

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



البيانات المالية المجمعة
وتقرير مراقبي الحسابات المستقلين
31 ديسمبر 2025

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



Deloitte.

ديلويت وتوش
الوزان وشركاه

شارع أحمد الجابر، الشرق
مجمع دار العوضي - الدور السابع والتاسع
ص.ب : 20174 الصفاة 13062
الكويت

هاتف : +965 2240 8844 - 2243 8060
فاكس : +965 2240 8855 - 2245 2080
www.deloitte.com

هاتف : +965 2245 2880 / 2295 5000
فاكس : +965 2245 6419
kuwait@kw.ey.com
ey.com

إرنست ويونغ
العيان والعصيمي وشركاهم
ص.ب. 74
برج الشايح - الطابق 16 و 17
شارع السور - المرقاب
الصفاة 13001 - دولة الكويت

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

دولة الكويت

تقرير عن تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة لشركة المباني ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يُشار إليهم مجتمعين بـ "المجموعة") والتي تتضمن بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2025، وبيانات الدخل، والدخل الشامل، والتغيرات في حقوق الملكية، والتدفقات النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ، وكذلك إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة بما في ذلك معلومات السياسة المحاسبية الهامة. برأينا أن البيانات المالية المجمعة المرفقة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي المجموع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2025، وأدائها المالي المجموع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية للتقرير المالي الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.

أساس الرأي

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

أمور التدقيق الرئيسية

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

المحترمين (تتمة)

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

دولة الكويت

أمور التدقيق الرئيسية (تتمة)

أمر التدقيق الرئيسي	الطريقة المتبعة في تدقيقنا لمعالجة أمر التدقيق الرئيسي
<p>الاعتراف بالإيرادات - الإيجار</p> <p>اعترفت المجموعة بإيرادات من عقود الإيجار بمبلغ 100,320,227 دينار كويتي خلال السنة.</p> <p>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 وعدد المستأجرين الضخم واختلاف شروط الإيجار التي تتضمن مدفوعات الإيجار الثابتة والمتغيرة وشروط زيادة القيم الإيجارية وخيارات تجديد مدة الإيجار. تنطوي هذه الشروط على درجة معينة من أحكام الإدارة المتبعة عند تطبيق أساس القسط الثابت للاعتراف بالإيرادات بالنسبة لإيرادات الإيجار. علاوة على ذلك، تعتمد المجموعة على نظام تكنولوجيا المعلومات الخاص بها لتسجيل الإيرادات من عقود الإيجار بشكل مناسب.</p> <p>لقد ارتأينا أن الاعتراف بالإيرادات من عقود الإيجار يعتبر أمر تدقيق رئيسي نظراً للأهمية الكمية التي ينطوي عليها هذا المبلغ بالنسبة للبيانات المالية المجمعة، ومستوى الأحكام التي تطبقها الإدارة، والجهد المطلوب لتنفيذ إجراءات التدقيق.</p> <p>إن السياسة المحاسبية المتعلقة بالاعتراف بإيرادات الإيجار مبينة في قسم السياسات المحاسبية ضمن إيضاح 2.4.15 من البيانات المالية المجمعة، والإفصاحات ذات الصلة مبينة في إيضاح 16 من البيانات المالية المجمعة.</p>	<p>ولتناول أمر التدقيق الرئيسي المشار إليه، فقد تضمنت إجراءات تدقيقنا ما يلي:</p> <ul style="list-style-type: none"> • تفهم العمليات وتقييم تصميم أدوات الرقابة الداخلية على الاعتراف بإيرادات الإيجار وتنفيذها واختبار مدى فاعليتها التشغيلية. • تقييم أنظمة تكنولوجيا المعلومات ذات الصلة وتصميم أدوات الرقابة على بيئة تكنولوجيا المعلومات ومدى فاعليتها التشغيلية. • تفهم وتقييم واختبار السياسات والإجراءات المحاسبية التي تستخدمها المجموعة لتحديد عقود الإيجار وقياسها والمحاسبة عنها وفقاً لمتطلبات معايير المحاسبة الدولية للتقرير المالي ومدى استيعابنا للممارسات المتبعة في أنشطة الإيجار وما يرتبط بها من ممارسات في هذا المجال. • تقييم دقة واكتمال معلومات الإيجارات الواردة ضمن البيانات المالية المجمعة. • تحديد ما إذا كانت سياسات وإجراءات الاعتراف بعقود الإيجار الخاصة بالمجموعة قد نُفذت بشكل متسق وثابت من فترة إلى أخرى وما إذا كان قد تم الاعتراف بجميع عقود الإيجار في البيانات المالية المجمعة. • تنفيذ اختبارات تفصيلية جوهرية وكذلك إجراءات تحليل البيانات للتأكد مما إذا كان قد تم الاعتراف بإيرادات الإيجار بناءً على الشروط التعاقدية الفعلية. • تقييم الإفصاحات المتعلقة بالإيرادات لتحديد ما إذا كانت متوافقة مع متطلبات معايير المحاسبة الدولية للتقرير المالي.

معلومات أخرى واردة في التقرير السنوي للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

إن الإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى. تتكون المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2025، ولا تتضمن البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقبي الحسابات الصادر بشأنها. وقد حصلنا على تقرير مجلس إدارة الشركة الأم، قبل تاريخ تقرير مراقبي الحسابات، ونتوقع الحصول على باقي أقسام التقرير السنوي للمجموعة بعد تاريخ تقرير مراقبي الحسابات.

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

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

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

المحترمين (تمة)

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

دولة الكويت

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن البيانات المالية المجمعة

إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد وعرض هذه البيانات المالية المجمعة بشكل عادل وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية للتقرير المالي الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية وكذلك عن وضع نظم الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد بيانات مالية مجمعة خالية من أي أخطاء مادية سواء كانت بسبب الغش أو الخطأ.

عند إعداد البيانات المالية المجمعة، تتحمل الإدارة مسؤولية تقييم قدرة المجموعة على مزاولة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية، والإفصاح عن الأمور المتعلقة بالاستمرارية وتطبيق مبدأ الاستمرارية المحاسبي، متى كان ذلك مناسباً، ما لم تعتزم الإدارة تصفية المجموعة أو وقف أعمالها أو في حالة عدم توافر أي بديل واقعي سوى اتخاذ هذا الإجراء.

تتمثل مسؤولية المكلفين بالحوكمة في الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية للمجموعة.

مسؤوليات مراقبي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة

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

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

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة سواء كانت بسبب الغش أو الخطأ وتصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق التي تتناول تلك المخاطر والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة توفر أساساً لرأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف الأخطاء المادية الناتجة عن الغش تفوق تلك الناتجة عن الخطأ؛ حيث أن الغش قد يشمل التواطؤ أو التزوير أو الحذف المتعمد أو التضليل أو تجاوز الرقابة الداخلية.
- تفهم نظم الرقابة الداخلية ذات الصلة بالتدقيق من أجل تصميم إجراءات تدقيق ملائمة للظروف ولكن ليس بغرض إبداء رأي حول فاعلية أدوات الرقابة الداخلية لدى المجموعة.
- تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولة التقديرات المحاسبية والإيضاحات المتعلقة بها المعدة من قبل الإدارة.
- استنتاج مدى ملاءمة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية المحاسبي وتحديد ما إذا كان هناك عدم تأكيد مادي متعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على مزاولة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية، وذلك بناءً على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها. وفي حال استنتاجنا وجود عدم تأكيد مادي، يتوجب علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات الصلة الواردة في البيانات المالية المجمعة، أو في حال كانت هذه الإفصاحات غير كافية، يتوجب علينا تعديل رأينا. تستند استنتاجاتنا إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقريرنا. على الرغم من ذلك، قد تتسبب الأحداث أو الظروف المستقبلية في توقف المجموعة عن مزاولة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية.

- تقييم العرض الشامل وهيكل ومحتويات البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت البيانات المالية المجمعة تعبر عن المعاملات والأحداث ذات الصلة بطريقة تحقق العرض العادل.

- تخطيط وتنفيذ أعمال تدقيق المجموعة للحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للكيانات أو وحدات الأعمال داخل المجموعة كأساس لتكوين رأي حول البيانات المالية المجمعة. نحن مسؤولون عن التوجيه والإشراف ومراجعة أعمال التدقيق المنفذة لأغراض تدقيق المجموعة، ونتحمل المسؤولية كاملة عن رأي التدقيق.

ونتواصل مع المكلفين بالحوكمة، حول عدة أمور من بينها النطاق المخطط لأعمال التدقيق وتوقيتها ونتائج التدقيق الهامة، بما في ذلك أي أوجه قصور جوهريّة في نظم الرقابة الداخلية يتم تحديدها أثناء أعمال التدقيق.

المحترمين (تتمة)

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

دولة الكويت

مسؤوليات مراقبي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)


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

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

تقرير عن المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

برأينا أن الشركة الأم تمسك حسابات منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يتعلق بهذه البيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في دفاتر الشركة الأم. وأنها قد حصلنا على المعلومات التي رأيناها ضرورية لأداء مهمتنا، وأن البيانات المالية المجمعة تتضمن كل ما نص قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما اللاحقة، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتهما اللاحقة، على وجوب إثباته فيها وأن الجرد قد أجري وفقاً للأصول المرعية، وأنه في حدود المعلومات التي توفرت لدينا لم تقع خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025 مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما اللاحقة، أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتهما اللاحقة، على وجه قد يؤثر مادياً في نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

نبين أيضاً أنه خلال تدقيقنا، لم يرد إلى علمنا وجود أي مخالفات لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010، بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية وتعديلاته اللاحقة ولائحته التنفيذية خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025، على وجه قد يؤثر مادياً في نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.


بدر عادل الجبار

بدر عادل الجبار

سجل مراقبي الحسابات رقم 207 فئة أ

إرنست ويونغ

العيان والعصيمي وشركاهم





طلال يوسف المرزني

سجل مراقبي الحسابات رقم 209 فئة أ

ديلويت وتوش - الوزان وشركاه

الكويت في 1 فبراير 2026


ديلويت وتوش
الوزان وشركاه

شركة المباني ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2025

دينار كويتي		إيضاح	
2024	2025		
الموجودات			
الموجودات غير المتداولة			
140,966,439	139,173,997	3	ممتلكات ومعدات
1,123,571,653	1,487,107,871	4	عقارات استثمارية
57,283,913	63,431,799	5	استثمارات في شركات زميلة
23,238,607	63,616,484	6	أصول حق الاستخدام
59,296,170	64,099,209	7	دفعات مقدما ودفعات مسددة مسبقا
1,853,939	1,872,688		استثمارات في أوراق مالية
1,406,210,721	1,819,302,048		
الموجودات المتداولة			
407,843	318,398	21	مستحقات من شركات زميلة
33,261,248	56,062,731	8	ذمم مدينة وموجودات أخرى
138,051,356	75,545,392	9	نقد وأرصدة بنكية
171,720,447	131,926,521		
6,444,609	-	4ب	أصل محتفظ به لغرض البيع
178,165,056	131,926,521		
1,584,375,777	1,951,228,569		مجموع الموجودات
حقوق الملكية والمطلوبات			
حقوق الملكية			
139,515,566	147,886,500	10	رأس المال
16,505,381	16,505,381	10	علاوة إصدار أسهم
83,083,024	92,023,222	10	احتياطي إجباري
83,083,024	92,023,222	10	احتياطي اختياري
42,442	42,442		احتياطي أسهم خزينة
7,131,106	7,414,722		احتياطي ترجمة عملات أجنبية
(1,372,145)	(1,234,487)		احتياطي القيمة العادلة
(2,028,657)	(1,342,499)	10	احتياطيات أخرى
343,544,214	382,207,166		أرباح مرحلة
669,503,955	735,525,669		حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم
83,440,637	106,432,715	23	الحصص غير المسيطرة
752,944,592	841,958,384		مجموع حقوق الملكية
المطلوبات غير المتداولة			
6,389,332	7,174,523		مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
580,487,318	835,494,463	13	تمويلات بنكية
13,222,774	65,190,550	12	التزامات عقود إيجار
56,430,625	86,613,293	11	مطلوبات غير متداولة أخرى
656,530,049	994,472,829		
المطلوبات المتداولة			
106,481,753	43,852,562	13	تمويلات بنكية
8,822,644	424,459	12	التزامات عقود إيجار
59,596,739	70,520,335	14	ذمم دائنة وأخرى
174,901,136	114,797,356		
831,431,185	1,109,270,185		مجموع المطلوبات
1,584,375,777	1,951,228,569		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 28 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

محمد عبد العزيز الشايع
رئيس مجلس الإدارة

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

بيان الدخل المجمع - للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

دينار كويتي		إيضاح	
2024	2025		
			الإيرادات
115,242,474	117,602,260	16	إيرادات من عقارات استثمارية
17,583,863	21,084,101	17	إيرادات من عمليات الفنادق
132,826,337	138,686,361		
			تكلفة الإيرادات
(25,660,471)	(27,324,680)	18	مصاريف عقارات استثمارية
(11,339,809)	(11,366,285)	4	مصروف استهلاك محمل على عقارات استثمارية
(12,209,781)	(13,765,306)		مصاريف عمليات الفنادق
(4,343,915)	(4,112,635)	3	مصروف استهلاك محمل على عقارات فندقية
(53,553,976)	(56,568,906)		
79,272,361	82,117,455		مُجمل الربح
(6,787,075)	(12,006,054)	19	مصاريف عمومية وإدارية
-	21,555,391	4ب	ربح من استبعاد أصل محتفظ به لغرض البيع
(13,417,777)	(7,952,911)		تكاليف تمويل
8,858,294	4,237,804		إيرادات أخرى
793,450	783,345	5	حصة في نتائج شركات زميلة
68,719,253	88,735,030		ربح السنة قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(3,180,491)	(4,125,960)	20	الضرائب
(730,000)	(714,000)	21	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
64,808,762	83,895,070		ربح السنة
			العائد لـ:
65,212,255	84,562,016		مساهمي الشركة الأم
(403,493)	(666,946)		الحصص غير المسيطرة
64,808,762	83,895,070		
44.10 فلس	57.18 فلس	22	ربحية السهم الأساسية والمخفضة العائدة لمساهمي الشركة الأم

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 28 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

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

بيان الدخل الشامل المجموع - للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

دينار كويتي		
2024	2025	
64,808,762	83,895,070	ربح السنة
		(الخسارة الشاملة الأخرى) / الدخل الشامل الآخر:
		بنود لن يُعاد تصنيفها إلى بيان الدخل المجموع في فترات لاحقة:
		صافي ربح / (خسارة) من استثمارات في أسهم بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(33,269)	22,090	
		بنود معاد تصنيفها أو قد يُعاد تصنيفها لاحقاً إلى بيان الدخل المجموع:
961,492	(1,715,136)	فروق صرف نتيجة ترجمة عمليات أجنبية
928,223	(1,693,046)	(الخسارة الشاملة الأخرى) / الدخل الشامل الآخر للسنة
65,736,985	82,202,024	إجمالي الدخل الشامل للسنة
		العائد لـ:
67,732,255	84,867,722	مساهمي الشركة الأم
(1,995,270)	(2,665,698)	الحصص غير المسيطرة
65,736,985	82,202,024	

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 28 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

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

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع - للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

دينار كويتي														
مجموع حقوق الملكية	الحصص غير المسيطرة	الإجمالي الفرعي	أرباح مرحلة	احتياطيات أخرى	احتياطي القيمة العادلة	احتياطي ترجمة صلات أجنبية	احتياطي أسهم خزانة	احتياطي خزانة	أسهم خزانة	احتياطي اختياري	احتياطي إجباري	احتياطي إصدار أسهم	علاوة إصدار أسهم	رأس المال
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	كما في 1 يناير 2024
64,808,762	(403,493)	65,212,255	65,212,255	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	ربح / (خسارة) السنة
928,223	(1,591,777)	2,520,000	-	-	(33,269)	2,553,269	-	-	-	-	-	-	-	الدخل الشامل الآخر / (الخسارة)
65,736,985	(1,995,270)	67,732,255	65,212,255	-	(33,269)	2,553,269	-	-	-	-	-	-	-	الدخل الشامل / (الخسارة)
(18,420,980)	-	(18,420,980)	(18,420,980)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل / (الخسارة)
-	-	-	(7,897,107)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	الدخل الشامل الآخر / (الخسارة)
-	-	-	(13,824,550)	-	-	-	-	-	-	6,912,275	6,912,275	-	-	الدخل الشامل الآخر / (الخسارة)
(319,340)	-	(319,340)	-	-	-	-	-	-	(319,340)	-	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل / (الخسارة)
361,782	-	361,782	-	-	-	-	-	-	319,340	-	-	-	-	الدخل الشامل الآخر / (الخسارة)
4,736,922	4,736,922	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل / (الخسارة)
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
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 1 يناير 2025
83,895,070	(666,946)	84,562,016	84,562,016	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	ربح / (خسارة) السنة
(1,693,046)	(1,998,752)	305,706	-	-	22,090	283,616	-	-	-	-	-	-	-	الدخل الشامل الآخر / (الخسارة)
82,202,024	(2,665,698)	84,867,722	84,562,016	-	22,090	283,616	-	-	-	-	-	-	-	الدخل الشامل الآخر / (الخسارة)
(19,532,166)	-	(19,532,166)	(19,532,166)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل / (الخسارة)
-	-	-	(8,370,934)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	الدخل الشامل الآخر / (الخسارة)
-	-	-	(17,880,396)	-	-	-	-	-	-	8,940,198	8,940,198	-	-	إجمالي الدخل الشامل / (الخسارة)
26,343,934	26,343,934	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	الدخل الشامل الآخر / (الخسارة)
-	(686,158)	686,158	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل / (الخسارة)
841,958,384	106,432,715	735,525,669	382,207,166	(1,342,499)	(1,234,487)	7,414,722	42,442	-	-	92,023,222	92,023,222	16,505,381	147,886,500	كما في 31 ديسمبر 2025

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 28 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 2025

دينار كويتي		إيضاح	
2024	2025		
68,719,253	88,735,030		الأنشطة التشغيلية
			ربح السنة قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة تسويات لـ:
16,770,313	16,659,694	3 و 4	استهلاك عقارات استثمارية وفندقية
8,575,203	8,576,767	6	استهلاك محمل على أصول حق الاستخدام
2,370,478	939,461		مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
(1,049)	3,342		صافي ربح / (خسارة) من استثمارات في أوراق مالية
13,417,777	7,952,911		تكاليف تمويل
(8,503,122)	(4,435,026)		إيرادات وديعة بنكية
-	(21,555,391)	4ب	ربح من استبعاد أصل محتفظ به لغرض البيع
-	2,404,151	26	الخسائر الائتمانية المتوقعة على الذمم المدينة
(793,450)	(783,345)	5	حصة في نتائج شركات زميلة
100,555,403	98,497,594		
666,169	89,445		التغيرات في رأس المال العامل:
(12,666,940)	(25,838,704)		مستحقات من شركات زميلة
(10,880,051)	(16,681,582)		ذمم مدينة وموجودات أخرى
-	1,892,070		ذمم دائنة وأخرى
77,674,581	57,958,823		مطلوبات غير متداولة أخرى
(140,858)	(101,206)		التدفقات النقدية الناتجة من العمليات
(3,840,727)	(3,777,637)		المدفوع لمكافأة نهاية الخدمة للموظفين
73,692,996	54,079,980		المدفوع للضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
			صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية
			الأنشطة الاستثمارية
(1,246,901)	(1,446,103)	3	إضافات إلى ممتلكات ومعدات
(168,520,787)	(277,155,146)	4 و 7	إضافات إلى عقارات استثمارية ودفعات مقدماً مسددة لمقاول من الباطن
23,253,422	74,906,045		استثمار في ودائع لأجل تتجاوز ثلاثة أشهر
-	28,000,000		عائدات من استبعاد أصل محتفظ به لغرض البيع
24,092	-		عائدات من بيع استثمارات في أوراق مالية
275,978	356,846	5	إيرادات توزيعات مستلمة من استثمار في شركات زميلة
4,368,293	3,083,371		إيرادات مستلمة من ودائع بنكية
(3,395,239)	(5,936,145)	5	استثمار إضافي في شركات زميلة
(145,241,142)	(178,191,132)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية
			الأنشطة التمويلية
172,880,127	260,585,013		تمويلات بنكية ممنوحة
(35,193,876)	(64,200,785)		تمويلات بنكية مسددة
(8,705,218)	(9,067,772)	12	سداد المبلغ الأصلي من التزامات عقود إيجار
(700,549)	(2,844,259)		سداد فوائد محملة على التزامات عقود إيجار
(18,420,980)	(19,532,166)	10	توزيعات أرباح مدفوعة
4,736,922	26,343,934		تمويل من حصص غير مسيطرة في شركة تابعة
(319,340)	-		شراء أسهم خزينة
361,782	-		عائدات من بيع أسهم خزينة
(4,747,261)	-		سداد رسوم بنكية
(40,318,566)	(53,692,942)		تكاليف تمويل مدفوعة
69,573,041	137,591,023		صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التمويلية
(1,975,105)	13,479,871		صافي الزيادة / (النقص) في النقد والنقد المعادل
(597,120)	(1,079,790)		أثر ترجمة عملات أجنبية
12,702,598	10,130,373		النقد والنقد المعادل في بداية السنة
10,130,373	22,530,454	9	النقد والنقد المعادل في نهاية السنة

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

بيان التدفقات النقدية المجمع - للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

معاملات جوهرية غير نقدية:

دينار كويتي		
2024	2025	
		الأنشطة التشغيلية
18,683,739	3,343,292	ذمم مدينة وموجودات أخرى ودفعات مسددة مسبقاً
18,683,739	28,290,598	مطلوبات غير متداولة أخرى
21,315,181	29,683,805	ذمم دائنة وأخرى
		الأنشطة الاستثمارية
(35,554,312)	(59,471,234)	إضافات إلى عقارات استثمارية ودفعات مقدماً مسددة لمقاول من الباطن
(12,256,439)	(50,871,633)	أصول حق الاستخدام
		الأنشطة التمويلية
1,089,814	(4,006,274)	تمويلات بنكية
12,256,439	49,593,633	التزامات عقود إيجار

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 28 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 عامة مؤسسة ومسجلة في الكويت سنة 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 حظرت 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 في من يزاول تقديم هذه الخدمة.
- تملك وإدارة الفنادق والنوادي الصحية والمرافق الصحية وإيجارها واستئجارها.
- القيام بجميع أعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للشركة الأم وللغير بما في ذلك القيام بالأشغال الحديدية والألمنيوم، والقيام بالأعمال الخاصة بالصيانة، وتنفيذ الأعمال المدنية بما في ذلك القيام بالأعمال الصحية والأصباغ والميكانيكية والكهربائية 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 والإستراحات والمنترهات 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.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

إن البيانات المالية المجمعة تتضمن البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة (يُشار إليهم مجتمعين بـ "المجموعة"). 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 1 فبراير 2026 وتخضع لموافقة المساهمين في الجمعية العامة 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) التي يتم قياسها بالقيمة العادلة. تعرض هذه البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي وهو العملة الرئيسية وعملة العرض للمجموعة.

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

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

2.2 مبدأ الاستمرارية

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

2.3 المعايير المحاسبية الجديدة والمعدلة

سارية المفعول للسنة الحالية

فيما يلي المعايير والتفسيرات والتعديلات سارية المفعول خلال السنة الحالية والمطبقة من قبل المجموعة، غير أنه لا يترتب عليها أي أثر في البيانات المالية المجمعة للسنة ما لم يرد غير ذلك أدناه:

المعايير والتفسيرات والتعديلات البيان

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 21 "أثار التغيرات في" تحدد التعديلات طريقة تقييم قابلية العملة للصرف وكيفية تحديد أسعار صرف العملات الأجنبية" فيما يتعلق بعدم القابلية للصرف سعر الصرف عندما تفتقد لهذه القابلية.

معايير صادرة ولكنها غير سارية المفعول بعد

كما في تاريخ التصريح بهذه البيانات المالية المجمعة، لم تطبق المجموعة معايير المحاسبة الدولية للتقرير المالي الجديدة والمعدلة التالية الصادرة ولكنها غير سارية المفعول بعد:

المعايير والتفسيرات والتعديلات البيان تاريخ السريان

تعديلات على المعيار الدولي تستهدف هذه التعديلات: 1 يناير 2026

- للتقارير المالية 9 والمعيار الدولي للمعايير المالية 7 - تصنيف وقياس الأدوات المالية
- السماح للمنشأة باعتبار أن الالتزام المالي (أو جزء من الالتزام المالي) الذي يجري تسويته باستخدام نظام دفع إلكتروني قد تم الوفاء به (واستبعاده) قبل تاريخ التسوية شريطة استيفاء معايير محددة.

وإذا اختارت المنشأة اعتماد هذه السياسة المحاسبية، فينبغي لها تطبيقها على جميع عمليات التسوية التي تُنفَّذ من خلال نظام الدفع الإلكتروني نفسه،

- توضيح وإضافة إرشادات إلى عملية تقييم ما إذا كان الأصل المالي يستوفي معيار تحقق دفعات من المبلغ الأصلي والفائدة فقط،

تاريخ السريان

المعايير والتفسيرات والتعديلات البيان

- إضافة إفصاحات جديدة لبعض الأدوات التي تنطوي على شروط تعاقدية قد تُغيّر توقيت أو مبلغ التدفقات النقدية التعاقدية عند وقوع (أو عدم وقوع) حدث محتمل لا يتعلق مباشرة بالتغيرات في مخاطر وتكاليف الإقراض الأساسية. تُطبق هذه المتطلبات على كل فئة من فئات الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر وكل فئة من فئات المطلوبات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة، و
- فيما يتعلق بالاستثمارات في أدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، إلزام المنشأة بالإفصاح عن أرباح أو خسائر القيمة العادلة المعروضة ضمن الدخل الشامل الآخر خلال الفترة بما يسمح بعرض أرباح أو خسائر القيمة العادلة المتعلقة بالاستثمارات المُستبعدة خلال الفترة بشكل منفصل عن أرباح أو خسائر القيمة العادلة المتعلقة بالاستثمارات المُحتفظ بها في نهاية الفترة.

المعيار الدولي للتقارير المالية 18 يستبدل المعيار الدولي للتقارير المالية 18 معيار المحاسبة الدولي 1 1 يناير 2027 "العرض والإفصاحات في البيانات المالية"

مُبقياً على العديد من المتطلبات الواردة في معيار المحاسبة الدولي 1 دون تغيير ومُضيفاً إليها متطلبات جديدة. علاوة على ذلك، نُقلت بعض فقرات معيار المحاسبة الدولي 1 إلى معيار المحاسبة الدولي 8 والمعيار الدولي للتقارير المالية 7. إضافة لذلك، أدخل مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات طفيفة على معيار المحاسبة الدولي 7 ومعيار المحاسبة الدولي 33 "ربحية السهم".

يطرح المعيار الدولي للتقارير المالية 18 متطلبات جديدة تهدف إلى:

- عرض واستحداث فئات وقيم إجمالية فرعية محددة ضمن بيان الربح أو الخسارة.
 - تقديم إفصاحات عن مقاييس الأداء المحددة من قبل الإدارة ضمن الإفصاحات حول البيانات المالية.
 - تنقيح وتحسين عمليات التجميع والتقسيم.
- قد يؤثر تطبيق هذا المعيار على البيانات المالية المجمعة خلال الفترات المستقبلية.

المعيار الدولي للتقارير المالية 19 يسمح المعيار الدولي للتقارير المالية 19 للشركة التابعة المؤهلة بتطبيق 1 يناير 2027 "الشركات التابعة التي لا تخضع للمساءلة العامة: الإفصاحات"

معايير المحاسبة الدولية للتقرير المالي بإفصاحات مخففة ضمن بياناتها المالية المجمعة. تصبح الشركة التابعة مؤهلة للاستفادة من فوائد الإفصاحات المخففة عندما تكون غير خاضعة للمساءلة العامة وتصدر شركاتها الأم الرئيسية أو الوسيطة بيانات مالية مجمعة متاحة للاستخدام العام ووفقاً لمعايير المحاسبة الدولية للتقرير المالي. إن المعيار الدولي للتقارير المالية 19 هو معيار اختياري للشركات التابعة المؤهلة، ويقدم متطلبات إفصاح للشركات التابعة التي تختار تطبيقه.

يُسمح للمنشأة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 19 فقط إذا كانت، في نهاية فترة التقرير المالي،

- شركة تابعة (ويشمل ذلك الشركة الأم الوسيطة)،
- غير خاضعة للمساءلة العامة، و
- تُصدر شركاتها الأم الرئيسية أو الوسيطة بيانات مالية مجمعة متاحة للاستخدام العام ووفقاً لمعايير المحاسبة الدولية للتقرير المالي.

المعايير والتفسيرات والتعديلات	البيان	تاريخ السريان
التحسينات السنوية على معايير المحاسبة الدولية للتقرير المالي -	تقتصر على تعديلات تهدف إلى توضيح صياغة نصوص وردت في أحد معايير المحاسبة الدولية للتقرير المالي أو تصويب استنتاجات غير مقصودة أو حالات سهو أو تعارض طفيفة نسبيًا بين المتطلبات الواردة ضمن هذه المعايير.	1 يناير 2027

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

2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة

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

2.4.1 أساس التجميع

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

تسيطر المجموعة على الشركة المستثمر بها فقط في حالة:

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

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

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

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

2.4.2 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

5 سنوات

3 سنوات

تركيبات ومعدات مكتبية

أدوات وسيارات

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 المجموع.

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.

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 رسمة تكاليف الاقتراض وفقاً للسياسة المحاسبية الهامة 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 التغيرات 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 المقدّر الممكن استرداده يتم تخفيض قيمة الموجودات إلى قيمتها الاستردادية.

2.4.3 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 المجموع 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 التغيرات 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 المقدّر الممكن استرداده يتم تخفيض قيمة الموجودات إلى قيمتها الاستردادية.

2.4.4 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 المجموع 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.

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

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

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

2.4.5 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 المقدرة 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.

2.4.6 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 بالصفافي 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.

2.4.7 تصنيف الموجودات والمطلوبات المالية

يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية 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 النقدية الناتجة من بيع الموجودات. إذا لم ينطبق أي من كلاهما (على سبيل المثال الموجودات المالية المحتفظ بها لأغراض المتاجرة)، عندئذ يتم تصنيف الموجودات المالية كجزء من نموذج أعمال "البيع" ويتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. يستند نموذج أعمال المجموعة إلى عوامل ملحوظة مثل:

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

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

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

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

لأغراض هذا الاختبار، يُعرف "أصل المبلغ" على أنه القيمة العادلة للأصل المالي عند الاعتراف 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. واختبار 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 وعقود الإيجار والذمم المدينة الأخرى من المستأجرين والذمم المدينة الأخرى المصنفة بطبيعتها كموجودات مالية والمستحقات من شركات زميلة كأدوات دين مدرجة بالتكلفة المطفأة.

استثمارات في أوراق مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

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

استثمارات في أوراق مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

عند الاعتراف المبني، قد تختار المجموعة تصنيف بعض استثمارات 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 استفاضة 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 الموجدات 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.

2.4.8 انخفاض قيمة الموجدات المالية

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

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

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

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

تمثل الخسائر الائتمانية المتوقعة خلال عمر الأداة الخسائر الائتمانية المتوقعة التي تنتج من حالات التعثر المحتملة على مدار العمر المتوقع للأداة المالية. على النقيض، تمثل الخسائر الائتمانية المتوقعة لمدة 12 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 المالي.

الزيادة الملحوظة في مخاطر الائتمان

عند تحديد ما إذا كانت المخاطر الائتمانية على الأداة المالية قد ارتفعت بشكل ملحوظ منذ الاعتراف المبني، تقارن المجموعة مخاطر التعثر التي تحدث على الأداة المالية كما في تاريخ التقرير المالي مع مخاطر التعثر التي تحدث على الأداة المالية كما في تاريخ الاعتراف المبني. 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 المبني:

- 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 المبني 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 المبني إذا كان من المتوقع أن تكون الأداة المالية منخفضة المخاطر الائتمانية في تاريخ التقرير المالي. يتم التحديد بأن الأداة المالية تنطوي على مخاطر ائتمانية منخفضة إذا:

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

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

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

حالة التعثر

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

- في حالة الإخلال بالتعهدات المالية من قبل المدين؛ أو
- إذا كانت المعلومات التي تم إعدادها داخليًا أو الحصول عليها من المصادر الخارجية تشير إلى أنه من غير المرجح أن يقوم المدين بدفع المبالغ المستحقة كاملة لدائنيه بما في ذلك المجموعة (دون النظر إلى أي ضمانات محتفظ بها من قبل المجموعة).
- بغض النظر عن التحليل الموضح أعلاه، ترى المجموعة أن التعثر يحدث عندما ينقضي أجل استحقاق أي أصل مالي لفترة تزيد عن 90 يومًا ما لم يكن لدى المجموعة أي معلومات معقولة 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 خاضعًا لأنشطة الإنفاذ بموجب إجراءات الاسترداد الخاصة بالمجموعة، مع الأخذ في الاعتبار الاستشارة القانونية عند الاقتضاء. يتم الاعتراف بأي مبالغ مستردة في بيان الربح أو الخسارة المجمع.

المنهج العام

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

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

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

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

المنهج المبسط

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

2.4.9 قياس القيم العادلة

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

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 مالي.

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

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

2.4.10 تكاليف الاقتراض

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

2.4.11 أسهم خزينة

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

2.4.12 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 كإصل وذلك في حال التأكد التام من استرداد المبلغ وتحديد قيمته بموثوقية.

2.4.13 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.

2.4.14 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.

2.4.15 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:

(أ) تحديد التزامات الأداء في عقد مجمع

تقدم المجموعة بعض خدمات الضيافة لعملائها كجزء من ترتيب واحد وقد تتضمن هذه الترتيبات التزامات أداء مختلفة تمثل أداء مهمة (مهام) متفق عليها تعاقدياً للعميل. وحددت المجموعة أن كل التزام من التزامات الأداء يمكن تمييزه منفصلاً حيث أن هذه الخدمات يمكن تحديدها بشكل منفصل عن الالتزامات الأخرى الواردة في العقد ويمكن للعميل الانتفاع من كل خدمة في حد ذاتها. علاوة على ذلك، حددت المجموعة أيضاً أن التعهدات بشأن هذه الخدمات يمكن تمييزها بذاتها ضمن سياق كل عقد، ويتم تحديد سعر المعاملة بشكل منفصل بناءً على كل التزام، وأن هذه الخدمات ليست 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 الأصل مقابل الوكيل

خلال تقديم خدمات الضيافة إلى عملائها، تقوم المجموعة بإشراك بعض الأطراف الأخرى في تقديم خدمات معينة. ارتأت المجموعة أنها الطرف الأصل في مثل هذه الترتيبات إذ تحتفظ المجموعة بالحق 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.

2.4.16 عقود الإيجار

عندما تكون المجموعة هي الطرف المؤجر

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

عندما تكون المجموعة هي الطرف المستأجر

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

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

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

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

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

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

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

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

لم تُجر المجموعة أي من تلك التسويات خلال السنوات المعروضة.

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

عند تحمل المجموعة التزام مقابل تكاليف إزالة الأصل المستأجر أو رده إلى المكان الذي يقع فيه أو إعادة الأصل المعني للحالة المطلوبة 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 أصول حق الاستخدام خلال مدة عقد الإيجار والعمر الإنتاجي للأصل المعني، أيهما أقرب. في حالة نقل عقد الإيجار لملكية الأصل المعني أو أن تكلفة أصل حق الاستخدام تعكس أن المجموعة تتوقع ممارسة خيار الشراء، يتم استهلاك أصل حق الاستخدام ذي الصلة خلال العمر الإنتاجي للأصل المعني. يبدأ الاستهلاك عند تاريخ بدء مدة عقد الإيجار.

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

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

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

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

2.4.17 العملات الأجنبية

تُعرض البيانات المالية المجمعة للمجموعة بالدينار الكويتي الذي يمثل أيضاً العملة الرئيسية وعملة العرض للشركة الأم. تحدد كل شركة من شركات المجموعة عملتها الرئيسية، وتُقاس البنود المتضمنة في البيانات المالية لكل شركة باستخدام تلك العملة الرئيسية. تستخدم المجموعة طريقة التجميع المباشرة وعند استبعاد عملية أجنبية، فإن الأرباح أو الخسائر المُعاد تصنيفها إلى الربح أو الخسارة تعكس المبلغ الناتج عن هذه الطريقة.

(1) المعاملات والأرصدة

تُسجل المعاملات بالعملات الأجنبية مبدئياً من قبل شركات المجموعة وفقاً لأسعار الصرف الفورية لعملاتها الرئيسية ذات الصلة في تاريخ تأهل المعاملة للاعتراف لأول مرة. يُعاد ترجمة الموجودات والمطلوبات النقدية المقومة بعملات أجنبية وفقاً لأسعار الصرف الفورية للعملة الرئيسية السائدة في تاريخ التقرير المالي. ويتم الاعتراف بالفروق الناتجة عن تسوية ترجمة البنود النقدية ضمن الربح أو الخسارة باستثناء البنود النقدية المصنفة كجزء من تحوط صافي استثمار المجموعة في عملية أجنبية التي يتم الاعتراف بها ضمن الدخل الشامل الآخر حتى يُستبعد صافي الاستثمار، وعندها يُعاد تصنيف المبلغ المتراكم إلى الربح أو الخسارة. فضلاً عن ذلك، فإن المصاريف والعوائد الضريبية المرتبطة بفروق الصرف فيما يتعلق بتلك البنود النقدية يتم الاعتراف بها ضمن الدخل الشامل الآخر. إن البنود غير النقدية المقاسة على أساس التكلفة التاريخية والمقومة بعملات أجنبية يتم ترجمتها باستخدام أسعار الصرف السائدة في تاريخ المعاملات المبدئية.

يتم ترجمة البنود غير النقدية المقاسة بالقيمة العادلة والمقومة بعملات أجنبية باستخدام أسعار الصرف السائدة في تاريخ تحديد القيمة العادلة. إن الأرباح أو الخسائر الناتجة عن ترجمة البنود غير النقدية المقاسة بالقيمة العادلة يجري معاملتها بما يتوافق مع طريقة الاعتراف بالأرباح أو الخسائر الناتجة عن التغير في القيمة العادلة لتلك البنود (أي أن فروق ترجمة البنود التي يتم الاعتراف بأرباح أو خسائر قيمتها العادلة ضمن الدخل الشامل الآخر أو ضمن الربح أو الخسارة تُسجل كذلك ضمن الدخل الشامل الآخر أو ضمن الربح أو الخسارة على التوالي). عند تحديد سعر الصرف الفوري الذي سيستخدم عند الاعتراف المبدئي بالأصل أو المصروف أو الإيراد ذي الصلة (أو جزء منه) أو عند استبعاد أصل أو التزام غير نقدي متعلق بمقابل مسدد مقدماً، فإن تاريخ المعاملة هو التاريخ الذي تعترف فيه المجموعة مبدئياً بالأصل أو الالتزام غير النقدي الناتج عن ذلك المقابل المسدد مقدماً. في حال وجود عدة مبالغ مدفوعة أو مستلمة مقدماً، تحدد المجموعة تاريخ المعاملة لكل مبلغ مدفوع أو مستلم من المقابل المسدد مقدماً.

(2) شركات المجموعة

عند التجميع، يتم ترجمة موجودات ومطلوبات العمليات الأجنبية إلى الدينار الكويتي وفقاً لسعر الصرف السائد في تاريخ التقرير المالي ويتم ترجمة بيانات الربح أو الخسارة الخاصة بها وفقاً لأسعار الصرف السائدة في تواريخ المعاملات. يتم الاعتراف بفروق الصرف الناتجة عن الترجمة في إطار التجميع ضمن الدخل الشامل الآخر. وعند استبعاد عملية أجنبية، يُعاد تصنيف بند الدخل الشامل الآخر المتعلق بهذه العملية الأجنبية إلى الربح أو الخسارة. إن أي شهرة ناتجة عن الاستحواذ على عملية أجنبية وأي تعديلات في القيمة العادلة تُجرى على القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات الناتجة عن الاستحواذ يتم معاملتها كموجودات أو مطلوبات خاصة بالعملية الأجنبية ويتم ترجمتها وفقاً لسعر الصرف الفوري في تاريخ التقرير المالي.

2.4.18 مقاصة الأدوات المالية

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

2.4.19 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.

2.4.20 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.

2.4.21 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 الإجباري من ربح السنة عند تحديد الحصة.

2.4.22 الزكاة

تُحتسب 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.

2.4.23 المطلوبات والموجودات المحتملة

لا يتم الاعتراف بالمطلوبات المحتملة في بيان المركز المالي المجمع 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.

2.4.24 موجودات محتفظ بها لغرض البيع

تصنف المجموعة الموجودات غير المتداولة كمحتفظ بها لغرض البيع إذا كانت قيمتها الدفترية سوف تُسترد بشكل رئيسي من خلال معاملة بيع وليس من خلال استمرار استخدامها. تُقاس الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها لغرض البيع بقيمتها الدفترية أو القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، أيهما أقل. إن تكاليف البيع هي التكاليف الإضافية التي تعزى مباشرة إلى استبعاد الأصل (مجموعة الاستبعاد)، باستثناء تكاليف التمويل ومصروف ضريبة الدخل. تعتبر معايير التصنيف كمحتفظ بها للبيع مستوفاة فقط إذا كانت احتمالية البيع مرتفعة وكان الأصل أو مجموعة الاستبعادات متاحين للبيع الفوري بالحالة الراهنة. ينبغي أن تشير الإجراءات المطلوبة لإتمام عملية البيع إلى أنه من غير المحتمل إجراء تغييرات جوهرية على عملية البيع أو إلغاء قرار البيع. وينبغي للإدارة الالتزام بعملية بيع الأصل ومن المتوقع إتمام عملية البيع خلال سنة واحدة من تاريخ التصنيف. تُعرض الموجودات والمطلوبات المصنفة كمحتفظ بها لغرض البيع بشكل منفصل كبنود متداولة ضمن بيان المركز المالي المجمع.

2.4.25 ربحية السهم

تُحتسب ربحية السهم الأساسية من خلال قسمة ربح السنة العائد لمساهمي الأسهم العادية في الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة.

تُحتسب ربحية السهم المخففة من خلال قسمة الربح العائد لمساهمي الأسهم العادية في الشركة الأم (بعد تعديله مقابل الفوائد المحملة على الأسهم الممتازة القابلة للتحويل) على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة مضافاً إليها المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي سيتم إصدارها عند تحويل جميع الأسهم العادية المخففة إلى أسهم عادية.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

3. ممتلكات ومعدات

دينار كويتي				
المجموع	أدوات وسيارات	تركيبات ومعدات مكتبية	مباني	أرض ملك حر
165,041,957	1,325,538	18,516,999	139,550,877	5,648,543
1,246,901	25,926	1,220,975	-	-
14,899	719	11,929	842	1,409
166,303,757	1,352,183	19,749,903	139,551,719	5,649,952
1,446,103	-	1,446,103	-	-
2,065,292	-	2,065,292	-	-
(22,467)	(1,431)	(16,534)	(1,685)	(2,817)
169,792,685	1,350,752	23,244,764	139,550,034	5,647,135
19,898,986	846,033	10,686,078	8,366,875	-
5,430,504	150,020	2,268,245	3,012,239	-
7,828	579	3,091	4,158	-
25,337,318	996,632	12,957,414	11,383,272	-
5,293,409	123,304	2,169,471	3,000,634	-
(12,039)	(1,174)	(2,307)	(8,558)	-
30,618,688	1,118,762	15,124,578	14,375,348	-
139,173,997	231,990	8,120,186	125,174,686	5,647,135
140,966,439	355,551	6,792,489	128,168,447	5,649,952

تم توزيع مصروف استهلاك بمبلغ 4,112,635 دينار كويتي (31 ديسمبر 2024: 4,343,915 دينار كويتي) على بند "تكلفة الإيرادات" فيما يتعلق بالفنادق، وتم تحميل مصروف الاستهلاك المتبقي على بند "مصاريف عمومية وإدارية".

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

4.	عقارات استثمارية	
أ4.	عقارات استثمارية	
		دينار كويتي
		2024
		2025
	التكلفة	
	في 1 يناير	
	إضافات	
	فروق صرف عملات	
	المحول إلى أصل محتفظ به لغرض البيع (إيضاح 4ب)	
	الاستهلاك المتراكم	
	في 1 يناير	
	مصرف استهلاك محمل على السنة	
	القيمة الدفترية في 31 ديسمبر	
	معدلات الاستهلاك السنوي	
	تتضمن العقارات الاستثمارية ما يلي:	
		دينار كويتي
		2024
		2025
	الكويت	
	عقارات مكتملة	
	عقارات قيد التطوير	
	أرض مملوكة	
	المملكة العربية السعودية	
	عقارات قيد التطوير	
	أراضي مملوكة*	
	البحرين	
	أرض مملوكة	

يتمثل بند "إضافات" بشكل رئيسي في تكلفة بمبلغ 368,211,973 دينار كويتي (31 ديسمبر 2024: 236,212,386 دينار كويتي) مكتوبة بغرض تطوير مشاريع عقارية في المملكة العربية السعودية. ويتضمن هذا المبلغ تكلفة اقتراض بمبلغ 47,399,081 دينار كويتي (31 ديسمبر 2024: 29,935,512 دينار كويتي) تم رسملتها خلال السنة بمعدل رسملة يتراوح من 4.87% إلى 6.69% (31 ديسمبر 2024: 4.46% إلى 6.28%).

* إن الأراضي المملوكة في المملكة العربية السعودية بقيمة 154,814,625 دينار كويتي (31 ديسمبر 2024: 156,164,882 دينار كويتي) مرهونة لصالح البنوك (إيضاح 13).

تُحدد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في الكويت والأرض المملوكة في السعودية والفنادق (إيضاح 3) باستخدام مدخلات تقييم تستند إلى السوق المقارن ومدخلات تقييم جوهرية غير ملحوظة. ومن ثم، تُصنف عقارات استثمارية بمبلغ 445,898,659 دينار كويتي (31 ديسمبر 2024: 449,840,789 دينار كويتي) ضمن المستوى 2، وتُصنف عقارات استثمارية بمبلغ 1,022,904,119 دينار كويتي (31 ديسمبر 2024: 1,044,146,783 دينار كويتي) ضمن المستوى 3 من تسلسل مستويات قياس القيمة العادلة. عند تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، يعتبر الاستخدام الحالي للعقارات هو أعلى وأفضل استخدام لها. خلال السنة، لم تكن هناك انتقالات بين المستويات. إن القيمة العادلة لا تتضمن الدفعات المخصصة للعقارات قيد التطوير التي يبلغ إجمالي قيمتها 873,537,797 دينار كويتي (31 ديسمبر 2024: 497,238,865 دينار كويتي).

تتكون العقارات الاستثمارية من موجودات قيد التشغيل أو التطوير في الكويت ومُشيّدة على أرض مستأجرة.

إن الإيرادات والمصاريف المتعلقة بالعقارات الاستثمارية مُبينة ضمن إيضاح 16 وإيضاح 18 على التوالي.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

4. أصل محتفظ به لغرض البيع

خلال السنة السابقة، أبرمت إحدى الشركات التابعة للمجموعة اتفاقية ملزمة لبيع حصة الملك الحر في قطعة أرض بدولة الكويت كانت قيمتها الدفترية 6,444,609 دينار كويتي وذلك مقابل 28,000,000 دينار كويتي.

خلال السنة الحالية، استوفى المشتري جميع الشروط والالتزامات القانونية المنصوص عليها ضمن الاتفاقية الملزمة وبناءً على ذلك، فقد حولت المجموعة سندات ملكية الأرض لصالح المشتري واعترفت بربح بمبلغ 21,555,391 دينار كويتي ضمن بيان الدخل المجموع.

5. استثمارات في شركات زميلة

فيما يلي تفاصيل الشركات الزميلة للمجموعة في 31 ديسمبر 2025:

القيمة الدفترية		حصة الملكية		بلد التأسيس والعمليات	النشاط الرئيسي	اسم الشركات الزميلة
دينار كويتي		وحقوق التصويت				
2024	2025	2024	2025			
		%	%			
20,889,201	20,883,878	40	40	الكويت	استثمار وتطوير عقارات	شركة إنجاز للمباني العقارية ذ.م.
10,809,630	16,782,241	35	35	الكويت	استثمار وتطوير عقارات	شركة جي 3 لإدارة وتطوير الأراضي والعقارات ذ.م.
1,669,547	1,616,564	35	35	البحرين	تطوير عقارات وإدارة مباني سكنية	شركة الصروح ريزيدنسيز ذ.م.
4,134,818	4,125,612	35	35	البحرين	تطوير عقارات وإدارة مباني سكنية ومراكز صناعية وتجارية	شركة الصروح هوسبيتالتي ديفولوبمنت العقارية ذ.م.
19,780,717	20,023,504	35	35	البحرين	تطوير عقارات وإدارة مباني سكنية ومراكز صناعية وتجارية	شركة الصروح للإدارة ذ.م.
57,283,913	63,431,799					

فيما يلي الحركة على الاستثمارات في الشركات الزميلة:

دينار كويتي		
2024	2025	
53,256,704	57,283,913	الرصيد في 1 يناير
3,395,239	5,936,145	زيادة في الاستثمار
793,450	783,345	حصة المجموعة في نتائج شركات زميلة
114,498	(214,758)	فروق صرف عملات
(275,978)	(356,846)	إيرادات توزيعات مستلمة
57,283,913	63,431,799	الرصيد في 31 ديسمبر

شركة المباني ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

فيما يلي المعلومات المالية الموجزة فيما يتعلق بالحسابات التي أعدتها إدارات الشركات الزميلة كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر:

دينار كويتي									
المجموع	أخرى		شركة إنجاز للمباني العقارية ذ.م.م.		شركة جي 3 لإدارة وتطوير الأراضي والعقارات ذ.م.م.		شركة الصروح للإدارة ذ.م.م.		
2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025
15,594,514	29,592,394	3,391,288	3,054,199	14,256	14,256	4,787,540	16,171,927	7,401,430	10,352,012
345,683,997	359,673,932	26,078,547	25,272,411	66,510,690	66,510,690	137,292,962	149,296,309	115,801,798	118,594,522
(12,997,919)	(36,526,142)	(2,780,317)	(1,642,323)	(7,453)	-	(1,090,942)	(2,218,514)	(9,119,207)	(32,665,305)
(177,432,950)	(163,888,020)	(10,110,280)	(10,278,064)	-	-	(109,754,984)	(114,538,733)	(57,567,686)	(39,071,223)
(430,026)	(357,474)	-	-	(430,026)	(357,474)	-	-	-	-
170,417,614	188,494,690	16,579,236	16,406,223	66,087,467	66,167,472	31,234,576	48,710,989	56,516,335	57,210,006
(5,668,256)	(5,812,388)	-	-	(5,545,783)	(5,545,783)	(122,473)	(266,605)	-	-
57,283,913	63,431,799	5,804,365	5,742,176	20,889,201	20,883,878	10,809,630	16,782,241	19,780,717	20,023,504
11,133,305	15,664,062	3,267,857	4,219,572	-	-	394,887	194,713	7,470,561	11,249,777
2,268,716	2,244,040	(93,534)	171,415	(12,022)	(41,401)	390,460	104,192	1,983,812	2,009,834
793,450	783,345	(32,736)	59,996	(4,809)	(16,560)	136,661	36,467	694,334	703,442

* إن المقارنات الاستثمارية المتضمنة في الدفاتر المحاسبية لأحدى الشركات الزميلة مدرجة بالقيمة العادلة. أُجريت تعديلات مناسبة للحصول في نتائج الشركة الزميلة لتتوافق مع السياسة المحاسبية للمجموعة. تم رهن حصة المجموعة بواقع 35% في شركة جي 3 لإدارة وتطوير الأراضي والعقارات ذ.م.م. ("الشركة الزميلة") كضمان للقروض التي حصلت عليها الشركة الزميلة بغرض تمويل المشروع ذي الصلة. إن هذا الرهن يُعادل حصة ملكية المجموعة في الشركة الزميلة ويستخدم فقط كضمان مقابل الالتزامات المالية للشركة الزميلة. ولا يؤثر الرهن في قدرة المجموعة على ممارسة حقوقها كشرريك. وتعكف المجموعة على مراقبة التقدم المحرز في المشروع الخاص بالشركة الزميلة فضلاً عن ضمان الالتزام بشروط القرض.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

6. أصول حق الاستخدام

التكلفة	مباني	أرض مستأجرة	دينار كويتي	المجموع
في 1 يناير 2024	2,596,171	35,464,159	38,060,330	
إضافات	-	12,256,439	12,256,439	
استبعادات	(37,589)	-	(37,589)	
فروق صرف عملات	(6,566)	-	(6,566)	
في 31 ديسمبر 2024	2,552,016	47,720,598	50,272,614	
إضافات	50,871,633	-	50,871,633	
فروق صرف عملات	45,566	-	45,566	
تعديلات	27,769	-	27,769	
في 31 ديسمبر 2025	53,496,984	47,720,598	101,217,582	
الاستهلاك المتراكم				
في 1 يناير 2024	1,313,692	17,183,778	18,497,470	
مصروف استهلاك محمل على السنة	350,811	8,224,392	8,575,203	
استبعادات	(29,757)	-	(29,757)	
فروق صرف عملات	(8,909)	-	(8,909)	
في 31 ديسمبر 2024	1,625,837	25,408,170	27,034,007	
مصروف استهلاك محمل على السنة	2,424,343	8,474,798	10,899,141	
فروق صرف عملات	5,266	-	5,266	
تعديلات	(337,316)	-	(337,316)	
في 31 ديسمبر 2025	3,718,130	33,882,968	37,601,098	
القيمة الدفترية				
في 31 ديسمبر 2025	49,778,854	13,837,630	63,616,484	
في 31 ديسمبر 2024	926,179	22,312,428	23,238,607	

1. إن عقد إيجار الأرض المُشيد عليها مجمع الأفنيوز التجاري، الكويت قد تم تجديده لمدة خمس سنوات تنتهي في سبتمبر 2030 دون تغيير كبير في الشروط والأحكام.

2. خلال السنة السابقة، أعلنت شركة المشروعات السياحية عن ترسية عطاء على الشركة الأم بغرض تشغيل وإدارة منتجع يقع على أحد شواطئ دولة الكويت لمدة 17 سنة. ولتيسير إجراءات تنفيذ هذا العقد، أصدرت الشركة الأم خطاب ضمان بمبلغ 3,834,000 دينار كويتي لصالح شركة المشروعات السياحية وسُددت دفعة مقدماً بمبلغ 1,278,000 دينار كويتي تم الاعتراف بها ضمن بند "ذمم مدينة وموجودات أخرى" حتى تاريخ استكمال العقد وتحديد التاريخ الفعلي لتشغيل المنتجع. وقد أبرمت الشركة الأم العقد مع شركة المشروعات السياحية بتاريخ 4 يوليو 2024.

في 15 أبريل 2025، استحوذت الشركة الأم رسمياً على الأصل المستأجر وشرعت في ممارسة حقوقها والوفاء بالتزاماتها المرتبطة بها. ونتيجة لذلك ووفقاً للشروط التعاقدية، تم الاعتراف بالحق في الأصل المستأجر لمدة 17 سنة.

تتكون العقارات الاستثمارية من موجودات قيد التشغيل أو تحت التطوير في الكويت على أرض مستأجرة (إيضاح 4).

استأجرت المجموعة أرض ومباني ومساحات مكتبية للاستخدام التجاري. يتم التفاوض على مدد عقود الإيجار على أساس فردي وتتطوي على قدر كبير من الشروط والأحكام المختلفة. إن عقود الإيجار لا تفرض أي تعهدات غير أنه لا يجوز استخدام الأصول المستأجرة كضمان لأغراض الاقتراض.

إن تحليل أجل استحقاق التزامات عقود الإيجار مبين في إيضاح 12. إن إجمالي التدفقات النقدية الخارجية لعقود الإيجار خلال السنة الحالية يبلغ 9,067,772 دينار كويتي (31 ديسمبر 2024: 8,705,218 دينار كويتي).

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

فيما يلي المبلغ المعترف به ضمن البيانات المالية المجمعة:

دينار كويتي		
2024	2025	
99,778	2,322,374	مصرف استهلاك محمل على أصول حق الاستخدام (مُدرج ضمن عقارات استثمارية) (إيضاح 4)
350,811	452,153	مصرف استهلاك محمل على أصول حق الاستخدام (مُدرج ضمن مصاريف عمومية وإدارية) (إيضاح 19)
8,124,614	8,124,614	مصرف استهلاك محمل على أصول حق الاستخدام (مُدرج ضمن مصاريف عقارات استثمارية) (إيضاح 18)
8,575,203	10,899,141	

7. دفعات مقدماً ودفعات مسددة مسبقاً

دينار كويتي		
2024	2025	
48,309,927	51,276,681	دفعة مقدماً لمقاولين
9,817,233	12,155,563	دفعات مسددة مسبقاً
1,169,010	666,965	أخرى
59,296,170	64,099,209	

8. ذمم مدينة وموجودات أخرى

دينار كويتي		
2024	2025	
9,290,295	8,434,285	إجمالي الإيجار والمبالغ الأخرى مستحقة القبض من المستأجرين
(1,694,245)	(4,098,396)	ناقصاً: الخسائر الانتمائية المتوقعة
7,596,050	4,335,889	صافي الإيجار والمبالغ الأخرى مستحقة القبض من المستأجرين
12,304,050	9,436,891	الموجودات المالية النقدية
11,080,412	40,243,895	مستحقات ضريبة القيمة المضافة
1,599,184	984,313	دفعات مقدماً لمقاولين وموردين
681,552	1,061,743	دفعات مسددة مسبقاً
33,261,248	56,062,731	

إن الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ بيان المركز المالي المجموع يمثل القيمة العادلة لكل فئة من الذمم المدينة كما هو مبين في إيضاح 26.

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		
2024	2025	
52,751	61,362	نقد بالصندوق
9,857,592	20,063,910	حسابات جارية وتحت الطلب لدى البنوك
220,030	2,405,182	ودائع ذات آجال استحقاق أصلية حتى ثلاثة أشهر
10,130,373	22,530,454	النقد والنقد المعادل وفقاً لبيان التدفقات النقدية المجموع
127,920,983	53,014,938	ودائع ذات آجال استحقاق أصلية تتجاوز ثلاثة أشهر
138,051,356	75,545,392	

إن الودائع مقومة بالدينار الكويتي والريال السعودي ومودعة لدى بنوك تجارية محلية وإقليمية. كما في 31 ديسمبر 2025، تراوحت معدلات الفائدة الفعلية على هذه الودائع من 2.63% إلى 5.40% (31 ديسمبر 2024: 4.05% إلى 6.30%) سنوياً.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

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

دينار كويتي		
2024	2025	
10,670,920	6,803,009	دينار كويتي
3,891	3,653	دولار أمريكي
127,040,340	67,393,322	ريال سعودي
336,205	1,345,408	عملات أخرى
138,051,356	75,545,392	

10. حقوق الملكية والاحتياطيات

رأس المال وعلاوة إصدار أسهم

حُدّد رأس المال المُصرّح به للشركة الأم كما في 31 ديسمبر 2025 و 31 ديسمبر 2024 بمبلغ 155,000,000 دينار كويتي ويتكون من 1,550,000,000 سهم بقيمة 100 فلس للسهم.

حُدّد رأس المال المُصدر والمدفوع للشركة الأم كما في 31 ديسمبر 2025 بمبلغ 147,886,500 دينار كويتي ويتكون من 1,478,865,002 سهم (31 ديسمبر 2024: 139,515,566 دينار كويتي ويتكون من 1,395,155,663 سهم) بقيمة 100 فلس للسهم.

تم التأشير رسميًا على زيادة رأس المال لدى السجل التجاري بتاريخ 24 مارس 2025 استنادًا إلى اجتماع الجمعية العامة العادية.

توزيعات الأرباح

وافقت الجمعية العامة العادية للمساهمين في اجتماعها المنعقد بتاريخ 16 مارس 2025 على توزيعات نقدية بقيمة 14 فلس للسهم وأسهم منحة بواقع 6% للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (2023: توزيعات نقدية بقيمة 14 فلس للسهم وأسهم منحة بواقع 6%). كانت التوزيعات النقدية المدفوعة خلال السنة بمبلغ 19,532,166 دينار كويتي (2023: 18,420,980 دينار كويتي). نشأ عن أسهم المنحة زيادة عدد الأسهم المصدرة والمدفوعة بالكامل بعدد 83,709,339 سهمًا (2023: 78,971,075 سهمًا)، وزاد رأس المال بمبلغ 8,370,934 دينار كويتي (2023: 7,897,107 دينار كويتي).

أوصى مجلس الإدارة بتوزيع أرباح نقدية بواقع 20% بقيمة 20 فلس لكل سهم من رأس المال المدفوع كما في 31 ديسمبر 2025 على المساهمين المسجلين كما في تاريخ موافقة الجهات الرقابية بالإضافة إلى توزيع أسهم منحة بواقع 6% بقيمة 8,873,190 دينار كويتي بمقدار 6 أسهم لكل 100 سهم بإجمالي 88,731,900 سهم للمساهمين المسجلين بتاريخ موافقة الجهات الرقابية على توزيع أسهم منحة. تخضع هذه التوصية لموافقة المساهمين في الجمعية العامة 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 العامة السنوية بناءً على توصية من أعضاء مجلس الإدارة. لا توجد أي قيود على التوزيع من الاحتياطي الاختياري.

أسهم خزينة

2024	2025	
919	1,910	عدد أسهم الخزينة
%0.00007	%0.00013	النسبة إلى رأس المال
-	-	التكلفة (دينار كويتي)
700	2,059	القيمة السوقية (دينار كويتي)
		احتياطيات أخرى

إن الاحتياطيات الأخرى ناشئة عن صافي شراء حصص إضافية خلال سنوات سابقة في شركة شمول القابضة ذ.م.م. التابعة للمجموعة من مساهمين يمتلكون حصص غير مسيطرة.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

11. مطلوبات غير متداولة أخرى

دينار كويتي		
2024	2025	
22,394,873	23,617,530	ودائع تأمينات
34,035,752	62,995,763	محتجزات دائنة
56,430,625	86,613,293	

12. التزامات عقود إيجار

دينار كويتي		
2024	2025	
8,822,644	424,459	متداولة
13,222,774	65,190,550	غير متداولة
22,045,418	65,615,009	

دينار كويتي			
المجموع	أرض مستأجرة	مباني	
17,801,168	16,435,461	1,365,707	في 1 يناير 2024
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)	دفعات إيجار
(9,947)	-	(9,947)	إعفاءات إيجار
2,427	-	2,427	فروق صرف عملات
22,045,418	20,821,623	1,223,795	في 31 ديسمبر 2024
49,593,633	-	49,593,633	إضافات
			تكاليف تمويل (محملة على الربح أو الخسارة
2,844,259	686,445	2,157,814	ومرسملة)
(9,067,772)	(8,551,474)	(516,298)	دفعات إيجار
47,677	-	47,677	فروق صرف عملات
151,794	-	151,794	تعديلات
65,615,009	12,956,594	52,658,415	في 31 ديسمبر 2025

تحليل آجال الاستحقاق:

دينار كويتي		
2024	2025	
8,822,644	424,459	سنة واحدة
409,005	5,733,955	سنتان
752,468	6,231,853	3 سنوات
987,273	6,004,086	4 سنوات
874,601	5,954,541	5 سنوات
10,199,427	41,266,115	أكثر من 5 سنوات
22,045,418	65,615,009	

فيما يلي المبلغ المعترف به ضمن البيانات المالية المجمعة:

دينار كويتي		
2024	2025	
161,544	2,685,209	تكاليف تمويل (مُدْرَجَة ضمن عقارات استثمارية) (إيضاح 4)
539,005	159,050	تكاليف تمويل (مُدْرَجَة ضمن تكاليف تمويل)
700,549	2,844,259	

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

13. تمويلات بنكية

دينار كويتي		
2024	2025	
580,487,318	835,494,463	غير متداولة
580,487,318	835,494,463	مراجعة وتمويل إسلامي
22,693,821	16,000,000	متداولة
83,787,932	27,852,562	تسهيلات السحب على المكشوف من البنوك
106,481,753	43,852,562	مراجعة وتمويل إسلامي
686,969,071	879,347,025	

دينار كويتي		
2024	2025	
361,468,108	295,704,837	تمويلات بنكية بالدينار الكويتي
325,500,963	583,659,438	تمويلات بنكية بالريال السعودي بما يعادل الدينار الكويتي
686,969,071	879,364,275	

إن التسهيلات البنكية مقومة بالدينار الكويتي والريال السعودي ومسحوبة من بنوك تجارية محلية وإقليمية. إن التسهيلات المسحوبة تحمل معدلات فائدة متغيرة وكما في 31 ديسمبر 2025، كانت معدلات الفائدة الفعلية على هذه التسهيلات بواقع 6.69% (31 ديسمبر 2024: 6.28%) سنوياً، ويستحق أجل القسط الأخير في 2036.

فيما يلي الموجودات المرهونة للبنوك المقرضة مقابل التمويلات البنكية الممنوحة:

دينار كويتي		
2024	2025	
156,164,882	154,814,625	أراضي مملوكة في السعودية (إيضاح 4)
156,164,882	154,814,625	

تتضمن الأرض المرهونة مشروعاً قيد الإنشاء بقيمة دفترية 857,881,424 دينار كويتي (31 ديسمبر 2024: 495,253,619 دينار كويتي) كما في تاريخ التقرير المالي.

14. ذمم دائنة وأخرى

دينار كويتي		
2024	2025	
3,547,164	3,104,665	ذمم دائنة
2,370,056	354,009	محتجزات دائنة
21,760,270	30,486,896	مستحق لمقاولين ومستحقات مشروع
2,299,249	79,559	إيرادات مؤجلة
4,321,606	4,118,423	دفعات إيجار مستلمة مقدماً
2,470,732	3,245,279	مستحق لحصة الزكاة وضريبة دعم العمالة الوطنية
683,158	880,681	مستحق لحصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
745,571	783,134	توزيعات مستحقة السداد
21,398,933	27,467,690	ذمم دائنة أخرى
59,596,739	70,520,336	

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

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 تاجير العقارات والتطوير العقاري وتاجير 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
	2024	2025	2024	2025	
142,478,081	165,262,902	25,793,196	17,583,863	21,084,101	118,385,605
(77,669,319)	(81,367,832)	(9,032,617)	(16,553,696)	(17,877,941)	(54,457,274)
64,808,762	83,895,070	16,760,579	1,030,167	3,206,160	63,928,331
1,584,375,777	1,951,228,569	6,694,903	139,581,588	135,017,952	1,809,515,714
831,431,185	1,109,270,185	1,650,694	5,638,104	4,155,188	1,103,464,303
إيرادات القطاع					
مصاريف القطاع					
نتائج القطاع					
موجودات القطاع					
مطلوبات القطاع					
دينار كويتي					
المجموع	أخرى		السعودية		الكويت
	2024	2025	2024	2025	
142,478,081	1,772,243	2,315,524	193,801	566,993	162,380,385
(77,669,319)	(489,712)	(1,495,404)	(2,251,750)	(3,417,281)	(76,455,147)
64,808,762	1,282,531	820,120	(2,057,949)	(2,850,288)	85,925,238
1,584,375,777	37,681,660	36,068,214	685,566,946	1,081,390,835	833,769,520
831,431,185	2,213,900	1,749,754	382,784,944	677,630,813	429,889,618

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

16. إيرادات من عقارات استثمارية

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

دينار كويتي		
2024	2025	
90,957,076	92,498,898	إيرادات إيجار من عقارات استثمارية
10,122,753	10,739,316	إيرادات من خدمات
371,359	96,092	أتعاب ترتيبات
8,653,282	8,956,830	خدمات إعلان
5,138,004	5,311,124	أخرى
115,242,474	117,602,260	

الأسواق الجغرافية

114,121,865	116,194,287	الكويت
956,649	987,902	البحرين
163,960	420,071	المملكة العربية السعودية
115,242,474	117,602,260	

توقيت الاعتراف بالإيرادات

5,138,004	5,311,124	إيرادات معترف بها عند نقطة زمنية محددة
19,147,394	19,792,238	إيرادات معترف بها بمرور الوقت
		إن عقود الإيجار التشغيلي التي تكون فيها المجموعة هي الطرف المؤجر تتعلق بالعقارات الاستثمارية المملوكة من قبل المجموعة. لا يمتلك المستأجر خياراً بشراء العقار عند انتهاء مدة عقد الإيجار.

17. إيرادات من عمليات الفنادق

دينار كويتي		
2024	2025	
10,503,524	13,162,265	إيرادات من حجوزات غرف
5,505,964	6,101,265	أغذية ومشروبات
1,574,375	1,820,571	أخرى
17,583,863	21,084,101	

الأسواق الجغرافية

17,583,863	21,084,101	الكويت
------------	------------	--------

توقيت الاعتراف بالإيرادات

17,583,863	21,084,101	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		
2024	2025	
8,124,614	8,124,614	مصروف استهلاك محمل على أصول حق استخدام (إيضاح 6)
6,194,154	7,097,897	إصلاح وصيانة
11,341,703	12,102,169	مصاريف تشغيلية عمومية
25,660,471	27,324,680	

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

19. مصاريف عمومية وإدارية

دينار كويتي		
2024	2025	
3,338,823	3,143,331	تكاليف موظفين
1,086,589	1,011,029	استهلاك محمل على ممتلكات ومعدات (إيضاح 3)
350,811	452,153	استهلاك أصول حق استخدام (إيضاح 6)
63,124	103,288	مصاريف إيجار مباشرة
-	2,404,151	الخسائر الائتمانية المتوقعة على الذمم المدينة (إيضاح 26)
1,947,728	4,892,102	تكاليف أخرى
6,787,075	12,006,054	

20. الضرائب

دينار كويتي		
2024	2025	
683,158	880,681	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي في الكويت
1,783,809	2,316,110	ضريبة دعم العمالة الوطنية في الكويت
713,524	929,169	الزكاة في الكويت
3,180,491	4,125,960	

21. معاملات مع الأطراف ذات الصلة

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

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

دينار كويتي		
2024	2025	
552,117	429,425	أصول حق الاستخدام مباني إدارية
109,900	106,071	ذمم مدينة ودفعات مسددة مسبقاً إيجار وذمم مدينة أخرى مستحقة من مستأجرين
407,843	318,398	مستحقات من شركة زميلة تحت الطلب
610,988	483,741	إن المبلغ المستحق غير محمل بالفائدة. التزامات عقود إيجار
1,398,216	1,628,820	ذمم دائنة وأخرى دفعات إيجار مستلمة مقدماً خلال سنة واحدة
		المعاملات

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

دينار كويتي		
2024	2025	
16,790,004	14,812,081	إيرادات
130,700	506,719	مصاريف
1,385,185	1,410,742	أتعاب إدارية (مدرجة ضمن إيرادات من عقارات استثمارية)

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

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

دينار كويتي		
2024	2025	
297,874	1,112,391	الموجودات
		ممتلكات ومعدات / عقارات استثمارية

مدفوعات موظفي الإدارة العليا

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

أرصدة موظفي الإدارة العليا

دينار كويتي		
2024	2025	
2,705,188	2,897,863	مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
166,139	175,923	مكافآت قصيرة الأجل
2,871,327	3,073,786	

معاملات مع موظفي الإدارة العليا

دينار كويتي		
2024	2025	
1,363,135	1,499,082	رواتب ومكافآت أخرى قصيرة الأجل
1,210,079	191,346	مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
2,573,214	1,690,428	

مكافأة أعضاء مجلس الإدارة

إن مكافأة أعضاء مجلس الإدارة البالغة 714,000 دينار كويتي (2024: 724,000 دينار كويتي) تخضع لموافقة المساهمين في الجمعية العامة السنوية. وافقت الجمعية العامة العادية للمساهمين في اجتماعها المنعقد بتاريخ 16 مارس 2025 على مكافأة بمبلغ 730,000 دينار كويتي لأعضاء مجلس الإدارة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024.

22. 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 مخففة محتملة. فيما يلي المعلومات اللازمة لاحتساب ربحية السهم الأساسية على أساس المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة:

دينار كويتي		
2024	2025	
65,212,255	84,562,016	ربح السنة العائد لمساهمي الشركة الأم

المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة:

أسهم		
2024	2025	
1,478,865,002	1,478,865,002	أسهم مُصدرة*
(176,088)	(1,606)	أسهم خزينة**
1,478,688,914	1,478,863,396	المجموع
44.10 فلس	57.18 فلس	ربحية السهم الأساسية والمخفضة

* يتضمن المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة تعديلاً بأثر رجعي لعدد الأسهم المقابلة لأسهم المنحة المُصدرة في 2024. وقد غُذلت ربحية السهم لتعكس الأثر المترتب على أسهم المنحة المُصدرة في 2024 (إيضاح 10).

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

23. الشركات التابعة

فيما يلي تفاصيل الشركات التابعة للمجموعة في 31 ديسمبر 2025:

الأنشطة الرئيسية	حصة الملكية وحق التصويت		بلد التأسيس	اسم الشركة التابعة
	2024 %	2025 %		
محتفظ بها بشكل مباشر				
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	شركة المباني الثانية للتجارة العامة والمقاولات ش.ش.و.، الكويت
استثمارات	100	100	الكويت	شركة الأفنيوز القابضة ش.م.ك.م.
استثمارات وتجارة عامة ومقاولات	100	100	الكويت	شركة آرين للضيافة وإدارة وتشغيل الفنادق ش.ش.و. (سابقاً: شركة الدانري الخامس ش.ش.و.)
استثمارات عقارية	100	100	مصر	شركة مباني مصر للتنمية العقارية ليمتد
استثمارات عقارية	100	100	البحرين	شركة مباني البحرين ذ.م.م.
إنشاء وإدارة جميع أنواع المخازن ونقل وتوزيع وتخفيض جمركي	98.18	98.18	الكويت	شركة الري لوجستिका ش.م.ك.م.
استثمارات عقارية	80	73	السعودية	شركة شمول القابضة ذ.م.م.*
استثمارات عقارية	100	100	الكويت	شركة مشروع اس ثري لإدارة وتطوير الأراضي والعقارات ش.ش.و.
استثمارات عقارية	100	100	السعودية	شركة مباني الري العقارية ش.ش.و.
استثمارات وتجارة عامة ومقاولات	100	100	السعودية	شركة المباني الثانية لإدارة الأملاك ش.ش.و.
تطوير العقارات، وشراء وبيع الأراضي والعقارات، وإدارة العقارات المملوكة والمؤجرة، والاتجار بالمعدات ومواد البناء	65	65	الكويت	شركة جاي تري للاستيراد والتصدير ذ.م.م.
تشغيل وإدارة مراكز الترفيه العائلي	80	80	الكويت	شركة انترتينمنت سيتي جروب لألعاب تسلية الأطفال ذ.م.م.**
محتفظ بها من خلال شركة الأفنيوز القابضة ش.م.ك.م.				
دعاية وإعلان ونشر وتوزيع وإنتاج فني	100	100	الكويت	شركة الأفنيوز للدعاية والإعلان والنشر والتوزيع والانتاج الفني ش.ش.و.
محتفظ بها من خلال شركة المباني الثانية لإدارة الأملاك ش.ش.و.				
تطوير العقارات، وشراء وبيع الأراضي والعقارات، وإدارة العقارات المملوكة والمؤجرة وخدمات الوساطة العقارية	-	100	السعودية	شركة شمول المعالي العقارية ش.ش.و.
محتفظ بها من خلال شركة الري لوجستिका ش.م.ك.م.				
خدمات شحن البضائع والتخزين	100	100	الكويت	شركة انكاي اكسبريس لنقل البضائع والاستيراد والتصدير والوكيل بالعمولة ش.ش.و.
خدمات شحن البضائع والتخزين	100	100	البحرين	شركة الري لوجستिका البحرين ذ.م.م.
خدمات شحن البضائع والتخزين	100	100	البحرين	انكاي اكسبريس البحرين ذ.م.م.
خدمات شحن البضائع والتخزين	100	100	الإمارات	الري لوجستिका الامارات ذ.م.م.
خدمات شحن البضائع والتخزين	100	100	الإمارات	انكاي اكسبريس الامارات

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

الأنشطة الرئيسية	حصة الملكية وحق التصويت		بلد التأسيس	اسم الشركة التابعة
	2024	2025		
	%	%		
محتفظ بها من خلال شمول القابضة ذ.م.م.				
التطوير والاستثمار العقاري	100	100	السعودية	شركة شمول الرياض الفندقية المحدودة
تطوير العقارات، وشراء وبيع الأراضي والعقارات، وإدارة العقارات المملوكة والمؤجرة	100	100	السعودية	شركة مجمع شمول التجارية ذات مسؤولية محدودة
إنشاء وتشغيل المستشفيات والمراكز الطبية والمستوصفات الحكومية والخاصة	100	100	السعودية	شركة شمول العناية الطبية ذ.م.م
إصلاح وصيانة التلجيات وأجهزة تنقية الهواء، وإنتاج وتوزيع المياه المبردة.	100	100	السعودية	شمول الرياض للتبريد والتكييف
تطوير العقارات، وشراء وبيع وتأجير الأراضي والعقارات، وإدارة العقارات المملوكة والمؤجرة	100	100	السعودية	شركة درة شمول الفندقية
تطوير العقارات، وشراء وبيع وتأجير الأراضي والعقارات، وإدارة العقارات المملوكة والمؤجرة	100	100	السعودية	شركة شمول الأولى الفندقية
تطوير العقارات، وشراء وبيع الأراضي والعقارات، وإدارة العقارات المملوكة والمؤجرة	100	-	السعودية	شركة شمول المعالي العقارية
تطوير العقارات، وشراء وبيع وتأجير الأراضي والعقارات، وإدارة العقارات المملوكة والمؤجرة	100	100	السعودية	شركة مرافق شمول للتطوير العقاري
شراء الأراضي، وإنشاء المباني، والاستثمار فيها بغرض البيع وتحقيق عوائد الإيجار	100	100	السعودية	شركة شمول الخبر للتطوير العقاري شخص الواحد
تطوير العقارات، وشراء وبيع الأراضي والعقارات، وإدارة العقارات المملوكة والمؤجرة	100	100	السعودية	شركة شمول الشرقية للتطوير والاستثمار التجاري
مزاولة أنشطة الفنادق والإقامة والخدمات الغذائية	100	100	السعودية	شركة شمول للضيافة

* خلال السنة، تنازلت الشركة الأم عن حصة بواقع 7% في حقوق ملكية شركة شمول القابضة ذ.م.م. لصالح مساهمي الأقلية من خلال خطة إعادة الهيكلة وجرى تسوية المقابل من خلال الحسابات الجارية بين المساهمين.

خلال السنة، قدم مساهمو أقلية في شركة شمول القابضة ذ.م.م. تمويل إضافي بمبلغ 26,343,934 دينار كويتي تم ضخه في مشروع قيد التطوير.

** تأسست الشركة حديثاً خلال السنة.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

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.

دينار كويتي		
2024	2025	
		التفاصيل
11,870,503	51,303,635	الموجودات المتداولة
673,696,443	1,029,731,298	الموجودات غير المتداولة
(22,931,831)	(31,042,487)	المطلوبات المتداولة
(359,853,113)	(646,442,212)	المطلوبات غير المتداولة
(219,480,277)	(297,183,867)	حقوق الملكية العائدة لمالكي الشركة
(83,301,725)	(106,366,367)	الحصص غير المسيطرة
29,841	292,362	الإيرادات
(2,018,984)	(3,290,083)	المصاريف
(1,989,143)	(2,997,721)	خسارة السنة
(1,591,315)	(2,338,457)	الخسارة العائدة لمالكي الشركة
(397,828)	(659,264)	الخسارة العائدة للحصص غير المسيطرة
(1,989,143)	(2,997,721)	خسارة السنة
1,056,043	(25,019,317)	صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة التشغيلية
(186,440,997)	(293,103,028)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
183,013,210	328,312,350	صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية
(2,371,744)	10,190,005	صافي التدفق النقدي الوارد / (الصادر)

24. التزامات ومطلوبات محتملة

أ) كما في 31 ديسمبر 2025، بلغت الالتزامات الرأسمالية القائمة للمجموعة 689,910,894 دينار كويتي (2024: 1,067,773,656 دينار كويتي).

حصلت المجموعة على تسهيلات بنكية بغرض تمويل التوسع في المشاريع وكما في 31 ديسمبر 2025، كان الجزء غير المسحوب من التسهيلات بمبلغ 244,182,979 دينار كويتي (2024: 513,491,037 دينار كويتي) ويشكل جزءاً من خطة التسهيلات فضلاً عن تسهيلات التمويل التي قدمها المساهمون.

لاحقاً لنهاية السنة، حصلت المجموعة على تسهيل بنكي إضافي بمبلغ 476,556,861 دينار كويتي مُتاح للسحب.

ب) كما في 31 ديسمبر 2025، منحت المجموعة اعتمادات مستندية وضمانات بنكية وكفالة تضامنية قائمة بمبلغ 73,884,051 دينار كويتي (2024: 87,378,606 دينار كويتي) في إطار السياق المعتاد للأعمال.

25. 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 عقود الإيجار والتمويلات البنكية والذمم الدائنة والأخرى.

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 مبنية في إيضاح 2 من بند السياسات المحاسبية الهامة.

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

- المستوى 1: أسعار السوق المعلنة (غير المعدلة) في أسواق نشطة لموجودات أو مطلوبات متماثلة؛
- المستوى 2: أساليب التقييم التي يكون فيها أدنى مستوى للمدخلات 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.

26. إدارة مخاطر الأدوات المالية

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

مخاطر الائتمان

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

تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان على الذمم المدينة المستحقة من المستأجرين والذمم المدينة الأخرى والمستحقات من شركات زميلة والأرصدة البنكية. ينشأ تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان من إخفاق الطرف المقابل في الوفاء بالتزاماته ويكون الحد الأقصى للتعرض في حدود مقدار القيمة الدفترية لهذه الأدوات. تم تطبيق سياسات وإجراءات لعمل تقييم مستمر للجدارة الائتمانية لتقدير الوضع المالي للعملاء والأطراف المقابلة. إن التعرض لمخاطر الائتمان للذمم المدينة من المستأجرين محدود نظراً لأن المجموعة لها حق تعاقدى لتناقص 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 المالي:

دينار كويتي		
2024	2025	
407,843	318,398	مستحقات من شركات زميلة
19,900,100	13,772,780	ذمم مدينة وموجودات أخرى
11,080,412	40,243,895	مستحقات ضريبة القيمة المضافة
137,998,605	75,484,030	حسابات جارية وتحت الطلب لدى البنوك وودائع لأجل لدى البنوك
169,386,960	129,819,103	

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

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

دينار كويتي					
31 ديسمبر 2024			31 ديسمبر 2025		
صافي القيمة الدفترية	الخسائر الائتمانية المتوقعة	مجمّل القيمة الدفترية عند التعثر	صافي القيمة الدفترية	الخسائر الائتمانية المتوقعة	المنهج مجمّل القيمة الدفترية عند التعثر
حسابات جارية وتحت الطلب					
9,857,592	-	9,857,592	20,063,910	-	عام 20,063,910
لدى البنوك					
220,030	-	220,030	2,405,182	-	عام 2,405,182
ودائع ذات آجال استحقاق أصلية حتى ثلاثة أشهر					
127,920,983	-	127,920,983	53,014,938	-	عام 53,014,938
ودائع ذات آجال استحقاق أصلية تتجاوز ثلاثة أشهر الإيجار والمبالغ الأخرى					
مستحقة القبض من المستأجرين					
16,365,365	(1,694,245)	18,059,610	4,335,889	(4,098,396)	مبسط 8,434,285
ذمم مدينة أخرى مصنفة بطبيعتها كموجودات مالية					
3,534,735	-	3,534,735	9,436,891	-	عام 9,436,891
مستحقات ضريبة القيمة المضافة					
11,080,412	-	11,080,412	40,243,895	-	عام 40,243,895
407,843	-	407,843	318,398	-	عام 318,398
مستحقات من شركات زميلة					
169,386,960	(1,694,245)	171,081,205	129,819,103	(4,098,396)	133,917,499

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، وتتمثل مستحقات ضريبة القيمة المضافة في مبالغ مستحقة من هيئات حكومية ذات مخاطر ائتمانية منخفضة.

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 وتُصنف ضمن المرحلة الأولى.

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

دينار كويتي		
2024	2025	
1,694,245	(1,694,245)	الرصيد الافتتاحي
-	(2,404,151)	صافي الحركة على مخصص الخسارة
1,694,245	(4,098,396)	الرصيد الختامي

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

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 والفعالية. يلخص الجدول التالي آجال استحقاق مطلوبات المجموعة غير المخصومة في 31 ديسمبر 2025 و 2024 وفقًا لتواريخ السداد التعاقدية.

دينار كويتي				
31 ديسمبر 2025	خلال 3 أشهر	من 3 إلى 12 شهرًا	من سنة إلى 7 سنوات	المجموع
تمويلات بنكية	20,572,138	62,715,725	1,208,068,273	1,291,356,136
مطلوبات غير متداولة أخرى	-	-	86,613,293	86,613,293
التزامات عقود إيجار	176,069	578,021	113,024,022	113,778,112
ذمم دائنة وأخرى	38,854,664	27,467,689	-	66,322,353
مجموع المطلوبات	59,602,871	90,761,435	1,407,705,588	1,558,069,894
التزامات	127,264,037	200,060,403	362,586,454	689,910,894

دينار كويتي				
31 ديسمبر 2024	خلال 3 أشهر	من 3 إلى 12 شهرًا	من سنة إلى 7 سنوات	المجموع
تمويلات بنكية	27,499,778	104,643,171	778,825,371	910,968,320
مطلوبات غير متداولة أخرى	-	-	56,430,625	56,430,625
التزامات عقود إيجار	244,988	9,281,586	17,635,305	27,161,879
ذمم دائنة وأخرى	37,452,235	22,144,504	-	59,596,739
مجموع المطلوبات	65,197,001	136,069,261	852,891,301	1,054,157,563
التزامات	94,331,465	608,769,936	364,672,256	1,067,773,657

مخاطر السوق

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

مخاطر معدلات الفائدة

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

تنشأ مخاطر معدلات الفائدة بالنسبة للمجموعة من التعرض بشكل رئيسي للالتزامات محملة بمعدلات فائدة متغيرة ويتم تثبيتها وفقًا لمعدل الخصم المعلن من قبل 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.

كما في 31 ديسمبر 2025، إذا كانت معدلات الفائدة على القروض أكثر بواقع 25 نقطة أساس، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة، لكان ربح السنة أو الفائدة المرسلة على الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ أقل بمبلغ 2,155,881 دينار كويتي (31 ديسمبر 2024: 1,673,012 دينار كويتي). وإذا انخفض معدل الفائدة بواقع 25 نقطة أساس، لكان الأثر مساويًا ولكن عكسي على الربح أو الفائدة المرسلة على الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ.

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 التي تنشأ بشكل رئيسي من الريال السعودي والدينار البحريني والدرهم الإماراتي. تنشأ مخاطر العملات الأجنبية من المعاملات التجارية المستقبلية والموجودات والمطلوبات وصافي الاستثمارات في العمليات الأجنبية.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

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

كما في 31 ديسمبر 2025، إذا انخفض سعر صرف الدينار الكويتي بواقع 5% مقابل الريال السعودي والدينار البحريني والدرهم الإماراتي، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة، لكان الدخل الشامل للسنة أكثر بمبلغ 21,901,328 دينار كويتي (31 ديسمبر 2024: 18,580,803 دينار كويتي) بشكل رئيسي نتيجة خسارة صرف العملات الأجنبية لشركاتها التابعة في المملكة العربية السعودية والبحرين. وإذا ارتفع الدينار الكويتي بواقع 5% مقابل الريال السعودي والدينار البحريني والدرهم الإماراتي، لكان الأثر مساوياً ولكن عكسي على بيان الدخل الشامل المجمع.

دينار كويتي		العملة
أثر التغير على الدخل الشامل الآخر		
2024	2025	
16,840,888	20,177,512	ريال سعودي
1,621,761	1,647,676	دينار بحريني
118,154	76,140	درهم إماراتي
18,580,803	21,901,328	

مخاطر أسعار الأسهم

إن مخاطر أسعار الأسهم هي مخاطر تقلب القيم العادلة للأسهم نتيجة للتغيرات في مستوى مؤشرات الأسهم أو قيمة أسعار الأسهم الفردية. تنشأ مخاطر أسعار الأسهم من التغير في القيم العادلة للاستثمارات في أسهم. كما في تاريخ التقرير المالي، لا تتعرض المجموعة بشكل مادي لمخاطر أسعار الأسهم.

مخاطر التشغيل

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

27. 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 المبينة 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		
2024	2025	
686,969,071	879,347,025	تمويلات بنكية (إيضاح 13)
22,045,418	65,615,009	التزامات عقود إيجار (إيضاح 12)
(138,051,356)	(75,545,392)	ناقصاً: نقد وأرصدة بنكية (إيضاح 9)
570,963,133	869,416,642	صافي الدين
752,944,592	841,958,383	حقوق الملكية
1,323,907,725	1,711,375,025	الإجمالي
%43	%51	معدل المديونية

28. 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. ويتطلب أيضاً 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 تمديدها (أو عدم إنائها) 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.

مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة على الذمم التجارية المدينة

تستخدم المجموعة مصفوفة مخصصات لاحتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة على الذمم التجارية المدينة. تستند معدلات المخصص إلى أيام انقضاء أجل الاستحقاق بالنسبة لمجموعات شرائح العملاء المتعددة التي لها أنماط خسارة مماثلة (مثل المنطقة الجغرافية ونوع المنتج ونوع العميل والتصنيف والتغطية من خلال الاعتمادات المستندية والأشكال الأخرى لتأمين الاعتمادات).

تستند مصفوفة احتساب المخصصات مبدئياً إلى معدلات التعثر السابقة الملحوظة لدى المجموعة. تقوم المجموعة بضبط المصفوفة من أجل تعديل أحداث الخسارة الائتمانية السابقة مقابل المعلومات المستقبلية. على سبيل المثال، إذا كان من المتوقع تدهور الظروف الاقتصادية المتوقعة (النتائج المحلي الإجمالي) خلال السنة المقبلة، والتي يمكن أن تؤدي إلى زيادة عدد حالات التعثر في السداد ضمن قطاع التصنيع، يتم تعديل معدلات التعثر في السداد السابقة. في تاريخ كل تقرير مالي، يتم تحديث معدلات التعثر في السداد السابقة الملحوظة بالإضافة إلى تحليل التغيرات في التقديرات المستقبلية.

إن تقييم العلاقة بين معدلات التعثر السابقة الملحوظة والظروف الاقتصادية المتوقعة بالإضافة إلى الخسائر الائتمانية المتوقعة هو تقدير جوهري. إن مبلغ الخسائر الائتمانية المتوقعة يتأثر بالتغيرات التي تطرأ على الأحداث والظروف الاقتصادية المتوقعة. غير أن أحداث التعثر في السداد السابقة لدى المجموعة والظروف الاقتصادية المتوقعة قد لا تشكل مؤشراً على حدوث تعثر فعلي للعميل في المستقبل. إن المعلومات المتعلقة بالخسائر الائتمانية المتوقعة على الذمم المدينة وموجودات العقود لدى المجموعة مفصّل عنها ضمن إيضاح 8.

عقود الإيجار - تقدير معدل الاقتراض الإضافي

لا تستطيع المجموعة تحديد معدل الفائدة الضمني في عقد الإيجار بسهولة. وعليه، تستخدم معدل اقتراضها الإضافي لقياس التزامات عقد الإيجار. إن معدل الاقتراض الإضافي هو معدل الفائدة التي كانت ستدفعها المجموعة لكي تقترض التمويل اللازم على مدى فترة مماثلة وبضمان مماثل للحصول على أصل بنفس قيمة أصل حق الاستخدام في بيئة اقتصادية مماثلة. ومن ثم يعكس معدل الاقتراض الإضافي "ما كانت ستدفعه" المجموعة مما يتطلب إجراء تقدير عند عدم توافر أي معدلات يمكن ملاحظتها (مثل تلك الخاصة بشركات تابعة لا ترم معاملات تمويل) أو عند الحاجة إلى تعديلها لتعكس شروط وأحكام عقد الإيجار (على سبيل المثال عندما تكون عقود الإيجار مقومة بعملة غير العملة الرئيسية للشركة التابعة). تقدر المجموعة معدل الاقتراض الإضافي باستخدام مدخلات ملحوظة (مثل معدلات الفائدة السائدة في السوق) عند توافرها وينبغي لها إجراء تقديرات خاصة بكل منشأة (مثل التصنيف الائتماني المستقل للشركة التابعة).