمد أو التضليل أو تجاوز الرقابة الداخلية.
  - تفهم نظم الرقابة الداخلية ذات الصلة بالتدقيق من أجل تصميم إجراءات تدقيق ملائمة للظروف ولكن ليس بغرض إبداء رأي حول فاعلية أدوات الرقابة الداخلية لدى المجموعة.
  - تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولة التقديرات المحاسبية والإيضاحات المتعلقة بها المعدة من قبل الإدارة.
  - استنتاج مدى ملاءمة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية المحاسبي وتحديد ما إذا كان هناك عدم تأكد مادي متعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على مزاوله أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية، وذلك بناءً على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها. وفي حال استنتاجنا وجود عدم تأكد مادي، يتوجب علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات الصلة الواردة في البيانات المالية المجمعة، أو في حال كانت هذه الإفصاحات غير كافية، يتوجب علينا تعديل رأينا. تستند استنتاجاتنا إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقريرنا. على الرغم من ذلك، قد تتسبب الأحداث أو الظروف المستقبلية في توقف المجموعة عن مزاوله أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية.
  - تقييم العرض الشامل وهيكل ومحتويات البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت البيانات المالية المجمعة تعبر عن المعاملات والأحداث ذات الصلة بطريقة تحقق العرض العادل.
  - الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول المعلومات المالية للشركات أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية المجمعة. نحن مسؤولون عن التوجيه والإشراف والقيام بأعمال التدقيق للمجموعة، وتتحمل المسؤولية كاملةً عن رأينا.
- ونتواصل مع المكلفين بالحوكمة، حول عدة أمور من بينها النطاق المخطط لأعمال التدقيق وتوقيتها ونتائج التدقيق الهامة، بما في ذلك أي أوجه قصور جوهريه في نظم الرقابة الداخلية يتم تحديدها أثناء أعمال التدقيق.

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين إلى حضرات السادة مساهمي شركة المباني ش.م.ك.ع.  
المحترمين (تتمة)  
دولة الكويت

#### مسؤوليات مراقبي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

كما نزود أيضًا المكلفين بالحوكمة ببيان يفيد التزامنا بالمتطلبات الأخلاقية المتعلقة بالاستقلالية، وإبلاغهم أيضًا بشأن جميع العلاقات وغيرها من الأمور التي من المحتمل بصورة معقولة أن تؤثر على استقلاليتنا، بالإضافة إلى الإجراءات المتخذة للحد من التهديدات أو التدابير المطبقة، متى كان ذلك مناسبًا.

ومن بين الأمور التي يتم إبلاغ المكلفين بالحوكمة بها، فإننا نحدد تلك الأمور التي كان لها الأهمية خلال تدقيق البيانات المالية المجمعة للسنة الحالية، ولذلك فهي تعتبر من أمور التدقيق الرئيسية. نقوم بالإفصاح عن هذه الأمور في تقريرنا ما لم تمنع القوانين أو اللوائح الإفصاح العلني عنها أو عندما نقرر، في حالات نادرة للغاية، عدم الإفصاح عن أحد الأمور في تقريرنا، إذا كان من المتوقع أن يترتب على الإفصاح عنه عواقب سلبية قد تفوق المنفعة العامة المتحققة منه.

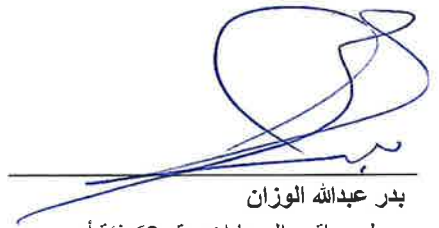
#### تقرير عن المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

برأينا كذلك أن الشركة الأم تمسك حسابات منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يتعلق بهذه البيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في دفاتر الشركة الأم. وأنا قد حصلنا على المعلومات التي رأيناها ضرورية لأداء مهمتنا، وأن البيانات المالية المجمعة تتضمن كل ما نص قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما اللاحقة، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتهما اللاحقة، على وجوب إثباته فيها وأن الجرد قد أجري وفقًا للأصول المرعية، وأنه في حدود المعلومات التي توفرت لدينا لم تقع خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023 مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما اللاحقة، أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتهما اللاحقة، على وجه قد يؤثر ماديًا في نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

نبين أيضًا أنه خلال تدقيقنا، لم يرد إلى علمنا وجود أي مخالفات لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010، بشأن هيئة أسواق المال وتعديلاته اللاحقة ولائحته التنفيذية خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023، على وجه قد يؤثر ماديًا في نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.



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



بدر عبدالله الوزان  
سجل مراقبي الحسابات رقم 62 فئة أ  
ديلويت وتوش - الوزان وشركاه

الكويت في 6 فبراير 2024

شركة المباني ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2023

دينار كويتي		إيضاح	
2022	2023		
			الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
150,341,675	145,142,971	3	ممتلكات ومعدات
763,343,569	895,775,100	4	عقارات استثمارية
43,300,716	53,256,704	5	استثمارات في شركات زميلة
19,552,487	19,562,860	6	أصول حق الاستخدام
45,097,652	53,705,184	7	دفعات مقدماً ودفعات مسددة مسبقاً
1,921,346	1,910,251		استثمارات في أوراق مالية
1,023,557,445	1,169,353,070		
			الموجودات المتداولة
208,075	1,074,012	25	مستحقات من شركات زميلة
11,262,619	23,753,677	8	ذمم مدينة وموجودات أخرى
99,719,512	160,837,277	9	نقد وأرصدة بنكية
111,190,206	185,664,966		
1,134,747,651	1,355,018,036		مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
124,168,358	131,618,459	10	رأس المال
16,505,381	16,505,381	10	علاوة إصدار أسهم
69,287,515	76,170,749	10	احتياطي إجباري
69,287,515	76,170,749	10	احتياطي اختياري
10,778	-		احتياطي أسهم خزينة
6,248,498	4,577,837		احتياطي ترجمة عملات أجنبية
(1,341,599)	(1,338,876)		احتياطي القيمة العادلة
(972,684)	(2,028,657)	10	احتياطيات أخرى
292,007,348	318,474,596		أرباح مرحلة
575,201,110	620,150,238		حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم
78,628,651	80,698,985	10	الحصص غير المسيطرة
653,829,761	700,849,223		مجموع حقوق الملكية
			المطلوبات غير المتداولة
3,460,656	4,054,863		مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
34,761,443	37,746,886	11	مطلوبات غير متداولة أخرى
12,567,082	9,011,328	12	التزامات عقد إيجار
351,826,956	507,864,377	13	تمويلات بنكية
402,616,137	558,677,454		
			المطلوبات المتداولة
5,893,981	8,789,840	12	التزامات عقد إيجار
37,209,455	37,288,903	13	تمويلات بنكية
35,198,317	49,412,616	14	ذمم تجارية دائنة وأخرى
78,301,753	95,491,359		
480,917,890	654,168,813		مجموع المطلوبات
1,134,747,651	1,355,018,036		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 27 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.



محمد عبد العزيز الشايع  
رئيس مجلس الإدارة

شركة المباني ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة  
بيان الدخل المجمع - للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

دينار كويتي		إيضاح	
2022	2023		
			<b>الإيرادات</b>
105,211,813	<b>114,198,740</b>	16	إيرادات من عقارات استثمارية
8,010,495	<b>15,132,660</b>	17	إيرادات من عمليات الفنادق
<u>113,222,308</u>	<u><b>129,331,400</b></u>		
			<b>تكلفة الإيرادات</b>
(19,714,114)	<b>(22,932,407)</b>	18	مصاريف عقارات استثمارية
(11,601,797)	<b>(11,337,709)</b>	4	استهلاك محمل على عقارات استثمارية
(8,285,224)	<b>(10,550,333)</b>		مصاريف عمليات الفنادق
(2,487,801)	<b>(5,295,104)</b>	3	استهلاك محمل على عقارات فندقية
<u>(42,088,936)</u>	<u><b>(50,115,553)</b></u>		
<u>71,133,372</u>	<u><b>79,215,847</b></u>		<b>مُجمَل الربح</b>
(5,017,431)	<b>(5,384,786)</b>	19	مصاريف عمومية وإدارية
(6,712,007)	<b>(12,002,974)</b>		تكاليف تمويل
4,247,149	<b>6,590,943</b>		إيرادات أخرى
674,479	<b>237,306</b>	5	حصة في نتائج من شركات زميلة
<u>64,325,562</u>	<u><b>68,656,336</b></u>		ربح السنة قبل الاستقطاعات
(576,854)	<b>(684,941)</b>		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(1,633,007)	<b>(1,735,357)</b>		حصة ضريبة دعم العمالة الوطنية
(653,203)	<b>(692,089)</b>		حصة الزكاة
(590,000)	<b>(730,000)</b>	20	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
<u>60,872,498</u>	<u><b>64,813,949</b></u>		ربح السنة
			<b>العائد لـ:</b>
61,080,069	<b>64,989,952</b>		مساهمي الشركة الأم
(207,571)	<b>(176,003)</b>		الحصص غير المسيطرة
<u>60,872,498</u>	<u><b>64,813,949</b></u>		
<u>46.41 فلس</u>	<u><b>49.38 فلس</b></u>	21	ربحية السهم الأساسية والمخفضة العائدة لمساهمي الشركة الأم

إن الإيضاحات المرفقة من I إلى 27 تشكل جزءًا لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.



شركة المباني ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان الدخل الشامل المجمع - للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

دينار كويتي		
2022	2023	
60,872,498	64,813,949	ربح السنة
		(الخسارة الشاملة الأخرى) / الدخل الشامل الآخر:
		بنود لن يُعاد تصنيفها إلى بيان الدخل المجمع في فترات لاحقة:
32,185	2,723	التغيرات في القيمة العادلة للاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
		بنود معاد تصنيفها أو قد يُعاد تصنيفها لاحقاً إلى بيان الدخل المجمع:
1,857,420	(1,437,721)	فروق صرف نتيجة ترجمة عمليات أجنبية
1,889,605	(1,434,998)	(الخسارة الشاملة الأخرى) / الدخل الشامل الآخر للسنة
62,762,103	63,378,951	إجمالي الدخل الشامل للسنة
		العائد لـ:
62,281,115	63,322,014	مساهمي الشركة الأم
480,988	56,937	الحصص غير المسيطرة
62,762,103	63,378,351	

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 27 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.



شركة المباني ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان التدفقات النقدية المجمع - للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

دينار كويتي		ايضاح	
2022	2023		
			<b>الأنشطة التشغيلية</b>
64,325,562	68,656,336		ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والزكاة وضريبة دعم العمالة الوطنية ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
15,077,396	17,539,762	3 و 4	تسويات ل: استهلاك
5,939,368	7,820,532	6	استهلاك محمل على أصول حق الاستخدام
1,001,198	885,049		مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
(674,479)	(237,306)	5	حصة في نتائج من شركات زميلة
9,115	13,818		صافي خسارة من استثمارات في أوراق مالية
6,712,007	12,002,974		تكاليف تمويل
92,390,167	106,681,165		
			<b>الحركة على الموجودات والمطلوبات التشغيلية:</b>
225,749	(865,937)		مستحقات من شركات زميلة
950,679	(10,069,781)		ذمم مدينة وموجودات أخرى
(4,808,208)	(492,637)		ذمم تجارية دائنة وأخرى
55,790	(8,448,173)		مطلوبات غير متداولة أخرى
88,814,177	86,804,637		<b>التدفقات النقدية الناتجة من العمليات</b>
(214,067)	(316,881)		المدفوع لمكافأة نهاية الخدمة للموظفين
			المدفوع لحصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية
(2,575,885)	(2,919,921)		والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
86,024,225	83,567,835		<b>صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية</b>
			<b>الأنشطة الاستثمارية</b>
(9,542,225)	(1,671,757)	3	إضافات إلى ممتلكات ومعدات
(82,818,481)	(116,461,525)	7 و 4	إضافات إلى عقارات استثمارية ودفعة مقدماً مسددة
66,754,000	(121,428,405)		استثمار في ودائع لأجل تتجاوز ثلاثة أشهر
104,330	-		إيرادات توزيعات مستلمة
(3,905,033)	(9,851,259)	5	الاستثمار الإضافي في شركات زميلة
(29,407,409)	(249,412,946)		<b>صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية</b>
			<b>الأنشطة التمويلية</b>
113,569,998	216,204,420		تمويلات بنكية ممنوحة
(110,570,275)	(60,010,440)		تمويلات بنكية مسددة
(6,118,738)	(8,895,055)	12	سداد التزامات عقد إيجار
(386,676)	(701,714)		سداد فوائد محملة على التزامات عقد إيجار
(16,226,630)	(17,267,131)		توزيعات أرباح مدفوعة
3,066,718	957,424	10	تمويل من حصص غير مسيطرة
(41,267)	(355,862)		شراء أسهم خزينة
52,045	418,904		عائدات من بيع أسهم خزينة
(13,542,442)	(25,140,236)		تكاليف تمويل مدفوعة
(30,197,267)	105,210,310		<b>صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) الأنشطة التمويلية</b>
26,419,549	(60,634,801)		<b>صافي (النقص) / الزيادة في النقد والنقد المعادل</b>
833,672	324,161		أثر ترجمة عملات أجنبية
42,720,291	69,973,512		النقد والنقد المعادل في بداية السنة
69,973,512	9,662,872	9	<b>النقد والنقد المعادل في نهاية السنة</b>

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 27 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

1. التأسيس والأنشطة الرئيسية

إن شركة المباني ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") هي شركة مساهمة كويتية مؤسسة ومسجلة في الكويت في 1964. فيما يلي أنشطة الشركة الأم:

- إقامة المباني بالوحدات الجاهزة والقيام بالأعمال الإنشائية الأخرى وفي سبيل ذلك فإن للشركة الأم:
    - أن تقيم المصانع والمعامل التي من شأنها تحقيق أغراضها.
    - أن تقوم بالمتاجرة بجميع المواد والعدد والآلات المرتبطة بطبيعة عملها.
    - مباشرة أعمال المقاولات الإنشائية.
    - الاستثمار في عمليات الإنشاء والتعمير والأسكان.
  - إنشاء المباني والأسواق والمعارض التجارية والمخازن والمستودعات المختلفة لحسابها ولحساب الغير وبيعها وتأجيرها وإدارة وصيانة المملوك للغير منها.
  - استيراد وتصدير كافة الأنواع من المواد والعدد والآلات وغيرها مما يرتبط بطبيعة نشاط الشركة الأم.
  - تملك وبيع وشراء العقارات والأراضي وتطويرها لحساب الشركة الأم داخل الكويت وخارجها وكذا إدارة أملاك الغير وكل ذلك بما لا يخالف الأحكام المنصوص عليها في القوانين القائمة وما حظرته من الإتجار في قسامم السكن الخاص على النحو الذي نصت عليه هذه القوانين.
  - تملك وبيع وشراء أسهم وسندات الشركات العقارية لحساب الشركة الأم فقط في الكويت وخارجها.
  - إعداد الدراسات وتقديم الاستشارات في المجالات العقارية بكافة أنواعها على أن تتوافر الشروط المطلوبة في من يزاول تقديم هذه الخدمة.
  - تملك وإدارة الفنادق والنوادي الصحية والمرافق الصحية وإيجارها واستئجارها.
  - القيام بجميع أعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للشركة الأم وللغير بما في ذلك القيام بالأشغال الحديدية والألمنيوم، والقيام بالأعمال الخاصة بالصيانة، وتنفيذ الأعمال المدنية بما في ذلك القيام بالأعمال الصحية والأصباغ والميكانيكية والكهربائية والمصاعد وأعمال تكيف الهواء بما يشمل ذلك من تمديدات وقطع غيار، وما إلى غير ذلك من الأعمال التكميلية للمباني والإنشاءات بما يكفل المحافظة على المباني وسلامتها.
  - إدارة وتشغيل واستثمار وإيجار واستئجار الفنادق والنوادي والموتيلات وبيوت الضيافة والإستراحات والمنتزهات والحدائق والمعارض والمطاعم والكافتريات والمجمعات السكنية والمنتجعات السياحية والصحية والمشروعات الترويحية والرياضية والمحلات، وذلك على مختلف الدرجات والمستويات شاملاً جميع الخدمات الأصلية والمساعدة والمرافق الملحقة بها وغيرها من الخدمات اللازمة لها.
  - تنظيم المعارض العقارية الخاصة بمشاريع الشركة الأم العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
  - إقامة المزادات العقارية.
  - تملك الأسواق التجارية والمجمعات السكنية وإدارتها.
  - إنشاء وإدارة الصناديق الاستثمارية العقارية فقط دون غيره من الصور الأخرى لمباشرة نشاط توظيف واستثمار الأموال لصالح الغير.
  - استغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة الأم عن طريق استثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة.
  - المساهمة المباشرة لوضع البنية الأساسية للمناطق والمشاريع السكنية والتجارية والصناعية بنظام البناء والتشغيل والتحويل (BOT) وإدارة المرافق العقارية بنظام (BOT).
- ويجوز للشركة الأم أن تمارس أعمالاً مشابهة أو مكملة أو لازمة أو مرتبطة بأغراضها، ويكون للشركة الأم مباشرة الأعمال السابق ذكرها في دولة الكويت وفي الخارج بصفة أصلية أو بالوكالة ويجوز للشركة الأم أن تنشئ فروع لها داخل دولة الكويت أو خارجها، ويجوز لها أن تكون لها مصلحة أو تشترك بأي وجه مع الهيئات التي تزاول أعمالاً شبيهة بأعمالها أو التي قد تعاونها على تحقيق أغراضها في الكويت، أو في الخارج ولها أن تنشئ أو تشارك أو تشتري هذه الهيئات أو تلحقها بها.

إن الشركة الأم مدرجة في بورصة الكويت.

إن الشركة الأم هي شركة زميلة لشركة الشايح المتحدة ذ.م.م وشركة مجموعة الصناعات الوطنية (القابضة) ش.م.ك.ع. إن عنوان الشركة الأم المسجل هو ص.ب. 5132، الصفاة 13052، الكويت.

تمت الموافقة على إصدار هذه البيانات المالية المجمعة استناداً إلى قرار مجلس الإدارة الصادر بتاريخ 6 فبراير 2024 وتخضع لموافقة المساهمين في الجمعية العمومية السنوية.

## 2. أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة

### 2.1 أساس الإعداد

تم إعداد هذه البيانات المالية المجمعة على أساس مبدأ التكلفة التاريخية للقياس، باستثناء الأدوات المالية المصنفة كاستثمارات في أوراق مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة) واستثمارات في أوراق مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر) والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة.

تعرض هذه البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي وهو العملة الرئيسية وعملة العرض للمجموعة.

تم إعداد هذه البيانات المالية المجمعة وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية للتقرير المالي الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية.

إن إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية للتقرير المالي يتطلب من الإدارة وضع تقديرات وافتراضات قد تؤثر في المبالغ المفصح عنها في هذه البيانات المالية المجمعة إذ قد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات. ويتطلب أيضاً من الإدارة ممارسة أحكامها خلال عملية تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة. إن الأمور التي تكون فيها التقديرات والافتراضات جوهرية بالنسبة للبيانات المالية أو تلك التي تتطلب قدرًا أكبر من الأحكام، قد تم الإفصاح عنها في إيضاح 27.

### 2.2 مبدأ الاستمرارية

كان لدى أعضاء مجلس الإدارة، عند اعتماد البيانات المالية المجمعة، توقع معقول بأن المجموعة لديها موارد كافية للاستمرار في عملياتها التشغيلية في المستقبل المنظور. وبالتالي، واصلوا تطبيق مبدأ الاستمرارية المحاسبية عند إعداد هذه البيانات المالية المجمعة.

### 2.3 المعايير المحاسبية الجديدة والمعدلة

#### سارية المفعول للسنة الحالية

طبقت المجموعة في السنة الحالية التعديلات التالية على معايير المحاسبة الدولية للتقرير المالي والتفسيرات الصادرة عن المجلس والتي تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023. ولم ينشأ عن تطبيقها أي أثر جوهري على الإفصاحات أو المبالغ المفصح عنها في هذه البيانات المالية المجمعة.

- تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 وبيان الممارسة 2 لمعايير المحاسبة الدولية للتقرير المالي - الإفصاح عن السياسات المحاسبية - تُغيّر التعديلات متطلبات معيار المحاسبة الدولي 1 فيما يتعلق بالإفصاح عن السياسات المحاسبية. تستبدل التعديلات جميع التعبيرات الدالة على مصطلح "السياسات المحاسبية الهامة" بمصطلح "معلومات السياسة المحاسبية المادية". تعتبر معلومات السياسة المحاسبية مادية إذا كان من المتوقع بشكل معقول أن تؤثر، عند مراعاتها مع المعلومات الأخرى المدرجة في البيانات المالية للمنشأة، على القرارات التي يتخذها المستخدمون الأساسيون للبيانات المالية ذات الغرض العام على أساس تلك البيانات المالية.

- تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 8 - تستبدل التعديلات تعريف التغير في التقديرات المحاسبية بتعريف التقديرات المحاسبية. ووفقاً للتعريف الجديد، فإن التقديرات المحاسبية تُعرّف بأنها "المبالغ ذات الطبيعة النقدية في البيانات المالية والتي يكون قياسها عرضة لحالات عدم التأكد".

- تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 12 - أصول والتزامات الضريبة المؤجلة الناشئة عن معاملة واحدة. تطرح التعديلات استثناءً إضافياً للإعفاء من الاعتراف المبدئي. وفقاً للتعديلات، لا تطبق المنشأة الإعفاء من الاعتراف المبدئي على المعاملات التي ينشأ عنها فروق مؤقتة متساوية بين البنود الخاضعة للضريبة والقابلة للخصم. استناداً إلى قانون الضرائب المطبق، قد تنشأ فروق مؤقتة متساوية بين البنود الخاضعة للضريبة والقابلة للخصم وذلك عند الاعتراف المبدئي بأصل أو التزام في معاملة لا تمثل اندماج أعمال ولا تؤثر على الربح المحاسبي أو الربح الخاضع للضريبة.

- تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 12 - الإصلاح الضريبي العالمي - القواعد النموذجية للركيزة الثانية - تتيح هذه التعديلات للشركات استثناءً مؤقتاً من المحاسبة عن الضرائب المؤجلة التي تنشأ نتيجة تطبيق متطلبات مشروع منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية المعروف باسم "الإصلاح الضريبي العالمي". ونتيجة لهذه التعديلات، ينبغي للمنشأة أن تقدم إفصاحاً يوضح أنها قد طبقت الاستثناء علاوة على إفصاح منفصل عن مصروفاتها (إيراداتها) الضريبية الحالية فيما يتعلق بضرائب الدخل الواردة في الركيزة الثانية.

## 2.4 معايير صادرة ولكنها غير سارية المفعول بعد

أصدرت معايير المحاسبة الدولية للتقرير المالي التالية ولكن لم يسر مفعولها بعد ولم تطبقها المجموعة بشكل مبكر. تعتزم المجموعة تطبيقها عندما تصبح سارية المفعول.

المعايير والتفسيرات والتعديلات	البيان	تاريخ السريان
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 - الالتزامات المتداولة وغير المتداولة	تصنيف الالتزامات كمتداولة أو غير متداولة: توضح التعديلات أن تصنيف الالتزامات كمتداولة أو غير متداولة يستند إلى الحقوق التي تُعد قائمة في نهاية فترة التقرير، وتحدد أن التصنيف لا يتأثر بالتوقعات حول ما إذا كانت المنشأة ستمارس حقها في تأجيل تسوية الالتزام، كما توضح أن الحقوق تُعد قائمة إذا تم الالتزام بالتعهدات في نهاية فترة التقرير، وتقدم تعريفاً لـ "التسوية" لتوضح أن التسوية يُعنى بها تحويل النقد أو أدوات حقوق الملكية أو الأصول الأخرى أو الخدمات إلى الطرف المقابل.	1 يناير 2024
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 7 - الالتزامات غير المتداولة التي تنطوي على تعهدات	الالتزامات غير المتداولة التي تنطوي على تعهدات - تحدد التعديلات أن التعهدات التي ينبغي للمنشأة الالتزام بها في نهاية فترة التقرير أو قبلها هي فقط التي تؤثر على حق المنشأة في تأجيل تسوية الالتزام لمدة لا تقل عن اثني عشر شهرًا بعد تاريخ التقرير (وبالتالي ينبغي مراعاتها عند تقييم تصنيف الالتزام كمتداول أو غير متداول).	1 يناير 2024
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 7 والمعيار الدولي للتقارير المالية 7 فيما يتعلق بترتيبات تمويل الموردين	تتطلب هذه التعديلات تقديم إفصاحات بغرض تعزيز شفافية ترتيبات تمويل الموردين وبيان آثارها المترتبة على التزامات الشركة وتدفقاتها النقدية ومدى تعرضها لمخاطر السيولة. تمثل متطلبات الإفصاح الحلول التي طرحها مجلس معايير المحاسبة الدولية استجابة للمخاوف التي أبداهها المستثمرون من عدم وضوح بعض ترتيبات تمويل الموردين لبعض الشركات بشكل كافٍ وهو ما يمثل عائقاً أمام تحليلات المستثمرين.	1 يناير 2024
تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 16 - عقود الإيجار الخاصة بمعاملات البيع مع إعادة الاستئجار	تضيف التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 16 متطلبات القياس اللاحق إلى معاملات البيع مع إعادة الاستئجار التي تستوفي المتطلبات الواردة في المعيار الدولي للتقارير المالية 15 للمحاسبة عنها باعتبارها عملية بيع. وتقتضي التعديلات من البائع-المستأجر أن يحدد "دفعات الإيجار" أو "دفعات الإيجار المعدلة" بحيث لا يعترف البائع-المستأجر بربح أو خسارة ترتبط بحق الاستخدام الذي يحتفظ به البائع-المستأجر بعد تاريخ بدء مدة العقد. ولا تؤثر التعديلات على الربح أو الخسارة التي يعترف بها البائع-المستأجر فيما يتعلق بالإنهاء الجزئي أو الكلي لعقد الإيجار. وبدون هذه المتطلبات الجديدة، كان البائع-المستأجر سيعترف بربح من حق الاستخدام الذي يحتفظ به فقط لمجرد إعادة قياس التزام عقد الإيجار (على سبيل المثال نتيجة لتعديل عقد الإيجار أو تغيير مدة الإيجار) وذلك تطبيقاً للمتطلبات العامة الواردة في المعيار الدولي للتقارير المالية 16. وكان من الممكن أن تنطبق هذه الحالة بشكل خاص على عملية إعادة الاستئجار التي تتضمن دفعات إيجار متغيرة لا تعتمد على مؤشر أو معدل.	1 يناير 2024
المعيار الدولي للاستدامة I - المتطلبات العامة للإفصاح عن المعلومات المالية المتعلقة بالاستدامة	يتضمن هذا المعيار الإطار الرئيسي لعملية الإفصاح عن المعلومات المادية حول المخاطر والفرص المرتبطة بالاستدامة والتي تنطوي عليها جميع جوانب سلسلة القيمة بالنسبة للمنشأة.	1 يناير 2024 شريطة اعتماده من قبل الجهة الرقابية

المعايير والتفسيرات والتعديلات	البيان	تاريخ السريان
المعيار الدولي للاستدامة 2 – الإفصاحات المتعلقة بالمناخ	يحدد هذا المعيار متطلبات تحديد وقياس والإفصاح عن المعلومات حول المخاطر والفرص المرتبطة بالمناخ والتي يستعين بها المستخدمون الأساسيون للتقارير المالية ذات الغرض العام عند اتخاذ قرارات مرتبطة بتقديم موارد للمنشأة.	1 يناير 2024
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 21 – عدم إمكانية المبادلة	تتأثر المنشأة بالتعديلات عندما يكون لديها معاملة أو عملية بعملية أجنبية لا يمكن مبادلتها بعملية أخرى في تاريخ القياس لغرض محدد. تكون العملة قابلة للمبادلة عند توافر قدرة الحصول على العملة الأخرى (في ظل تأخر إداري طبيعي) وأن تتم المعاملة من خلال سوق أو آلية للتبادل والتي ينشأ عنها حقوق والتزامات واجبة النفاذ.	تبدأ في أو بعد 1 يناير 2025 (التطبيق المبكر متاح)

تتوقع الإدارة تطبيق هذه المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة في البيانات المالية المجمعة للمجموعة خلال فترة التطبيق المبدئي وأن تطبيق هذه المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة قد لا يكون له أثر مادي في البيانات المالية المجمعة للمجموعة خلال فترة التطبيق المبدئي.

## 2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة

إن السياسات المحاسبية الهامة المستخدمة في إعداد هذه البيانات المالية المجمعة مبينة أدناه:

### 2.5.1 أساس التجميع

تقوم المجموعة بتجميع البيانات المالية للشركة الأم والشركات التابعة (الشركات المستثمر فيها التي تسيطر عليها) والمنشآت المسيطر عليها من قبل شركاتها التابعة.

تسيطر المجموعة على الشركة المستثمر بها فقط في حالة:

- السيطرة على الشركة المستثمر بها (على سبيل المثال: الحقوق القائمة التي تتيح لها قدرتها الحالية على توجيه أنشطة الشركة المستثمر بها)؛
  - التعرض للتغير في العوائد أو امتلاك حقوق بها نتيجة مشاركتها في الشركة المستثمر بها؛ و
  - القدرة على استخدام سيطرتها على الشركة المستثمر بها للتأثير على مبلغ العائدات.
- إذا كان لدى المجموعة حقوق تصويت أقل من الأغلبية التصويتية أو حقوق مماثلة أخرى في الشركة المستثمر بها، عندها تراعي المجموعة كافة الحقائق والظروف عند تقييم ما إذا كان لها سيطرة على الشركة المستثمر بها، بما في ذلك:
- الترتيبات التعاقدية مع أصحاب حق التصويت الآخرين في الشركة المستثمر بها.
  - الحقوق الناشئة من الترتيبات التعاقدية الأخرى.
  - حقوق التصويت وحقوق التصويت المحتملة.

يتم إدراج البيانات المالية للشركات التابعة في البيانات المالية المجمعة على أساس كل بند على حدة من تاريخ نقل السيطرة للمجموعة وحتى تاريخ توقف هذه السيطرة.

يتم إدراج الحصص غير المسيطرة في الشركة المستثمر بها بمقدار الحصة التناسبية العائدة للحصص غير المسيطرة في المبالغ المدرجة لصافي الموجودات المحددة للشركة المقتناة في تاريخ الاقتناء وبمقدار الحصة التناسبية العائدة للحصص غير المسيطرة من التغيرات في حقوق الملكية من تاريخ الاندماج.

يتم توزيع مجموع الدخل الشامل على الحصص غير المسيطرة حتى لو نتج عن ذلك أن يكون لدى الحصص غير المسيطرة رصيد عجز. إن التغيرات في حصص ملكية الشركة الأم في الشركة التابعة والتي لا ينتج عنها فقد السيطرة يتم المحاسبة عنها كمعاملات حقوق الملكية. يتم تعديل القيم الدفترية للحصص المسيطرة وغير المسيطرة وذلك لتعكس التغيرات في حصتها في الشركة التابعة ويتم تسجيل أي فرق بين القيمة التي تم فيها تعديل الحصص غير المسيطرة والقيمة العادلة للمبلغ المدفوع أو المستلم مباشرة في حقوق الملكية وتكون متاحة لمساهمي الشركة الأم. يتم إظهار الحصص غير المسيطرة في بند مستقل في بيان المركز المالي المجمع وبيان الدخل المجمع. يتم إعداد البيانات المالية المجمعة باستخدام سياسات محاسبية موحدة للمعاملات المتشابهة والأحداث الأخرى التي تتم في نفس الظروف بناءً على آخر بيانات مالية للشركات التابعة. يتم عند التجميع استبعاد الأرصدة والمعاملات والإيرادات والمصاريف والتوزيعات المتبادلة بالكامل بين شركات المجموعة. في حال فقدت الشركة الأم السيطرة على الشركة التابعة، يتم حذف الموجودات (بما فيها الشهرة) ومطلوبات الشركة التابعة بقيمتها الدفترية في تاريخ فقدان تلك السيطرة وكذلك يتم حذف الحصص غير المسيطرة. يتم إدراج أي استثمار محتفظ به بالقيمة العادلة في تاريخ فقد السيطرة. يتم تحويل أية فروق ناتجة مع المبالغ المدرجة مباشرة سابقاً في حقوق الملكية إلى بيان الدخل المجمع.

## 2.5.2 ممتلكات ومعدات

يتم إدراج الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصًا الاستهلاك المتراكم وأي خسائر ناتجة عن انخفاض القيمة، وتشتمل التكلفة على سعر الشراء والتكاليف الأخرى المباشرة لإحضار الأصل إلى حالته التشغيلية لاستخدامه المزمع. يتم احتساب الاستهلاك على مدى الأعمار الإنتاجية المقترنة للموجودات المطبقة على أساس القسط الثابت كما هو مبين أدناه.

مباني	10 - 50 سنة
تركيبات ومعدات مكتبية	5 سنوات
أدوات وسيارات	3 سنوات

إن الأرض ملك حر لا يتم استهلاكها.

يتم تحميل مبالغ الصيانة والتصليح والاستبدالات والتحسينات البسيطة كمصاريف عند تكبدها. تدرج الأرباح أو الخسائر الناتجة عن استبعاد أو بيع الموجودات في بيان الدخل المجموع.

يتم مراجعة الأعمار الإنتاجية المقدرة وطرق الاستهلاك في نهاية فترة كل بيانات مالية ويتم المحاسبة عن أية تغييرات في التقديرات على أسس مستقبلية. إن بند الممتلكات والمنشآت والمعدات يتم إلغاء الاعتراف به عند البيع أو عند عدم توقع منافع اقتصادية مستقبلية من الاستخدام المستمر للأصل. يتم احتساب الربح أو الخسارة الناتجة عن استبعاد أو إنهاء خدمة الأصل بمبلغ الفرق بين متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل ويعترف به في الربح أو الخسارة.

تدرج الممتلكات التي في طور الإنشاء بالتكلفة ناقصًا أي خسائر انخفاض في القيمة معترف بها. التكاليف هي تلك المصاريف التي تتكبدها المجموعة والتي تعود مباشرة إلى إنشاء الأصل، وبالنسبة للموجودات المؤهلة، يتم رسملة تكاليف الاقتراض وفقًا للسياسة المحاسبية للمجموعة. يبدأ احتساب استهلاك هذه الموجودات على نفس الأساس الذي تحتسب به الموجودات العقارية الأخرى، وذلك اعتبارًا من تاريخ جاهزيتها للاستخدام في الغرض المحدد لها. يتم مراجعة القيم الدفترية في إطار أعمال الإنشاء لغرض تحديد انخفاض القيمة عندما تشير الأحداث أو التغييرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا يمكن استردادها. في حال ظهور دليل على وجود انخفاض في القيمة وعندما تزيد القيم الدفترية عن المبلغ المقدر الممكن استرداده يتم تخفيض قيمة الموجودات إلى قيمتها الاستردادية.

## 2.5.3 عقارات استثمارية

تتضمن العقارات الاستثمارية أرض ومباني محتفظ بها بهدف اكتساب إيجارات و/أو لأغراض زيادة رأس المال وتقاس مبدئيًا بالتكلفة بما في ذلك تكاليف المعاملة. يدرج أرض ملك حر بالتكلفة ويعتبر أن لديه عمر إنتاجي غير محدد، وبالتالي فهو لا يخضع للاستهلاك.

لاحقًا لتاريخ الاعتراف المبدئي، يتم قياس العقارات الاستثمارية بخلاف الأرض بالتكلفة ناقصًا الاستهلاك المتراكم وأي خسائر ناتجة عن انخفاض القيمة. في تاريخ كل بيان مركز مالي، يتم مراجعة القيم الدفترية على أساس فردي لتقييم ما إذا كانت مسجلة بأكثر من قيمتها الاستردادية. يتم احتساب مخصصات لخسائر انخفاض القيمة، إن وجدت، في حال تجاوزت القيم الدفترية قيمها الاستردادية.

لا يتم الاعتراف بالعقار الاستثماري عند البيع أو حينما يتم سحب الانتفاع به بشكل دائم ولا يتوقع تحقيق منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامه. يتم إدراج أي ربح أو خسارة ناتجة عن عدم الاعتراف بالعقار (يحتسب المبلغ على أنه الفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل) في بيان الدخل المجموع في الفترة التي يتم فيها استبعاد العقار.

يتم إدراج العقارات قيد التطوير بالتكلفة ناقصًا أي انخفاض في القيمة. إن التكلفة هي تلك المصاريف المتكبدة من قبل المجموعة والتي ترتبط مباشرة بإنشاء الموجودات. يتم مراجعة القيم الدفترية للعقارات قيد التطوير لغرض تحديد انخفاض القيمة عندما تشير الأحداث أو التغييرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا يمكن استردادها. في حال ظهور دليل على وجود انخفاض في القيمة وعندما تزيد القيم الدفترية عن المبلغ المقدر الممكن استرداده يتم تخفيض قيمة الموجودات إلى قيمتها الاستردادية.

## 2.5.4 استثمارات في شركات زميلة

إن الشركات الزميلة هي تلك الشركات التي يكون للمجموعة فيها تأثير جوهري، وهي ليست شركة تابعة أو حصة في مشروع مشترك. إن التأثير الجوهري هو حق المشاركة في اتخاذ القرارات المتعلقة بالسياسات المالية والتشغيلية ولكن ليس المشاركة في السيطرة الكلية أو المشتركة على هذه السياسات.

تم إدراج النتائج والموجودات والمطلوبات الخاصة بالشركات الزميلة ضمن هذه البيانات المالية المجمعة باستخدام طريقة احتساب حقوق الملكية المحاسبية، إلا إذا تم تصنيف الاستثمار كمحتفظ به بغرض البيع وفي هذه الحالة يتم المحاسبة عنه وفقًا للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 5 - "الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها برسم البيع والعمليات المتوقعة". ووفقًا لطريقة حقوق الملكية، تدرج الاستثمارات في الشركات الزميلة في بيان المركز المالي المجموع بالتكلفة المعدلة بتغييرات ما بعد الحيازة في حصة المجموعة من صافي موجودات الشركة الزميلة ناقصًا أي انخفاض في قيمتها الدفترية. لا يتم إدراج خسائر أي شركة زميلة تزيد عن حصة المجموعة في ملكية هذه الشركة الزميلة (التي تتضمن أي حصة ملكية طويلة الأجل تشكل بصورة جوهريّة جزء من صافي استثمار المجموعة في الشركة الزميلة)، إلا إذا تكبدت المجموعة التزام قانوني أو متوقع أو قامت بسداد دفعات نيابة عن الشركة الزميلة.



تُستخدم أحدث البيانات المالية المتاحة للشركة الزميلة في تطبيق طريقة حقوق الملكية. عند إعداد البيانات المالية للشركة الزميلة المستخدمة في تطبيق طريقة حقوق الملكية بتاريخ يختلف عن ذلك المستخدم من قبل المجموعة، تجرى تعديلات فيما يخص آثار المعاملات أو الأحداث الهامة التي وقعت بين ذلك التاريخ وتاريخ البيانات المالية للمجموعة. لا ينبغي أن يكون الفرق بين نهاية فترات إعداد التقارير ذات الصلة أكثر من ثلاثة أشهر، وينبغي أن يكون طول الفترات ذات الصلة هو نفس الطول من فترة إلى أخرى. إذا استخدمت الشركة الزميلة سياسات محاسبية غير تلك السياسات الخاصة بالمنشأة للمعاملات والأحداث المشابهة في الظروف المماثلة، يتم إجراء تعديلات للسياسات المحاسبية للشركة الزميلة بما يتوافق مع تلك الخاصة بالمجموعة.

يتم إضافة المبالغ المقرضة للشركات الزميلة والتي تمثل الحقوق المتبقية نتيجة التصفية إلى تكلفة الشركات الزميلة.

عند دخول المجموعة في معاملات مع شركة زميلة لها، يتم حذف الأرباح أو الخسائر إلى مقدار قيمة حصة المجموعة في هذه الشركة الزميلة.

### 2.5.5 انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة بتاريخ كل بيان مالي بمراجعة القيم الدفترية لموجوداتها غير المالية لتحديد ما إذا كان هناك أي دليل على أن تلك الموجودات قد تعرضت لخسارة انخفاض القيمة. في حال وجود مثل هذا الدليل، يتم تقدير القيمة الاستردادية للأصل من أجل تحديد مقدار خسارة انخفاض القيمة (إن وجدت). وإذا لم يكن بالإمكان تقدير القيمة الاستردادية لأصل فردي، تقوم المجموعة بتقدير القيمة الاستردادية لوحدة توليد النقد التي ينتمي إليها هذا الأصل. حينما يمكن تحديد أساس معقول وثابت للتوزيع، توزع الموجودات المشتركة أيضاً على وحدات فردية لتوليد النقد أو يتم توزيعها على أصغر مجموعة من وحدات توليد النقد والتي يمكن أن يحدد لها أساس معقول وثابت للتوزيع.

إن القيمة الاستردادية هي القيمة العادلة ناقصاً التكاليف اللازمة للبيع أو قيمة الاستخدام، أيهما أعلى. عند تقدير قيمة الاستخدام، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقتررة على قيمتها الحالية باستخدام معدل الخصم الذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المتعلقة بالأصل الذي لم يتم تعديل تقديرات تدفقاته النقدية المستقبلية.

في حال تقدير القيمة الاستردادية للأصل (وحدة توليد النقد) بأقل من قيمته الدفترية، يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل (وحدة توليد النقد) إلى مقدار قيمته الاستردادية. يتم الاعتراف بخسارة الانخفاض في القيمة مباشرة في بيان الدخل المجمع، إلا إذا تم إدراج هذا الأصل بمبلغ إعادة التقييم، وفي هذه الحالة يتم المحاسبة عن خسارة انخفاض القيمة كانخفاض ناتج عن إعادة التقييم.

في حالة تم رد خسارة انخفاض القيمة لاحقاً، يتم زيادة القيمة الدفترية للأصل (وحدة توليد النقد) إلى مقدار التقدير المعدل لقيمتها الاستردادية بحيث ألا تتجاوز القيمة الدفترية الزائدة تلك القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها في حال عدم الاعتراف بأي خسارة نتيجة انخفاض قيمة الأصل (وحدة توليد النقد) في السنوات السابقة. يتم الاعتراف برد خسارة انخفاض القيمة في بيان الدخل المجمع مباشرة، إلا إذا تم إدراج الأصل ذي الصلة بمبلغ إعادة التقييم، وفي هذه الحالة يعالج رد خسارة انخفاض القيمة محاسبياً كزيادة ناتجة عن إعادة التقييم.

### 2.5.6 الاعتراف بالموجودات والمطلوبات المالية واستيعادها

يتم الاعتراف بالأصل أو الالتزام المالي عندما تصبح المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة. يتم الاعتراف بكافة عمليات شراء أو بيع الموجودات المالية التي تتم بالشروط المعتادة أو استيعادها على أساس تاريخ المتاجرة. يُستبعد الأصل المالي (كلياً أو جزئياً) عندما تنتهي الحقوق التعاقدية في استلام التدفقات النقدية من الأصل المالي أو عندما تقوم المجموعة فعلياً بتحويل كافة مخاطر ومنافع الملكية أو عندما لا تقوم المجموعة بتحويل كافة مخاطر ومنافع الملكية ولم تعد تحتفظ بسيطرتها عليه. يُستبعد الالتزام المالي عندما يتم الوفاء بالالتزام المحدد بال عقد أو عند إلغاؤه أو انتهاء صلاحيته.

تحاسب المجموعة عن التعديل الجوهرى لشروط الالتزام الحالي أو جزء منه كإطفاء للالتزام المالي الأصلي والاعتراف بالالتزام الجديد. يُفترض أن الشروط تختلف اختلافاً جوهرياً إذا كانت القيمة الحالية المخصومة للتدفقات النقدية بموجب الشروط الجديدة، بما في ذلك أي رسوم مدفوعة بال صافي من أي رسوم مستلمة ومخصومة باستخدام معدل الفائدة الفعلية الأصلية، مختلفة بواقع 10% على الأقل مقارنة بالقيمة الحالية المخصومة للتدفقات النقدية المتبقية من الالتزام المالي الأصلي. إذا لم يكن التعديل جوهرياً، يتم الاعتراف بالفرق بين

(1) القيمة الدفترية للالتزام قبل التعديل، و

(2) القيمة الحالية للتدفقات النقدية بعد التعديل في الربح أو الخسارة كربح أو خسارة نتيجة التعديل ضمن الأرباح والخسائر الأخرى.

## 2.5.7 تصنيف الموجودات والمطلوبات المالية

يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية 9 تقييم الموجودات المالية استنادًا إلى مجموعة من نماذج أعمال المنشأة لغرض إدارة الموجودات وخصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأدوات.

تقييم نموذج الأعمال

تحدد المجموعة نموذج أعمالها عند المستوى الذي يعكس على النحو الأفضل كيفية إدارتها لمجموعات من الموجودات المالية لتحقيق هدفها من الأعمال. وذلك سواء كان هدف المجموعة هو فقط تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية من الموجودات أو تحصيل كل من التدفقات النقدية التعاقدية والتدفقات النقدية الناتجة من بيع الموجودات. إذا لم ينطبق أي من كلاهما (على سبيل المثال الموجودات المالية المحتفظ بها لأغراض المتاجرة)، عندئذ يتم تصنيف الموجودات المالية كجزء من نموذج أعمال "البيع" ويتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. يستند نموذج أعمال المجموعة إلى عوامل ملحوظة مثل:

- طريقة تقييم أداء نموذج الأعمال والموجودات المالية المحتفظ بها ضمن هذا النموذج ورفع تقارير عنها لموظفي الإدارة العليا بالمنشأة؛
- المخاطر التي تؤثر على أداء نموذج الأعمال (والموجودات المالية المحتفظ بها ضمن نموذج الأعمال) وبالأخص طريقة إدارة تلك المخاطر؛
- طريقة مكافأة مدراء الأعمال (على سبيل المثال، ما إذا كانت المكافأة تستند إلى القيمة العادلة للموجودات المدارة أو إلى التدفقات النقدية التعاقدية المحصلة).

كما أن معدل التكرار المتوقع للمبيعات وقيمتها وتوقيتها يعتبر من الجوانب المهمة للتقييم الذي تجريه المجموعة.

تحديد ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية تمثل دفعات من المبلغ الأصلي والفائدة فقط (اختبار تحقيق دفعات من المبلغ الأصلي والفائدة فقط)

إذا استهدف نموذج الأعمال الاحتفاظ بالموجودات لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية أو تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية والبيع، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية للأدوات المالية تمثل دفعات من المبلغ الأصلي والفائدة فقط (اختبار تحقق دفعات من المبلغ الأصلي والفائدة فقط).

لأغراض هذا الاختبار، يُعرف "أصل المبلغ" على أنه القيمة العادلة للأصل المالي عند الاعتراف المبني وقد يتغير خلال عمر الأصل المالي (على سبيل المثال عند وجود دفعات مسددة من المبلغ الأصلي أو إطفاء القسط / الخصم).

إن العناصر الأكثر أهمية للفائدة في أي ترتيب إقراض أساسي تتمثل في مراعاة القيمة الزمنية للأموال ومخاطر الائتمان، بخلاف مخاطر الإقراض الأساسية الأخرى وهامش الربح. ولاختبار تحقق دفعات من المبلغ الأصلي والفائدة فقط، تطبق المجموعة أحكام، وتراعي العوامل ذات الصلة مثل العملة المقوم بها الأصل المالي والمدة المحدد عنها سعر الفائدة.

تصنف المجموعة موجوداتها المالية عند الاعتراف المبني ضمن الفئات التالية:

- الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة
- استثمارات في أوراق مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
- استثمارات في أوراق مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة

يُقاس الأصل المالي بالتكلفة المطفأة في حالة استيفائه للشروط التالية:

- أن يتم الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية؛ و
- أن ينشأ عن الشروط التعاقدية للأصل المالي تدفقات نقدية في تواريخ محددة والتي تتمثل في دفعات من المبلغ الأصلي والفائدة فقط على المبلغ الأصلي القائم.

يتم تصنيف النقد والأرصدة البنكية و عقود الإيجار والذمم المدينة الأخرى من المستأجرين والذمم المدينة الأخرى المصنفة بطبيعتها كموجودات مالية والمستحقات من شركات زميلة كأدوات دين مدرجة بالتكلفة المطفأة.

## استثمارات في أوراق مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

تصنف المجموعة الموجودات المالية كمحتفظ بها بغرض المتاجرة عند شرائها أو إصدارها بصورة رئيسية لغرض تحقيق أرباح على المدى القريب من خلال أنشطة المتاجرة أو عندما تشكل جزءاً من محفظة أدوات مالية مدارة، في حالة توافر دليل على وجود نمط حديث لتحقيق الأرباح على المدى القريب. إضافة إلى ذلك، قد تلجأ المجموعة عند الاعتراف المبني إلى القيام على نحو غير قابل للإلغاء بتصنيف الأصل المالي الذي لا يستوفي متطلبات القياس بالتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر كأصل مالي مدرج بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة إذا كان ذلك من شأنه أن يستبعد أو يحد بصورة ملحوظة من أي تباين محاسبي قد ينشأ خلاف ذلك. تُصنف أسهم حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ما لم تختار المجموعة التصنيف غير القابل للإلغاء بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر عند الاعتراف المبني بأدوات حقوق الملكية. إن الموجودات المالية ذات التدفقات النقدية التعاقدية التي لا تمثل دفعات من المبلغ الأصلي والفائدة فقط ينبغي قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

## استثمارات في أوراق مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

عند الاعتراف المبني، قد تختار المجموعة تصنيف بعض استثماراتها في الأسهم على نحو غير قابل للإلغاء كأدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر عندما تستوفي تعريف حقوق الملكية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 32 الأدوات المالية: العرض ولا يتم الاحتفاظ بها لغرض المتاجرة. يتم تحديد مثل هذا التصنيف على أساس كل أداة على حدة. إن أدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر يتم قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة. لا يعاد إدراج الأرباح والخسائر الناتجة من أدوات حقوق الملكية إلى بيان الدخل المجمع. ويتم الاعتراف بالتوزيعات في بيان الدخل، عندما يثبت الحق في استلامها، إلا في حالة استفادة المجموعة من هذه المتحصلات كاسترداد لجزء من تكلفة الأداة، وفي هذه الحالة، تدرج الأرباح في الدخل الشامل الآخر. إن أدوات حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر لا تخضع لتقييم انخفاض القيمة. وعند الاستبعاد، يعاد تصنيف الأرباح أو الخسائر المترجمة من احتياطي القيمة العادلة إلى الأرباح المرحلة في بيان التغييرات في حقوق الملكية المجمع.

## أدوات الدين المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

تقيس المجموعة أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر في حالة استيفاء الشرطين التاليين:

- أن يتم الاحتفاظ بالأداة ضمن نموذج أعمال يهدف إلى تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وبيع الموجودات المالية
- أن تستوفي الشروط التعاقدية للأصل المالي اختبار تحقق دفعات من المبلغ الأصلي والفائدة فقط

إن أدوات الدين المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر تُقاس لاحقاً بالقيمة العادلة، ويتم الاعتراف بالأرباح والخسائر الناتجة عن التغييرات في القيمة العادلة ضمن الدخل الشامل الآخر. يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد وأرباح أو خسائر صرف العملات الأجنبية ضمن بيان الربح أو الخسارة المجمع. وعند الاستبعاد، يُعاد تصنيف الأرباح أو الخسائر المترجمة المعترف بها سابقاً ضمن الدخل الشامل الآخر من حقوق الملكية إلى بيان الربح أو الخسارة المجمع. تصنف إدارة المجموعة بعض أدوات الدين غير المسعرة ضمن أدوات الدين المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

## 2.5.8 انخفاض قيمة الموجودات المالية

تعترف المجموعة بالخسائر الائتمانية المتوقعة على الموجودات المالية التي يتم قياسها بالتكلفة المطفأة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9. يتم تحديث قيمة الخسائر الائتمانية المتوقعة في تاريخ بيان المركز المالي المجمع.

تُقاس الخسارة الائتمانية المتوقعة على الأداة المالية بطريقة تعكس المبالغ بشكل غير متحيز ومرجح بالاحتمالات والتي يتم تحديدها من خلال تقييم مجموعة من النتائج المحتملة والقيمة الزمنية للأموال والأحداث السابقة والظروف الحالية وتوقعات الظروف الاقتصادية المستقبلية. يطبق نموذج الخسارة الائتمانية المتوقعة على كافة الأدوات المالية باستثناء الاستثمار في أدوات حقوق الملكية. ويتم بانتظام مراجعة المنهجيات والافتراضات بما في ذلك توقعات الظروف الاقتصادية المستقبلية.

تعترف المجموعة دائماً بالخسائر الائتمانية المتوقعة خلال عمر الأداة على الإيجار والمبالغ الأخرى مستحقة القبض من المستأجرين. يتم تقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة عليها استناداً إلى التجارب السابقة للمجموعة فيما يتعلق بالخسائر الائتمانية، والتي يتم تعديلها وفقاً للعوامل الخاصة بالمدينين والظروف الاقتصادية العامة وتقدير التوجه الحالي والمتوقع للظروف كما في تاريخ التقرير، بما في ذلك القيمة الزمنية للأموال عند الاقتضاء.

بالنسبة لجميع الأدوات المالية الأخرى، تعترف المجموعة بالخسائر الائتمانية المتوقعة خلال عمر الأداة عند وجود زيادة ملحوظة في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبني. غير أنه، إذا لم ترتفع مخاطر الائتمان على أداة مالية بشكل ملحوظ منذ الاعتراف المبني، تقيس المجموعة مخصص الخسارة لتلك الأداة المالية بمبلغ يعادل الخسارة الائتمانية المتوقعة لمدة 12 شهراً.

تمثل الخسائر الائتمانية المتوقعة خلال عمر الأداة الخسائر الائتمانية المتوقعة التي تنتج من حالات التعثر المحتملة على مدار العمر المتوقع للأداة المالية. على النقيض، تمثل الخسائر الائتمانية المتوقعة لمدة 12 شهرًا جزءًا من الخسارة الائتمانية المتوقعة خلال عمر الأداة التي من المتوقع أن تنتج عن حالات التعثر على الأداة المالية والتي من المحتمل أن تحدث في خلال 12 شهرًا بعد تاريخ التقرير.

#### الزيادة الملحوظة في مخاطر الائتمان

عند تحديد ما إذا كانت المخاطر الائتمانية على الأداة المالية قد ارتفعت بشكل ملحوظ منذ الاعتراف المبدئي، تقارن المجموعة مخاطر التعثر التي تحدث على الأداة المالية كما في تاريخ التقرير مع مخاطر التعثر التي تحدث على الأداة المالية كما في تاريخ الاعتراف المبدئي. في سبيل إجراء هذا التقدير، تراعي المجموعة المعلومات الكمية والنوعية المعقولة والمؤيدة، بما في ذلك التجارب السابقة والمعلومات المستقبلية المتاحة دون تكبد تكلفة أو جهد. تتضمن تلك المعلومات المستقبلية التوقعات المستقبلية لمجالات الأعمال التي يزاول فيها مدينو المجموعة أنشطتهم، ويتم الحصول عليها من تقارير خبراء الاقتصاد والمحللين الماليين والجهات الحكومية ومراكز التفكير والبحث وغيرها من المنظمات المماثلة علاوة على الأخذ بعين الاعتبار المصادر الخارجية المتنوعة للمعلومات الاقتصادية الفعلية والمتوقعة المتعلقة بالعمليات الرئيسية للمجموعة.

على وجه الخصوص، يتم مراعاة المعلومات التالية عند تقييم ما إذا كانت مخاطر الائتمان قد ارتفعت بشكل ملحوظ منذ الاعتراف المبدئي:

- التدهور الملحوظ الفعلي أو المتوقع في التصنيف الائتماني الداخلي للأداة المالية أو الخارجي (إن وجد)؛
- التدهور الملحوظ في مؤشرات السوق الخارجية لمخاطر الائتمان فيما يتعلق بأداة مالية معينة، على سبيل المثال أن تطرأ زيادة ملحوظة في هامش الائتمان أو أسعار مبادلة مخاطر التعثر للمدين، أو طول الفترة الزمنية أو المدى الذي كانت فيه القيمة العادلة للأصل المالي أقل من تكلفته المطفأة؛
- التغيرات السلبية الحالية أو المتوقعة في الأعمال أو الظروف المالية أو الاقتصادية التي من المتوقع أن تسبب في انخفاض ملحوظ في قدرة المدين على الوفاء بالتزاماته المتعلقة بالديون؛
- التدهور الملحوظ الفعلي أو المتوقع في النتائج التشغيلية للمدين؛
- الزيادة الملحوظة في مخاطر الائتمان على الأدوات المالية الأخرى لنفس المدين؛ و
- أن يطرأ تغيير سلبي جوهري فعلي أو متوقع في البيئة الرقابية أو الاقتصادية أو التكنولوجية للمدين قد ينتج عنه انخفاض جوهري في قدرة المدين على الوفاء بالتزاماته المتعلقة بالديون.

وبغض النظر عن نتائج التقييم المذكور أعلاه، تفترض المجموعة ارتفاع مخاطر الائتمان لأي أصل مالي بشكل ملحوظ منذ الاعتراف المبدئي في حالة انقضاء أجل استحقاق الدفعات التعاقدية لفترة تزيد عن 30 يومًا، ما لم يكن لدى المجموعة معلومات معقولة ومؤيدة تثبت خلاف ذلك.

وعلى الرغم من ذلك، تفترض المجموعة عدم ارتفاع مخاطر الائتمان لأي أداة مالية بشكل ملحوظ منذ الاعتراف المبدئي إذا كان من المتوقع أن تكون الأداة المالية منخفضة المخاطر الائتمانية في تاريخ التقرير. يتم التحديد بأن الأداة المالية تنطوي على مخاطر ائتمانية منخفضة إذا:

- (1) كانت تنطوي الأداة المالية على مستوى منخفض من مخاطر التعثر في السداد؛
- (2) كان للمدين قدرة كبيرة على الوفاء بالتزاماته من التدفق النقدي التعاقدية في الأجل القريب، و
- (3) كان يحتمل، ولكن ليس بالضرورة، أن تقلل التغيرات العكسية في الظروف الاقتصادية وظروف الأعمال على المدى الطويل قدرة المقترض على الوفاء بالتزاماته من التدفق النقدي التعاقدية.

تقرر المجموعة أن الأصل المالي ينطوي على مخاطر ائتمانية منخفضة عندما يكون له تصنيف ائتمان خارجي يساوي "التصنيف الائتماني المرتفع" وفقًا للتعريف المتعارف عليه دوليًا أو، في حال عدم توافر تصنيف خارجي، يكون للأصل تصنيف داخلي على أنه "منتظم". يُعنى بالتصنيف "المنتظم" أن الطرف المقابل لديه مركز مالي قوي ولا توجد مبالغ انقضت أجل استحقاقها.

تراقب المجموعة باستمرار فاعلية المعايير المستخدمة لتحديد ما إذا كان هناك ارتفاع ملحوظ في مخاطر الائتمان وتعديلها حسب الاقتضاء لضمان أن المعايير قادرة على تحديد الارتفاع الملحوظ في مخاطر الائتمان قبل أن يصبح المبلغ مستحق السداد.

#### حالة التعثر

لأغراض إدارة مخاطر الائتمان الداخلية، ترى المجموعة أن البنود الموضحة أدناه تشكل "حالة تعثر"، حيث تشير التجارب السابقة إلى أن الموجودات المالية التي تلي أي من المعايير التالية تكون غير مستردة بشكل عام.

- في حالة الإخلال بالتعهدات المالية من قبل المدين؛ أو
  - إذا كانت المعلومات التي تم إعدادها داخليًا أو الحصول عليها من المصادر الخارجية تشير إلى أنه من غير المرجح أن يقوم المدين بدفع المبالغ المستحقة كاملة لدائنيه بما في ذلك المجموعة (دون النظر إلى أي ضمانات محتفظ بها من قبل المجموعة).
- بغض النظر عن التحليل الموضح أعلاه، ترى المجموعة أن التعثر يحدث عندما ينقضي أجل استحقاق أي أصل مالي لفترة تزيد عن 90 يومًا ما لم يكن لدى المجموعة أي معلومات معقولة ومويدة تشير إلى وجود معيار تعثر آخر أكثر ملاءمة.

#### سياسة الشطب

تشطب المجموعة الأصل المالي عند وجود معلومات تشير إلى أن المقترض يعاني من صعوبات مالية بالغة ولا توجد توقعات واقعية حول إمكانية التحصيل، على سبيل المثال، عندما يكون المقترض عرضة للتصفية أو الدخول في إجراءات إفلاس. قد يظل الأصل المالي المشطوب خاضعًا لأنشطة الإنفاذ بموجب إجراءات الاسترداد الخاصة بالمجموعة، مع الأخذ في الاعتبار الاستشارة القانونية عند الاقتضاء. يتم الاعتراف بأي مبالغ مستردة في بيان الربح أو الخسارة المجمع.

#### المنهج العام

تعترف المجموعة بالخسائر الائتمانية المتوقعة على الأرصدة البنكية والمستحقات من شركات زميلة والذمم المدينة الأخرى المصنفة بطبيعتها كموجودات مالية باستخدام المنهج العام.

تطبق المجموعة منهجًا مكونًا من ثلاث مراحل لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة. وتنتقل الموجودات بين المراحل الثلاثة استنادًا إلى التغيير في الجدارة الائتمانية منذ الاعتراف المبدئي. تنتقل الموجودات المالية ذات الزيادة الملحوظة في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي لكن لم تنخفض قيمتها الائتمانية إلى المرحلة 2 بدلاً من المرحلة 1 ويتم الاعتراف بالخسائر الائتمانية المتوقعة استنادًا إلى احتمالية حدوث تعثر للطرف المقابل خلال عمر الأصل. يتم اعتبار كافة الموجودات المالية الأخرى ضمن المرحلة 1 ما لم تنخفض قيمتها الائتمانية ويتم الاعتراف بالخسائر الائتمانية المتوقعة استنادًا إلى احتمالية تعثر العميل خلال الـ 12 شهرًا المقبلة. يتم اعتبار الموجودات المالية أنها منخفضة الجدارة الائتمانية عندما يكون هناك أثر سلبي في التدفقات النقدية المستقبلية المقرة للأصل المالي.

تستخدم المجموعة المعلومات المستقبلية استنادًا إلى التغييرات المتوقعة في العوامل الاقتصادية الكبرى في تقييم كل من ارتفاع مخاطر الائتمان بصورة ملحوظة للأداة منذ الاعتراف المبدئي وقياس خسائرها الائتمانية المتوقعة.

إن الخسائر الائتمانية المتوقعة هي الناتج المخصوم من احتمالية التعثر وقيمة التعرض عند التعثر ومعدل الخسارة عند التعثر. تتمثل احتمالية التعثر في احتمالية تعثر المقترض في الوفاء بالتزاماته المالية إما لمدة 12 شهرًا (احتمالية التعثر لمدة 12 شهرًا) أو على مدى المدة المتبقية من الالتزام (احتمالية التعثر خلال مدة الالتزام). تتمثل قيمة التعرض عند التعثر في قيمة التعرض المتوقعة عند حدوث تعثر. تحدد المجموعة قيمة التعرض عند التعثر من التعرض الحالي للأدوات المالية والتغيرات المحتملة على المبالغ القائمة المسموح بها بموجب العقد بما في ذلك الإطفاء. تمثل قيمة التعرض عند التعثر للأصل المالي إجمالي قيمته الدفترية. يمثل معدل الخسارة عند التعثر الخسارة المتوقعة المشروطة بوقوع حالة تعثر وقيمتها المتوقعة عند التحقق والقيمة الزمنية للأموال.

#### المنهج المبسط

تطبق المجموعة المنهج المبسط لقياس الخسائر الائتمانية على الإيجار والمبالغ الأخرى مستحقة القبض من المستأجرين. تحدد المجموعة الخسائر الائتمانية المتوقعة على تلك البنود استنادًا إلى التجارب السابقة للخسائر الائتمانية وفقًا لحالة انقضاء الاستحقاق الخاصة بالمدينين والمعدلة حسب الانقضاء كي تعكس التقديرات الحالية للظروف الاقتصادية المستقبلية.

### 2.5.9 قياس القيم العادلة

إن القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لنقل التزام في معاملة منظمة بين مشاركين في السوق في تاريخ القياس أي سعر البيع. يفترض قياس القيمة العادلة أن معاملة بيع الأصل أو نقل الالتزام تتم إما:

- في السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام؛ أو
  - في حال غياب السوق الرئيسي، في السوق الأكثر ربحًا للأصل أو الالتزام.
- يجب أن يكون دخول المجموعة إلى السوق الرئيسي أو الأكثر ربحًا متاحًا.

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

يتم قياس القيمة العادلة لأصل أو التزام باستخدام الافتراضات التي سيستخدمها المشاركون في السوق عند تسعير الأصل أو الالتزام، على افتراض أن المشاركين في السوق سيتصرفون وفقاً لمصلحتهم الاقتصادية.

تستخدم المجموعة أساليب التقييم الملائمة للظروف والتي يتوفر من أجلها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة، والتي تزيد من استخدام المدخلات الملحوظة ذات الصلة وتقلل من استخدام المدخلات غير الملحوظة.

يتم تصنيف كافة الموجودات والمطلوبات، التي يتم قياس قيمتها العادلة أو الإفصاح عنها في البيانات المالية المجمعة، ضمن تسلسل مستويات قياس القيمة العادلة، كما هو مبين أدناه، استناداً إلى أدنى مستوى للمدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة ككل:

المستوى 1 - الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المماثلة.

المستوى 2 - أساليب التقييم التي يكون فيها أدنى مستوى للمدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً بشكل مباشر أو غير مباشر.

المستوى 3 - أساليب التقييم التي يكون فيها أدنى مستوى للمدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة غير ملحوظ.

بالنسبة للأدوات المالية المسعرة في سوق نشط، يتم تحديد القيمة العادلة بالرجوع إلى أسعار السوق المعلنة. يتم استخدام أسعار أوامر الشراء للموجودات وأسعار العروض للمطلوبات. يتم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات في صناديق مشتركة وصناديق حصص الاستثمار أو أدوات استثمارية مماثلة استناداً إلى آخر قيمة صافية معلنة لتلك الموجودات.

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

وبالنسبة للموجودات والمطلوبات التي يتم الاعتراف بها في البيانات المالية المجمعة على أساس متكرر، تحدد المجموعة ما إذا كانت الانتقالات قد حدثت بين تسلسل مستويات قياس القيمة العادلة عن طريق إعادة تقييم التصنيف (بناءً على أدنى مستوى للمدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة تقرير.

ولغرض إفصاحات القيمة العادلة، حددت المجموعة فئات للموجودات والمطلوبات على أساس طبيعة وخصائص ومخاطر الأصل أو الالتزام ومستوى تسلسل قياس القيمة العادلة على النحو الموضح أعلاه.

تقدر القيمة العادلة للأدوات المالية بخلاف الأدوات المالية قصيرة الأجل والمدرجة بالتكلفة المطفأة باستخدام التدفقات النقدية التعاقدية المستقبلية المخصومة بمعدلات الفائدة السائدة في السوق حالياً لأدوات مالية مماثلة.

### 2.5.10 تكاليف الاقتراض

إن تكلفة الاقتراض المرتبطة بشكل مباشر بزيادة أو بناء أو تصنيع الموجودات المؤهلة مثل العقارات الاستثمارية والممتلكات والمعدات والتي تعتبر موجودات تستغرق عملية تجهيزها فترة زمنية لتصبح جاهزة لاستخدامها المزمع أو بيعها، يتم إضافتها إلى تكلفة تلك الموجودات إلى أن تصبح هذه الموجودات جاهزة للاستخدام المزمع أو البيع. تدرج كافة تكاليف الاقتراض الأخرى في بيان الدخل المجمع في السنة التي تتكبد فيها تلك التكاليف.

### 2.5.11 أسهم خزينة

تتمثل أسهم الخزينة في أسهم الشركة الأم المملوكة لها التي تم إصدارها وتم إعادة شرائها لاحقاً من قبل الشركة الأم ولم يتم إعادة إصدارها أو إلغاؤها بعد. تتم المحاسبة عن أسهم الخزينة باستخدام طريقة التكلفة. بموجب تلك الطريقة يتم إدراج متوسط التكلفة المرجح للأسهم المعاد شراؤها في حساب معاكس لحقوق الملكية. عندما يتم إعادة إصدار أسهم الخزينة، تقيد الأرباح في حساب مستقل ضمن حقوق الملكية (احتياطي أسهم الخزينة)، وهي غير قابلة للتوزيع. يتم تسجيل أي خسارة محققة في نفس الحساب إلى الحد الذي يغطي الرصيد الدائن في ذلك الحساب. تدرج أي خسائر زائدة في الأرباح المرحلة ثم تنقل إلى الاحتياطيات. ويتم استخدام الأرباح المحققة لاحقاً من بيع أسهم الخزينة أولاً لتخفيض أي خسائر مسجلة مسبقاً في حساب الاحتياطيات والأرباح المرحلة والأرباح من بيع أسهم الخزينة. لا يتم سداد أرباح نقدية عن هذه الأسهم. إن إصدار أسهم منحة سوف يؤدي إلى زيادة عدد أسهم الخزينة بشكل تناسبي وكذلك تخفيض متوسط التكلفة للسهم دون أن يؤثر على التكلفة الإجمالية للأسهم الخزينة.

### 2.5.12 مخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون من المحتمل طلب تدفق صادر لموارد اقتصادية لتسوية التزام حالي قانوني أو متوقع ناتج عن أحداث وقعت في الماضي ويكون بالإمكان تقدير مبلغ الالتزام بشكل موثوق به. إن المبلغ المعترف به كمخصص يمثل أفضل تقدير للمبلغ اللازم لسداد الالتزام الحالي بتاريخ بيان المركز المالي مع الأخذ في الاعتبار المخاطر والشكوك الملازمة لهذا الالتزام. حينما يتم قياس مخصص باستخدام التدفقات النقدية المقتررة لسداد الالتزام الحالي، فإن القيمة الدفترية له تمثل القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية. عندما يكون من المتوقع استرداد بعض أو كافة المنافع الاقتصادية اللازمة لسداد مخصص من طرف ثالث، يتم الاعتراف بمبلغ الدين المستحق كأصل وذلك في حال التأكد التام من استرداد المبلغ وتحديد قيمته بموثوقية.

2.5.13 مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين

تلتزم المجموعة بتقديم مساهمات محددة بموجب خطط الدولة وتقوم بدفع المستحقات للموظفين بموجب خطط منافع محددة عند ترك الخدمة وذلك وفقاً لقوانين الدولة التي يعملون فيها. إن هذا الالتزام غير ممول ويتم احتسابه على أساس المبلغ المستحق للموظفين نتيجة لإنهاء خدمتهم بصورة غير طوعية في تاريخ بيان المركز المالي. يعتبر هذا الأساس تقديراً موثقاً به للقيمة الحالية للالتزام النهائي.

2.5.14 النقد والنقد المعادل

يتكون النقد والنقد المعادل من نقد بالصندوق وأرصدة الحسابات الجارية لدى البنوك والودائع لأجل التي لها أجل استحقاق يبلغ ثلاثة أشهر أو أقل كنقد ونقد معادل في بيان التدفقات النقدية المجمع.

2.5.15 الاعتراف بالإيرادات

إيرادات الخدمات

تربح المجموعة إيرادات من خدمات الصيانة والأمن والدعاية والخدمات اللوجستية والخدمات الأخرى. يتم الاعتراف بالإيرادات من الخدمات عندما تستوفي المجموعة التزام الأداء من خلال نقل الخدمات الموعد بها إلى العميل.

إيرادات الإيجار

يتم الاعتراف بالإيرادات من الوحدات المؤجرة وفقاً للسياسة المبينة في إيضاح 2.5.16 عقود الإيجار.

إيرادات التوزيعات

يتم الاعتراف بإيرادات التوزيعات من الاستثمارات حينما يثبت حق المساهم في استلام الدفعات.

إيرادات الفوائد

يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية بالرجوع إلى المبلغ الأصلي القائم ومعدل الفائدة المطبق.

الإيرادات الناتجة من عمليات الفندق

تحقق المجموعة إيرادات الضيافة من الفنادق المملوكة لها. وتشمل هذه الإيرادات الناتجة من إشغال الغرف ومبيعات الأغذية والمرطبات والخدمات الأخرى. تُقاس الإيرادات بالقيمة العادلة للمقابل المستلم أو المستحق، مع الأخذ في الاعتبار شروط السداد المحددة بموجب العقد باستثناء الضرائب أو الرسوم.

طبقت المجموعة الأحكام التالية التي تؤثر بشكل جوهري على تحديد قيمة وتوقيت الإيرادات الناتجة من عمليات الضيافة:

(أ) تحديد التزامات الأداء في عقد مجمع

تقدم المجموعة بعض خدمات الضيافة لعملائها كجزء من ترتيب واحد وقد تتضمن هذه الترتيبات التزامات أداء مختلفة تمثل أداء مهمة (مهام) متفق عليها تعاقدياً للعميل. وحددت المجموعة أن كل التزام من التزامات الأداء يمكن تمييزه منفصلاً حيث أن هذه الخدمات يمكن تحديدها بشكل منفصل عن الالتزامات الأخرى الواردة في العقد ويمكن للعميل الانتفاع من كل خدمة في حد ذاتها. علاوة على ذلك، حددت المجموعة أيضاً أن التعهدات بشأن هذه الخدمات يمكن تمييزها بذاتها ضمن سياق كل عقد، ويتم تحديد سعر المعاملة بشكل منفصل بناءً على كل التزام، وأن هذه الخدمات ليست متضامنة أو مترابطة بشكل كبير. يتم توزيع أسعار المعاملات لكل التزام أداء بناءً على أسعار البيع المستقلة. وعندما لا يمكن ملاحظتها بصورة مباشرة، تقدر المجموعة سعر المعاملة المنفصل لكل التزام أداء بناءً على التكلفة المتوقعة زائد هامش الربح.

(ب) تحديد سعر المعاملة

إن سعر المعاملة هو قيمة المقابل واجب السداد والذي تتوقع المجموعة الحصول عليه مقابل الخدمات المتعهد بتقديمها للعميل. تحدد المجموعة سعر المعاملة من خلال النظر في شروط العقد والممارسات التجارية المعتادة.

(ج) تحديد توقيت الوفاء بالخدمات

ارتأت المجموعة الاعتراف بالإيرادات من إشغال الغرف بمرور الوقت في الفترة المحاسبية عند تقديم الخدمات، والاعتراف بالإيرادات من مبيعات الأطعمة والمرطبات لعملائها عند نقطة زمنية محددة في الوقت الذي تُنفذ فيه الالتزامات، والاعتراف بالإيرادات الفندقية الأخرى عند تقديم هذه الخدمات.

(د) اعتبارات الطرف الأصيل مقابل الوكيل

خلال تقديم خدمات الضيافة إلى عملائها، تقوم المجموعة بإشراك بعض الأطراف الأخرى في تقديم خدمات معينة. ارتأت المجموعة أنها الطرف الأصيل في مثل هذه الترتيبات إذ تحتفظ المجموعة بالحق في خدمة سيتم أدائها من قبل الطرف الأخرى، مما يمنح المجموعة القدرة على توجيه هذا الطرف لتقديم الخدمة للعميل بالنيابة عن المجموعة وتحمل المجموعة المسؤولية بشكل رئيسي عن الوفاء بكل التزام إلى العميل.

2.5.16 عقود الإيجار

عندما تكون المجموعة هي الطرف المؤجر

يتم الاعتراف بإيرادات الإيجار الناتجة من عقود الإيجار التشغيلي ورسوم الترتيبات ذات الصلة على أساس القسط الثابت طوال مدة عقد الإيجار ذات الصلة.

عندما تكون المجموعة هي الطرف المستأجر

تحدد المجموعة عند بدء العقد ما إذا كان العقد هو عقد إيجار أو ينطوي على عقد إيجار. تعترف المجموعة بأصل حق الاستخدام والتزام عقد الإيجار ذي الصلة فيما يتعلق بكافة ترتيبات عقد الإيجار التي تكون فيها الشركة هي الطرف المستأجر، باستثناء عقود الإيجار قصيرة الأجل (المعرفة لعقود إيجار مدتها 12 شهرًا أو أقل) وعقود إيجار الأصول منخفضة القيمة. بالنسبة لعقود الإيجار، تعترف المجموعة بدفعات عقد الإيجار كمصروف تشغيلي على أساس القسط الثابت طوال مدة عقد الإيجار ما لم يكن هناك أساس نظامي آخر أكثر تمثيلاً للتمط الزمني الذي استهلكت فيه المنافع الاقتصادية من الأصل المستأجر.

يتم قياس التزام عقد الإيجار ميدنيًا بالقيمة الحالية لدفعات عقد الإيجار غير المسددة عند بدء مدة العقد، والمخصومة باستخدام المعدل الضمني في عقد الإيجار. في حال تعذر تحديد ذلك المعدل بسهولة، يستخدم المستأجر معدل اقتراضه الإضافي.

تشتمل دفعات عقد الإيجار المتضمنة في قياس التزام عقد الإيجار على:

- الدفعات الثابتة (بما في ذلك دفعات الإيجار الثابتة في جوهرها)، ناقصًا أي حوافز إيجار مستحقة،
- دفعات إيجار متغيرة، التي تعتمد على مؤشر أو معدل، التي تم قياسها ميدنيًا باستخدام المؤشر أو المعدل عند بدء مدة العقد،
- مبالغ يتوقع دفعها بواسطة المستأجر بموجب ضمانات القيمة المتبقية،
- سعر ممارسة خيارات الشراء إذا كان المستأجر متأكدًا من ممارسة هذا الخيار بصورة معقولة، و
- دفعات الغرامات لإنهاء عقد الإيجار إذا كانت مدة عقد الإيجار تعكس ممارسة خيار إنهاء عقد الإيجار.

يتم عرض التزام عقد الإيجار في بند منفصل في بيان المركز المالي المجموع.

يتم لاحقًا قياس التزام عقد الإيجار عن طريق زيادة القيمة الدفترية كي تعكس الفائدة على التزام عقد الإيجار (باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية) وتخفيض القيمة الدفترية لتعكس دفعات عقد الإيجار المسددة.

تعيد المجموعة قياس التزام عقد الإيجار (وتقوم بإجراء التسوية الملائمة على أصل حق الاستخدام ذي الصلة) عند:

- تغيير مدة عقد الإيجار أو عندما يكون هناك حدث مهم أو يطرأ تغيير في الظروف نتيجة التغيير في تقييم ممارسة خيار الشراء، وفي هذه الحالة يتم إعادة قياس التزام عقد الإيجار عن طريق خصم دفعات عقد الإيجار المعدلة باستخدام معدل الخصم المعدل.
- تغيير دفعات عقد الإيجار بسبب التغييرات التي طرأت على المؤشر أو المعدل أو الدفعات المتوقعة وفقًا للقيمة المتبقية المكفولة، وفي هذه الحالات يتم إعادة قياس التزام عقد الإيجار عن طريق خصم دفعات عقد الإيجار المعدلة باستخدام معدل خصم غير متغير (ما لم يكن تغيير دفعات عقد الإيجار بسبب التغيير في معدل الفائدة العائم، وفي هذه الحالة يتم استخدام معدل الخصم المعدل).
- تعديل عقد الإيجار وعدم المحاسبة عن تعديل عقد الإيجار كعقد إيجار منفصل، وفي هذه الحالة يتم إعادة قياس التزام عقد الإيجار استنادًا إلى مدة عقد الإيجار المعدل عن طريق خصم دفعات عقد الإيجار باستخدام معدل الخصم المعدل في التاريخ الفعلي للتعديل.

لم تُجر المجموعة أي من تلك التسويات خلال السنوات المعروضة.

تشتمل أصول حق الاستخدام على القياس الميدني للالتزام عقد الإيجار ذي الصلة ودفعات عقد الإيجار المسددة في أو قبل تاريخ بدء مدة العقد، ناقصًا أي حوافز إيجار مستحقة وأي تكاليف مباشرة ميدنية. ويتم قياسها لاحقًا بالتكلفة ناقصًا الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة.

عند تحمل المجموعة التزام مقابل تكاليف إزالة الأصل المستأجر أو رده إلى المكان الذي يقع فيه أو إعادة الأصل المعني للحالة المطلوبة وفقًا لشروط وأحكام عقد الإيجار، يتم تكوين مخصص وقياسه وفقًا لمعيار المحاسبة الدولي 37. بقدر ما تتعلق التكاليف بأصل حق الاستخدام، يتم إدراج التكاليف ضمن أصل حق الاستخدام ذي الصلة، ما لم يتم تكبد تلك التكاليف لإنتاج مخزون.

يتم استهلاك أصول حق الاستخدام خلال مدة عقد الإيجار والعمر الإنتاجي للأصل المعني، أيهما أقرب. في حالة نقل عقد الإيجار لملكية الأصل المعني أو أن تكلفة أصل حق الاستخدام تعكس أن المجموعة تتوقع ممارسة خيار الشراء، يتم استهلاك أصل حق الاستخدام ذي الصلة خلال العمر الإنتاجي للأصل المعني. يبدأ الاستهلاك عند تاريخ بدء مدة عقد الإيجار.



يتم عرض أصول حق الاستخدام في بند منفصل في بيان المركز المالي المجموع.

تطبق المجموعة معيار المحاسبة الدولي 36 لتحديد ما إذا كان أصل حق الاستخدام قد تعرض للانخفاض في القيمة، وتقوم بالمحاسبة عن أي خسارة محددة ناتجة عن انخفاض القيمة ضمن بيان الدخل الشامل المجموع. يُرجى الرجوع إلى السياسة المحاسبية المبينة في إيضاح 2.5.5 "انخفاض قيمة الموجودات غير المالية".

لا يتم إدراج الإيجارات المتغيرة التي لا تعتمد على مؤشر أو معدل في قياس التزام عقد الإيجار وأصل حق الاستخدام. يتم الاعتراف بالدفعات ذات الصلة كمصروف في الفترة التي وقع فيها حدث أو ظرف أدى إلى تكبد تلك الدفعات، ويتم إدراجها في بند "مصاريف عمومية وإدارية" في بيان الدخل المجموع.

كوسيلة عملية، يسمح المعيار الدولي للتقارير المالية 16 للمستأجر بعدم فصل العناصر التي لا تتعلق بعقد الإيجار، وبدلاً من ذلك المحاسبة عن أي عقود إيجار وأي عناصر لا تتعلق بعقد الإيجار كترتيب منفصل. لم تستخدم المجموعة هذه الوسيلة العملية. بالنسبة للعقد الذي ينطوي على مكون إيجاري مع مكون إيجاري أو غير إيجاري واحد أو أكثر، يجب على المجموعة توزيع المقابل المالي في العقد على كل مكون إيجاري على أساس السعر التناسبي المستقل للمكون الإيجاري، والسعر المستقل الإجمالي للمكونات غير الإيجارية.

### 2.5.17 العملات الأجنبية

يتم ترجمة المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية إلى الدينار الكويتي وفقاً لأسعار السائدة بتاريخ المعاملة. يتم إعادة ترجمة الموجودات والمطلوبات النقدية والمقومة بالعملات الأجنبية إلى الدينار الكويتي وفقاً لأسعار الصرف السائدة بتاريخ بيان المركز المالي. يتم إدراج فروق الصرف الناتجة في بيان الدخل المجموع. يتم تسجيل فروق ترجمة البنود غير النقدية، مثل الأسهم المصنفة كموجودات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر في احتياطي القيمة العادلة للاستثمارات ضمن حقوق الملكية.

يتم ترجمة إيرادات العمليات الأجنبية إلى عملة تقرير الشركة الأم وفقاً لأسعار الصرف للسنة ويتم ترجمة بيان المركز المالي الخاص بهذه العمليات وفقاً لأسعار الصرف السائدة في نهاية السنة. يتم إدراج فروق الصرف الناتجة عن ترجمة صافي استثمارات العمليات الأجنبية (متضمنة الشهرة أو الذمم المدينة طويلة الأجل أو القروض وتعديلات القيمة العادلة الناتجة من عملية اندماج الأعمال) في بيان الدخل الشامل المجموع. عند بيع عملية أجنبية، يتم الاعتراف بأي فروق صرف ناتجة في بيان الدخل المجموع كجزء من الربح أو الخسارة نتيجة البيع.

### 2.5.18 مقاصة الأدوات المالية

يتم التقاص بين الموجودات والمطلوبات المالية عندما يكون للمجموعة حق قانوني ملزم بإجراء التقاص وتتوي السداد إما على أساس الصافي أو أن يتم الاعتراف بالأصل وسداد الالتزام في الوقت ذاته.

### 2.5.19 توزيعات أرباح

يتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح على مساهمي المجموعة كمطلوبات في البيانات المالية المجمعة للمجموعة في الفترة التي يتم فيها الموافقة على هذه التوزيعات من قبل مساهمي المجموعة والجهة الرقابية.

### 2.5.20 ضريبة دعم العمالة الوطنية

تحتسب المجموعة ضريبة دعم العمالة الوطنية وفقاً للقانون رقم 19 لسنة 2000 ومتطلبات قرار وزارة المالية رقم 24 لسنة 2006 بواقع 2.5% من ربح السنة الخاضع للضريبة. وفقاً للقانون، يتم خصم التوزيعات النقدية من ربح السنة للشركات المدرجة التي تخضع لضريبة دعم العمالة الوطنية وذلك بغرض احتساب ضريبة دعم العمالة الوطنية.

### 2.5.21 مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

تحتسب المجموعة حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بواقع 1% وفقاً لعملية الاحتساب المستند إلى قرار أعضاء مجلس إدارة المؤسسة الذي ينص على أنه يجب استبعاد مكافأة أعضاء مجلس الإدارة والمحول إلى الاحتياطي الإيجاري من ربح السنة عند تحديد الحصة.

### 2.5.22 الزكاة

تحتسب حصة الزكاة بواقع 1% من ربح المجموعة المحتسب وفقاً للقانون رقم 46 لسنة 2006 ووفقاً لقرار وزارة المالية رقم 58 لسنة 2007 وتسري ابتداء من 10 ديسمبر 2007.

### 2.5.23 المطلوبات والموجودات المحتملة

لا يتم الاعتراف بالمطلوبات المحتملة في بيان المركز المالي المجموع لكن يتم الإفصاح عنها ما لم يكن احتمال تحقيق تدفق نقدي خارجي للموارد أمراً مستبعداً. لا يتم الاعتراف بالموجودات المحتملة في البيانات المالية المجمعة لكن يتم الإفصاح عنها عندما يكون احتمال تحقيق منافع اقتصادية داخلية مرجحاً.

شركة المباني ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة  
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

3. ممتلكات ومعدات

دينار كويتي					
المجموع	أعمال رأسمالية قيد التنفيذ	آلات وسيارات	تركيبات ومعدات مكتبية	مباني	أرض
152,953,920	77,146,804	825,311	11,997,092	57,339,935	5,644,778
10,797,702	8,356,583	218,672	394,137	1,828,310	-
261,363	261,363	-	-	-	-
-	(85,764,750)	-	4,879,832	80,884,918	-
35,489	-	3,391	26,683	2,120	3,295
164,048,474	-	1,047,374	17,297,744	140,055,283	5,648,073
1,671,757	-	279,451	1,216,072	176,234	-
(1,885)	-	(1,885)	-	-	-
(680,921)	-	-	-	(680,921)	-
4,532	-	598	3,183	281	470
<b>165,041,957</b>	<b>-</b>	<b>1,325,538</b>	<b>18,516,999</b>	<b>139,550,877</b>	<b>5,648,543</b>
10,217,717	-	506,901	7,091,223	2,619,593	-
3,475,599	-	168,707	1,499,264	1,807,628	-
13,483	-	1,757	11,313	413	-
13,706,799	-	677,365	8,601,800	4,427,634	-
6,202,053	-	170,399	2,092,466	3,939,188	-
(1,885)	-	(1,885)	-	-	-
(7,981)	-	154	(8,188)	53	-
<b>19,898,986</b>	<b>-</b>	<b>846,033</b>	<b>10,686,078</b>	<b>8,366,875</b>	<b>-</b>
<b>145,142,971</b>	<b>-</b>	<b>479,505</b>	<b>7,830,921</b>	<b>131,184,002</b>	<b>5,648,543</b>
150,341,675	-	370,009	8,695,944	135,627,649	5,648,073

القيمة الدفترية  
في 31 ديسمبر 2023  
في 31 ديسمبر 2022

الاستهلاك المتراكم  
في 1 يناير 2022  
المحمل على السنة  
ترجمة عملات أجنبية  
في 31 ديسمبر 2022  
المحمل على السنة  
استبعادات  
ترجمة عملات أجنبية  
في 31 ديسمبر 2023

إعادة تقدير تكلفة أعمال قيد التنفيذ المدفوعة  
ترجمة عملات أجنبية  
في 31 ديسمبر 2023

التكلفة  
في 1 يناير 2022  
إضافات  
استبعادات  
المحول من أعمال رأسمالية قيد التنفيذ  
ترجمة عملات أجنبية  
في 31 ديسمبر 2022  
إضافات  
استبعادات

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

تم توزيع مصروف استهلاك بمبلغ 5,295,104 دينار كويتي (31 ديسمبر 2022: 2,487,801 دينار كويتي) على بند "تكلفة الإيرادات" فيما يتعلق بعقارات فندقية. تم تحميل مصاريف الاستهلاك المتبقية الخاصة بالموجودات الأخرى على بند "مصاريف عمومية وإدارية" ضمن بيان الدخل المجمع (إيضاح 19).

4. عقارات استثمارية

دينار كويتي		
2022	2023	
		التكلفة
809,893,587	867,734,520	في بداية السنة
56,993,864	143,675,240	إضافات
1,138,657	94,000	ترجمة عملات أجنبية
(30,225)	-	مشطوبات
(261,363)	-	تحويلات
867,734,520	1,011,503,760	
		الاستهلاك المتراكم
(92,789,154)	(104,390,951)	في بداية السنة
(11,601,797)	(11,337,709)	المحمل على السنة
(104,390,951)	(115,728,660)	
763,343,569	895,775,100	القيمة الدفترية
%2 - %3.33	%2 - %3.33	معدلات الاستهلاك السنوي

تتضمن العقارات الاستثمارية ما يلي:

دينار كويتي		
2022	2023	
493,220,726	482,785,477	عقارات في الكويت
155,252,475	155,480,564	عقارات في السعودية
114,870,368	257,509,059	عقارات قيد التطوير في السعودية
763,343,569	895,775,100	

تمثل الإضافات الجوهرية بشكل رئيسي تكلفة بمبلغ 142,772,864 دينار كويتي (31 ديسمبر 2022: 56,993,864 دينار كويتي) متكبدة بغرض تطوير مشاريع عقارية في المملكة العربية السعودية. ويشمل هذا المبلغ تكلفة اقتراض تبلغ 15,713,169 دينار كويتي (31 ديسمبر 2022: 5,961,634 دينار كويتي) تم رسملتها خلال السنة بمعدل رسملة يتراوح من 3.79% إلى 5.56% (31 ديسمبر 2022: 2.29% إلى 3.12%).

يتضمن بند "إضافات" مبلغ 957,424 دينار كويتي سده مساهمون غير مسيطرون بغرض تطوير عقارات استثمارية خلال السنة (31 ديسمبر 2022: 3,066,718 دينار كويتي).

قامت الإدارة بتقدير العمر الإنتاجي الاقتصادي لمجمع الأفنيوز، الكويت بنحو 50 سنة.

تم تقدير القيمة العادلة للعقارات في الكويت والأرض المملوكة في السعودية والفنادق (إيضاح 3) بتاريخ بيان المركز المالي المجمع بمبلغ 1,386,649,994 دينار كويتي (31 ديسمبر 2022: 1,224,492,479 دينار كويتي) باستثناء الدفعات المخصصة للعقارات قيد التطوير في السعودية التي يبلغ إجمالي قيمتها 257,509,059 دينار كويتي (31 ديسمبر 2022: 114,870,368 دينار كويتي).

تستند القيم العادلة للعقارات الاستثمارية إلى تقييمات أجريت بواسطة مقيمين مستقلين معتمدين. فيما يتعلق بعقارات الكويت، ومن بين هؤلاء المقيمين بنك محلي والآخر مقيم محلي معتمد ذو شهرة واسعة، وفيما يتعلق بعقارات السعودية، فإن المقيم هو مقيم محلي معتمد ذو شهرة واسعة. وتستند عملية التقييم إلى طرق تقييم مقبولة كطريقة مقارنة المبيعات ورسملة الإيرادات وطريقة السوق المقارنة. حيث أن مدخلات التقييم الجوهرية المستخدمة تعتمد على بيانات سوقية غير ملحوظة، يتم تصنيفها ضمن المستوى 3 من تسلسل مستويات قياس القيمة العادلة. لتقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، يعتبر الاستخدام الحالي للعقارات هو أعلى وأفضل استخدام لها. خلال السنة، لم تكن هناك انتقالات بين المستويات.

شركة المباني ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

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

إن عقد الإيجار الذي تم بموجبه تشييد مجمع الأفنيوز التجاري، الكويت قد تم تجديده لمدة خمس سنوات تنتهي في سبتمبر 2025 دون تغيير كبير في الشروط والأحكام (إيضاح 6) - (أصول حق الاستخدام).

إن الإيرادات والمصاريف المتعلقة بالعقارات الاستثمارية مبينة ضمن إيضاحي 16 و18 على التوالي.

يتضمن بند "عقارات استثمارية" أرض تبلغ قيمتها 110,509,877 دينار كويتي (31 ديسمبر 2022: 110,347,759 دينار كويتي) مرهونة مقابل تمويلات بنكية (إيضاح 13) ومقام عليها عقارات قيد التطوير.

5. استثمارات في شركات زميلة

فيما يلي تفاصيل الشركات الزميلة للمجموعة في 31 ديسمبر 2023:

القيمة الدفترية		حصة الملكية وحقوق التصويت		بلد التأسيس والعمليات	النشاط الرئيسي	اسم الشركات الزميلة
2022	2023	2022	2023			
		%	%			
20,987,662	20,894,010	40	40	الكويت	استثمار وتطوير عقارات	شركة إنجاز للمباني العقارية ذ.م.م.
5,028,055	9,435,358	35	35	الكويت	استثمار وتطوير عقارات	شركة جي 3 لإدارة وتطوير الأراضي والعقارات ذ.م.م.
1,734,554	1,676,371	35	35	البحرين	تطوير عقارات وإدارة مباني سكنية	شركة الصروح ريزيدنسيز ذ.م.م.
4,269,934	4,131,606	35	35	البحرين	تطوير عقارات وإدارة مباني سكنية ومراكز صناعية وتجارية	شركة الصروح هوسبيتالتي ديفولوبمنت العقارية ذ.م.م.
11,280,511	17,119,359	35	35	البحرين	تطوير عقارات وإدارة مباني سكنية ومراكز صناعية وتجارية	شركة الصروح للإدارة ذ.م.م.
<b>43,300,716</b>	<b>53,256,704</b>					

فيما يلي الحركة على الاستثمارات في الشركات الزميلة:

دينار كويتي		
2022	2023	
38,620,302	43,300,716	الرصيد في 1 يناير
3,905,033	9,851,259	إضافات
674,479	237,306	حصة المجموعة في نتائج من شركات زميلة
205,232	(132,577)	احتياطي ترجمة عملات أجنبية
(104,330)	-	إيرادات توزيعات مستلمة
<b>43,300,716</b>	<b>53,256,704</b>	الرصيد في 31 ديسمبر

شركة المبانى ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

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

فيما يلي المعلومات المالية الموجزة فيما يتعلق بالبيانات المالية للشركات الزميلة كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر:

دينار كويتي		
2022	2023	
17,727,811	21,961,366	الموجودات المتداولة
237,936,271	282,719,078	الموجودات غير المتداولة
(9,801,863)	(11,803,445)	المطلوبات المتداولة
(116,340,770)	(137,726,832)	المطلوبات غير المتداولة
129,521,449	155,150,167	حقوق الملكية
<b>43,300,716</b>	<b>53,256,704</b>	القيمة الدفترية للمجموعة من الاستثمار
7,057,452	10,423,021	الإيرادات
1,928,771	988,645	ربح السنة
674,479	237,306	حصة المجموعة في ربح السنة

إن العقارات الاستثمارية المتضمنة في الدفاتر المحاسبية لإحدى الشركات الزميلة مدرجة بالقيمة العادلة. أُجريت تسويات مناسبة للحصة في نتائج الشركة الزميلة لتتوافق مع السياسة المحاسبية للمجموعة.

6. أصول حق الاستخدام

دينار كويتي			
المجموع	أرض مستأجرة	مبانى	
			التكلفة
29,821,800	27,725,793	2,096,007	في 1 يناير 2022
475,265	-	475,265	إضافات
(38,452)	-	(38,452)	استبعادات
4,976	-	4,976	ترجمة عملات أجنبية
30,263,589	27,725,793	2,537,796	في 31 ديسمبر 2022
7,814,230	7,738,366	75,864	إضافات
(13,799)	-	(13,799)	استبعادات
(3,690)	-	(3,690)	ترجمة عملات أجنبية
<b>38,060,330</b>	<b>35,464,159</b>	<b>2,596,171</b>	في 31 ديسمبر 2023
			الاستهلاك المتراكم
4,793,017	4,158,869	634,148	في 1 يناير 2022
5,939,368	5,545,159	394,209	المحمل على السنة
(21,213)	-	(21,213)	استبعادات
(70)	-	(70)	ترجمة عملات أجنبية
10,711,102	9,704,028	1,007,074	في 31 ديسمبر 2022
7,820,532	7,479,750	340,782	المحمل على السنة
(34,164)	-	(34,164)	ترجمة عملات أجنبية
<b>18,497,470</b>	<b>17,183,778</b>	<b>1,313,692</b>	في 31 ديسمبر 2023
			القيمة الدفترية
<b>19,562,860</b>	<b>18,280,381</b>	<b>1,282,479</b>	في 31 ديسمبر 2023
19,552,487	18,021,765	1,530,722	في 31 ديسمبر 2022

استأجرت المجموعة أرض ومبانى ومساحات مكتبية للاستخدام التجاري. يتم التفاوض على مدد عقد الإيجار على أساس فردي وتنطوي على قدر كبير من الشروط والأحكام المختلفة. إن عقود الإيجار لا تفرض أي تعهدات، لكن الأصول المستأجرة قد لا تستخدم كضمان لأغراض الاقتراض.

إن بعض العقارات الاستثمارية في الكويت مشيدة على أرض مستأجرة (إيضاح 4).

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

إن تحليل أجل استحقاق التزامات عقد الإيجار مبين في إيضاح 12. إن إجمالي التدفقات النقدية الخارجية لعقود الإيجار خلال السنة الحالية يبلغ 8,895,055 دينار كويتي (31 ديسمبر 2022: 6,118,738 دينار كويتي).

فيما يلي المبلغ المعترف به في بيان الدخل المجمع:

دينار كويتي		
2022	2023	
394,209	340,782	مصروف استهلاك محمل على أصول حق الاستخدام (مُدْرَج ضمن مصاريف عمومية وإدارية) (إيضاح 19)
5,545,159	7,479,750	مصروف استهلاك محمل على أصول حق الاستخدام (مُدْرَج ضمن مصاريف عقارات استثمارية) (إيضاح 18)
5,939,368	7,820,532	

7. دفعات مقدّمًا ودفعات مسددة مسبقًا

دينار كويتي		
2022	2023	
36,062,603	47,091,412	دفعة مقدّمًا لمقاولين
7,391,353	5,531,604	دفعات مسددة مسبقًا
1,643,696	1,082,168	أخرى
45,097,652	53,705,184	

8. ذمم مدينة وموجودات أخرى

دينار كويتي		
2022	2023	
7,362,590	12,353,854	إجمالي الإيجار والمبالغ الأخرى مستحقة القبض من المستأجرين ناقصًا: الخسائر الائتمانية المتوقعة
(1,781,680)	(1,694,245)	صافي الإيجار والمبالغ الأخرى مستحقة القبض من المستأجرين الموجودات المالية النقدية
5,580,910	10,659,609	دفعات مقدّمًا لمقاولين وموردين
4,879,094	6,237,776	دفعات مسددة مسبقًا
303,546	6,290,636	
499,069	565,656	
11,262,619	23,753,677	

إن الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ بيان المركز المالي المجمع يمثل القيمة العادلة لكل فئة من الذمم المدينة كما هو مبين في إيضاح 25.

إن الأرصدة المتمثلة في الإيجار والمبالغ الأخرى مستحقة القبض من المستأجرين هي بضمان جزئي مقابل ودائع تأمينات وخطابات ضمان (إيضاح 11). لدى المجموعة حق تعاقدى لتقاص أي مبالغ متعثرة السداد مقابل ودائع التأمينات المستلمة من المستأجرين.

9. نقد وأرصدة بنكية

دينار كويتي		
2022	2023	
115,404	68,419	نقد بالصندوق
21,339,195	7,923,944	حسابات جارية وتحت الطلب لدى البنوك
48,518,913	1,670,509	ودائع ذات أجل استحقاق أصلية حتى ثلاثة أشهر
69,973,512	9,662,872	النقد والنقد المعادل وفقًا لبيان التدفقات النقدية المجمع
29,746,000	151,174,405	ودائع ذات أجل استحقاق أصلية تتجاوز ثلاثة أشهر
99,719,512	160,837,277	

إن الودائع مقومة بالدينار الكويتي والريال السعودي ومودعة لدى بنوك تجارية محلية وإقليمية. كما في 31 ديسمبر 2023، تراوحت معدلات الفائدة الفعلية على هذه الودائع من 4.05% إلى 6.30% (31 ديسمبر 2022: 1.03% إلى 5.05% سنويًا).

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

إن القيمة الدفترية للنقد والأرصدة البنكية للمجموعة مقومة بالعملة التالية ومعروضة بما يعادلها بالدينار الكويتي:

دينار كويتي		
2022	2023	
66,965,375	8,641,444	دينار كويتي
113,757	113,822	دولار أمريكي
29,370,072	151,237,662	ريال سعودي
3,270,308	844,349	عملات أخرى
99,719,512	160,837,277	

10. حقوق الملكية والاحتياطيات

رأس المال وعلاوة إصدار أسهم

كما في 31 ديسمبر 2023، يبلغ رأسمال الشركة الأم المصدر والمدفوع بالكامل 131,618,459 دينار كويتي مكوناً من 1,316,184,588 سهم بقيمة 100 فلس لكل سهم، وقد تم التأشير على ذلك في السجل التجاري لدى وزارة التجارة والصناعة بتاريخ 9 مارس 2023 (31 ديسمبر 2022: 124,168,358 دينار كويتي) مكوناً من 1,241,683,574 سهم بقيمة 100 فلس لكل سهم). تمثل علاوة الإصدار الفائض عن القيمة الاسمية المحصلة من إصدار الأسهم وهي غير قابلة للتوزيع.

استناداً إلى قرار الجمعية العمومية غير العادية للمساهمين في اجتماعها المنعقد بتاريخ 9 مارس 2023، تمت الموافقة على زيادة رأس المال المصرح به للشركة الأم ليصبح 155,000,000 دينار كويتي (مائة وخمسة وخمسون مليون دينار كويتي) موزعاً على 1,550,000,000 سهمًا، وتم التأشير في السجل التجاري خلال السنة على زيادة رأس المال المصرح به.

توزيعات الأرباح

وافقت الجمعية العمومية العادية للمساهمين في اجتماعها المنعقد بتاريخ 9 مارس 2023 على توزيعات نقدية بقيمة 14 فلس للسهم وأسهم منحة بواقع 6% للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 (2021: توزيعات نقدية بقيمة 14 فلس للسهم وأسهم منحة بواقع 6%). كانت التوزيعات النقدية المدفوعة خلال 2023 بمبلغ 17,379,955 دينار كويتي (2022: 16,399,594 دينار كويتي). نشأ عن أسهم المنحة زيادة عدد الأسهم المدفوعة بالكامل بعدد 74,501,014 سهمًا (2022: 70,283,975 سهمًا)، كما زاد رأس المال بمبلغ 7,450,101 دينار كويتي (2022: 7,028,398 دينار كويتي).

اقترح مجلس الإدارة توزيع أرباح نقدية بواقع 14% بقيمة 14 فلس لكل سهم من رأس المال المدفوع كما في 31 ديسمبر 2023 للمساهمين المسجلين كما في تاريخ موافقة الجهات الرقابية بالإضافة إلى توزيع أسهم منحة بواقع 6% بقيمة 7,897,108 دينار كويتي بمقدار 6 أسهم لكل 100 سهم بإجمالي 78,971,075 سهم للمساهمين المسجلين بتاريخ موافقة الجهات الرقابية على توزيع أسهم منحة. يخضع هذا الاقتراح لموافقة المساهمين في الجمعية العمومية السنوية.

احتياطي إجباري

وفقاً لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016، والنظام الأساسي للشركة الأم، تم تحويل 10% من ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الإجباري. وسيتم تحويل هذه النسبة كل سنة حتى يتجاوز الرصيد نسبة 50% من رأس المال. إن توزيع هذا الاحتياطي محدود بمقدار المبلغ المطلوب لتأمين سداد توزيعات تصل بحد أقصى إلى 5% من رأس المال في السنوات التي لا تكفي فيها الأرباح المرحلة لتغطية هذا الحد.

احتياطي اختياري

وفقاً للنظام الأساسي للشركة الأم، تم تحويل 10% من ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الاختياري. إن هذا الاحتياطي هو "احتياطي اختياري" وفقاً للمادة 46 من النظام الأساسي للشركة الأم. يجوز وقف هذا التحويل بقرار يتم اتخاذه في الجمعية العمومية السنوية بناءً على توصية من أعضاء مجلس الإدارة. لا توجد أي قيود على التوزيع من الاحتياطي الاختياري.

أسهم خزينة

خلال السنة، باعت الشركة الأم جميع أسهم الخزينة وتم الإفصاح عن الرصيد الناتج ضمن احتياطي أسهم الخزينة في بيان المركز المالي المجموع.

احتياطات أخرى

إن الاحتياطات الأخرى ناشئة عن شراء حصص إضافية في شركة شمول القابضة التابعة للمجموعة من حصص غير مسيطرة.

الحصص غير المسيطرة

يتضمن رصيد الحصص غير المسيطرة مستحق لمساهمين في شركة تابعة بمبلغ 50,371,787 دينار كويتي (31 ديسمبر 2022: 18,188,623 دينار كويتي) التي تشكل جزءاً من حقوق الملكية.

خلال السنة، بلغت قيمة المسدد من قبل مساهمي الأقلية 957,424 دينار كويتي (2022: 3,066,718 دينار كويتي).

وافقت الشركة التابعة على أن هذه المبالغ مستحقة السداد وفقاً لرؤية الشركة التابعة. وبناء عليه، فقد صُنِّفت كحصص غير مسيطرة ضمن حقوق الملكية.

11. مطلوبات غير متداولة أخرى

دينار كويتي	
2022	2023
22,593,405	22,036,918
12,168,038	15,709,968
34,761,443	37,746,886

ودائع تأمينات  
محتجزات دائنة

12. التزامات عقد إيجار

دينار كويتي	
2022	2023
5,893,981	8,789,840
12,567,082	9,011,328
18,461,063	17,801,168

متداولة  
غير متداولة

دينار كويتي		
المجموع	أرض مستأجرة	مباني
23,856,711	22,276,424	1,580,287
417,286	-	417,286
386,676	315,887	70,789
(6,118,738)	(5,739,316)	(379,422)
(13,682)	-	(13,682)
(67,190)	-	(67,190)
18,461,063	16,852,995	1,608,068
7,514,905	7,448,613	66,292
701,714	638,984	62,730
(8,895,055)	(8,505,131)	(389,924)
(13,799)	-	(13,799)
32,340	-	32,340
17,801,168	16,435,461	1,365,707

في 1 يناير 2022  
إضافات  
تكاليف تمويل محملة على الربح أو الخسارة  
دفعات إيجار  
إعفاءات إيجار  
ترجمة عملات أجنبية  
في 31 ديسمبر 2022  
إضافات  
تكاليف تمويل محملة على الربح أو الخسارة  
دفعات إيجار  
إعفاءات إيجار / استبعاد  
ترجمة عملات أجنبية  
في 31 ديسمبر 2023  
تحليل آجال الاستحقاق:

دينار كويتي	
2022	2023
5,893,968	8,789,840
5,884,936	8,215,038
5,510,939	284,709
127,507	284,709
118,402	216,896
925,311	9,976
18,461,063	17,801,168

سنة واحدة  
سنتين  
3 سنوات  
4 سنوات  
5 سنوات  
أكثر من 5 سنوات



شركة المباني ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

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

لا تواجه المجموعة مخاطر سيولة جوهرية فيما يتعلق بالتزامات عقود الإيجار الخاصة بها. تدرج مراقبة التزامات عقود الإيجار ضمن اختصاصات الإدارة المالية بالمجموعة. إن القيم الدفترية للتزامات عقود الإيجار الخاصة بالمجموعة مقومة بالدينار الكويتي والدرهم الإماراتي.

13. تمويلات بنكية

دينار كويتي	
2022	2023
351,826,956	507,864,377
351,826,956	507,864,377
37,209,455	37,288,903
37,209,455	37,288,903
389,036,411	545,153,280

مرابحة غير متداولة وتمويل إسلامي

مرابحة متداولة وتمويل إسلامي

دينار كويتي	
2022	2023
314,978,603	373,968,162
74,057,808	171,185,118
389,036,411	545,153,280

تمويلات بنكية بالدينار الكويتي

تمويلات بنكية بالريال السعودي بما يعادل الدينار الكويتي

فيما يلي الموجودات المرهونة للبنوك المقرضة مقابل التمويلات البنكية الممنوحة:

دينار كويتي	
2022	2023
110,347,759	110,509,877
110,347,759	110,509,877

أرض مملوكة في السعودية (إيضاح 4)

تعكف الشركة الأم على الانتهاء من رهن قطعة أرض أخرى في السعودية بقيمة 44,970,687 دينار كويتي كضمان لاتفاقية تمويل عند استيفاء جميع الشروط.

تجرى حالياً أعمال تطوير مشروع قيد التطوير على الأراضي المرهونة (إيضاح 4).

14. ذمم تجارية دائنة وأخرى

دينار كويتي	
2022	2023
1,511,773	1,322,840
3,712,343	3,647,327
739,444	13,594,549
1,343,731	625,066
6,445,159	5,218,484
2,250,480	2,399,185
576,854	684,941
818,656	822,724
17,799,877	21,097,500
35,198,317	49,412,616

ذمم تجارية دائنة

محتجزات دائنة

مستحق لمقاولين ومستحقات مشروع

إيرادات غير مكتسبة

دفعات إيجار مستلمة مقدماً

مستحق لحصة الزكاة وضريبة دعم العمالة الوطنية

مستحق لحصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

توزيعات مستحقة السداد

ذمم دائنة أخرى



16. إيرادات من عقارات استثمارية

فيما يلي تفاصيل الإيرادات المتعلقة بالإنشاءات والعقارات الاستثمارية المدرجة ضمن (إيضاح 4):

دينار كويتي		
2022	2023	
84,135,606	89,930,464	إيرادات إيجار من عقارات استثمارية
8,723,081	9,761,377	إيرادات من خدمات
908,391	713,002	أتعاب ترتيب
7,215,698	7,949,707	خدمات إعلان
4,229,037	5,844,190	أخرى
105,211,813	114,198,740	

توقيت الاعتراف بالإيرادات:

4,229,037	5,844,190	إيرادات معترف بها عند نقطة زمنية محددة
16,847,170	18,424,086	إيرادات معترف بها بمرور الوقت

إن عقود الإيجار التشغيلي التي تكون فيها المجموعة هي الطرف المؤجر تتعلق بالعقارات الاستثمارية المملوكة من قبل المجموعة. لا يمتلك المستأجر خيارًا بشراء العقار عند انتهاء مدة عقد الإيجار.

17. إيرادات من عمليات فنادق

تتعلق عمليات الضيافة بفندقين هما (هيلتون جاردن إن وفندق والدورف استوريا) في مجمع "الأفنيوز" التجاري بدولة الكويت. إن الفندقين مملوكان لشركة عقارات الري ش.ش.و ("المالك")، وهي شركة تابعة للمجموعة، وتديرهما شركة هيلتون العالمية ("المشغل") بموجب شروط اتفاقية الإدارة المؤرخة 23 أغسطس 2016 ("اتفاقية الإدارة"). وفي أغسطس 2022، دشنت فندق والدورف استوريا عملياته التشغيلية.

دينار كويتي		
2022	2023	
5,420,053	8,912,352	إيرادات من حجوزات غرف
2,046,742	4,748,648	أغذية ومشروبات
543,700	1,471,660	أخرى
8,010,495	15,132,660	
8,010,495	15,132,660	

توقيت الاعتراف بالإيرادات:

إيرادات معترف بها عند نقطة زمنية محددة

18. مصاريف عقارات استثمارية

فيما يلي تفاصيل المصاريف المتعلقة بالإنشاءات والعقارات الاستثمارية المدرجة ضمن (إيضاح 4):

دينار كويتي		
2022	2023	
5,545,159	7,479,750	مصروف استهلاك محمل على أصول حق استخدام (إيضاح 6)
6,327,315	6,065,147	إصلاح وصيانة
7,841,640	9,387,510	مصاريف تشغيلية عمومية
19,714,114	22,932,407	

19. مصاريف عمومية وإدارية

دينار كويتي		
2022	2023	
1,433,432	1,356,260	تكاليف موظفين
987,798	906,030	استهلاك محمل على ممتلكات ومعدات (إيضاح 3)
394,209	340,782	استهلاك أصول حق استخدام (إيضاح 6)
313,637	797,975	أتعاب إدارية
111,279	108,152	مصاريف إيجار مباشرة
1,777,076	1,875,587	تكاليف أخرى
5,017,431	5,384,786	

شركة المباني ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

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

20. معاملات مع الأطراف ذات الصلة

تتمثل الأطراف ذات الصلة في المساهمين الرئيسيين وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا بالمجموعة والمنشآت التي يسيطرون عليها أو يمارسون عليها سيطرة مشتركة أو تأثيراً جوهرياً. يتم الموافقة على سياسات التسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة.

فيما يلي الأرصدة مع الأطراف ذات الصلة المتضمنة في بيان المركز المالي المجموع:

دينار كويتي		
2022	2023	
797,501	674,809	أصول حق الاستخدام مباني إدارية
1,665,321	720,691	ذمم مدينة ودفعات مسددة مسبقاً إيجار وذمم مدينة أخرى مستحقة من مستأجرين
208,075	1,074,012	مستحقات من شركة زميلة تحت الطلب إن المبلغ المستحق غير محمل بالفائدة.
851,851	733,636	التزامات عقد إيجار
317,523	181,826	ممتلكات ومعدات أعمال رأسمالية قيد التنفيذ
1,453,510	741,962	ذمم تجارية دائنة وأخرى دفعات إيجار مستلمة مقدماً خلال سنة واحدة المعاملات

فيما يلي المعاملات مع الأطراف ذات الصلة المتضمنة في بيان الدخل المجموع:

دينار كويتي		
2022	2023	
17,558,385	17,949,443	إيرادات
160,429	678,901	مصاريف
981,294	1,335,387	إيرادات من أتعاب إدارية مدفوعات موظفي الإدارة العليا

فيما يلي مدفوعات أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا الآخرين خلال السنة:

دينار كويتي		
2022	2023	
903,581	1,078,008	رواتب ومكافآت أخرى قصيرة الأجل
102,853	123,936	مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
1,006,434	1,201,944	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة

إن مكافأة أعضاء مجلس الإدارة البالغة 730,000 دينار كويتي (2022: 590,000 دينار كويتي) تخضع لموافقة المساهمين في الجمعية العمومية السنوية. وافقت الجمعية العمومية العادية للمساهمين في اجتماعها المنعقد بتاريخ 9 مارس 2023 على مكافأة بمبلغ 590,000 دينار كويتي لأعضاء مجلس الإدارة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022.

شركة المباني ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

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

21. ربحية السهم الأساسية والمخفضة

تحتسب ربحية السهم الأساسية والمخفضة بتقسيم ربح السنة العائد لمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة.

لا توجد أي أسهم عادية مخفضة محتملة. فيما يلي المعلومات اللازمة لاحتساب ربحية السهم الأساسية على أساس المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة:

دينار كويتي		
2022	2023	
61,080,069	64,989,952	ربح السنة العائد لمساهمي الشركة الأم
		المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة:
		أسهم مصدرة *
1,316,184,588	1,316,184,588	أسهم خزينة **
(14,185)	(121,930)	المجموع
1,316,170,403	1,316,062,658	ربحية السهم الأساسية والمخفضة
46.41 فلس	49.38 فلس	

\* يتضمن المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة المصدرة تعديل بأثر رجعي على عدد أسهم المنحة الصادرة في 2023. إن ربحية السهم الأساسية والمخفضة المسجلة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 بلغت 49.19 فلس قبل التعديل بأثر رجعي على عدد أسهم المنحة الصادرة في 2023.

\*\* يأخذ المتوسط المرجح لعدد الأسهم بعين الاعتبار المتوسط المرجح للأثر المترتب على التغييرات في أسهم الخزينة خلال السنة.

22. الشركات التابعة

فيما يلي تفاصيل الشركات التابعة للمجموعة في 31 ديسمبر 2023:

الأنشطة الرئيسية	حصة الملكية وحق التصويت		بلد التأسيس	اسم الشركة التابعة
	2022	2023		
	%	%		
تجارة عامة ومقاولات	100	100	الكويت	الشركة الكويتية للمباني الجاهزة ش.ش.و
استثمارات عقارية	100	100	الكويت	شركة عقارات الري ش.ش.و
استثمارات وتجارة عامة ومقاولات	100	100	الكويت	الشركة المباني الثانية للتجارة العامة والمقاولات ش.ش.و، الكويت
استثمارات	100	100	الكويت	شركة الأفنيوز القابضة ش.م.ك.م
استثمارات وتجارة عامة ومقاولات	100	100	الكويت	شركة الدائري الخامس ش.ش.و
استثمارات عقارية	100	100	مصر	شركة مباني مصر للتتمية العقارية ليمتد
استثمارات عقارية	100	100	البحرين	شركة مباني البحرين ذ.م.م.
دعاية وإعلان ونشر وتوزيع وإنتاج فني	100	100	الكويت	شركة الأفنيوز للدعاية والإعلان والنشر والتوزيع والإنتاج الفني ش.ش.و (المملوكة من قبل شركة الأفنيوز القابضة ش.م.ك.م)
إنشاء وإدارة جميع أنواع المخازن ونقل وتوزيع وتخفيض جمركي	98.2	98.2	الكويت	شركة الري لوجستيا ش.م.ك.م
استثمارات عقارية	60	80	السعودية	شركة شمول القابضة ذ.م.م.*
استثمارات عقارية	-	100	الكويت	شركة إس ثري بروجكت لإدارة وتطوير الأراضي والعقارات ش.ش.و.**
استثمارات عقارية	-	100	السعودية	شركة مباني الري العقارية ش.ش.و.**
استثمارات وتجارة عامة ومقاولات	-	100	السعودية	شركة المباني الثانية لإدارة الأملاك ش.ش.و.**

\* خلال السنة، استحوذت الشركة الأم على حصة إضافية بواقع 20% في حقوق ملكية شركة شمول القابضة ذ.م.م. من خلال إعادة هيكله حقوق الملكية.

\*\* خلال السنة، تأسست الشركة حديثاً كشركة تابعة مملوكة بالكامل للشركة الأم.

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

فيما يلي ملخص المعلومات المالية المتعلقة بشركة شمول القابضة ذ.م.م والتي تمتلك فيها الحصة غير المسيطرة حقوق جوهريّة. فيما يلي ملخص المعلومات المالية التي تبين المبالغ قبل عملية الاستبعاد فيما بين شركات المجموعة.

دينار كويتي		
2022	2023	
16,171,028	7,931,972	التفاصيل
289,779,908	438,717,357	الموجودات المتداولة
(5,000,754)	(29,383,321)	الموجودات غير المتداولة
(150,553,129)	(266,558,864)	المطلوبات المتداولة
(71,771,727)	(70,012,334)	المطلوبات غير المتداولة
(78,625,326)	(80,694,810)	حقوق الملكية العائدة لمالكي الشركة
		الحصة غير المسيطرة
234,340	166,375	إيرادات أخرى
(761,286)	(640,096)	المصاريف
(526,946)	(473,721)	خسارة السنة
(316,167)	(296,869)	الخسارة العائدة لمالكي الشركة
(210,779)	(176,852)	الخسارة العائدة للحصة غير المسيطرة
(526,946)	(473,721)	خسارة السنة
128,276	(576,060)	صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة التشغيلية
(54,434,424)	(114,791,807)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
64,767,583	106,768,961	صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية
10,461,435	(8,598,906)	صافي التدفق النقدي (الصادر) / الوارد

23. التزامات ومطلوبات محتملة

أ) كما في 31 ديسمبر 2023، بلغت الالتزامات الرأسمالية القائمة للمجموعة 793,571,745 دينار كويتي (2022: 351,007,081 دينار كويتي).

ب) حصلت المجموعة على تسهيلات بنكية بغرض تمويل التوسع في المشاريع وكما في 31 ديسمبر 2023، كان الجزء غير المسحوب من التسهيلات بمبلغ 642,724,883 دينار كويتي ويشكل جزءاً من خطة التسهيلات فضلاً عن تسهيلات التمويل التي قدمها المساهمون.

ج) كما في 31 ديسمبر 2023، لدى المجموعة كفالات بنكية وتضامنية قائمة بمبلغ 79,626,765 دينار كويتي (2022: 38,038,262 دينار كويتي).

24. القيمة العادلة للأدوات المالية

تتكون الأدوات المالية من الموجودات والمطلوبات المالية. تتكون الموجودات المالية من مستحقات من شركات زميلة والإيجار والمبالغ الأخرى مستحقة القبض من المستأجرين والذمم المدينة الأخرى المصنفة بطبيعتها كموجودات مالية والاستثمار في أوراق مالية والنقد والأرصدة البنكية. تتكون المطلوبات المالية من التزامات عقد الإيجار والقروض لأجل ودائنو المراجعة وذمم تجارية دائنة وأخرى.

القيمة العادلة

تتمثل القيمة العادلة في المبالغ التي يمكن أن يستبدل بها أصل أو يسدد بها التزام بين أطراف ذوي دراية كافية ورغبة في التعامل على أسس متكافئة. إن القيمة العادلة للأدوات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة لا تختلف جوهرياً عن قيمتها الدفترية إذ أن غالبية هذه البنود ذات طبيعة قصيرة الأجل. إن الطرق والافتراضات المستخدمة في تقدير القيمة العادلة للأدوات المالية مبينة في إيضاح 2 من بند السياسات المحاسبية الهامة.

يحلل الجدول التالي الأدوات المالية المسجلة بالقيمة العادلة بواسطة طرق التقييم. تم تعريف المستويات المختلفة كما يلي:

- المستوى 1: أسعار السوق المعلنة (غير المعدلة) في أسواق نشطة لموجودات أو مطلوبات متماثلة؛
- المستوى 2: أساليب التقييم التي يكون فيها أدنى مستوى للمدخلات الجوهريّة لقياس القيمة العادلة ملحوظاً بشكل مباشر أو غير مباشر.
- المستوى 3: أساليب التقييم التي يكون فيها أدنى مستوى للمدخلات الجوهريّة لقياس القيمة العادلة غير ملحوظ.

25. إدارة مخاطر الأدوات المالية

تنطوي أنشطة المجموعة على مخاطر متصلة إلا أنه يتم إدارتها من خلال عملية مستمرة من التحديد والقياس والمتابعة وفقاً لحدود المخاطر وغيرها من الضوابط. إن عملية إدارة المخاطر مهمة لاستمرار تحقيق الأرباح للمجموعة، كما أن كل فرد داخل المجموعة مسؤول عن انكشافات المخاطر المتعلقة بمسؤولياته. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان ومخاطر السيولة ومخاطر السوق التي تنقسم بدورها لمخاطر معدلات الفائدة ومخاطر العملات الأجنبية ومخاطر أسعار الأسهم بالإضافة إلى مخاطر التشغيل. إن العملية المستقلة للتحكم بالمخاطر لا تشمل مخاطر الأعمال مثل التغيرات في البيئة التكنولوجية والصناعة. يتم إدارة هذه المخاطر من خلال عملية التخطيط الاستراتيجية للمجموعة.

مخاطر الائتمان

تشير مخاطر الائتمان إلى مخاطر تعثر الطرف المقابل في الوفاء بالتزاماته التعاقدية مما يسبب خسارة مالية للمجموعة. تتبع المجموعة سياسة تقتضي التعامل بشكل حصري مع مؤسسات مالية ذات جدارة ائتمانية عالية كوسيلة للحد من التعرض لمخاطر تكبد خسارة مالية عند تعثر الأطراف المقابلة.

تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان على الذمم المدينة المستحقة من المستأجرين والذمم المدينة الأخرى والمستحقات من شركات زميلة والأرصدة البنكية. ينشأ تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان من إخفاق الطرف المقابل في الوفاء بالتزاماته ويكون الحد الأقصى للتعرض في حدود مقدار القيمة الدفترية لهذه الأدوات. تم تطبيق سياسات وإجراءات لعمل تقييم مستمر للجدارة الائتمانية لتقدير الوضع المالي للعملاء والأطراف المقابلة. إن التعرض لمخاطر الائتمان للذمم المدينة من المستأجرين محدود نظراً لأن المجموعة لها حق تعاقدية لتقاص أي مبالغ متعثرة السداد مقابل ودائع التأمينات المستلمة من العملاء. إن الحسابات الجارية مودعة لدى بنوك ذات تصنيف ائتماني مرتفع من قبل وكالات تصنيف ائتماني خارجية مرموقة ولها مخاطر ائتمانية منخفضة.

فيما يلي الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان للموجودات المالية للمجموعة كما في تاريخ التقرير:

دينار كويتي		
2022	2023	
208,075	1,074,012	مستحقات من شركات زميلة
10,460,004	16,897,385	ذمم مدينة وموجودات أخرى
99,604,108	160,768,858	حسابات جارية وتحت الطلب لدى البنوك وودائع لأجل لدى البنوك
110,272,187	178,740,255	

يتضمن الجدول التالي تحليلاً للحد الأقصى لتعرض الأدوات المالية لمخاطر الائتمان والتي تم الاعتراف بمخصص للخسائر الائتمانية المتوقعة مقابلها:

دينار كويتي					
31 ديسمبر 2022			31 ديسمبر 2023		
صافي القيمة الدفترية	الخسائر الائتمانية المتوقعة	مجمل القيمة الدفترية عند التعثر	صافي القيمة الدفترية	الخسائر الائتمانية المتوقعة	المنهج مجمل القيمة الدفترية عند التعثر
21,339,195	-	21,339,195	7,923,944	-	7,923,944
48,518,913	-	48,518,913	1,670,509	-	1,670,509
29,746,000	-	29,746,000	151,174,405	-	151,174,405
5,580,910	(1,781,680)	7,362,590	10,659,609	(1,694,245)	12,353,854
4,879,094	-	4,879,094	6,237,776	-	6,237,776
208,075	-	208,075	1,074,012	-	1,074,012
110,272,187	(1,781,680)	112,053,867	178,740,255	(1,694,245)	180,434,500

حسابات جارية وتحت الطلب لدى البنوك  
عام  
ودائع ذات آجال استحقاق أصلية حتى ثلاثة أشهر  
عام  
ودائع ذات آجال استحقاق أصلية تتجاوز ثلاثة أشهر الإيجار والمبالغ الأخرى مستحقة القبض من المستأجرين مبسط  
ذمم مدينة أخرى مصنفة  
عام  
بطبيعتها كموجودات مالية  
عام  
مستحقات من شركات زميلة

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

إن مخاطر الائتمان الناتجة من الأرصدة البنكية محدودة إذ أن الأطراف المقابلة تمثل مؤسسات مالية حسنة السمعة وذات تصنيفات ائتمانية مناسبة محددة من قبل وكالات التصنيف الائتماني العالمية.

جرى قياس انخفاض قيمة الأرصدة البنكية على أساس الخسائر الائتمانية المتوقعة لمدة 12 شهرًا ويعكس آجال الاستحقاق القصيرة للانكشافات للمخاطر. ترى المجموعة أن أرصدها البنكية تتطوي على مخاطر ائتمانية منخفضة استنادًا إلى التصنيفات الائتمانية الخارجية للأطراف المقابلة.

تعتبر جميع الموجودات المالية التي يتم احتساب خسائرها الائتمانية المتوقعة وفقًا للمنهج العام ذات جدارة ائتمانية جيدة وتُصنف ضمن المرحلة الأولى.

يوضح الجدول التالي الحركة على مخصص الخسارة الذي تم الاعتراف به للإيجار والمبالغ الأخرى مستحقة القبض من المستأجرين:

دينار كويتي		
2022	2023	
1,915,058	1,781,680	الرصيد الافتتاحي
(133,378)	(87,435)	صافي الحركة على مخصص الخسارة
1,781,680	1,694,245	الرصيد الختامي
		مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي مخاطر عدم قدرة أي مؤسسة على الحصول على أموال للوفاء بالتزاماتها. تقوم المجموعة بإدارة مخاطر السيولة بالاحتفاظ برصيد كاف من النقد والأرصدة البنكية وتسهيلات الاقتراض وعن طريق المراقبة المستمرة للتدفقات النقدية المتوقعة والفعلية. يلخص الجدول التالي آجال استحقاق مطلوبات المجموعة غير المخصومة في 31 ديسمبر 2023 و2022 وفقًا لتواريخ السداد التعاقدية.

دينار كويتي				
31 ديسمبر 2023	خلال 3 أشهر	من 3 إلى 12 شهرًا	من سنة إلى 7 سنوات	المجموع
11,968,770	57,477,573	644,327,483	713,773,826	تمويلات بنكية
-	-	37,746,886	37,746,886	مطلوبات غير متداولة أخرى
-	8,789,840	9,011,328	17,801,168	التزامات عقد إيجار
26,807,451	21,904,550	-	48,712,001	ذمم تجارية دائنة وأخرى
38,776,221	88,171,963	691,085,697	818,033,881	مجموع المطلوبات
99,143,378	366,245,820	328,182,546	793,571,745	التزامات

دينار كويتي				
31 ديسمبر 2022	خلال 3 أشهر	من 3 إلى 12 شهرًا	من سنة إلى 7 سنوات	المجموع
8,350,826	46,815,282	352,241,361	407,407,469	تمويلات بنكية
-	-	34,761,443	34,761,443	مطلوبات غير متداولة أخرى
-	5,893,981	12,567,082	18,461,063	التزامات عقد إيجار
9,609,550	17,799,877	-	27,409,427	ذمم تجارية دائنة وأخرى
17,960,376	70,509,140	399,569,886	488,039,402	مجموع المطلوبات
-	268,591,046	82,416,035	351,007,081	التزامات



### مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي مخاطر تقلب قيمة أداة مالية نتيجة للتغيرات في أسعار السوق. تقوم المجموعة بإدارة مخاطر السوق عن طريق تنويع استثماراتها. إن تعرض المجموعة لمخاطر أسعار الأسهم غير مادي.

#### مخاطر معدلات الفائدة

تنشأ مخاطر معدلات الفائدة من مخاطر تقلب التدفقات النقدية المستقبلية أو القيمة العادلة لأداة مالية نتيجة للتغيرات في معدلات الفائدة السوقية.

تنشأ مخاطر معدلات الفائدة بالنسبة للمجموعة من التعرض بشكل رئيسي للالتزامات محملة بمعدلات فائدة متغيرة ويتم تثبيتها وفقاً لمعدل خصم بنك الكويت المركزي.

تراقب المجموعة تعرضاتها لمخاطر معدلات الفائدة بشكل حيوي مع الأخذ في الاعتبار خيارات إعادة التمويل وتجديد المراكز الحالية وبدائل التمويل للحد من الخسائر الناتجة عن التحركات العكسية في معدلات الفائدة.

كما في 31 ديسمبر 2023، إذا كانت معدلات الفائدة على القروض أكثر بواقع 25 نقطة أساس، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة، لكان ربح السنة أقل بمبلغ 1,363,826 دينار كويتي (31 ديسمبر 2022: 973,534 دينار كويتي). وإذا انخفض معدل الفائدة بواقع 25 نقطة أساس لكان الأثر مساوياً ولكن عكسياً على الربح.

#### مخاطر العملات الأجنبية

إن مخاطر العملات الأجنبية هي مخاطر تقلب القيم العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية نتيجة للتغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. قامت المجموعة بتوسيع عملياتها في المملكة العربية السعودية والبحرين وتعرض لمخاطر العملات الأجنبية الناشئة أساساً من الريال السعودي والدينار البحريني. تنشأ مخاطر العملات الأجنبية من المعاملات التجارية المستقبلية والموجودات والمطلوبات وصافي الاستثمارات في العمليات الأجنبية.

تنشأ مخاطر العملات الأجنبية عند تقييم المعاملات التجارية المستقبلية أو الموجودات أو المطلوبات المعترف بها بعملة غير العملة الرئيسية للمنشأة.

كما في 31 ديسمبر 2023، في حال انخفاض الدينار الكويتي بواقع 5% مقابل الريال السعودي والدينار البحريني مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة، لكان الدخل الشامل للسنة أكثر بمبلغ 15,218,139 دينار كويتي (31 ديسمبر 2022: 12,454,672 دينار كويتي) بشكل رئيسي نتيجة خسارة صرف العملات الأجنبية لشركاتها التابعة في المملكة العربية السعودية والبحرين. وإذا ارتفع الدينار الكويتي بواقع 5% مقابل الريال السعودي والدينار البحريني والدرهم الإماراتي، لكان الأثر مساوياً ولكن عكسياً على بيان الدخل الشامل المجمع.

دينار كويتي		العملة
أثر التغيير على الدخل الشامل الآخر		
2022	2023	
11,337,034	12,293,074	ريال سعودي
133,971	1,419,532	دينار بحريني
983,667	1,505,533	درهم إماراتي
12,454,672	15,218,139	

### مخاطر التشغيل

إن مخاطر التشغيل هي مخاطر الخسارة التي قد تنتج من إخفاق الأنظمة أو الخطأ البشري أو الغش أو الأحداث الخارجية. حينما تتوقف الضوابط عن العمل، يمكن لمخاطر التشغيل أن تسبب أضراراً لسمعة الشركة أو قد ينجم عنها آثار قانونية أو قد تؤدي إلى خسائر مالية. لا يمكن للمجموعة أن تتوقع الحد من كافة مخاطر التشغيل، لكن يمكنها أن تدير هذه المخاطر من خلال الأطر العامة للضوابط ومن خلال المتابعة والاستجابة للمخاطر المحتملة. تشمل الضوابط الفصل الفعال بين المهام، وحق الدخول، والاعتماد، وإجراءات التسوية، وكذلك عمليات توعية وتقييم العاملين.

## 26. إدارة مخاطر رأس المال

من أهداف المجموعة عند إدارة رأس المال تأمين قدرتها على الاستمرار في مزاولة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية لتحقيق عوائد للمساهمين والمحافظة على الهيكل الأفضل لرأس المال لتخفيض تكلفة رأس المال. لغرض احتساب معدل المديونية، تأخذ الإدارة في الاعتبار صافي الدين إلى حقوق الملكية. يمثل صافي الدين إجمالي القروض المبيّنة في بيان المركز المالي المجمع ناقصاً النقد والأرصدة البنكية. لغرض المحافظة على أو تعديل هيكل رأس المال، يمكن أن تقوم الشركة الأم بزيادة رأس المال أو تعديل قيمة التوزيعات المدفوعة للمساهمين أو بيع الموجودات لتخفيض الديون. بموجب قوانين دولة الكويت، تخصص الشركة الأم 10% من صافي ربحها إلى الاحتياطي الإجباري حتى يتجاوز 50% من رأس المال، مع وضع قيود على التوزيع.

دينار كويتي		
2022	2023	
389,036,411	545,153,280	تمويلات بنكية (إيضاح 13)
18,461,063	17,801,168	التزام عقد إيجار (إيضاح 12)
(99,719,512)	(160,837,277)	ناقصاً: نقد وأرصدة بنكية (إيضاح 9)
307,777,962	402,117,171	صافي الدين
653,829,761	700,849,223	حقوق الملكية
961,607,723	1,102,966,394	الإجمالي
%32	%36	معدل المديونية

## 27. الأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة

إن إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية للتقرير المالي يتطلب من الإدارة وضع تقديرات وافتراضات قد تؤثر في المبالغ المفصح عنها في هذه البيانات المالية المجمعة إذ قد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات. كما يتطلب من الإدارة ممارسة أحكامها خلال عملية تطبيق السياسات المحاسبية الخاصة بالمجموعة. فيما يلي الأحكام والتقديرات الجوهرية بالنسبة للبيانات المالية المجمعة للمجموعة:

## رسملة تكلفة العقارات قيد التطوير

لدى المجموعة نفقات رأسمالية جوهرية فيما يتعلق بإنشاء أسواق تجارية وفنادق جديدة. إن تحديد عناصر التكلفة المؤهلة للرسملة وتحديد وشطب التكاليف المتعلقة بالمشاريع قيد التنفيذ التي قد لا تستوفي ضوابط الرسملة ذات الصلة يتطلب ممارسة أحكام جوهرية من قبل الإدارة.

## انخفاض قيمة الموجودات الملموسة والأعمار الإنتاجية

تراجع المجموعة القيم الدفترية لموجوداتها الملموسة بما في ذلك الممتلكات والمعدات والعقارات الاستثمارية لتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي على وجود خسارة ناتجة عن انخفاض قيمة تلك الموجودات وفقاً للسياسات المحاسبية المبيّنة في إيضاح 2، كما يتم تحديد القيمة الاستردادية للأصل استناداً إلى القيمة العادلة وقيمة الاستخدام، أيهما أعلى. يعتمد التقييم العادل على مقارنة المبيعات ورسملة الإيرادات وأساليب المقارنة في السوق وتعتمد مدخلات التقييم الهامة المستخدمة على بيانات السوق غير القابلة للملاحظة.

تحدد إدارة المجموعة العمر الإنتاجي للموجودات الملموسة ومصارييف الاستهلاك ذات الصلة. سوف تتغير تكلفة السنة بشكل كبير إذا كان العمر الفعلي مختلفاً عن العمر الإنتاجي المقدر للأصل.

## خيارات التمديد والإنهاء في عقود الإيجار

يتم إدراج خيارات التمديد والإنهاء في عقود الإيجار التشغيلي الخاصة بالمجموعة. تستخدم هذه البنود لزيادة مرونة التشغيلية فيما يتعلق بإدارة العقود. يمكن ممارسة هذه الخيارات من قبل كل من المجموعة والمؤجر المعني. عند تحديد مدة عقد الإيجار، تأخذ الإدارة في الحسبان كافة الوقائع والظروف ذات الصلة التي ينشأ عنها حافز اقتصادي 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 تمديدتها (أو عدم إنهاءها) مؤكداً بصورة معقولة. يتم مراجعة التقييم، عند وقوع حدث مهم أو تغير مهم في الظروف التي تقع وتؤثر في هذا التقييم وتكون ضمن سيطرة المستأجر.