

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



البيانات المالية المجمعة
وتقرير مراقبي الحسابات المستقلين
31 ديسمبر 2024

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
10 – 9	بيان التدفقات النقدية المجمع
46 – 11	إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة المباني ش.م.ك.ع.

دولة الكويت

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة لشركة المباني ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة")، والتي تتكون من بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2024 وبيانات الدخل والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك معلومات السياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، أن البيانات المالية المجمعة المرفقة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي المجموع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2024 وعن أدائها المالي المجموع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية - معايير المحاسبة الصادرة عن المجلس الدولي للمعايير المحاسبية.

أساس الرأي

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

أمور التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية، في حكمنا المهني، هي تلك الأمور التي كانت الأكثر أهمية في تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة للسنة الحالية. وتم عرض هذه الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة ككل وفي إبداء رأينا حولها، ونحن لا نبدي رأياً منفصلاً حول هذه الأمور.

أمر التدقيق الرئيسي	كيف تناول تدقيقنا أمر التدقيق الرئيسي
الاعتراف بالإيرادات - عقود الإيجار	لنتناول أمر التدقيق الرئيسي المشار إليه، فقد تضمنت إجراءات تدقيقنا ما يلي:
اعترفت المجموعة بإيرادات من عقود الإيجار بمبلغ 98,288,949 دينار كويتي خلال السنة.	<ul style="list-style-type: none"> فهم العمليات وتقييم تصميم وتنفيذ أدوات الرقابة الداخلية على الاعتراف بإيرادات الإيجار واختبار مدى فاعليتها التشغيلية. تقييم أنظمة تكنولوجيا المعلومات ذات الصلة وتصميم أدوات الرقابة على بيئة تكنولوجيا المعلومات ومدى فاعليتها التشغيلية. فهم وتقييم واختبار السياسات والإجراءات المحاسبية التي تستخدمها المجموعة لتحديد عقود الإيجار وقياسها والمحاسبة عنها وفقاً لمتطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية - معايير المحاسبة ومدى استيعابنا للممارسات المتبعة في أنشطة الإيجار وما يرتبط بها من ممارسات في هذا المجال.
تتطلب معايير التدقيق الدولية مراعاة مخاطر الاحتيال المتعلقة بالاعتراف بالإيرادات وأخذها بعين الاعتبار. ثمة مخاطر متصلة تتعلق بإيرادات الإيجار نظراً لأهمية الإيرادات من أنشطة الإيجار والعدد الكبير للمستأجرين 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. وبالتالي، اعتبرنا الاعتراف بالإيرادات المتعلقة بعقود التأجير أحد أمور التدقيق الرئيسية.	

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة المباني ش.م.ك.ع. (تتمة)
تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)
أمور التدقيق الرئيسية (تتمة)

أمر التدقيق الرئيسي (تتمة)	كيف تناول تدقيقنا أمر التدقيق الرئيسي
إن السياسة المحاسبية المتعلقة بالاعتراف بإيرادات الإيجار مبينة في قسم السياسات المحاسبية ضمن إيضاح 2.5.16 حول البيانات المالية المجمعة، والإفصاحات ذات الصلة مبينة في إيضاح 16 حول البيانات المالية المجمعة.	<ul style="list-style-type: none"> تقييم دقة واكتمال معلومات الإيجارات الواردة ضمن البيانات المالية المجمعة. تحديد ما إذا كانت سياسات وإجراءات الاعتراف بعقود الإيجار الخاصة بالمجموعة قد نُفذت بشكل صحيح ومتناسق من فترة لأخرى وما إذا كان قد تم الاعتراف بعقود الإيجار في البيانات المالية المجمعة. إجراء فحص تحليلي للتفاصيل وكذلك إجراءات تحليل البيانات للتأكد مما إذا كان قد تم الاعتراف بعقود الإيجار بما يتفق مع الشروط التعاقدية الفعلية. تقييم الإفصاحات المتعلقة بالإيجارات لتحديد ما إذا كانت متوافقة مع متطلبات معايير المحاسبة الدولية للتقرير المالي.

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

إن الإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى. تتكون المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2024، بخلاف البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقبي الحسابات حولها. لقد حصلنا على تقرير مجلس إدارة الشركة الأم، قبل تاريخ تقرير مراقبي الحسابات، ونتوقع الحصول على باقي أقسام التقرير السنوي بعد تاريخ تقرير مراقبي الحسابات.

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

فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة، فإن مسؤوليتنا هي الاطلاع على المعلومات الأخرى المذكورة أعلاه وتحديد ما إذا كانت غير متوافقة بصورة مادية مع البيانات المالية المجمعة أو حسبما وصل إليه علمنا أثناء التدقيق أو وجود أي أخطاء مادية بشأنها.

وإذا ما توصلنا إلى وجود أي أخطاء في المعلومات الأخرى، استناداً إلى الأعمال التي قمنا بها على المعلومات الأخرى والتي تم الحصول عليها قبل تاريخ تقرير مراقبي الحسابات، فإنه يتعين علينا إدراج تلك الوقائع في تقريرنا. ليس لدينا ما يستوجب إدراجه في تقريرنا فيما يتعلق بهذا الشأن.

مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة عن البيانات المالية المجمعة

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

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

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

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة المباني ش.م.ك.ع. (تتمة)
تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

مسؤوليات مراقبي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة

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

جزء من التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، اتخذنا أحكاماً مهنية وحافظنا على الحيطة المهنية خلال أعمال التدقيق. كما قمنا بما يلي:

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

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

نقدم أيضاً للمسؤولين عن الحوكمة بياناً يفيد بالتزامنا بالمطلوبات الأخلاقية ذات الصلة فيما يختص بالاستقلالية، ونبغهم أيضاً بكافة العلاقات والأمور الأخرى التي نرى بصورة معقولة أنها من المحتمل أن تؤثر على استقلاليتنا بالإضافة إلى الإجراءات المتخذة للحد من التهديدات أو التدابير ذات الصلة المطبقة، متى كان ذلك مناسباً.

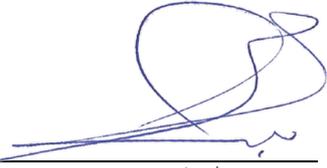
ومن خلال الأمور التي يتم إبلاغ المسؤولين عن الحوكمة بها، نحدد تلك الأمور التي تشكل الأمور الأكثر أهمية في تدقيق البيانات المالية المجمعة للسنة الحالية، ولذلك تعتبر هي أمور التدقيق الرئيسية. إننا نصح عن هذه الأمور في تقرير مراقبي الحسابات الخاص بنا ما لم يمنع القانون أو اللوائح الإفصاح العلني عن هذه الأمور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

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة المباني ش.م.ك.ع. (تتمة)

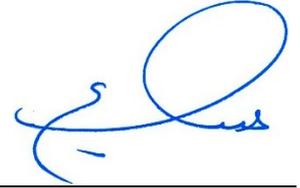
تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

في رأينا أيضاً أن الشركة الأم تحتفظ بدفاتر محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يتعلق بهذه البيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في هذه الدفاتر. وأنا قد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، كما أن البيانات المالية المجمعة تتضمن جميع المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016، والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، والتعديلات اللاحقة لهما، وأنه قد أجري الجرد وفقاً للأصول المرعية. وحسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا، لم تقع مخالفات لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، والتعديلات اللاحقة لهما، خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

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



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



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

27 يناير 2025
الكويت

شركة المباني ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2024

دينار كويتي		إيضاحات	
2023	2024		
			الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
145,142,971	140,966,439	3	ممتلكات ومعدات
895,775,100	1,123,571,653	4-أ	عقارات استثمارية
53,256,704	57,283,913	5	استثمارات في شركات زميلة
19,562,860	23,238,607	6	موجودات حق الاستخدام
53,705,184	59,296,170	7	دفعات مقدماً ودفعات مسددة مسبقاً
1,910,251	1,853,939		استثمارات في أوراق مالية
1,169,353,070	1,406,210,721		
			الموجودات المتداولة
1,074,012	407,843	25	مستحقات من شركات زميلة
23,753,677	33,261,248	8	نم مدينة وموجودات أخرى
163,877,003	138,051,356	9	نقد وأرصدة بنكية
188,704,692	171,720,447		
-	6,444,609	4-ب	موجودات محتفظ بها لغرض البيع
188,704,692	178,165,056		
1,358,057,762	1,584,375,777		
			مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
131,618,459	139,515,566	10	رأس المال
16,505,381	16,505,381	10	علاوة إصدار أسهم
76,170,749	83,083,024	10	احتياطي إجباري
76,170,749	83,083,024	10	احتياطي اختياري
-	42,442		احتياطي أسهم خزينة
4,577,837	7,131,106		احتياطي ترجمة عملات أجنبية
(1,338,876)	(1,372,145)		احتياطي القيمة العادلة
(2,028,657)	(2,028,657)	10	احتياطيات أخرى
318,474,596	343,544,214		أرباح مرحلة
620,150,238	669,503,955		حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم
80,698,985	83,440,637	10	الحصص غير المسيطرة
700,849,223	752,944,592		مجموع حقوق الملكية
			المطلوبات غير المتداولة
4,054,863	6,389,332		مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
507,864,377	580,487,318	13	تمويلات بنكية
9,011,328	13,222,774	12	التزامات عقد إيجار
37,746,886	56,430,625	11	مطلوبات غير متداولة أخرى
558,677,454	656,530,049		
			المطلوبات المتداولة
8,789,840	8,822,644	12	التزامات عقود إيجار
40,328,629	106,481,753	13	تمويلات بنكية
49,412,616	59,596,739	14	نم دانة وأخرى
98,531,085	174,901,136		
657,208,539	831,431,185		مجموع المطلوبات
1,358,057,762	1,584,375,777		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات



محمد عبد العزيز الشايح
رئيس مجلس الإدارة

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 الدخل المجمع - للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

دينار كويتي		إيضاحات	
2023	2024		
115,167,571	115,242,474	16	الإيرادات إيرادات من عقارات استثمارية
15,132,660	17,583,863	17	إيرادات من عمليات الفنادق
130,300,231	132,826,337		
(23,425,184)	(25,660,471)	18	تكلفة الإيرادات مصاريف عقارات استثمارية
(11,337,709)	(11,339,809)	4	استهلاك محمل على عقارات استثمارية
(11,441,665)	(12,209,781)		مصاريف عمليات الفنادق
(5,295,104)	(4,343,915)	3	استهلاك محمل على عقارات فندقية
(51,499,662)	(53,553,976)		
78,800,569	79,272,361		مُجمّل الربح
(4,493,454)	(6,787,075)	19	مصاريف عمومية وإدارية
(12,002,974)	(13,417,777)		تكاليف تمويل
6,114,889	8,858,294		إيرادات أخرى
237,306	793,450	5	حصة في نتائج من شركات زميلة
68,656,336	68,719,253		ربح السنة قبل التوزيعات
(684,941)	(683,158)		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(1,735,357)	(1,783,809)		حصة ضريبة دعم العمالة الوطنية
(692,089)	(713,524)		حصة الزكاة
(730,000)	(730,000)	20	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
64,813,949	64,808,762		ربح السنة
			العائد لـ:
64,989,952	65,212,255		مساهمي الشركة الأم
(176,003)	(403,493)		الحصص غير المسيطرة
64,813,949	64,808,762		
46.59 فلس	46.75 فلس	21	ربحية السهم الأساسية والمخفضة العائدة لمساهمي الشركة الأم

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 الدخل الشامل المجمع - للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

دينار كويتي	
2023	2024
64,813,949	64,808,762
2,723	(33,269)
(1,437,721)	961,492
(1,434,998)	928,223
63,378,951	65,736,985
63,322,014	67,732,255
56,937	(1,995,270)
63,378,951	65,736,985

ربح السنة

الدخل الشامل الآخر (الخسارة الشاملة الأخرى):

بنود لن يُعاد تصنيفها إلى بيان الدخل المجمع في فترات لاحقة:
التغيرات في القيمة العادلة للاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

بنود معاد تصنيفها أو قد يُعاد تصنيفها لاحقاً إلى بيان الدخل المجمع:

فروق صرف نتيجة ترجمة عمليات أجنبية

الدخل الشامل الآخر (الخسارة الشاملة الأخرى) للسنة

إجمالي الدخل الشامل للسنة

العائد لـ:

مساهمي الشركة الأم

الحصص غير المسيطرة

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 التغيرات في حقوق الملكية المجموع - للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

دينار كويتي	مجموع حقوق الملكية	الحصص غير المسيطرة	الإجمالي الفرعي	أرباح مرحلة	احتياطيات أخرى	احتياطي القيمة العادلة	احتياطي ترجمة عملات أجنبية	احتياطي أسهم خزينة	أسهم خزينة	احتياطي اختياري	احتياطي إجباري	علاوة إصدار أسهم	رأس المال
653,829,761	78,628,651	575,201,110	292,007,348	(972,684)	(1,341,599)	6,248,498	10,778	-	69,287,515	69,287,515	16,505,381	124,168,358	كما في 1 يناير 2023
64,813,949	(176,003)	64,989,952	64,989,952	-	-	-	-	-	-	-	-	-	ربح (خسارة) السنة
(1,434,998)	232,940	(1,667,938)	-	-	2,723	(1,670,661)	-	-	-	-	-	-	(الخسارة الشاملة الأخرى) الدخل
63,378,951	56,937	63,322,014	64,989,952	-	2,723	(1,670,661)	-	-	-	-	-	-	الشامل الآخر للسنة
(17,379,955)	-	(17,379,955)	(17,379,955)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل للسنة
957,424	957,424	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح لسنة 2022
-	-	-	(13,766,468)	-	-	-	-	-	-	6,883,234	6,883,234	-	(إيضاح 10)
-	-	-	73,820	-	-	-	(73,820)	-	-	-	-	-	خطوة مساهمة الحصص غير المسيطرة (إيضاح 10)
-	-	-	(7,450,101)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	المحول إلى الاحتياطيات
(355,862)	-	(355,862)	-	-	-	-	-	(355,862)	-	-	-	-	المحول من احتياطي أسهم خزينة
418,904	-	418,904	-	-	-	-	-	63,042	355,862	-	-	-	إصدار أسهم منحة (إيضاح 10)
-	1,055,973	(1,055,973)	-	(1,055,973)	-	-	-	-	-	-	-	-	إصدار أسهم خزينة
700,849,223	80,698,985	620,150,238	318,474,596	(2,028,657)	(1,338,876)	4,577,837	-	-	76,170,749	76,170,749	16,505,381	131,618,459	شراء أسهم خزينة
700,849,223	80,698,985	620,150,238	318,474,596	(2,028,657)	(1,338,876)	4,577,837	-	-	76,170,749	76,170,749	16,505,381	131,618,459	بيع أسهم خزينة
64,808,762	(403,493)	65,212,255	65,212,255	-	-	-	-	-	-	-	-	-	أثر الاستحواذ على حصة إضافية في شركة تابعة (إيضاح 22)
928,223	(1,591,777)	2,520,000	-	-	(33,269)	2,553,269	-	-	-	-	-	-	كما في 31 ديسمبر 2023
65,736,985	(1,995,270)	67,732,255	65,212,255	-	(33,269)	2,553,269	-	-	-	-	-	-	كما في 1 يناير 2024
(18,420,980)	-	(18,420,980)	(18,420,980)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	ربح (خسارة) السنة
-	-	-	(7,897,107)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	الدخل الشامل الآخر (الخسارة الشاملة الأخرى) للسنة
-	-	-	(13,824,550)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل للسنة
(319,340)	-	(319,340)	-	-	-	-	-	-	-	6,912,275	6,912,275	-	توزيعات أرباح لسنة 2023
361,782	-	361,782	-	-	-	-	-	42,442	319,340	-	-	-	(إيضاح 10)
4,736,922	4,736,922	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	إصدار أسهم منحة (إيضاح 10)
752,944,592	83,440,637	669,503,955	343,544,214	(2,028,657)	(1,372,145)	7,131,106	42,442	-	83,083,024	83,083,024	16,505,381	139,515,566	المحول إلى الاحتياطيات
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	شراء أسهم خزينة
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	بيع أسهم خزينة
4,736,922	4,736,922	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	خطوة مساهمة الحصص غير المسيطرة (إيضاح 10)
752,944,592	83,440,637	669,503,955	343,544,214	(2,028,657)	(1,372,145)	7,131,106	42,442	-	83,083,024	83,083,024	16,505,381	139,515,566	كما في 31 ديسمبر 2024

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 2024

دينار كويتي		إيضاحات
2023	2024	
الأنشطة التشغيلية		
ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة تسويات لـ:		
68,656,336	68,719,253	
17,539,762	16,770,313	3 و 4
7,820,532	8,575,203	6
885,049	2,370,478	
13,818	(1,049)	
12,002,974	13,417,777	
(4,553,789)	(8,503,122)	
(237,306)	(793,450)	5
102,127,376	100,555,403	
الحركات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:		
(865,937)	666,169	
(8,272,788)	(12,666,940)	
(492,637)	(11,610,051)	
(8,448,173)	-	
84,047,841	76,944,581	
(316,881)	(140,858)	
(2,919,921)	(3,110,727)	
80,811,039	73,692,996	
الأنشطة الاستثمارية		
(1,671,757)	(1,246,901)	3
(116,461,525)	(168,520,787)	3 و 4
(121,428,405)	23,253,422	
-	24,092	
-	275,978	5
2,756,796	4,368,293	
(9,851,259)	(3,395,239)	5
(246,656,150)	(145,241,142)	
الأنشطة التمويلية		
219,244,146	172,880,127	
(60,010,440)	(35,193,876)	
(8,895,055)	(8,705,218)	12
(701,714)	(700,549)	
(17,267,131)	(18,420,980)	10
957,424	4,736,922	10
(355,862)	(319,340)	
418,904	361,782	
-	(4,747,261)	
(25,140,236)	(40,318,566)	
108,250,036	69,573,041	
(57,595,075)	(1,975,105)	
324,161	(597,120)	
69,973,512	12,702,598	
12,702,598	10,130,373	9

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 2024 (تتمة)

دينار كويتي		
2023	2024	
		معاملات جوهرية غير نقدية:
		أنشطة التشغيل
11,433,616	18,683,739	مطلوبات غير متداولة أخرى
12,969,932	21,315,181	ذمم دائنة وأخرى
		أنشطة الاستثمار
680,921	-	إضافات إلى ممتلكات ومعدات
(24,403,548)	(35,554,312)	إضافات إلى عقارات استثمارية ودفعات مقدما مسددة إلى مقاول من الباطن
(7,814,230)	(12,256,439)	موجودات حق الاستخدام
		أنشطة التمويل
(77,111)	1,089,814	تمويل بنكي
8,936,874	13,650,017	التزامات عقد إيجار

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 مؤسّسة 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 بالتجارة 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 قسائم 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 فيمن 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 والمساعد وأعمال تكييف 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 والاستراحات والمنزهات 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 مكملية 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 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 27 يناير 2025 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 - معايير المحاسبة 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 المصحح 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 قدراً 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 المحاسبي 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 2024. ولم ينشأ عن تطبيقها أي أثر جوهري على الإفصاحات أو المبالغ المصحح عنها في هذه البيانات المالية المجمعة.

- التزام التأجير في البيع وإعادة التأجير (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي للتقرير المالي 16) - يحدد تعديل معيار المحاسبة الدولي للتقرير المالي 16 عقود التأجير المتطلبات التي يستخدمها البائع-المستأجر في قياس التزام التأجير الناشئ عن معاملة البيع وإعادة التأجير، لضمان عدم اعتراف البائع-المستأجر بأي مبلغ من الأرباح أو الخسائر المتعلقة بحق الاستخدام الذي يحتفظ به. تتضمن معاملة البيع وإعادة التأجير تحويل أصل من قبل منشأة (البائع-المستأجر) إلى منشأة أخرى (المشتري-المؤجر) وإعادة تأجير نفس الأصل من قبل البائع-المستأجر. ويهدف التعديل إلى تحسين متطلبات معاملات البيع وإعادة التأجير في معيار المحاسبة الدولي للتقرير المالي 16. ولا يؤدي ذلك إلى تغيير المحاسبة عن عقود التأجير غير المرتبطة بمعاملات البيع وإعادة التأجير.
- تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 - توضح التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 أن تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة يعتمد على الحقوق القائمة في نهاية فترة البيانات المالية لتأجيل سداد الالتزام لمدة لا تقل عن اثني عشر شهراً من نهاية فترة البيانات المالية، وذلك بغض النظر عما إذا كانت المنشأة تنوي ممارسة هذا الحق أم لا. وتعتبر الحقوق قائمة إذا تم الامتثال للتعهدات في نهاية فترة البيانات المالية. كما توضح التعديلات أن الحق في تأجيل تسوية الالتزام لا يتأثر بالتعهدات التي يجب الامتثال لها بعد نهاية فترة البيانات المالية. ومع ذلك، تنطبق متطلبات إفصاح إضافية على هذه المطلوبات.
- تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 7 ومعيار المحاسبة الدولي للتقرير المالي 7 - أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 7 *بيان التدفقات النقدية* ومعيار المحاسبة الدولي للتقرير المالي 7 *الأدوات المالية: الإفصاحات* لتوضيح خصائص ترتيبات تمويل الموردين وتتطلب إفصاحاً إضافياً عن هذه الترتيبات. تهدف متطلبات الإفصاح في التعديلات إلى مساعدة مستخدمي البيانات المالية على فهم تأثيرات ترتيبات تمويل الموردين على التزامات المنشأة وتدفقاتها النقدية والتعرض لمخاطر السيولة.

إن التعديلات الأخرى على معايير المحاسبة الدولية للتقرير المالي التي تسري للفترة المحاسبية السنوية التي تبدأ اعتباراً من 1 يناير 2024 لم يكن لها أي تأثير مادي على السياسات المحاسبية أو المركز أو الأداء المالي للمجموعة.

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 21 - عدم قابلية العملات للتحويل	تتأثر المنشأة بالتعديلات عندما يكون لديها معاملة أو عملية بعملية أجنبية غير قابلة للتحويل إلى عملة أخرى في تاريخ القياس لغرض محدد. تكون العملة قابلة للتحويل عند إمكانية الحصول على العملة الأخرى (بالتأخير الإداري المعتاد)، وتكون المعاملة من خلال آلية السوق أو صرف العملات الأجنبية التي تُنشئ بها حقوقاً والتزامات قابلة للتنفيذ.	الفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2025 (يُسمح بالتطبيق المبكر)
العرض والإفصاح في البيانات المالية (معيار المحاسبة الدولي للتقرير المالي 18)	في أبريل 2024، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية معيار المحاسبة الدولي للتقرير المالي 18، الذي يحل محل معيار المحاسبة الدولي 1 "عرض البيانات المالية". يستحدث معيار المحاسبة الدولي للتقرير المالي 18 متطلبات جديدة للعرض في بيان الأرباح أو الخسائر، بما في ذلك القيم الإجمالية والإجمالية الفرعية المحددة. علاوة على ذلك، يتعين على المنشآت تصنيف جميع الإيرادات والمصروفات في بيان الأرباح أو الخسائر ضمن واحدة من خمس فئات: التشغيل والاستثمار والتمويل وضرائب الدخل والعمليات المتوقعة، حيث تعتبر الفئات الثلاثة الأولى فئات جديدة. كما يتطلب المعيار الإفصاح عن مقاييس الأداء التي حددتها الإدارة حديثاً، والتي تمثل قيم إجمالية فرعية للإيرادات والمصروفات، ويتضمن متطلبات جديدة لتجميع وتجزئة المعلومات المالية بناءً على "الأدوار" المحددة للبيانات المالية الأساسية والإيضاحات. بالإضافة إلى ذلك، تم إجراء تعديلات محدودة النطاق على معيار المحاسبة الدولي 7 "بيان التدفقات النقدية"، والتي تتضمن تغيير نقطة البداية لتحديد التدفقات النقدية من العمليات وفقاً للطريقة غير المباشرة، من "الأرباح أو الخسائر" إلى "الأرباح أو الخسائر التشغيلية" وإلغاء الخيار بشأن تصنيف التدفقات النقدية من توزيعات الأرباح والفوائد. بالإضافة إلى ذلك، ثمة تعديلات مترتبة على العديد من المعايير الأخرى.	الفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2027 (يُسمح بالتطبيق المبكر)

تتوقع الإدارة تطبيق هذه المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات في البيانات المالية المجمعة للمجموعة خلال فترة التطبيق المبدئي وأن تطبيق هذه المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات 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.

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5.1 أساس التجميع (تتمة)

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 ناقصاً 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 المقدرة 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 والتصلية والاستبدالات والتحسينات البسيطة كمصاريف عند تكبدها. تدرج الأرباح أو الخسائر الناتجة عن استبعاد أو بيع الموجودات في بيان الدخل المجمع.

يتم مراجعة الأعمار الإنتاجية المقدرة وطرق الاستهلاك في نهاية فترة كل بيانات مالية ويتم المحاسبة عن أية تغيرات 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.

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5.2 ممتلكات ومعدات (تتمة)

تدرج الممتلكات التي في طور الإنشاء بالتكلفة ناقصاً 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 وفقاً للسياسة المحاسبية للمجموعة. يبدأ احتساب استهلاك هذه الموجودات على نفس الأساس الذي تحتسب به الموجودات العقارية الأخرى، وذلك اعتباراً 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 مبدئياً بالتكلفة بما في ذلك تكاليف المعاملة. يدرج أرض ملك حر بالتكلفة ويعتبر أن لديه عمر إنتاجي غير محدد، وبالتالي فهو لا يخضع للاستهلاك.

لاحقاً لتاريخ الاعتراف المبدئي، يتم قياس العقارات الاستثمارية بخلاف الأرض بالتكلفة ناقصاً 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 المجمع في الفترة التي يتم فيها استبعاد العقار.

يتم إدراج العقارات قيد التطوير بالتكلفة ناقصاً 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 وفقاً للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 5 – "الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها برسم البيع والعمليات المتوقفة". ووفقاً لطريقة حقوق الملكية، تدرج الاستثمارات في الشركات الزميلة في بيان المركز المالي المجمع بالتكلفة المعدلة بتغيرات ما بعد الحيازة في حصة المجموعة من صافي موجودات الشركة الزميلة ناقصاً 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.

تستخدم 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، تجري 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.

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)**2.5.4 استثمارات في شركات زميلة (تتمة)**

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 واستبعادها

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 استبعادها 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 بالعقد أو عند إلغائه أو انتهاء صلاحيته.

تحاسب المجموعة عن التعديل الجوهري 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 بالصافي 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 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5.7 تصنيف الموجودات والمطلوبات المالية

يتطلب معيار المحاسبة الدولي للتقرير المالي 9 تقييم الموجودات المالية استناداً 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 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 المبدئي 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 المبدئي 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.

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5.7 تصنيف الموجودات والمطلوبات المالية (تتمة)

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 المبدئي 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 المبدئي 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 المبدئي، 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 استنفاد 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 المتراكمة من احتياطي القيمة العادلة إلى الأرباح المرحلة في بيان التغيرات 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 التغيرات 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 المتراكمة 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 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.

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5.8 انخفاض قيمة الموجودات المالية (تتمة)

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 المبدئي. غير أنه، إذا لم ترتفع مخاطر الائتمان على أداة مالية بشكل ملحوظ منذ الاعتراف المبدئي، 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 شهراً جزءاً 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 شهراً 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 تطراً 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 تتسبب 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 يوماً، 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.

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5.8 انخفاض قيمة الموجودات المالية (تتمة)

تقرر المجموعة أن الأصل المالي ينطوي على مخاطر ائتمانية منخفضة عندما يكون له تصنيف ائتمان خارجي يساوي "التصنيف الائتماني المرتفع" وفقاً للتعريف المتعارف عليه دولياً أو، في حال عدم توافر تصنيف خارجي، يكون للأصل تصنيف داخلي على أنه "منظم". يُعنى بالتصنيف "المنتظم" أن الطرف المقابل لديه مركز مالي قوي ولا توجد مبالغ انقضى 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 داخلياً 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 يوماً ما لم يكن لدى المجموعة أي معلومات معقولة ومؤيدة 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 خاضعاً 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 منهجاً مكوناً من ثلاث مراحل لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة. وتنتقل الموجودات بين المراحل الثلاثة استناداً إلى التغيير في الجدارة الائتمانية منذ الاعتراف المبدئي. تنتقل الموجودات المالية ذات الزيادة الملحوظة في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي لكن لم تتخفص قيمتها الائتمانية إلى المرحلة 2 بدلاً من المرحلة 1 ويتم الاعتراف بالخسائر الائتمانية المتوقعة استناداً إلى احتمالية حدوث تعثر للطرف المقابل خلال عمر الأصل. يتم اعتبار كافة الموجودات المالية الأخرى ضمن المرحلة 1 ما لم تتخفص قيمتها الائتمانية ويتم الاعتراف بالخسائر الائتمانية المتوقعة استناداً إلى احتمالية تعثر العميل خلال الـ 12 شهراً المقبلة. يتم اعتبار الموجودات المالية أنها منخفضة الجدارة الائتمانية عندما يكون هناك أثر سلبي في التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل المالي.

تستخدم المجموعة المعلومات المستقبلية استناداً 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 شهراً (احتمالية التعثر لمدة 12 شهراً) 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 استناداً إلى التجارب السابقة للخسائر الائتمانية وفقاً لحالة انقضاء الاستحقاق الخاصة بالمدينين والمعدلة حسب الاقتضاء كي تعكس التقديرات الحالية للظروف الاقتصادية المستقبلية.

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

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 ربحاً للأصل أو الالتزام.

يجب أن يكون دخول المجموعة إلى السوق الرئيسي أو الأكثر ربحاً متاحاً.

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 والدرجة 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 بجائزة 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 المجموع في السنة التي تتكبد فيها تلك التكاليف.

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

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، تقيّد 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 أو 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 لأسهم 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 المقدرة لسداد الالتزام الحالي، فإن القيمة الدفترية له تمثل القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية. عندما يكون من المتوقع استرداد بعض أو كافة المنافع الاقتصادية اللازمة لسداد مخصص من طرف ثالث، يتم الاعتراف 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 المجموع.

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 الموعود 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:

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5.15 الاعتراف بالإيرادات (تتمة)

الإيرادات الناتجة من عمليات الفندق (تتمة)

(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 إن 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 متزامنة 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 بالحقوق في خدمة سيتم أدائها من قبل الطرف الآخر، 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 والالتزام عقد الإيجار ذي الصلة فيما يتعلق بكافة ترتيبات عقد الإيجار التي تكون فيها الشركة هي الطرف المستأجر، باستثناء عقود الإيجار قصيرة الأجل (المعرفة كعقود إيجار مدتها 12 شهراً أو أقل) وعقود إيجار الموجودات 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 للنمط الزمني الذي استهلك فيه المنافع الاقتصادية من الأصل المستأجر.

يتم قياس التزام عقد الإيجار مبدئياً 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)، ناقصاً أي حوافز إيجار مستحقة،
- ◀ دفعات إيجار متغيرة، التي تعتمد على مؤشر أو معدل، التي تم قياسها مبدئياً باستخدام المؤشر أو المعدل عند بدء مدة العقد،
- ◀ مبالغ يتوقع دفعها بواسطة المستأجر بموجب ضمانات القيمة المتبقية،
- ◀ سعر ممارسة خيارات الشراء إذا كان المستأجر متأكداً من ممارسة هذا الخيار بصورة معقولة، و
- ◀ دفعات الغرامات لإنهاء عقد الإيجار إذا كانت مدة عقد الإيجار تعكس ممارسة خيار إنهاء عقد الإيجار.

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5.16 عقود الإيجار (تتمة)

عندما تكون المجموعة هي الطرف المستأجر (تتمة)

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

يتم لاحقاً 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:

- ▶ تغير مدة عقد الإيجار أو عندما يكون هناك حدث مهم أو يطرأ تغيير في الظروف نتيجة التغير 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.
- ▶ تغير دفعات عقد الإيجار بسبب التغيرات التي طرأت على المؤشر أو المعدل أو الدفعات المتوقعة وفقاً 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 تغير دفعات عقد الإيجار بسبب التغير 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 استناداً 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 موجودات حق الاستخدام على القياس المبدئي للالتزام عقد الإيجار ذي الصلة ودفعات عقد الإيجار المسددة في أو قبل تاريخ بدء مدة العقد، ناقصاً أي حوافز إيجار مستحقة وأي تكاليف مباشرة مبدئية. ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة ناقصاً 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 وفقاً لشروط وأحكام عقد الإيجار، يتم تكوين مخصص وقياسه وفقاً 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 موجودات 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 موجودات 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 معيار المحاسبة الدولي للتقرير المالي 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 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5.17 العملات الأجنبية

يتم ترجمة المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية إلى الدينار الكويتي وفقاً للأسعار 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 الإجمالي 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.

2.5.24 موجودات محتفظ بها لغرض البيع

تقوم المجموعة بتصنيف الموجودات غير المتداولة كمحتفظ بها للبيع إن كان يمكن استعادة قيمتها الدفترية بشكل رئيسي من خلال معاملة بيع وليس من الاستخدام المستمر. يتم قياس الموجودات غير المتداولة المصنفة كمحتفظ بها للبيع بالقيمة الدفترية أو القيمة العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع أيهما أقل. تتمثل التكاليف حتى البيع في التكاليف الترايضية المتعلقة مباشرةً ببيع الأصل (مجموعة البيع) باستثناء تكاليف التمويل ومصروف ضريبة الدخل. يتم اعتبار أنه تم الوفاء بمعايير التصنيف كمحتفظ بها للبيع فقط عندما يكون البيع محتملاً بدرجة كبيرة وأن يكون الأصل متاحاً أو مجموعة البيع متاحة للبيع الفوري في حالتها الحالية. يتعين أن توضح الإجراءات المطلوبة لإتمام البيع أنه من غير المحتمل إجراء تغييرات جوهرية للبيع أو إنه سيتم سحب قرار البيع. ويجب أن تلتزم الإدارة بالتخطيط لبيع الأصل، وأن يتم إنجاز عملية البيع المتوقعة خلال سنة واحدة من تاريخ التصنيف. تُعرض الموجودات والمطلوبات المصنفة كمحتفظ بها لغرض البيع بصورة مستقلة كبنود متداولة في بيان المركز المالي.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

3. ممتلكات ومعدات

دينار كويتي					التكلفة
المجموع	آلات وسيارات	مكتبية	مباني	أرض	
164,048,474	1,047,374	17,297,744	140,055,283	5,648,073	في 1 يناير 2023
1,671,757	279,451	1,216,072	176,234	-	إضافات
(1,885)	(1,885)	-	-	-	استبعادات
(680,921)	-	-	(680,921)	-	إعادة تقدير تكلفة أعمال قيد التنفيذ المدفوعة
4,532	598	3,183	281	470	تحويل عملات أجنبية
165,041,957	1,325,538	18,516,999	139,550,877	5,648,543	في 31 ديسمبر 2023
1,246,901	25,926	1,220,975	-	-	إضافات
14,899	719	11,929	842	1,409	تحويل عملات أجنبية
166,303,757	1,352,183	19,749,903	139,551,719	5,649,952	في 31 ديسمبر 2024
13,706,799	677,365	8,601,800	4,427,634	-	الاستهلاك المتراكم
6,202,053	170,399	2,092,466	3,939,188	-	في 1 يناير 2023
(1,885)	(1,885)	-	-	-	المحمل على السنة
(7,981)	154	(8,188)	53	-	استبعادات
19,898,986	846,033	10,686,078	8,366,875	-	تحويل عملات أجنبية
5,430,504	150,020	2,268,245	3,012,239	-	في 31 ديسمبر 2023
7,828	579	3,091	4,158	-	المحمل على السنة
25,337,318	996,632	12,957,414	11,383,272	-	تحويل عملات أجنبية
140,966,439	355,551	6,792,489	128,168,447	5,649,952	في 31 ديسمبر 2024
145,142,971	479,505	7,830,921	131,184,002	5,648,543	في 31 ديسمبر 2023

تم توزيع مصروف استهلاك بمبلغ 4,343,915 دينار كويتي (31 ديسمبر 2023: 5,295,104 دينار كويتي) على بند "تكلفة الإيرادات" فيما يتعلق بالفنادق. تم تحميل مصاريف الاستهلاك المتبقية على بند "مصاريف عمومية وإدارية".

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

4. عقارات استثمارية

4-أ عقارات استثمارية

دينار كويتي	
2023	2024
867,734,520	1,011,503,760
143,675,240	243,353,086
94,000	2,227,885
-	(6,444,609)
1,011,503,760	1,250,640,122
(104,390,951)	(115,728,660)
(11,337,709)	(11,339,809)
(115,728,660)	(127,068,469)
895,775,100	1,123,571,653
%2 - %3.33	%2 - %3.33

التكلفة

في بداية السنة

إضافات

تحويل عملات أجنبية

تحويل إلى موجودات محتفظ بها لغرض البيع (إيضاح 4 ب)

الاستهلاك المتراكم

في بداية السنة

المحمل للسنة

القيمة الدفترية

معدلات الاستهلاك السنوي

تتضمن العقارات الاستثمارية ما يلي:

دينار كويتي	
2023	2024
474,067,327	463,758,477
902,376	1,985,246
7,815,724	1,371,115
482,785,427	467,114,838
257,509,109	495,253,619
155,480,564	156,164,882
412,989,673	651,418,501
-	5,038,314
-	5,038,314
895,775,100	1,123,571,653

الكويت

عقارات مكتملة

عقارات قيد التطوير

أرض مملوكة

المملكة العربية السعودية

عقارات قيد التطوير

أرض مملوكة *

البحرين

أرض مملوكة

تمثل الإضافات بشكل رئيسي تكلفة بلغت 236,212,386 دينار كويتي (31 ديسمبر 2023: 142,772,864 دينار كويتي) تكبدتها الشركة في تطوير مشاريع عقارية في "المملكة العربية السعودية". ويشمل هذا المبلغ ذلك تكلفة الاقتراض البالغة 29,935,512 دينار كويتي (31 ديسمبر 2023: 15,713,169 دينار كويتي) التي تم رسملتها خلال السنة بمعدل رسملة يتراوح بين 4.46% إلى 6.28% (31 ديسمبر 2023: 3.79% إلى 5.56%).

تتضمن الإضافات مبلغ 4,736,922 دينار كويتي يمثل المبالغ المدفوعة من قبل المساهمين غير المسيطرين بغرض تطوير العقارات الاستثمارية خلال السنة (31 ديسمبر 2023: 957,424 دينار كويتي).

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

* تم رهن الأرض المملوكة في المملكة العربية السعودية بمبلغ 156,164,882 دينار كويتي (31 ديسمبر 2023: 110,509,877 دينار كويتي) لدى البنوك (إيضاح 13).

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

4. عقارات استثمارية (تتمة)

تم تقدير القيمة العادلة للعقارات في الكويت والأرض المملوكة في المملكة العربية السعودية والفنادق (إيضاح 3) والموجودات المحتفظ بها لغرض البيع في تاريخ بيان المركز المالي المجموع بمبلغ 1,493,987,572 دينار كويتي (31 ديسمبر 2023: 1,386,649,994 دينار كويتي) باستثناء مدفوعات العقارات قيد التطوير في المملكة العربية السعودية، والتي تمثل إجمالي مبلغ 495,253,619 دينار كويتي (31 ديسمبر 2023: 257,509,059 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 إن 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.

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

4-ب الموجودات المحتفظ بها لغرض البيع

خلال السنة، أبرمت إحدى الشركات التابعة للمجموعة اتفاقية ملزمة لبيع حصة الملك الحر في قطعة أرض بدولة الكويت ذات قيمة دفترية بمبلغ 6,444,609 دينار كويتي. ووفقاً لشروط الاتفاقية، تلقت المجموعة دفعة مقدمة قدرها 2,000,000 دينار كويتي من المشتري وعرضت على المشتري شرطاً لاستيفاء جميع ترتيبات التمويل بحلول 31 مارس 2025 مقابل صفقة إجمالي قيمتها 28,000,000 دينار كويتي ونقل السيطرة على الأرض. وقد استوفت الاتفاقية الملزمة شرط إعادة التصنيف كأصل محتفظ به لغرض البيع طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 5.

5. استثمارات في شركات زميلة

فيما يلي تفاصيل الشركات الزميلة للمجموعة في 31 ديسمبر 2024:

القيمة الدفترية	حصة الملكية وحقوق التصويت		بلد التأسيس والعمليات	النشاط الرئيسي	اسم الشركة الزميلة
	2023	2024			
20,894,010	20,889,201	40%	40%	الكويت	شركة إنجاز للمباني العقارية ذ.م.م.
9,435,358	10,809,630	35%	35%	الكويت	شركة جي 3 لإدارة وتطوير الأراضي والعقارات ذ.م.م.
1,676,371	1,669,547	35%	35%	البحرين	شركة الصروح ريزيدنسيز ذ.م.م.
4,131,606	4,134,818	35%	35%	البحرين	شركة الصروح هوسبيتالتي ديفولوبمنت العقارية ذ.م.م.
17,119,359	19,780,717	35%	35%	البحرين	شركة الصروح للإدارة ذ.م.م.
53,256,704	57,283,913				

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

5. استثمارات في شركات زميلة (تتمة)

فيما يلي الحركة في الاستثمارات في الشركات الزميلة:

دينار كويتي	
2023	2024
43,300,716	53,256,704
9,851,259	3,395,239
237,306	793,450
(132,577)	114,498
-	(275,978)
53,256,704	57,283,913

الرصيد في 1 يناير
زيادة في الاستثمار
حصة المجموعة في نتائج شركات زميلة
احتياطي تحويل عملات أجنبية
إيرادات توزيعات مستلمة
الرصيد في 31 ديسمبر

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

5. استثمارات في شركات زميلة (تتمة)

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

دينار كويتي										
الإجمالي		أخرى		شركة إنجاز للمباني العقارية ذ.م.م.		شركة جي 3 لإدارة وتطوير الأراضي والعقارات ذ.م.م.		شركة الصروح للإدارة ذ.م.م.		
2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	
21,961,366	15,594,514	3,799,805	3,391,287	15,217	14,256	6,374,538	4,787,541	11,771,806	7,401,430	الموجودات المتداولة
283,850,978	345,683,997	26,498,190	26,078,546	66,510,690	66,510,690	99,489,172	137,292,963	91,352,926	115,801,798	الموجودات غير المتداولة
(11,803,445)	(13,894,286)	(1,833,838)	(2,780,317)	-	(7,453)	(3,616,810)	(1,987,309)	(6,352,797)	(9,119,207)	المطلوبات المتداولة
(137,726,832)	(176,886,505)	(11,874,580)	(10,110,280)	-	-	(77,992,770)	(109,208,539)	(47,859,482)	(57,567,686)	المطلوبات غير المتداولة
(425,464)	(430,026)	-	-	(425,464)	(430,026)	-	-	-	-	تعديلات السياسات المحاسبية*
155,856,603	170,067,694	16,589,577	16,579,236	66,100,443	66,087,467	24,254,130	30,884,656	48,912,453	56,516,335	حقوق الملكية
(5,545,783)	(5,545,783)	-	-	(5,545,783)	(5,545,783)	-	-	-	-	تعديل حقوق ملكية المجموعة في الشركة الزميلة
53,256,704	57,283,916	5,807,977	5,804,365	20,894,010	20,889,204	9,435,358	10,809,630	17,119,359	19,780,717	القيمة الدفترية للمجموعة من الاستثمار
10,423,021	11,133,305	3,105,451	3,267,857	-	-	-	394,887	7,317,570	7,470,561	الإيرادات
717,018	2,268,716	(378,963)	(93,534)	(273,008)	(12,022)	(1,818)	390,460	1,370,807	1,983,812	ربح السنة
237,306	793,450	(132,637)	(32,736)	(109,203)	(4,809)	(636)	136,661	479,782	694,334	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.

تم رهن حصة المجموعة البالغة 35% في شركة جي 3 لإدارة وتطوير الأراضي والعقارات ذ.م.م. لتأمين القروض التي حصلت عليها الشركة الزميلة لتمويل المشاريع ذات الصلة. يقابل هذا الرهن حصة المجموعة في الشركة الزميلة ويهدف فقط إلى ضمان الالتزامات المالية للشركة الزميلة. لا يؤثر الرهن على قدرة المجموعة على ممارسة حقوقها كمساهم، وتراقب المجموعة بنشاط مستوى إنجاز مشروع الشركة الزميلة وتضمن الامتثال لشروط القرض.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

6. موجودات حق الاستخدام

دينار كويتي			
المجموع	أرض مستأجرة	مبنى	التكلفة
30,263,589	27,725,793	2,537,796	في 1 يناير 2023
7,814,230	7,738,366	75,864	إضافات
(13,799)	-	(13,799)	استبعايدات
(3,690)	-	(3,690)	تحويل عملات أجنبية
38,060,330	35,464,159	2,596,171	في 31 ديسمبر 2023
12,256,439	12,256,439	-	إضافات*
(37,589)	-	(37,589)	استبعايدات
(6,566)	-	(6,566)	تحويل عملات أجنبية
50,272,614	47,720,598	2,552,016	في 31 ديسمبر 2024
			الاستهلاك المتراكم
10,711,102	9,704,028	1,007,074	في 1 يناير 2023
7,820,532	7,479,750	340,782	المحمل على السنة
(34,164)	-	(34,164)	تحويل عملات أجنبية
18,497,470	17,183,778	1,313,692	في 31 ديسمبر 2023
8,575,203	8,224,392	350,811	المحمل للسنة
(29,757)	-	(29,757)	استبعايدات
(8,909)	-	(8,909)	تحويل عملات أجنبية
27,034,007	25,408,170	1,625,837	في 31 ديسمبر 2024
			القيمة الدفترية
23,238,607	22,312,428	926,179	في 31 ديسمبر 2024
19,562,860	18,280,381	1,282,479	في 31 ديسمبر 2023

* خلال السنة، استوفت إحدى الشركات التابعة للمجموعة شروط عقد بنظام البناء والتشغيل والتحويل المنصوص عليها ضمن اتفاقية الشراكة بين القطاعين العام والخاص المبرمة مع المؤسسة العامة للرعاية السكنية في دولة الكويت. ومن ثم بدأ تنفيذ الشروط المالية وبند المقابل المستحق للمؤسسة وفقاً للأحكام اللاحقة لهذه الاتفاقية والمرتتبة عليها. وعليه، قامت المجموعة بالاعتراف بالمعاملة المحاسبية المرتبطة بحقوق الاستئجار.

خلال السنة، تم إرساء مناقصة على الشركة الأم من شركة المشروعات السياحية لتشغيل وإدارة منتج ساحلي يقع في الكويت لمدة 17 عاماً. ولتسهيل تنفيذ هذا العقد، أصدرت الشركة الأم خطاب ضمان بمبلغ 3,834,000 دينار كويتي لصالح شركة المشروعات السياحية وتم سداد دفعة مقدمة بمبلغ 1,278,000 دينار كويتي، والتي تم الاعتراف بها ضمن الذمم المدينة والأرصدة الأخرى حتى إتمام العقد وتحديد التاريخ الفعلي لتشغيل المنتج. في 4 يوليو 2024، وقعت الشركة الأم العقد مع شركة المشروعات السياحية. ومع ذلك، كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة، لم يتم تحديد التاريخ الفعلي لحيازة الشركة الأم للموجودات الخاضعة للعقد وبدء العمليات.

وبموجب العقد المبرم مع شركة المشروعات السياحية، تبدأ مدة الإيجار من تاريخ اكتمال تجهيز الموقع خلال الفترة المحددة وهي 16 شهراً من تاريخ التسليم للشركة الأم أو تاريخ بدء التشغيل، أيهما أقرب. وتضطلع الشركة الأم حالياً بإجراءات التسليم مع شركة المشروعات السياحية. وسيتم الاعتراف بالآثار المالية الأخرى والمسائل المحاسبية المتعلقة بحق استخدام العقد ومسؤولية الإيجار في الفترة المالية اللاحقة عند اكتمال عملية التسليم.

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

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

6. موجودات حق الاستخدام (تتمة)

إن تحليل أجل استحقاق التزامات عقد الإيجار مبين في إيضاح 12. إن إجمالي التدفقات النقدية الخارجية لعقود الإيجار خلال السنة الحالية يبلغ 8,705,218 دينار كويتي (31 ديسمبر 2023: 8,895,055 دينار كويتي). فيما يلي المبلغ المعترف به في بيان الدخل المجمع:

دينار كويتي		
2023	2024	
340,782	350,811	مصروف استهلاك محمل على موجودات حق الاستخدام (مُدرج ضمن مصاريف عمومية وإدارية) (إيضاح 19)
7,479,750	8,124,614	مصروف استهلاك محمل على موجودات حق الاستخدام (مُدرج ضمن مصاريف عقارات استثمارية) (إيضاح 18)
7,820,532	8,475,425	

7. دفعات مقدماً ودفعات مسددة مسبقاً

دينار كويتي		
2023	2024	
47,091,412	48,309,927	دفعة مقدماً لمقاولين
5,531,604	9,817,233	دفعات مسددة مسبقاً
1,082,168	1,169,010	أخرى
53,705,184	59,296,170	

8. ذمم مدينة وموجودات أخرى

دينار كويتي		
2023	2024	
12,353,854	18,059,610	إجمالي الإيجار والمبالغ الأخرى مستحقة القبض من المستأجرين ناقصاً: الخسائر الائتمانية المتوقعة
(1,694,245)	(1,694,245)	صافي الإيجار والمبالغ الأخرى مستحقة القبض من المستأجرين الموجودات المالية النقدية
10,659,609	16,365,365	مستحقات ضريبة القيمة المضافة
1,436,027	3,534,735	دفعات مقدماً لمقاولين وموردين
4,801,749	11,080,412	دفعات مسددة مسبقاً
6,290,636	1,599,184	
565,656	681,552	
23,753,677	33,261,248	

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		
2023	2024	
68,419	52,751	نقد بالصندوق
10,963,670	9,857,592	حسابات جارية وتحت الطلب لدى البنوك
1,670,509	220,030	ودائع ذات أجل استحقاق أصلية حتى ثلاثة أشهر
12,702,598	10,130,373	النقد والنقد المعادل وفقاً لبيان التدفقات النقدية المجمع
151,174,405	127,920,983	ودائع ذات أجل استحقاق أصلية تتجاوز ثلاثة أشهر
163,877,003	138,051,356	

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

9. نقد وأرصدة بنكية (تتمة)

إن الودائع مقومة بالدينار الكويتي والريال السعودي ومودعة لدى بنوك تجارية محلية وإقليمية. كما في 31 ديسمبر 2024، تراوحت معدلات الفائدة الفعلية على هذه الودائع من 4.05% إلى 6.30% (31 ديسمبر 2023: 4.05% إلى 6.30%) سنويًا.

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

دينار كويتي		
2023	2024	
11,681,170	10,670,920	دينار كويتي
113,822	3,891	دولار أمريكي
151,237,662	127,040,340	ريال سعودي
844,349	336,205	عملات أخرى
163,877,003	138,051,356	

10. حقوق الملكية والاحتياطيات

رأس المال وعلاوة إصدار أسهم

كما في 31 ديسمبر 2024، يبلغ رأسمال الشركة الأم المصدر والمدفوع بالكامل 139,515,566 دينار كويتي مكونًا من 1,395,155,663 سهم بقيمة 100 فلس لكل سهم، وقد تم التأشير على ذلك في السجل التجاري لدى وزارة التجارة والصناعة بتاريخ 9 مارس 2024 (31 ديسمبر 2023: 131,618,459 دينار كويتي مكونًا من 1,316,184,588 سهم بقيمة 100 فلس لكل سهم). تمثل علاوة الإصدار الفائض عن القيمة الاسمية المحصلة من إصدار الأسهم وهي غير قابلة للتوزيع.

استنادًا إلى قرار الجمعية العمومية غير العادية للمساهمين في اجتماعها المنعقد بتاريخ 9 مارس 2024، تمت الموافقة على زيادة رأس المال المصرح به للشركة الأم ليصبح 155,000,000 دينار كويتي (مائة وخمسة وخمسون مليون دينار كويتي) موزعًا على 1,550,000,000 سهم، وتم التأشير في السجل التجاري خلال السنة على زيادة رأس المال المصرح به.

توزيعات الأرباح

وافقت الجمعية العمومية العادية للمساهمين في اجتماعها المنعقد بتاريخ 7 مارس 2024 على توزيعات نقدية بقيمة 14 فلس للسهم وأسهم منحة بواقع 6% للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (2022: توزيعات نقدية بقيمة 14 فلس للسهم وأسهم منحة بواقع 6%). كانت التوزيعات النقدية المدفوعة خلال السنة بمبلغ 18,420,980 دينار كويتي (2022: 17,379,955 دينار كويتي). نشأ عن أسهم المنحة زيادة عدد الأسهم المصدرة والمدفوعة بالكامل بعدد 78,971,075 سهم (2022: 74,501,014 سهم)، كما زاد رأس المال بمبلغ 7,897,107 دينار كويتي (2022: 7,450,101 دينار كويتي).

أوصى مجلس الإدارة بتوزيع أرباح نقدية بواقع 14% بقيمة 14 فلس لكل سهم من رأس المال المدفوع كما في 31 ديسمبر 2024 للمساهمين المسجلين كما في تاريخ موافقة الجهات الرقابية بالإضافة إلى توزيع أسهم منحة بواقع 6% بقيمة 8,370,934 دينار كويتي بمقدار 6 أسهم لكل 100 سهم بإجمالي 83,709,340 سهم للمساهمين المسجلين بتاريخ موافقة الجهات الرقابية على توزيع أسهم منحة. تخضع هذه التوصية لموافقة المساهمين في الجمعية العمومية السنوية.

احتياطي إجباري

وفقًا 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

وفقًا 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" وفقًا 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.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

10. حقوق الملكية والاحتياطيات (تتمة)

أسهم خزينة

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

31 ديسمبر 2023 (مدققة)	31 ديسمبر 2024 (مدققة)	
-	919	عدد أسهم الخزينة
-	0.00007%	نسبة رأس المال
-	-	التكلفة (دينار كويتي)
-	700	القيمة السوقية (دينار كويتي)

احتياطيات أخرى

إن الاحتياطيات الأخرى ناشئة عن شراء حصص إضافية في شركة شمول القابضة ذ.م.م التابعة للمجموعة في السنوات السابقة من المساهمين الآخرين ذوي الحصص غير المسيطرة.

الحصص غير المسيطرة

خلال السنة، بلغت قيمة المسدود من قبل مساهمي الأقلية 4,736,922 دينار كويتي (2023: 957,424 دينار كويتي)، وذلك وفقاً لنظام المساهمة لتمويل المشروع في المملكة العربية السعودية.

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		
2023	2024	
22,036,918	22,394,873	ودائع تأمينات
15,709,968	34,035,752	محتجزات دائنة
37,746,886	56,430,625	

12. التزامات عقد إيجار

دينار كويتي		
2023	2024	
8,789,840	8,822,644	متداولة
9,011,328	13,222,774	غير متداولة
17,801,168	22,045,418	

دينار كويتي			
المجموع	أرض مستأجرة	مبنى	
18,461,063	16,852,995	1,608,068	في 1 يناير 2023
7,514,905	7,448,613	66,292	إضافات
701,714	638,984	62,730	تكاليف تمويل محملة على الربح أو الخسارة
(8,895,055)	(8,505,131)	(389,924)	دفعات إيجار
(13,799)	-	(13,799)	إعفاءات إيجار
32,340	-	32,340	تحويل عملات أجنبية
17,801,168	16,435,461	1,365,707	في 31 ديسمبر 2023
12,256,439	12,256,439	-	إضافات
700,549	644,854	55,695	تكاليف تمويل (محملة على الربح أو الخسارة
(8,705,218)	(8,515,131)	(190,087)	ومرسمة)
(9,947)	-	(9,947)	دفعات إيجار
2,426	-	2,426	إعفاءات إيجار / إلغاء الاعتراف
2,426	-	2,426	تحويل عملات أجنبية
22,045,417	20,821,623	1,223,794	في 31 ديسمبر 2024

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

12. التزامات عقد إيجار (تتمة)

تحليل آجال الاستحقاق:

دينار كويتي		
2023	2024	
8,789,840	8,822,644	سنة واحدة
8,215,038	409,005	سنتان
284,709	752,468	3 سنوات
284,709	987,273	4 سنوات
216,896	874,601	5 سنوات
9,976	10,199,427	أكثر من 5 سنوات
17,801,168	22,045,418	

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

13. تمويلات بنكية

دينار كويتي		
2023	2024	
507,864,377	580,487,318	غير متداولة
507,864,377	580,487,318	مراجعة وتمويل إسلامي
3,039,726	22,693,821	تسهيلات حسابات مكشوفة لدى البنوك
37,288,903	83,787,932	مراجعة وتمويل إسلامي
40,328,629	106,481,753	
548,193,006	686,969,071	
دينار كويتي		
2023	2024	
373,968,162	361,468,108	تمويلات بنكية بالدينار الكويتي
171,185,118	325,500,963	تمويلات بنكية بالريال السعودي بما يعادل الدينار الكويتي
545,153,280	686,969,071	

فيما يلي الموجودات المرهونة للبنوك المقرضة مقابل التمويلات البنكية الممنوحة:

دينار كويتي		
2023	2024	
110,509,877	156,164,882	أرض مملوكة في السعودية (إيضاح 4)
110,509,877	156,164,882	

تتضمن الأرض المرهونة مشروع قيد الإنشاء بقيمة دفترية قدرها 495,253,619 دينار كويتي (31 ديسمبر 2023: 257,509,109 دينار كويتي) كما في تاريخ التقرير.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

14. ذمم دائنة وأخرى

دينار كويتي		
2023	2024	
1,322,840	3,547,164	ذمم دائنة
3,647,327	2,370,056	محتجزات دائنة
13,594,549	21,760,270	مستحق لمقاولين ومستحقات مشروع
625,066	2,299,249	إيرادات مؤجلة
5,218,484	4,321,606	دفعات إيجار مستلمة مقدماً
2,399,185	2,470,732	مستحق لحصة الزكاة وضريبة دعم العمالة الوطنية
684,941	683,158	مستحق لحصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
822,724	745,571	توزيعات مستحقة السداد
21,097,500	21,398,933	ذمم دائنة أخرى
49,412,616	59,596,739	

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

15. تقرير القطاعات

تم تنظيم المجموعة في أقسام وظيفية من أجل إدارة خطوط أعمالها المختلفة. تستند أرباح القطاع المفصّل عنها إلى المعلومات الواردة في تقارير الإدارة الداخلية والتي يتم مراجعتها بصورة منتظمة من قبل صانع القرار التشغيلي الرئيسي من أجل تخصيص الموارد للقطاع وتقييم أدائه ومطابقته مع أرباح أو خسائر المجموعة. يتم تقييم أداء القطاعات على أساس الربح أو الخسارة التشغيلية كما هو موضح في الجدول أدناه. لدى المجموعة قطاعات التقرير التالية:

- ◀ عمليات الإنشاء والعقارات: وتشمل تأجير العقارات والتطوير العقاري وتأجير المشاريع ونشاط المقاولات لمشروعات المجموعة أو للغير.
- ◀ عمليات الفندق: تتكون من الخدمات الفندقية المقدمة من خلال فندق هيلتون جاردن إن وفندق والدورف استوريا في دولة الكويت.

دينار كويتي								
المجموع		غير موزعة		عمليات الفنادق		استثمار عقاري وإنشائي		
2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	
136,652,426	142,478,081	6,114,889	8,858,294	15,132,660	17,583,863	115,404,877	116,035,924	إيرادات القطاع
(71,838,477)	(77,669,319)	(5,472,262)	(6,455,275)	(16,736,769)	(16,553,696)	(49,629,446)	(54,660,348)	مصاريف القطاع
64,813,949	64,808,762	642,627	2,403,019	(1,604,109)	1,030,167	65,775,431	61,375,576	نتائج القطاع
1,358,057,762	1,584,375,777	8,501,773	8,577,719	142,973,320	139,581,588	1,206,582,669	1,436,216,470	موجودات القطاع
657,208,539	831,431,185	1,601,971	2,004,863	5,396,594	5,638,104	650,209,974	823,788,218	مطلوبات القطاع

دينار كويتي								
المجموع		أخرى		السعودية		الكويت		
2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	
136,652,426	142,478,081	1,841,065	1,772,243	166,375	193,801	134,644,986	140,512,037	إيرادات القطاع
(71,838,477)	(77,669,319)	(985,058)	(489,712)	(640,096)	(2,251,750)	(70,213,323)	(74,927,857)	مصاريف القطاع
64,813,949	64,808,762	856,007	1,282,531	(473,721)	(2,057,949)	64,431,663	65,584,180	نتائج القطاع
1,358,057,762	1,584,375,777	35,175,446	37,681,660	446,649,330	685,566,946	876,232,986	861,127,171	موجودات القطاع
657,208,539	831,431,185	1,795,263	2,213,900	200,787,853	382,784,944	454,625,423	446,432,341	مطلوبات القطاع

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

16. إيرادات من عقارات استثمارية

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

دينار كويتي		
2023	2024	
90,899,295	90,957,076	إيرادات إيجار من عقارات استثمارية
9,761,377	10,122,753	إيرادات من خدمات
713,002	371,359	أتعاب ترتيبات
7,949,707	8,653,282	خدمات إعلان
5,844,190	5,138,004	أخرى
115,167,571	115,242,474	
		توقيت الاعتراف بالإيرادات:
5,844,190	5,138,004	إيرادات معترف بها عند نقطة زمنية محددة
18,424,086	19,147,394	إيرادات معترف على مدار الوقت

إن عقود الإيجار التشغيلي التي تكون فيها المجموعة هي الطرف المؤجر تتعلق بالعقارات الاستثمارية المملوكة من قبل المجموعة. لا يمتلك المستأجر خياراً 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").

دينار كويتي		
2023	2024	
8,912,352	10,503,524	إيرادات من حجوزات غرف
4,748,648	5,505,964	أغذية ومشروبات
1,471,660	1,574,375	أخرى
15,132,660	17,583,863	
		توقيت الاعتراف بالإيرادات:
15,132,660	17,583,863	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		
2023	2024	
7,479,750	8,124,614	مصروف استهلاك محمل على موجودات حق استخدام (إيضاح 6)
6,065,147	6,194,154	إصلاح وصيانة
9,880,287	11,341,703	مصاريف تشغيلية عمومية
23,425,184	25,660,471	

19. مصاريف عمومية وإدارية

دينار كويتي		
2023	2024	
1,356,260	1,992,852	تكاليف موظفين
906,949	1,086,589	استهلاك محمل على ممتلكات ومعدات (إيضاح 3)
340,782	350,811	استهلاك موجودات حق استخدام (إيضاح 6)
108,152	63,124	مصاريف إيجار مباشرة
1,781,311	3,293,699	تكاليف أخرى
4,493,454	6,787,075	

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

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 تأثيرًا جوهريًا. يتم الموافقة على سياسات التسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة.

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

دينار كويتي		
2023	2024	
674,809	552,117	موجودات حق الاستخدام مباني إدارية
720,691	109,900	ذمم مدينة ودفعات مسددة مسبقًا إيجار وذمم مدينة أخرى مستحقة من مستأجرين مستحقات من شركة زميلة عند الطلب
1,074,012	407,843	إن المبلغ المستحق غير محمل بالفائدة. التزامات عقد إيجار
733,636	610,988	الموجودات ممتلكات ومعدات/ أعمال رأسمالية قيد التنفيذ
181,826	297,874	ذمم دائنة وأخرى دفعات إيجار مستلمة مقدمًا خلال سنة واحدة
741,962	1,398,216	

المعاملات

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

دينار كويتي		
2023	2024	
17,949,443	16,790,004	إيرادات
678,901	130,700	مصاريف
1,335,387	1,385,185	أتعاب إدارية (مدرجة ضمن إيرادات عقارات استثمارية)

مدفوعات موظفي الإدارة العليا

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

دينار كويتي		
2023	2024	
1,078,008	1,363,135	رواتب ومكافآت أخرى قصيرة الأجل
123,936	1,210,079	مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
1,201,944	2,573,214	

مكافأة أعضاء مجلس الإدارة

إن مكافأة أعضاء مجلس الإدارة البالغة 730,000 دينار كويتي (2023: 730,000 دينار كويتي) تخضع لموافقة المساهمين في الجمعية العمومية السنوية. وافقت الجمعية العمومية العادية للمساهمين في اجتماعها المنعقد بتاريخ 9 مارس 2024 على مكافأة بمبلغ 730,000 دينار كويتي لأعضاء مجلس الإدارة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

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		
2023	2024	
64,989,952	65,212,255	ربح السنة العائد لمساهمي الشركة الأم
		المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة:
		أسهم مصدرة *
1,395,155,663	1,395,155,663	أسهم خزينة **
(121,930)	(176,088)	المجموع
1,395,033,733	1,394,979,575	ربحية السهم الأساسية والمخفضة
46.59 فلس	46.75 فلس	

* يتضمن المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة المصدرة تعديل بأثر رجعي على عدد الأسهم المخصصة لأسهم المنحة المصدرة في عام 2024. وتم تعديل ربحية سهم لتشمل أسهم المنحة المصدرة في عام 2024 (إيضاح 10).

** 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 2024:

الأنشطة الرئيسية	حصة الملكية وحق التصويت		بلد التأسيس	اسم الشركة التابعة
	2023	2024		
	%	%		
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. (مقفلة)
استثمارات وتجارة عامة ومقاولات	100	100	الكويت	شركة الدائري الخامس ش.ش.و.
استثمارات عقارية	100	100	مصر	شركة مباني مصر للتنمية العقارية ليمند
استثمارات عقارية	100	100	البحرين	شركة مباني البحرين ذ.م.م.
				شركة الأفنيوز للدعاية والإعلان والنشر والتوزيع والإنتاج الفني ش.ش.و. - المملوكة من قبل شركة الأفنيوز القابضة ش.م.ك. (مقفلة)
دعاية وإعلان ونشر وتوزيع وإنتاج فني	100	100	الكويت	شركة الري لوجستيكا ش.م.ك. (مقفلة)
مرافق تخزين وإنشاءات وإدارة	98.2	98.2	الكويت	شركة شمول القابضة ذ.م.م.
استثمارات عقارية	80	80	السعودية	شركة إس ثري بروجكت لإدارة وتطوير الأراضي والعقارات ش.ش.و.
استثمارات عقارية	100	100	الكويت	شركة مباني الري العقارية ش.ش.و.
استثمارات عقارية	100	100	السعودية	شركة المباني الثانية لإدارة الأملاك ش.ش.و.
استثمارات وتجارة عامة ومقاولات	100	100	السعودية	

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

22. الشركات التابعة (تتمة)

دينار كويتي		
2023	2024	
		التفاصيل
7,931,972	11,870,503	الموجودات المتداولة
438,717,357	673,696,443	الموجودات غير المتداولة
(13,673,353)	(22,931,831)	المطلوبات المتداولة
(187,114,500)	(359,853,112)	المطلوبات غير المتداولة
(165,302,945)	(219,480,277)	حقوق الملكية العائدة لمالكي الشركة
(80,558,531)	(83,301,725)	الحصص غير المسيطرة
166,375	29,841	إيرادات أخرى
(640,096)	(2,018,984)	المصاريف
(473,721)	(1,989,143)	خسارة السنة
(296,869)	(1,591,315)	الخسارة العائدة لمالكي الشركة
(176,852)	(397,828)	الخسارة العائدة للحصص غير المسيطرة
(473,721)	(1,989,143)	خسارة السنة
8,117,520	1,056,043	صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
(139,195,355)	(231,864,949)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
122,478,929	228,437,162	صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية
(8,598,906)	(2,371,744)	صافي التدفق النقدي الخارجي

23. التزامات ومطلوبات محتملة

أ) كما في 31 ديسمبر 2024، بلغت الالتزامات الرأسمالية القائمة للمجموعة 1,067,773,656 دينار كويتي (2023): 793,571,745 دينار كويتي).

ب) حصلت المجموعة على تسهيلات بنكية بغرض تمويل التوسع في المشاريع وكما في 31 ديسمبر 2024، كان الجزء غير المسحوب من التسهيلات بمبلغ 513,491,037 دينار كويتي (2023: 642,724,883 دينار كويتي) ويشكل جزءاً من خطة التسهيلات فضلاً عن تسهيلات التمويل التي قدمها المساهمون.

ج) كما في 31 ديسمبر 2024، قدمت المجموعة خطابات ائتمان، كفالات بنكية وتضامنية قائمة بمبلغ 87,378,606 دينار كويتي (2023: 79,626,765 دينار كويتي) في السياق العادي للأعمال.

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.

24. القيمة العادلة للأدوات المالية (تتمة)

القيمة العادلة (تتمة)

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 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.

25. إدارة مخاطر الأدوات المالية

تنطوي أنشطة المجموعة على مخاطر متأصلة إلا أنه يتم إدارتها من خلال عملية مستمرة من التحديد والقياس والمراقبة 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 تعاقدى لتفاسد 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		
2023	2024	
1,074,012	407,843	مستحقات من شركات زميلة
6,491,373	11,130,785	ذمم مدينة وموجودات أخرى
163,808,584	137,998,605	حسابات جارية وتحت الطلب لدى البنوك وودائع لأجل لدى البنوك
171,373,969	149,537,233	

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

25. إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

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

دينار كويتي					
31 ديسمبر 2023			31 ديسمبر 2024		
صافي القيمة الدفترية	الخسائر الائتمانية المتوقعة	مجمّل القيمة الدفترية عند التعرّث	صافي القيمة الدفترية	الخسائر الائتمانية المتوقعة	مجمّل القيمة المنهج الدفترية عند التعرّث
10,963,670	-	10,963,670	9,857,592	-	9,857,592
1,670,509	-	1,670,509	220,030	-	220,030
151,174,405	-	151,174,405	127,920,983	-	127,920,983
10,659,609	(1,694,245)	12,353,854	16,365,365	(1,694,245)	18,059,610
1,436,027	-	1,436,027	3,534,735	-	3,534,735
4,801,749	-	4,801,749	11,080,412	-	11,080,412
1,074,012	-	1,074,012	407,843	-	407,843
181,779,981	(1,694,245)	183,474,226	169,386,960	(1,694,245)	171,081,205

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 وكذلك ضريبة القيمة المضافة المستحقة من الهيئات الحكومية ذات المخاطر الائتمانية الأقل.

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

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

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

دينار كويتي		الرصيد الافتتاحي
2023	2024	صافي الحركة في مخصص الخسارة
1,781,680	1,694,245	الرصيد الختامي
(87,435)	-	
1,694,245	1,694,245	

25. إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

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 2024 و 2023 وفقاً لتواريخ السداد التعاقدية.

دينار كويتي				
المجموع	من سنة إلى 7 سنوات	من 3 إلى 12 شهراً	خلال 3 أشهر	31 ديسمبر 2024
910,968,320	778,825,371	104,643,171	27,499,778	تمويلات بنكية
56,430,625	56,430,625	-	-	مطلوبات غير متداولة أخرى
27,161,879	17,635,305	9,281,586	244,988	التزامات عقد إيجار
59,596,739	-	22,144,504	37,452,235	ذمم تجارية دائنة وأخرى
1,054,157,563	852,891,301	136,069,261	65,197,001	مجموع المطلوبات
1,067,773,657	364,672,256	608,769,936	94,331,465	التزامات
دينار كويتي				
المجموع	من سنة إلى 7 سنوات	من 3 إلى 12 شهراً	خلال 3 أشهر	31 ديسمبر 2023
713,773,826	644,327,483	57,477,573	11,968,770	تمويلات بنكية
37,746,886	37,746,886	-	-	مطلوبات غير متداولة أخرى
18,881,114	9,489,761	9,170,592	220,761	التزامات عقد إيجار
48,712,001	-	21,904,550	26,807,451	ذمم تجارية دائنة وأخرى
819,113,827	691,564,130	88,552,715	38,996,982	مجموع المطلوبات
793,571,745	328,182,547	366,245,820	99,143,378	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 جوهري.

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 والبنك المركزي السعودي.

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.

في 31 ديسمبر 2024، إذا كانت معدلات الفائدة على القروض أكثر بواقع 25 نقطة أساس، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة، لكان ربح السنة أو الفائدة المرسمة للأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ أقل بمبلغ 1,673,012 دينار كويتي (31 ديسمبر 2023: 1,363,826 دينار كويتي). وإذا انخفض معدل الفائدة بواقع 25 نقطة أساس لكان الأثر مساوياً ولكن عكسياً على الربح أو الفائدة المرسمة للأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ.

25. إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

مخاطر السوق (تتمة)

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، والدرهم الإماراتي. تنشأ مخاطر العملات الأجنبية من المعاملات التجارية المستقبلية والموجودات والمطلوبات وصافي الاستثمارات في العمليات الأجنبية.

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

كما في 31 ديسمبر 2024، في حال انخفاض الدينار الكويتي بواقع 5% مقابل الريال السعودي والدينار البحريني والدرهم الإماراتي مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة، كان الدخل الشامل للسنة ليزيد بمبلغ 18,580,803 دينار كويتي (31 ديسمبر 2023: 13,930,694 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، كان الأثر مساوياً ولكن عكسياً على بيان الدخل الشامل المجمع.

دينار كويتي		العملة
2023	2024	
12,293,074	16,840,888	ريال سعودي
1,505,533	1,621,761	دينار بحريني
132,087	118,154	درهم إماراتي
13,930,694	18,580,803	

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 لسعة 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 المبنية 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 الإجمالي حتى يتجاوز 50% من رأس المال، مع وضع قيود على التوزيع.

دينار كويتي		تمويلات بنكية (إيضاح 13)
2023	2024	
548,193,006	686,969,071	التزام عقد إيجار (إيضاح 12)
17,801,168	22,045,418	ناقصاً: نقد وأرصدة بنكية (إيضاح 9)
(163,877,003)	(138,051,356)	صافي الدين
402,117,171	570,963,133	حقوق الملكية
700,849,223	752,944,592	الإجمالي
1,102,966,394	1,323,907,725	معدل المديونية
36%	43%	

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 المبينة 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 ومصاريف 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 المرونة 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.