

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع.  
وشركاتها التابعة  
البيانات المالية المجمعة  
31 ديسمبر 2022



هاتف : 2245 2880 / 2295 5000  
فاكس : 22456419  
kuwait@kw.ey.com  
www.ey.com/me

العيان والعصيمي وشركاهم  
إرنست ويونغ

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



تقرير مراقب الحسابات المستقل  
إلى حضرات السادة المساهمين  
شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع.

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة لشركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ"المجموعة")، والتي تتكون من بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2022 وبيانات الدخل والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، أن البيانات المالية المجمعة المرفقة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي المجموع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2022 وعن أدائها المالي المجموع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الرأي

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

أمور التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية، في تقديرنا المهني، هي تلك الأمور التي كانت الأكثر أهمية في تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة للسنة الحالية. وتم عرض هذه الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة ككل وإبداء رأينا حولها دون إبداء رأي منفصل حول هذه الأمور. فيما يلي تفاصيل أمور التدقيق الرئيسية وكيفية معالجتها لكل أمر من هذه الأمور في إطار تدقيقنا له.

لقد قمنا بالوفاء بمسؤولياتنا المبينة في تقريرنا في قسم مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك ما يتعلق بهذه الأمور. وبالتالي، تتضمن أعمال التدقيق التي قمنا بها تنفيذ الإجراءات المحددة بما يتوافق مع تقييمنا لمخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة. إن نتائج إجراءات التدقيق التي قمنا بها، بما في ذلك الإجراءات التي تم تنفيذها لمعالجة الأمور الواردة أدناه، تطرح أساساً يمكننا من إبداء رأي التدقيق حول البيانات المالية المجمعة المرفقة.

تقرير مراقب الحسابات المستقل  
إلى حضرات السادة المساهمين  
شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

أمور التدقيق الرئيسية (تتمة)

تقييم العقارات الاستثمارية

تعتبر العقارات الاستثمارية جوهرية للبيانات المالية المجمعة للمجموعة. تقوم الإدارة بتحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كما تستعين بمقيمي عقارات خارجيين لدعم التقييم. إن تقييم العقارات الاستثمارية يعتمد بدرجة كبيرة على التقديرات والافتراضات مثل متوسط صافي العائد المبدئي، والعائد القابل للاسترداد، ومعدل التضخم، ومعدلات الشغور، ومعدلات النمو للإيجارات، والخبرة بالسوق والمعاملات التاريخية.

وقد أدرج المقيمون الخارجيون بنداً حول حالة عدم اليقين الجوهرية بشأن التقييم في تقرير التقييم الخاص بهم. يمثل ذلك تقديراً جوهرياً لعدم اليقين فيما يتعلق بتقييم العقارات الاستثمارية.

وفي ضوء حجم وأهمية عملية تقييم العقارات الاستثمارية وأهمية الإفصاحات المتعلقة بالمدخلات المستخدمة في تلك التقييمات، فإننا نعتبر هذا الأمر من أمور التدقيق الرئيسية:

- تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها عدد من الإجراءات من بينها ما يلي:
  - ◀ قمنا باختبار منهجية وملاءمة نماذج التقييم والمدخلات المستخدمة لتقييم العقارات الاستثمارية.
  - ◀ قمنا باختبار المدخلات والافتراضات التي أجرتها إدارة المجموعة ومدى ملاءمة البيانات المتعلقة بالعقارات والمؤيدة لتقييم خبراء التقييم الخارجيين.
  - ◀ اتخذنا إجراءات تتعلق بجوانب المخاطر والتقييم، وتضمنت تلك الإجراءات - متى أمكن ذلك - مقارنة الأحكام المتعلقة بممارسات السوق الحالية واختبار التقييمات على أساس العينة.
  - ◀ إضافة إلى ذلك، قمنا باختبار موضوعية واستقلالية وكفاءة خبراء التقييم العقاري الخارجيين.
  - ◀ قمنا أيضاً بتقييم تحليل الحساسية الذي أجرته الإدارة للتأكد من تأثير التغيرات المحتملة بصورة معقولة في الافتراضات الرئيسية على القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كما قمنا بتقييم كفاية الإفصاحات المتعلقة بالافتراضات وحساسية تلك الافتراضات في الإيضاح 9 حول البيانات المالية المجمعة.

المحاسبة عن دمج الأعمال والدمج

خلال السنة، استكملت المجموعة حيازة شركة أبراج المتحدة القابضة ش.م.ك. (مقفلة) بإصدار أسهم جديدة للشركة الأم لمساهمي شركة أبراج المتحدة القابضة ش.م.ك. (مقفلة) بمقابل شراء بمبلغ 11,718,626 دينار كويتي. تم احتساب هذه المعاملة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 3 دمج الأعمال ("المعيار الدولي للتقارير المالية 3") باستخدام طريقة الحيازة. إن الشركة الأم هي الخلف القانوني لجميع حقوق والتزامات شركة أبراج المتحدة القابضة في تاريخ الدمج. نتيجة لذلك، سيتم إلغاء أسهم شركة أبراج المتحدة القابضة. تم عرض تفاصيل دمج الأعمال والدمج في إيضاح 28 حول البيانات المالية المجمعة.

قامت المجموعة بإجراء توزيع سعر الشراء وتحديد القيم العادلة المؤقتة للموجودات والمطلوبات التي تمت حيازتها مما أدى إلى تحقيق ربح من الشراء بسعر مغري بمبلغ 32,069,143 دينار كويتي.

تقرير مراقب الحسابات المستقل  
إلى حضرات السادة المساهمين  
شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

أمور التدقيق الرئيسية (تتمة)

المحاسبة عن دمج الأعمال والدمج (تتمة)

لقد حددنا ذلك كأمر تدقيق رئيسي بناءً على أهمية المعاملة وبالنظر إلى أن الأحكام والتقدير الهامة للإدارة واردة ضمن الاعتراف بالموجودات والمطلوبات التي تم حيازتها وقياسها وتعقيد الإفصاحات ذات الصلة.

كجزء من إجراءات المراجعة الخاصة بنا بشأن المحاسبة عن الحيازة والدمج، فقد قمنا بقراءة اتفاقية مبادلة الأسهم وراجعنا محاضر اجتماعات مجلس الإدارة والجمعية العمومية السنوية ذات الصلة بالإضافة إلى الموافقات الرقابية التي تم الحصول عليها من أجل فهم شروط وأحكام معاملة الحيازة والدمج. كما قمنا بتقييم ما إذا كانت المعالجة المحاسبية قد تم تطبيقها على النحو الملائم وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 3 دمج الأعمال. في هذا الصدد، قمنا بتقييم المعايير المستخدمة للاعتراف بالمعاملة على أنها دمج للأعمال بالإضافة إلى تحديد تاريخ الحيازة ومقابل الشراء.

قمنا بتقييم ما إذا كان المقيم الخارجي الذي استعانت به الإدارة كجزء من عملية توزيع سعر الشراء لديه الكفاءة والقدرات والموضوعية اللازمة لغرض المراجعة. كما قمنا بتقييم مدى معقولية القيم العادلة المؤقتة للموجودات التي تم حيازتها والمطلوبات المقدرة، بما في ذلك تقييم منهجية التقييم واختبار الدقة الحسابية.

وقمنا أيضاً بتقييم مدى كفاية الإفصاحات ذات الصلة في إيضاح 28 حول البيانات المالية المجمعة.

معلومات أخرى مدرجة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2022

إن الإدارة هي المسؤولة عن هذه المعلومات الأخرى. يتكون قسم "المعلومات الأخرى" من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2022، بخلاف البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات حولها. لقد حصلنا على تقرير مجلس إدارة الشركة الأم، قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، ونتوقع الحصول على باقي أقسام التقرير السنوي بعد تاريخ تقرير مراقب الحسابات.

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

فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة، فإن مسؤوليتنا هي الاطلاع على المعلومات الأخرى المبينة أعلاه وتحديد ما إذا كانت غير متوافقة بصورة مادية مع البيانات المالية المجمعة أو حسبما وصل إليه علمنا أثناء التدقيق أو وجود أي أخطاء مادية بشأنها. وإذا ما توصلنا إلى وجود أي أخطاء مادية في هذه المعلومات الأخرى، استناداً إلى الأعمال التي قمنا بها على المعلومات الأخرى والتي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، فإنه يتعين علينا إدراج تلك الوقائع في تقريرنا. ليس لدينا ما يستوجب إدراجه في تقريرنا فيما يتعلق بهذا الشأن.

تقرير مراقب الحسابات المستقل  
إلى حضرات السادة المساهمين  
شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

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

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

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

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة

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

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

- ◀ تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ ووضع وتنفيذ إجراءات التدقيق الملائمة لتلك المخاطر، وكذلك الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف خطأ مادي ناتج عن الغش تفوق مخاطر عدم اكتشاف ذلك الناتج عن الخطأ؛ حيث إن الغش قد يتضمن التواطؤ أو التزوير أو الإهمال المتعمد أو التضليل أو تجاوز الرقابة الداخلية.
- ◀ فهم أدوات الرقابة الداخلية ذات الصلة بعملية التدقيق لوضع إجراءات التدقيق الملائمة للظروف ولكن ليس لغرض إبداء الرأي حول فعالية أدوات الرقابة الداخلية لدى المجموعة.
- ◀ تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة المقدمة من قبل الإدارة.

تقرير مراقب الحسابات المستقل  
إلى حضرات السادة المساهمين  
شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

- التوصل إلى مدى ملائمة استخدام الإدارة لأساس مبدأ الاستمرارية المحاسبي والقيام، استناداً إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، بتحديد ما إذا كان هناك عدم تأكد مادي متعلق بالأحداث أو الظروف والذي يمكن أن يثير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. وفي حالة التوصل إلى وجود عدم تأكد مادي، يجب علينا أن نأخذ بعين الاعتبار، في تقرير مراقب الحسابات، الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية المجمعة أو تعديل رأينا في حالة عدم ملائمة الإفصاحات. تستند نتائج تدقيقنا إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير مراقب الحسابات. على الرغم من ذلك، قد تتسبب الأحداث أو الظروف المستقبلية في توقف المجموعة عن متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية.
  - تقييم العرض الشامل للبيانات المالية المجمعة وهيكلها والبيانات المتضمنة فيها بما في ذلك الإفصاحات وتقييم ما إذا كانت البيانات المالية المجمعة تعبر عن المعاملات الأساسية والأحداث ذات الصلة بأسلوب يحقق العرض العادل.
  - الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول المعلومات المالية للشركات أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية المجمعة. ونحن مسؤولون عن إبداء التوجيهات والإشراف على عملية التدقيق وتنفيذها للمجموعة ونتحمل المسؤولية فقط عن رأي التدقيق.
- إننا نتواصل مع المسؤولين عن الحوكمة حول عدة أمور من بينها النطاق المخطط لأعمال التدقيق وتوقيتها ونتائج التدقيق الهامة بما في ذلك أي أوجه قصور جوهريّة في أدوات الرقابة الداخلية التي يتم تحديدها أثناء أعمال التدقيق.
- نقدم أيضاً للمسؤولين عن الحوكمة بياناً يفيد بالتزامنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة فيما يختص بالاستقلالية، ونبلغهم أيضاً بكافة العلاقات والأمور الأخرى التي نرى بصورة معقولة أنها قد تؤثر على استقلاليتنا بالإضافة إلى الإجراءات المتخذة لاستبعاد مصادر التهديدات والتدابير ذات الصلة، متى كان ذلك مناسباً.
- ومن خلال الأمور التي يتم إبلاغ المسؤولين عن الحوكمة بها، نحدد تلك الأمور التي تشكل الأمور الأكثر أهمية في تدقيق البيانات المالية المجمعة للسنة الحالية، ولذلك تعتبر هي أمور التدقيق الرئيسية. إننا نصح عن هذه الأمور في تقرير مراقب الحسابات الخاص بنا ما لم يمنع القانون أو اللوائح الإفصاح العلني عن هذه الأمور أو، في أحوال نادرة جداً، عندما نتوصل إلى أن أمراً ما يجب عدم الإفصاح عنه في تقريرنا لأنه من المتوقع بشكل معقول أن النتائج العكسية المترتبة على هذا الإفصاح تتجاوز المكاسب العامة له.

تقرير مراقب الحسابات المستقل  
إلى حضرات السادة المساهمين  
شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

في رأينا أيضاً أن الشركة الأم تحتفظ بدفاتر محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يتعلق بهذه البيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في هذه الدفاتر. وأنا قد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، كما أن البيانات المالية المجمعة تتضمن جميع المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهما، وأنه قد أجري الجرد وفقاً للأصول المرعية. وحسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا، لم تقع مخالفات لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، أو لعقد التأسيس وللنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهما، خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

نبين أيضاً أنه خلال تدقيقنا، لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 فيما يتعلق بهيئة أسواق المال والتعليمات المتعلقة به خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.



وليد عبدالله العصيمي  
سجل مراقبي الحسابات رقم 68 فنة أ  
إرنست ويونغ  
العيان والمصيمي وشركاهم

30 مارس 2023  
الكويت



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

بيان المركز المالي المجموع  
كما في 31 ديسمبر 2022

2021 دينار كويتي	2022 دينار كويتي	إيضاحات	
			<b>الموجودات</b>
			<b>موجودات غير متداولة</b>
130,804,413	131,974,351	9	ممتلكات ومعدات
260,713,357	383,828,208	8	عقارات استثمارية
58,649,178	40,151,284	7	استثمار في شركات زميلة
3,420,747	2,386,102	6	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
25,160,230	15,933,124	7	فرض إلى شركة زميلة
1,696,840	1,603,160		موجودات غير ملموسة
<u>480,444,765</u>	<u>575,876,229</u>		
			<b>موجودات متداولة</b>
55,494,092	24,359,052	5	عقارات محتفظ بها لفرض المتاجرة
50,293,939	46,680,369	4	مديون ومدفوعات مقدما وموجودات أخرى
14,197,931	20,799,397	3	تقد وأرصدة لدى البنوك وودائع قصيرة الأجل
<u>119,985,962</u>	<u>91,838,818</u>		
<u>600,430,727</u>	<u>667,715,047</u>		<b>مجموع الموجودات</b>
			<b>المطلوبات وحقوق الملكية</b>
			<b>المطلوبات</b>
			<b>مطلوبات غير متداولة</b>
215,682,707	267,314,088	11	قروض وسلف تحمل فائدة
60,000,000	-	12	سندات
31,523,858	31,189,423	21	مطلوبات الضريبة المؤجلة
<u>307,206,565</u>	<u>298,503,511</u>		
			<b>مطلوبات متداولة</b>
30,845,376	35,457,209	11	قروض وسلف تحمل فائدة
77,676,396	85,210,618	10	دائنون ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
-	60,000,000	12	سندات
<u>108,521,772</u>	<u>180,667,827</u>		
<u>415,728,337</u>	<u>479,171,338</u>		<b>إجمالي المطلوبات</b>
			<b>حقوق الملكية</b>
			<b>رأس المال</b>
118,797,442	143,054,551	13	علاوة إصدار أسهم
15,550,698	15,550,698	13	احتياطي إجباري
20,511,526	20,877,509	14	احتياطي اختياري
2,582,767	2,582,767	15	أسهم خزينة
(14,478,743)	(15,503,985)	16	احتياطي أسهم خزينة
491,325	491,325		احتياطي آخر
(16,135,680)	(16,410,588)		التغيرات المترجمة في القيمة العادلة
(2,019,804)	(3,257,401)		احتياطي تحويل عملات أجنبية
(9,054,420)	(17,308,405)		فائض إعادة تقييم
37,635,189	36,233,318		أرباح مرحلة
15,834,993	21,878,726		
<u>169,715,293</u>	<u>188,188,515</u>		<b>حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم</b>
14,987,097	355,194		الحصص غير المسيطرة
<u>184,702,390</u>	<u>188,543,709</u>		<b>إجمالي حقوق الملكية</b>
<u>600,430,727</u>	<u>667,715,047</u>		<b>مجموع المطلوبات وحقوق الملكية</b>

  
بيبي ناصر صباح الأحمد الصباح  
رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 3 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.



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

بيان الدخل المجمع

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

2021 دينار كويتي	2022 دينار كويتي	إيضاحات	
			<b>الإيرادات</b>
18,813,483	20,880,080		إجمالي إيرادات التأجير
9,457,832	12,199,180		إيرادات خدمات ضيافة
53,708,983	47,030,695		إيرادات مقاولات وخدمات
780,460	380,989		بيع عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة
2,146,983	4,132,523		إيرادات تشغيل أخرى
<u>84,907,741</u>	<u>84,623,467</u>		
			<b>تكلفة الإيرادات</b>
(4,067,158)	(5,534,759)		تكاليف تشغيل عقارات
(1,940,378)	(2,039,756)		مصروف تأجير لعقارات مستأجرة
(7,096,641)	(8,554,734)		تكاليف خدمات ضيافة
(2,935,659)	(3,069,151)	9	استهلاك موجودات خدمات ضيافة
(47,995,324)	(42,186,297)		تكاليف مقاولات وخدمات
(780,278)	(302,689)	5	تكلفة عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة مباعه
<u>(64,815,438)</u>	<u>(61,687,386)</u>		
20,092,303	22,936,081		<b>إجمالي الربح</b>
(1,630,749)	(6,729,817)	17	صافي خسائر تشغيل أخرى
(6,817,383)	(10,856,228)	18	مصروفات عمومية وإدارية
(254,588)	(270,259)	10	استهلاك ممتلكات ومعدات
(5,723,211)	(20,998,154)	8	خسائر تقييم عقارات استثمارية
<u>5,666,372</u>	<u>(15,918,377)</u>		<b>(خسارة) ربح التشغيل</b>
(1,937,521)	(664,565)	19	صافي خسائر غير تشغيلية أخرى
-	32,069,143	28	ربح من شراء بسعر مغري
(11,486,984)	(13,549,036)		تكاليف تمويل - بالصافي
886,990	506,267	7	حصة في نتائج شركات زميلة
-	1,163,836	(ج) 7	ربح من بيع شركة زميلة
<u>(6,871,143)</u>	<u>3,607,268</u>		<b>الربح (الخسارة) قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة</b>
-	(42,000)		مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
369,251	116,458	20	مصروف ضرائب
<u>(6,501,892)</u>	<u>3,681,726</u>		<b>ربح (خسارة) السنة</b>
			الخاص بـ:
(4,960,009)	3,388,039		مساهمي الشركة الأم
(1,541,883)	293,687		الحصص غير المسيطرة
<u>(6,501,892)</u>	<u>3,681,726</u>		
<u>(4.62) فلس</u>	<u>3.14 فلس</u>	21	<b>ربح (خسارة) السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم</b>

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 31 تشكل جزءًا من هذه البيانات المالية المجمعة.

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

بيان الدخل الشامل المجمع  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

2021 دينار كويتي	2022 دينار كويتي	
(6,501,892)	3,681,726	ربح (خسارة) السنة
		إيرادات (خسائر) شاملة أخرى: بنود يتم أو قد يتم إعادة تصنيفها إلى بيان الدخل المجمع في فترات لاحقة: فروق تحويل عملات أجنبية ناتجة من تحويل عمليات أجنبية
(1,555,729)	(9,436,345)	
(1,555,729)	(9,436,345)	صافي (الخسائر) الإيرادات الشاملة الأخرى التي يتم أو قد يتم إعادة تصنيفها إلى بيان الدخل المجمع في فترات لاحقة
		بنود لن يتم إعادة تصنيفها إلى بيان الدخل المجمع في فترات لاحقة: التغيرات في القيمة العادلة لأدوات حقوق ملكية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى أرباح إعادة تقييم ممتلكات ومعدات (إيضاح 9) ضريبة مؤجلة على أرباح إعادة تقييم ممتلكات ومعدات (إيضاح 20)
(9,084)	(1,237,597)	
6,679	(839,752)	
(1,106)	(14,397)	
(3,511)	(2,091,746)	صافي الخسائر الشاملة الأخرى التي لن يتم إعادة تصنيفها إلى بيان الدخل المجمع في فترات لاحقة
(1,559,240)	(11,528,091)	خسائر شاملة أخرى
(8,061,132)	(7,846,365)	إجمالي الخسائر الشاملة للسنة
		الخاص بـ: مساهمي الشركة الأم الحصص غير المسيطرة
(3,233,949)	(6,957,692)	
(4,827,183)	(888,673)	
(8,061,132)	(7,846,365)	

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

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

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم													
مجموع حقوق الملكية	الحصص غير المسيطرة	الإجمالي الفرعي	أرباح مرحلة	احتياطي تحويل عملات أجنبية	التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة	فائض إعادة تقييم	احتياطي آخر	احتياطي أسهم الخزينة	أسهم الخزينة	احتياطي اختياري	احتياطي إجباري	علاوة إصدار أسهم	رأس المال
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
184,702,390	14,987,097	169,715,293	15,834,993	(9,054,420)	(2,019,804)	37,635,189	(16,135,680)	491,325	(14,478,743)	2,582,767	20,511,526	15,550,698	118,797,442
3,681,726	293,687	3,388,039	3,388,039	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(11,528,091)	(1,182,360)	(10,345,731)	-	(8,253,985)	(1,237,597)	(854,149)	-	-	-	-	-	-	-
(7,846,365)	(888,673)	(6,957,692)	3,388,039	(8,253,985)	(1,237,597)	(854,149)	-	-	-	-	-	-	-
(1,025,242)	-	(1,025,242)	-	-	-	-	-	-	(1,025,242)	-	-	-	-
-	-	-	(365,983)	-	-	-	-	-	-	-	365,983	-	-
12,712,926	-	12,712,926	(5,658,262)	-	-	-	(53,342)	-	-	-	-	-	18,424,530
-	(13,743,230)	13,743,230	8,132,217	-	-	-	(221,566)	-	-	-	-	-	5,832,579
-	-	-	547,722	-	-	(547,722)	-	-	-	-	-	-	-
<b>188,543,709</b>	<b>355,194</b>	<b>188,188,515</b>	<b>21,878,726</b>	<b>(17,308,405)</b>	<b>(3,257,401)</b>	<b>36,233,318</b>	<b>(16,410,588)</b>	<b>491,325</b>	<b>(15,503,985)</b>	<b>2,582,767</b>	<b>20,877,509</b>	<b>15,550,698</b>	<b>143,054,551</b>

كما في 1 يناير  
2022  
ربح السنة  
(خسائر) إيرادات  
شاملة أخرى للسنة

إجمالي (الخسائر)  
الإيرادات الشاملة  
للسنة

شراء أسهم خزينة  
الاستقطاع إلى  
الاحتياطي الإجمالي

حيازة الأعمال من  
خلال مبادلة الأسهم  
(إيضاح 28)

إصدار الأسهم مقابل  
المبادلة مع الحصص  
غير المسيطرة

(إيضاح 29)  
تحويل استهلاك  
متعلق بممتلكات  
ومعدات مدرجة وفق

إعادة التقييم

في 31 ديسمبر  
2022

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

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

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 (تتمة)

حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم													
مجموع حقوق الملكية دينار كويتي	الحصص غير المسيطرة دينار كويتي	الإجمالي الفرعي دينار كويتي	أرباح مرحلة دينار كويتي	احتياطي تحويل عملات أجنبية دينار كويتي	التغيرات المترابطة في القيمة العادلة دينار كويتي	فائض إعادة تقييم دينار كويتي	احتياطي آخر دينار كويتي	احتياطي أسهم الخزينة دينار كويتي	أسهم الخزينة دينار كويتي	احتياطي اختياري دينار كويتي	احتياطي إجباري دينار كويتي	علاوة إصدار أسهم دينار كويتي	رأس المال دينار كويتي
196,239,532	20,141,937	176,097,595	23,871,500	(10,783,991)	(2,010,720)	37,923,038	(16,357,247)	491,325	(14,478,743)	2,582,767	20,511,526	15,550,698	118,797,442
(3,369,920)	-	(3,369,920)	(3,369,920)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
192,869,612	20,141,937	172,727,675	20,501,580	(10,783,991)	(2,010,720)	37,923,038	(16,357,247)	491,325	(14,478,743)	2,582,767	20,511,526	15,550,698	118,797,442
(6,501,892)	(1,541,883)	(4,960,009)	(4,960,009)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(1,559,240)	(3,285,300)	1,726,060	-	1,729,571	(9,084)	5,573	-	-	-	-	-	-	-
(8,061,132)	(4,827,183)	(3,233,949)	(4,960,009)	1,729,571	(9,084)	5,573	-	-	-	-	-	-	-
(106,090)	(327,657)	221,567	-	-	-	-	221,567	-	-	-	-	-	-
-	-	-	293,422	-	-	(293,422)	-	-	-	-	-	-	-
184,702,390	14,987,097	169,715,293	15,834,993	(9,054,420)	(2,019,804)	37,635,189	(16,135,680)	491,325	(14,478,743)	2,582,767	20,511,526	15,550,698	118,797,442

كما في 1 يناير 2021  
(كما سبق إدراجه)  
تعديل نتيجة تصحيح خطأ

كما في 1 يناير 2021  
(معاد إدراجه)  
خسارة السنة  
(خسائر) إيرادات  
شاملة أخرى للسنة

إجمالي الإيرادات  
(الخسائر) الشاملة  
للسنة  
تغيرات الملكية في  
شركات تابعة  
تحويل استهلاك متعلق  
بممتلكات ومعدات  
مدرجة وفق إعادة  
التقييم

في 31 ديسمبر 2021

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

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

بيان التدفقات النقدية المجمع  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

2021	2022	إيضاحات	أنشطة التشغيل
دينار كويتي	دينار كويتي		ربح (خسارة) السنة تعديلات لـ:
(6,501,892)	3,681,726		استهلاك وانخفاض قيمة ممتلكات ومعدات
4,729,358	5,515,828	9	إطفاء وانخفاض قيمة موجودات غير ملموسة
110,811	111,571		خسائر تقييم عقارات استثمارية
5,723,211	20,998,154	8	انخفاض قيمة عقارات للمتاجرة
-	143,220	5	صافي الربح من بيع موجودات غير مالية
(54,467)	(147,226)		خسارة من نزاع ملكية عقار استثماري
2,870,366	-	19	مخصص صيانة عقارات مستأجرة
264,000	264,000	17	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
1,418,754	5,358,755	17	مخصص قرض إلى شركة زميلة
-	1,000,000	17	إيرادات توزيعات أرباح
(32,196)	(38,023)	17	إيرادات فوائد
(219,916)	(303,845)		تكاليف تمويل
11,706,900	13,852,881		ربح من شراء بسعر مغري
-	(32,069,143)	28	ربح من بيع شركة زميلة
-	(1,163,836)	7	حصة في نتائج شركات زميلة
(886,990)	(506,267)	7	مصروف مكافأة نهاية الخدمة للسنة
978,102	1,142,713		
20,106,041	17,840,508		
2,514,344	2,340,861		التغيرات في موجودات ومطلوبات التشغيل:
361,970	62,708		مدينون ومدفوعات مقدما وموجودات أخرى
(6,569,750)	3,376,821		عقارات محتفظ بها للمتاجرة
(622,616)	(745,023)		دائنون ومصروفات مستحقة وارصدة دائنة أخرى
15,789,989	22,875,875		مكافأة نهاية الخدمة مدفوعة
			صافي النقد الناتج من أنشطة التشغيل
			أنشطة الاستثمار
(2,334,900)	(2,700,708)	7	إضافات ومساهمة رأسمالية في استثمار في شركات زميلة
-	3,077,349	(ج) 7	متحصلات من بيع شركة زميلة
(5,103,906)	(2,051,490)		إضافات إلى قرض لشركة زميلة
(358,100)	(687,906)	8	إضافات إلى عقارات استثمارية
-	758,882	8	متحصلات من بيع عقارات استثمارية
(1,652,635)	(6,163,246)	9	شراء ممتلكات ومعدات
469,788	758,179		متحصلات من بيع ممتلكات ومعدات
-	485,386	28	صافي النقد من حيازة شركة تابعة
(106,090)	-		إضافات ومساهمات رأسمالية في الاستثمار في شركة تابعة
1,045,673	38,023		توزيعات أرباح وإيرادات فوائد مستلمة
(8,040,170)	(6,485,531)		صافي النقد المستخدم في أنشطة الاستثمار
			أنشطة التمويل
13,444,397	14,121,820		متحصلات من قروض وسلف تحمل فائدة
(4,439,893)	(14,340,085)		سداد قروض وسلف تحمل فائدة
(10,693,552)	(12,666,287)		تكاليف تمويل مدفوعة
(1,689,048)	(12,884,552)		صافي النقد المستخدم في أنشطة التمويل
			صافي الزيادة في النقد والنقد المعادل
6,060,771	3,505,792		تعديلات تحويل عملات أجنبية
(896,161)	3,094,285		النقد والنقد المعادل في بداية السنة
9,033,321	14,197,931		
14,197,931	20,798,008	3	النقد والنقد المعادل في نهاية السنة

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

## 1 معلومات حول الشركة

إن شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") هي شركة مساهمة عامة تم تأسيسها في دولة الكويت بموجب مرسوم أميري صادر سنة 1973 وهي شركة مدرجة في بورصة الكويت. إن عنوان مكتب الشركة الأم المسجل هو ص.ب. 2232 الصفاة، 13023 - دولة الكويت.

إن الشركة الأم هي شركة تابعة لشركة مشاريع الكويت القابضة ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم الكبرى") وهي شركة مدرجة في بورصة الكويت.

تم التصريح بإصدار البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 30 مارس 2023. ويخضع إصدار هذه البيانات لموافقة الجمعية العمومية العادية لمساهمي الشركة الأم. يحق للجمعية العمومية للمساهمين تعديل البيانات المالية المجمعة بعد إصدارها.

يتم ممارسة أنشطة الشركة الأم وفقاً للنظام الأساسي. إن الأغراض الأساسية للشركة الأم هي كما يلي:

- ◀ تملك وبيع وشراء العقارات والأراضي وتطويرها لحساب الشركة الأم داخل دولة الكويت وخارجها، وكذلك إدارة أملاك الغير، وفقاً للأحكام المنصوص عليها في القوانين القائمة والقيود المفروضة على إنشاء قسائم السكن الخاص على النحو الذي نصت عليه هذه القوانين.
- ◀ تملك وبيع وشراء أسهم وسندات الشركات العقارية لحساب الشركة الأم في دولة الكويت وخارجها.
- ◀ إعداد الدراسات وتقديم خدمات الاستشارات بشأن العقارات على أن يتم الوفاء ببعض الشروط المطلوبة.
- ◀ القيام بأعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للشركة الأم وللغير بما في ذلك تنفيذ الأعمال المدنية والميكانيكية والكهربائية والمساعد وأعمال تكييف الهواء وكل ما يتعلق بأعمال الصيانة الأخرى لضمان سلامة المباني.
- ◀ تملك وإدارة وتشغيل واستثمار وتأجير واستئجار الفنادق والنوادي الصحية والأنزل وبيوت الضيافة والاستراحات والمنزهات والحدائق والمعارض والمطاعم والمقاهي والمجمعات السكنية والمنتجعات السياحية والصحية والمرافق الترفيهية والرياضية والمحلات بمختلف الدرجات والمستويات، بما في ذلك جميع الخدمات الأصلية والداعمة والمرافق الملحقة بها وغيرها من الخدمات الضرورية الأخرى سواء داخل دولة الكويت أو خارجها.
- ◀ تنظيم المعارض العقارية التي تتعلق بمشاريع الشركة الأم العقارية.
- ◀ إقامة المزادات العقارية تبعاً للأنظمة المعمول بها في الوزارة.
- ◀ تملك الأسواق التجارية والمجمعات السكنية.
- ◀ استغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة الأم عن طريق استثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة في دولة الكويت وخارجها.
- ◀ المشاركة في إنشاء وإدارة الصناديق العقارية داخل دولة الكويت وخارجها.
- ◀ المساهمة المباشرة لتطوير مشاريع البنية التحتية للمناطق السكنية والتجارية والصناعية بنظام البناء والتشغيل والتحويل.

يكون للشركة الأم ممارسة العمليات المذكورة أعلاه داخل دولة الكويت أو خارجها بصفة أصلية أو بالوكالة لصالح أطراف أخرى.

## 2 السياسات المحاسبية الهامة

### 2.1 أساس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة على أساس التكلفة التاريخية باستثناء العقارات الاستثمارية والموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى والأرض ملك حر والمباني المصنفة ضمن ممتلكات ومعدات التي تم قياسها وفقاً للقيمة العادلة.

تم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي، الذي يمثل العملة الرئيسية وعملة العرض للشركة الأم.

### 2.2 بيان الالتزام

تم إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.3 التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات

المعايير الجديدة والمعدلة والتفسيرات

قامت المجموعة لأول مرة بتطبيق بعض المعايير والتعديلات المتعلقة بالمجموعة التي تسري للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022. فيما يلي طبيعة وتأثير كل معيار أو تعديل:

**الممتلكات والمنشآت والمعدات: المتحصلات قبل الاستخدام المقصود - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 16**  
أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في مايو 2020 تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 16 الممتلكات والمنشآت والمعدات: المتحصلات قبل الاستخدام المقصود، والتي تمنع المنشآت من أن تقوم بخصم أي متحصلات من بيع بنود الممتلكات والمنشآت والمعدات من تكلفة بيع أي بند من بنود الممتلكات والمنشآت والمعدات وذلك في حالة الوصول بذلك الأصل إلى الموقع والحالة الضرورية لأن يكون جاهزاً للتشغيل بالطريقة المقصودة من قبل الإدارة. بدلاً من ذلك، تسجل المنشأة المتحصلات من بيع مثل هذه البنود وتكاليف إنتاج تلك البنود ضمن الأرباح أو الخسائر.

يسري التعديل على فترات البيانات المالية المجمعة التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022 ولا بد من تطبيقه بأثر رجعي على بنود الممتلكات والمنشآت والمعدات المتاحة للاستخدام في أو بعد بداية أقرب فترة معروضة في حالة قيام المنشأة بتطبيق التعديل لأول مرة. لم يكن لهذه التعديلات تأثير مادي على المجموعة.

لم يكن لهذه التعديلات تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

**العقود المجحفة - تكاليف الوفاء بالعقد - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 37**

إن العقد المجحف هو العقد الذي تتجاوز فيه التكاليف التي لا يمكن تجنبها (أي التكاليف التي لا يمكن للمجموعة تجنبها نظراً لالتزامها التعاقدية) للوفاء بالالتزامات بموجب العقد، المزايا الاقتصادية التي من المتوقع استلامها بموجبه.

تحدد التعديلات أنه عند تقييم ما إذا كان العقد مجحفاً أو محققاً للخسائر، تحتاج المنشأة إلى تضمين التكاليف التي تتعلق مباشرة بالعقد لتوفير البضائع أو الخدمات التي تتضمن كلاً من التكاليف الإضافية (على سبيل المثال، تكاليف العمالة والمواد المباشرة) وتخصيص التكاليف المرتبطة مباشرة بأنشطة العقد (على سبيل المثال، استهلاك المعدات المستخدمة للوفاء بالعقد وكذلك تكاليف إدارة العقد والإشراف). لا تتعلق التكاليف العمومية والإدارية مباشرة بالعقد ويتم استبعادها ما لم يتم تحميلها صراحة على الطرف المقابل بموجب العقد.

لم يكن لهذه التعديلات تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

**إشارة مرجعية إلى الإطار المفاهيمي - تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 3**

تستبدل التعديلات الإشارة المرجعية إلى إصدار سابق من الإطار المفاهيمي لمجلس معايير المحاسبة الدولية بإشارة مرجعية إلى الإصدار الحالي الصادر في مارس 2018 دون تغيير متطلباتها بشكل كبير.

تضيف التعديلات استثناءً إلى مبدأ الاعتراف بالمعيار الدولي للتقارير المالية 3 "دمج الأعمال" لتجنب إصدار الأرباح أو الخسائر المحتملة في "اليوم الثاني" والتي تنشأ عن الالتزامات والمطلوبات المحتملة التي ستتحقق ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي 37 المخصصات والمطلوبات المحتملة والموجودات المحتملة أو تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 21: الضرائب، إذا تم تكبدها بشكل منفصل. يتطلب الاستثناء من الكيانات تطبيق المعايير الواردة في معيار المحاسبة الدولي 37 أو تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 21، على التوالي، بدلاً من الإطار المفاهيمي، لتحديد ما إذا كان التزام حالي قائم في تاريخ الحيازة.

تضيف التعديلات أيضاً فقرة جديدة إلى المعيار الدولي للتقارير المالية 3 لتوضيح أن الموجودات المحتملة غير مؤهلة للاعتراف بها في تاريخ الحيازة.

وفقاً للأحكام الانتقالية، تطبق المجموعة التعديلات بأثر رجعي؛ أي على عمليات دمج الأعمال التي تتم بعد بداية فترة البيانات المالية السنوية التي تقوم فيها المجموعة بتطبيق التعديلات لأول مرة (تاريخ التطبيق المبدئي).

لم يكن لهذه التعديلات أي تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة حيث لم يكن هناك موجودات محتملة والالتزامات ومطلوبات محتملة ضمن نطاق هذه التعديلات التي نشأت خلال الفترة.

## 2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### 2.4 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد

فيما يلي المعايير الجديدة والمعدلة والتفسيرات التي صدرت ولكن لم تسر بعد حتى تاريخ إصدار البيانات المالية المجمعة للمجموعة. تنوي المجموعة تطبيق هذه المعايير متى أمكن ذلك عندما تصبح سارية المفعول.

**تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1: تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة**  
أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في يناير 2020 تعديلات على الفقرات من 69 إلى 76 من معيار المحاسبة الدولي 1 لتحديد متطلبات تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة. وتوضح التعديلات ما يلي:

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

تسري التعديلات على فترات البيانات المالية المجمعة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023 ويجب تطبيقها بأثر رجعي. تعمل المجموعة حالياً على تقييم تأثير التعديلات على الممارسات الحالية وما إذا كانت اتفاقيات القروض القائمة قد تتطلب إعادة تفاوض.

### تعريف التقديرات المحاسبية - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 8

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في فبراير 2021 تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 8 حيث تضمنت التعديلات تعريفاً لـ "التقديرات المحاسبية". توضح التعديلات الاختلاف بين التغييرات في التقديرات المحاسبية من جهة والتغيرات في السياسات المحاسبية وتصحيح الأخطاء من جهة أخرى. كما أنها توضح كيف تستخدم المنشآت أساليب القياس والمدخلات لوضع التقديرات المحاسبية.

تسري التعديلات على فترات البيانات المالية المجمعة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023 وتسري على التغييرات في السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات المحاسبية التي تحدث في أو بعد بداية تلك الفترة. يسمح بالتطبيق المبكر ما دام قد تم الإفصاح عن هذه الحقيقة. من غير المتوقع أن يكون للتعديلات تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

### الإفصاح عن السياسات المحاسبية - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 وبيان ممارسة المعايير الدولية للتقارير المالية 2

في فبراير 2021، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 وبيان ممارسة المعايير الدولية للتقارير المالية 2 لغرض إصدار أحكام "الجوهرية"، حيث يقدم المجلس إرشادات وأمثلة لمساعدة المنشآت على تطبيق أحكام الجوهرية على إفصاحات السياسات المحاسبية. تهدف التعديلات إلى مساعدة المنشآت على تقديم إفصاحات السياسات المحاسبية التي تكون أكثر فائدة من خلال استبدال متطلبات المنشآت بالإفصاح عن سياساتها المحاسبية "الهامة" بمتطلبات الإفصاح عن سياساتها المحاسبية "الجوهرية" وإضافة إرشادات حول كيفية تطبيق المنشآت لمفهوم الجوهرية عند اتخاذ القرارات بشأن إفصاحات السياسات المحاسبية.

تسري التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023 مع السماح بالتطبيق المبكر. نظراً لأن التعديلات على بيان ممارسة المعايير الدولية للتقارير المالية 2 تمنح إرشادات غير إلزامية حول تطبيق تعريف المعلومات الجوهرية على معلومات السياسات المحاسبية، فإن تاريخ سريان هذه التعديلات ليس ضرورياً.

حالياً، تقوم المجموعة بتقييم تأثير التعديلات لتحديد تأثيرها على إفصاحات السياسات المحاسبية للمجموعة.



2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة

أساس التجميع

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة (الشركات المستثمر فيها التي يتم السيطرة عليها من قبل الشركة الأم) بما في ذلك الشركات ذات الأغراض الخاصة. تنشأ السيطرة عندما تتعرض المجموعة لمخاطر أو يكون لها حقوق في عائدات متغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها ويكون لديها القدرة على التأثير على تلك العائدات من خلال سيطرتها على الشركة المستثمر فيها. وبصورة محددة، تسيطر المجموعة على الشركة المستثمر فيها فقط عندما يكون لدى المجموعة:

- ◀ السيطرة على الشركة المستثمر فيها (أي الحقوق الحالية التي تمنحها القدرة الحالية على توجيه الأنشطة ذات الصلة الخاصة بالشركة المستثمر فيها)
- ◀ التعرض لمخاطر أو حقوق في عائدات متغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها
- ◀ القدرة على استخدام سيطرتها على الشركة المستثمر فيها في التأثير على عائداتها

بصورة عامة، يوجد افتراض بأن السيطرة تنشأ عن أغلبية حقوق التصويت. ولدعم هذا الافتراض وعندما تحتفظ المجموعة بأقل من أغلبية حقوق التصويت أو حقوق مماثلة للشركة المستثمر فيها، تأخذ المجموعة في اعتبارها كافة المعلومات والظروف ذات الصلة عند تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها بما في ذلك:

- ◀ الترتيب التعاقدى القائم مع حاملي الأصوات الآخرين في الشركة المستثمر فيها
- ◀ الحقوق الناتجة من الترتيبات التعاقدية الأخرى
- ◀ حقوق التصويت لدى المجموعة وحقوق التصويت المحتملة

تعيد المجموعة تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها في حالة إذا كانت المعلومات والظروف تشير إلى وجود تغيرات في عامل واحد أو أكثر من العوامل الثلاثة للسيطرة. يبدأ تجميع الشركة التابعة عندما تحصل المجموعة على السيطرة على الشركة التابعة وتتوقف هذه السيطرة عندما تفقد المجموعة سيطرتها على الشركة التابعة. ويتم إدراج الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات المتعلقة بالشركة التابعة التي تم حيازتها أو بيعها خلال السنة في البيانات المالية المجمعة من تاريخ حصول المجموعة على السيطرة حتى تاريخ توقف سيطرة المجموعة على الشركة التابعة.

يتم إعداد البيانات المالية للشركات التابعة لنفس فترة البيانات المالية المجمعة للمجموعة. وعند الضرورة، يتم إجراء تعديلات لتتوافق السياسات المحاسبية للشركات التابعة مع السياسات المحاسبية للمجموعة. ويتم عند التجميع استبعاد كافة الأرصدة والمعاملات فيما بين شركات المجموعة بما في ذلك الأرباح والأرباح غير المحققة والخسائر وتوزيعات الأرباح فيما بين شركات المجموعة.

تمثل الحصص غير المسيطرة حقوق الملكية في الشركات التابعة التي لا تتعلق بصورة مباشرة أو غير مباشرة بمساهمي الشركة الأم. تعرض حقوق الملكية وصافي الإيرادات الخاصة بالحصص غير المسيطرة بصورة منفصلة في بيانات المركز المالي والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية المجمعة.

يتم المحاسبة عن التغير في حصة الملكية لشركة تابعة، دون فقد السيطرة، كمعاملة حقوق ملكية.

إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها لا تسجل الموجودات ذات الصلة (بما في ذلك الشهرة) والمطلوبات والحصص غير المسيطرة والبنود الأخرى لحقوق الملكية بينما يتم تسجيل أي أرباح أو خسائر ناتجة في بيان الدخل المجموع. يتم الاعتراف بأي استثمار محتفظ بها وفقاً للقيمة العادلة.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2022

### 2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### 2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### أساس التجميع (تتمة)

فيما يلي الشركات التابعة الرئيسية للمجموعة:

الأنشطة الرئيسية	بلد التأسيس	حصة الملكية		اسم الشركة
		كما في 31 ديسمبر 2021	2022	
				<b>محتفظ بها مباشرة</b>
تطوير العقارات	الكويت	98%	98%	شركة المباني المتحدة ش.م.ك. (مقفلة)
تطوير العقارات	الكويت	92.17%	92.17%	سوق المتحدة بالصالحية - شركة محاصة - الصالحية
تطوير العقارات	الكويت	99%	99%	شركة تملك العقارية المتحدة ذ.م.م.
إدارة مشاريع	الكويت	96%	96%	الشركة المتحدة الدولية لإدارة المشاريع ذ.م.م.
إدارة المرافق	الكويت	99.2%	99.2%	الشركة المتحدة لإدارة المرافق ش.م.ك. (مقفلة)
تطوير العقارات	الكويت	63.5%	63.5%	الشركة المتحدة لتطوير المرافق ش.م.ك. (مقفلة)
تطوير العقارات	مصر	100%	100%	شركة المباني المتحدة مصر، شركة مساهمة مصرية
قابضة	مصر	100%	100%	شركة العقارات المتحدة القابضة للاستثمارات المالية ش.م.م.
تطوير العقارات	الأردن	100%	100%	شركة العقارات المتحدة - الأردن ش.م.خ.
تطوير العقارات	الأردن	100%	100%	شركة أريج المتحدة للإسكان ذ.م.م.
تطوير العقارات	سوريا	70%	80%	شركة العقارات المتحدة ذ.م.م.
تطوير العقارات	سوريا	95%	95%	الشركة المتحدة للاستثمار ذ.م.م.
قابضة	لبنان	99.9%	99.9%	الشركة اللبنانية للعقارات المتحدة ش.م.ل. (قابضة)
تطوير العقارات	عمان	100%	100%	شركة الريف العقارية ش.م.ع. (مقفلة)
تطوير العقارات	عمان	100%	100%	الشركة الكويتية المتحدة للتطوير العقاري ذ.م.م.
قابضة	الكويت	81.73%	-	شركة الضيافة القابضة ش.م.ك. (مقفلة) (1)
قابضة	لبنان	-	100%	شركة الضيافة القابضة إس إيه إل (شركة قابضة) (1)
تطوير العقارات	مصر	-	100%	شركة الخليج مصر للفنادق والسياحة ش.م.م. (1)
تطوير العقارات	الكويت	63%	63%	شركة يونيفيرسال المتحدة للاستشارات العقارية ذ.م.م.
قابضة	جزيرة مان	100%	100%	الداو القابضة المحدودة
تطوير العقارات	جزيرة مان	100%	100%	شركة جرينتش كوي المحدودة
تطوير العقارات	الكويت	-	99%	شركة اثنين وعشرين لإدارة المشاريع ذ.م.م.
				<b>محتفظ بها من خلال شركة تملك العقارية المتحدة ذ.م.م.</b>
تطوير العقارات	مصر	-	100%	شركة ميديس للتطوير العقاري
تطوير العقارات	مصر	-	54.5%	شركة منازل المتحدة للاستثمار العقاري ش.م.م. (إيضاح 26 (أ))
				<b>محتفظ بها من خلال شركة المباني المتحدة ش.م.ك. (مقفلة)</b>
تطوير العقارات	الكويت	-	1%	شركة اثنين وعشرين لإدارة المشاريع ذ.م.م.
				<b>محتفظ بها من خلال شركة الريف العقارية ش.م.ع. (مقفلة)</b>
إدارة المرافق	عمان	-	100%	الشركة المتحدة لإدارة المرافق ش.م.م.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2022

### 2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### 2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### أساس التجميع (تتمة)

اسم الشركة

الأنشطة الرئيسية	بلد التأسيس	حصة الملكية	
		كما في 31 ديسمبر 2021	2022
التطوير السياحي	مصر	100%	100%
تطوير العقارات	مصر	91.49%	36.99%
زراعة	مصر	100%	100%
تطوير العقارات	مصر	100%	100%

#### محتفظ بها من خلال شركة العقارات المتحدة القابضة

للاستثمارات المالية ش.م.م.

شركة رتاج المتحدة للاستثمار السياحي ش.م.م. (مقفلة)

شركة منازل المتحدة للاستثمار العقاري ش.م.م. (إيضاح 26 (أ))

شركة اريج المتحدة للاستثمار الزراعي

شركة أسوار المتحدة العقارية ش.م.م.

#### المحتفظ بها من خلال الشركة المتحدة الدولية لإدارة المشاريع

ذ.م.م.

الشركة المصرية المتحدة لإدارة المشاريع ذ.م.م.

#### محتفظ بها من خلال شركة الضيافة القابضة ش.م.ك. (مقفلة)

شركة الضيافة - لبنان ش.م.ل. (شركة قابضة) (1)

شركة الخليج مصر للفنادق والسياحة ش.م.م. (1)

شركة بحمدون للعقارات المحدودة ش.م.ل. (2)

شركة الروشة القابضة ش.م.ل. (2)

الشركة اللبنانية للعقارات المتحدة ش.م.ل. (مملوكة من خلال

الروشة القابضة ش.م.ل.)

#### محتفظ بها من خلال شركة العقارات المتحدة - الأردن ش.م.خ.

شركة مول العبدلي المساهمة الخاصة

شركة بانوراما للتجميل المساهمة الخاصة المحدودة

محتفظ بها من خلال الشركة المتحدة لإدارة المرافق ش.م.م.

الشركة المتحدة لإدارة المرافق ش.م.م.

الشركة المتحدة العربية لإدارة المرافق - محدودة المسؤولية

شركة يو اف ام لخدمات إدارة المنشآت ذ.م.م.

(1) كانت تلك الشركات سابقا تابعة لشركة الضيافة القابضة ش.م.ك. (مقفلة) وعند دمجها مع الشركة الأم خلال السنة الحالية أصبحت تلك الشركات تابعة بشكل مباشر للشركة الأم. لمزيد من التفاصيل يرجى الاطلاع على إيضاح 29.

(2) تحتفظ الشركة الأم بنسبة 45% في شركة الروشة القابضة ش.م.ل. ونسبة 25% في شركة بحمدون للعقارات المحدودة ش.م.ل. من خلال الشركة اللبنانية المتحدة العقارية ش.م.ل. (قابضة).

#### دمج الأعمال والشهرة

يتم المحاسبة عن دمج الأعمال باستخدام طريقة الحيازة. تقاس تكلفة الحيازة وفقاً لمجموع المقابل المحول، ويقاس بالقيمة العادلة في تاريخ الحيازة وقيمة أي حصص غير مسيطرة في الشركة المشتراة. بالنسبة لكل عملية دمج أعمال، يقوم المشتري بقياس الحصص غير المسيطرة في الشركة المشتراة إما بالقيمة العادلة أو بنسبة الحصة في صافي قيمة الموجودات المحددة للشركة المشتراة. تدرج تكاليف الحيازة المتكبدة ضمن المصروفات العمومية والإدارية.

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

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

دمج الأعمال والشهرة (تتمة)

في حالة تحقيق دمج الأعمال على مراحل، يتم إعادة قياس أي حصة ملكية محتفظ بها سابقاً بالقيمة العادلة في تاريخ الحيازة وتسجل أي أرباح أو خسائر ناتجة في بيان الدخل المجموع.

يتم تسجيل أي مقابل محتمل محول من قبل المشتري بالقيمة العادلة في تاريخ الحيازة. لا يتم إعادة قياس المقابل المحتمل المصنف كحقوق ملكية ويتم المحاسبة عن التسوية اللاحقة ضمن حقوق الملكية. يتم قياس المقابل المحتمل المصنف كأصل أو التزام الذي يمثل أداة مالية ويقع ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية، بالقيمة العادلة مع إدراج التغييرات في القيمة العادلة في بيان الدخل المجموع طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9. ويتم قياس المقابل المحتمل الآخر الذي لا يندرج ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 وفقاً للقيمة العادلة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة مع إدراج التغييرات في القيمة ضمن بيان الدخل المجموع.

يتم قياس الشهرة مبدئياً بالتكلفة التي تمثل زيادة إجمالي المقابل المحول والمبلغ المسجل للحصص غير المسيطرة وأي حصة محتفظ بها سابقاً عن صافي الموجودات المحددة التي تم حيازتها والمطلوبات المقدرة. إذا كانت القيمة العادلة لصادفي الموجودات التي تم حيازتها تتجاوز إجمالي المقابل المحول، تعيد المجموعة تقييم مدى صحة قيامها بتحديد كافة الموجودات التي تم حيازتها وكافة المطلوبات المقدرة وتقوم بمراجعة الإجراءات المستخدمة في قياس المبالغ التي سيتم تسجيلها في تاريخ الحيازة. إذا إعادة التقييم لا تزال تؤدي إلى تجاوز القيمة العادلة لصادفي الموجودات التي تم حيازتها، لإجمالي المقابل المحول، يدرج الربح في بيان الدخل المجموع.

بعد الاعتراف المبدئي، يتم قياس الشهرة بالتكلفة ناقصاً أي خسائر انخفاض في القيمة متراكمة. لغرض اختبار انخفاض القيمة، يتم توزيع الشهرة المكتسبة في دمج الأعمال، من تاريخ الحيازة، على كل وحدة من وحدات إنتاج النقد لدى المجموعة التي من المتوقع أن تستفيد من دمج الأعمال بصرف النظر عن تخصيص الموجودات أو المطلوبات الأخرى للشركة المشترية إلى تلك الوحدات.

عندما تشكل الشهرة جزءاً من وحدة إنتاج النقد ويتم استبعاد جزء من العمليات بداخل الوحدة، يتم إدراج الشهرة المرتبطة بالعملية المستبعدة في القيمة الدفترية للعملية عند تحديد الأرباح أو الخسائر الناتجة عن استبعاد العملية. يتم قياس الشهرة المستبعدة في هذه الحالة على أساس القيم النسبية للعملية المستبعدة والجزء المحتفظ به من وحدة إنتاج النقد.

الأدوات المالية

إن الأداة المالية هي أي عقد ينشأ عنه أصل مالي لشركة أو التزام مالي أو أداة حقوق ملكية لشركة أخرى.

تاريخ الاعتراف

يتم الاعتراف بالموجودات والمطلوبات المالية مبدئياً في تاريخ المتاجرة، أي التاريخ الذي تصبح فيه المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة. ويتضمن ذلك المتاجرة بالطريقة المعتادة: مشتريات أو مبيعات الموجودات المالية التي تتطلب تسليم الموجودات خلال إطار زمني يتم تحديده عموماً وفقاً للوائح أو الأعراف السائدة في الأسواق.

القياس المبدئي للأدوات المالية

يستند تصنيف الأدوات المالية عند الاعتراف المبدئي إلى شروطها التعاقدية ونموذج الأعمال المستخدم في إدارة الأدوات. تقاس الأدوات المالية مبدئياً وفقاً لقيمتها العادلة باستثناء في حالة الموجودات المالية والمطلوبات المالية المسجلة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، يتم إضافة أو خصم تكاليف المعاملة من هذا المبلغ. يتم قياس الأرصدة التجارية المدينة وفقاً لسعر المعاملة.

فئات قياس الموجودات والمطلوبات المالية

تقوم المجموعة بتصنيف كافة موجوداتها المالية بناءً على نموذج الأعمال المستخدم في إدارة الموجودات والشروط التعاقدية للأصل ويتم قياسه وفقاً للفئات الآتية:

- ◀ التكلفة المطفأة
- ◀ القيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
- ◀ القيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

يتم قياس المطلوبات المالية بخلاف الالتزامات والضمانات بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر عندما يتم الاحتفاظ بها لغرض المتاجرة، أو عند تطبيق تصنيف القيمة العادلة.

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

(1) الموجودات المالية

تحدد المجموعة تصنيف الموجودات المالية بناءً على نموذج الأعمال المستخدم في إدارة الموجودات المالية وسمات التدفقات النقدية التعاقدية للموجودات المالية.

تقييم نموذج الأعمال

تحدد المجموعة نموذج أعمالها عند المستوى الذي يعكس على النحو الأفضل كيفية إدارتها لمجموعات الموجودات المالية لتحقيق الأغراض من الأعمال. أي ما إذا كان هدف المجموعة يقتصر على تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية من الموجودات أو تحصيل كل من التدفقات النقدية التعاقدية والتدفقات النقدية الناتجة من بيع الموجودات. وإذا لم ينطبق أي من هذين الغرضين (مثل الموجودات المالية المحتفظ بها لأغراض المتاجرة)، يتم حينها تصنيف الموجودات المالية كجزء من نموذج عملية "البيع" ويتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. لا يتم تقييم نموذج أعمال المجموعة لكل أداة على حدة، ولكن على مستوى أعلى من إجمالي المحافظ، ويستند إلى عوامل ملحوظة مثل:

- ◀ كيفية تقييم أداء نموذج الأعمال والموجودات المالية المحتفظ بها ضمن نموذج الأعمال ورفع التقارير إلى موظفي الإدارة العليا للمنشأة؛ و
- ◀ المخاطر التي تؤثر على أداء نموذج الأعمال (والموجودات المالية المحتفظ بها ضمن نموذج الأعمال) وبشكل خاص كيفية إدارة تلك المخاطر؛ و
- ◀ كيفية مكافأة مديري الأعمال (على سبيل المثال ما إذا كانت المكافأة تستند إلى القيمة العادلة للموجودات المدارة أو التدفقات النقدية التعاقدية التي تم تحصيلها)؛ بالإضافة إلى أن
- ◀ إن معدل التكرار وقيمة وتوقيت المبيعات المتوقعة تعتبر أيضاً من العوامل الهامة في تقييم المجموعة.

يستند تقييم نموذج الأعمال إلى السيناريوهات المتوقعة بصورة معقولة دون وضع نموذج "السيناريو الأسوأ" أو "سيناريو حالات الضغط" في الاعتبار. في حالة تحقيق التدفقات النقدية بعد الاعتراف المبدئي بطريقة تختلف عن التوقعات الأصلية للمجموعة، لن تغير المجموعة من تصنيف الموجودات المالية المتبقية المحتفظ بها ضمن نموذج الأعمال، ولكنها ستدرج هذه المعلومات عند تقييم الموجودات المالية المستحدثة أو المشتراة في الفترات المستقبلية.

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

عندما يكون نموذج الأعمال مرتبطاً بالاحتفاظ بالموجودات لغرض تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية أو تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية ومن البيع، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية للأدوات المالية تمثل مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط ("اختبار مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط").

لأغراض هذا الاختبار، يُعرف "أصل المبلغ" بالقيمة العادلة للأصل المالي عند الاعتراف المبدئي الذي قد يتغير على مدى عمر الأصل المالي (على سبيل المثال، في حالة أن يمثل مدفوعات أصل المبلغ أو إطفاء القسط/الخصم).

إن العناصر الأكثر جوهرية للربح في أي ترتيب إقراض أساسي تتمثل بصورة نمطية في مراعاة القيمة الزمنية للأموال ومخاطر الائتمان. لإجراء اختبار مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط، تقوم المجموعة بتطبيق أحكام، وتراعي العوامل ذات الصلة مثل العملة المدرج بها الأصل المالي وفترة الاعتراف بمعدل الربح عن هذا الأصل.

على النقيض، فإن الشروط التعاقدية التي تسمح بالتعرض لأكثر من الحد الأدنى من التعرض للمخاطر أو التقلب في التدفقات النقدية التعاقدية غير المرتبطة بترتيب إقراض أساسي لا تتيح تدفقات نقدية تعاقدية تتمثل في مدفوعات أصل المبلغ والربح فقط على أصل المبلغ القائم. في هذه الحالات، ينبغي أن يتم قياس الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

تقوم المجموعة بإعادة التصنيف فقط في حالة وقوع أي تغييرات في نموذج الأعمال المستخدم لإدارة تلك الموجودات. يتم إعادة التصنيف اعتباراً من بداية فترة البيانات المالية المجمعة الأولى التالية لحدوث التغيير. ومن المتوقع أن تكون هذه التغييرات غير متكررة بدرجة كبيرة ولم تحدث خلال السنة.

تقوم المجموعة بتصنيف موجوداتها المالية عند الاعتراف المبدئي إلى الفئات التالية:

- ◀ أدوات الدين المدرجة بالتكلفة المطفأة
- ◀ أدوات حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
- ◀ الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

1) الموجودات المالية (تتمة)

أدوات الدين المدرجة بالتكلفة المطفأة

يتم قياس الأصل المالي الذي يمثل أداة دين وفقاً للتكلفة المطفأة في حالة استيفائه للشرطين التاليين وعدم تصنيفه كمدرج بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:

- ◀ أن يتم الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات المالية لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية؛ و
- ◀ أن تؤدي الشروط التعاقدية للأصل المالي في تواريخ محددة إلى تدفقات نقدية تتمثل في مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط على أصل المبلغ القائم.

يتم تصنيف الأرصدة لدى البنوك والودائع قصيرة الأجل والمدينين والقرض إلى شركة زميلة كأدوات دين مدرجة بالتكلفة المطفأة.

يتم قياس أدوات الدين المدرجة بالتكلفة المطفأة لاحقاً وفقاً للتكلفة المطفأة بواسطة طريقة معدل الفائدة الفعلي بعد تعديله مقابل خسائر الانخفاض في القيمة، إن وجدت. تسجل إيرادات الفوائد وأرباح وخسائر تحويل العملات الأجنبية، وانخفاض القيمة في بيان الدخل المجموع. كما تسجل أي أرباح أو خسائر من إلغاء الاعتراف في بيان الدخل المجموع.

أدوات حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى

عند الاعتراف المبدئي، قد تختار المجموعة تصنيف بعض الاستثمارات في أسهم على نحو غير قابل للإلغاء كأدوات حقوق ملكية وفقاً للقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى عندما تستوفي تعريف حقوق الملكية طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 32 الأدوات المالية: العرض ولا يتم الاحتفاظ بها لغرض المتاجرة. يتم تحديد هذا التصنيف على أساس كل أداة على حدة.

يتم لاحقاً قياس الاستثمارات في الأسهم المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى وفقاً للقيمة العادلة. تسجل التغيرات في القيمة العادلة بما في ذلك بند تحويل العملات الأجنبية ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى، وتعرض ضمن التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة كجزء من حقوق الملكية. كما يتم تحويل الأرباح والخسائر المتراكمة المدرجة سابقاً في الإيرادات الشاملة الأخرى إلى الأرباح المرحلة عند إلغاء الاعتراف، ولا يتم تسجيلها في بيان الدخل المجموع. يتم تسجيل توزيعات الأرباح في بيان الدخل المجموع عندما يثبت الحق في استلام المدفوعات باستثناء أن تستفيد المجموعة من هذه المتحصلات كأن يتم استرداد جزء من تكلفة الأداة وفي تلك الحالة يتم تسجيل الأرباح ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى. لا تخضع الاستثمارات في أسهم المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى لتقييم انخفاض القيمة.

الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

تتضمن الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر الأدوات التي لا تستوفي خصائص التدفقات النقدية المتعلقة بها معايير اختبار مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط والتي لا يتم الاحتفاظ بها ضمن نموذج أعمال يستهدف إما تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية أو تحصيل كل من التدفقات النقدية التعاقدية والبيع.

حددت المجموعة تصنيف وقياس موجوداتها المالية كما يلي:

أ. قرض إلى شركة زميلة

إن القرض إلى شركة زميلة يمثل أصل مالي غير مشتق ذي مدفوعات ثابتة أو يمكن تحديدها وهو غير مسعر في سوق نشط. بعد القياس المبدئي، يتم لاحقاً قياس القرض إلى شركة زميلة بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي ويخضع لانخفاض القيمة. يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر في بيان الدخل المجموع عند إلغاء الاعتراف بالأصل أو تعديله أو انخفاض قيمته.

ب. مدينون ومبلغ مستحق من أطراف ذات علاقة

تقيد المدينون والمبلغ المستحق من أطراف ذات علاقة بمبلغ الفاتورة الأصلي ناقصاً خسائر الائتمان المتوقعة، وتدرج بالتكلفة المطفأة.

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

(1) الموجودات المالية (تتمة)

الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر (تتمة)

ج. أرصدة لدى البنوك ونقد وودائع

تتكون الأرصدة لدى البنوك والنقد والودائع في بيان المركز المالي المجمع من النقد لدى البنوك وفي الصندوق والودائع قصيرة الأجل ذات فترة استحقاق لثلاثة أشهر أو أقل. يتم إدراجها بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

لأغراض بيان التدفقات النقدية المجمع، يتكون النقد والنقد المعادل من النقد لدى البنك وفي الصندوق والودائع قصيرة الأجل بالصافي بعد الحساب المكشوف لدى البنك.

د. موجودات متداولة أخرى

ترجى الموجودات المتداولة الأخرى بتكلفتها ناقصا انخفاض القيمة إن وجد.

إعادة تصنيف الموجودات المالية

لا تقوم المجموعة بإعادة تصنيف موجوداتها المالية لاحقا للاعتراف المبدئي بها إلا في ظل الظروف التي تقوم فيها المجموعة بشراء أو بيع أو إنهاء أحد خطوط الأعمال.

إلغاء الاعتراف بالموجودات المالية

لا يتم الاعتراف بالأصل المالي (أو جزء من الأصل المالي أو جزء من مجموعة أصول مالية مماثلة أو ما ينطبق عليه ذلك) بشكل أساسي عندما:

- ◀ ينتهي الحق في استلام التدفقات النقدية من الأصل؛ أو
- ◀ تقوم المجموعة بتحويل حقوقها في استلام التدفقات النقدية من الأصل أو تتحمل التزاماً بدفع التدفقات النقدية المستلمة بالكامل دون تأخير مادي إلى طرف آخر بموجب ترتيبات القبض والدفع، وإما أن (أ) تقوم المجموعة بتحويل كافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل أو (ب) لم تقم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل ولكنها فقدت السيطرة على الأصل.

عندما تقوم المجموعة بتحويل حقوقها في استلام التدفقات النقدية من الأصل أو تقوم بالدخول في ترتيب "القبض والدفع"، تقوم بإجراء تقييم لما إذا ما زالت تحتفظ بمخاطر ومزايا الملكية وإلى أي مدى ذلك الاحتفاظ. وإذا لم تقم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمزايا للأصل ولم تفقد السيطرة على الأصل، تستمر المجموعة في تسجيل الأصل المحول بمقدار استمرارها في السيطرة على الأصل. في هذه الحالة، تسجل المجموعة أيضاً الالتزام ذي الصلة. ويتم قياس الأصل المحول والالتزام المرتبط به على أساس يعكس الحقوق والالتزامات التي تحتفظ بها المجموعة.

يتم قياس السيطرة المستمرة التي تأخذ شكل ضمان على الأصل المحول بالقيمة الدفترية الأصلية لذلك الأصل أو الحد الأقصى للمقابل المستلم الذي قد ينبغي على المجموعة سداده أيهما أقل.

(2) المطلوبات المالية

يتم تصنيف المطلوبات المالية عند الاعتراف المبدئي كمطلوبات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، أو قروض وسلف أو دائنين أو كمشتقات مصنفة كأدوات تحوط في عملية تحوط فعالة، متى كان ذلك مناسباً.

تسجل كافة المطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة، وفي حالة القروض والسلف والدائنين، بالصافي بعد تكاليف المعاملة المتعلقة بها مباشرة.

تتضمن المطلوبات المالية للمجموعة الدائنين التجاريين والأرصدة الدائنة الأخرى والقروض التي تحمل فائدة.

حددت المجموعة تصنيف وقياس مطلوباتها المالية كما يلي:

أ. المطلوبات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

تتضمن المطلوبات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر المطلوبات المالية المحتفظ بها لغرض المتاجرة والمطلوبات المالية المصنفة عند الاعتراف المبدئي كمطلوبات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

(2) المطلوبات المالية (تتمة)

أ. المطلوبات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر (تتمة)

تصنف المطلوبات المالية كمحتفظ بها لغرض المتاجرة، إذا تم تكبدها لغرض إعادة الشراء في المستقبل القريب. تتضمن هذه الفئة أدوات مالية مشتقة اتفقت المجموعة بشأنها ولا يتم تصنيفها كأدوات تحوط في عملية تحوط وفقاً لما يحدده المعيار الدولي للتقارير المالية 9. تصنف المشتقات المنفصلة المتضمنة أيضاً كمحتفظ بها لغرض المتاجرة إلا إذا تم تصنيفها كأدوات تحوط فعالة.

يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر من المطلوبات المحتفظ بها لغرض المتاجرة في بيان الدخل المجموع.

يتم تحديد المطلوبات المالية المصنفة عند الاعتراف المبدئي كمطلوبات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر في تاريخ الاعتراف المبدئي، وذلك فقط عند استيفاء المعيار الوارد ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 9. لم تقم المجموعة بتصنيف أي التزام مالي كالتزام مدرج بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

ب. فروض تحمل فائدة

بعد الاعتراف المبدئي، يتم قياس الفروض التي تحمل فائدة لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. تدرج الأرباح والخسائر ضمن الأرباح أو الخسائر عند إلغاء الاعتراف بالمطلوبات وكذلك من خلال عملية إطفاء معدل الفائدة الفعلي.

تحتسب التكلفة المطفأة اخذاً في الاعتبار أي خصم أو علاوة عند الحيازة والأتعاب أو التكاليف التي تمثل جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي. يدرج إطفاء معدل الفائدة الفعلي ضمن تكاليف التمويل في بيان الدخل المجموع.

تدرج الأقساط المستحقة خلال سنة واحدة كمطلوبات متداولة. يتم تحميل الفائدة كمصروف عند استحقاقها في بيان الدخل المجموع مع إدراج المبالغ غير المسددة في مصروفات مستحقة ضمن "دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى".

ج. دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى

يتم تسجيل المطلوبات عن مبالغ ستدفع في المستقبل لقاء بضائع أو خدمات تم تسلمها سواء صدرت بها فواتير من قبل المورد أو لم تصدر.

إلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية

لا يتم الاعتراف بالالتزام مالي عندما يتم الإغفاء من الالتزام المرتبط بالمطلوبات أو إلغاؤه أو انتهاء صلاحية استحقاقه. عند استبدال التزام مالي حالي بأخر من نفس المقرض بشروط مختلفة بشكل كبير، أو بتعديل شروط الالتزام المالي الحالي بشكل جوهري، يتم معاملة هذا التبديل أو التعديل كإلغاء الاعتراف بالالتزام الأصلي والاعتراف بالالتزام جديد. يدرج الفرق في القيمة الدفترية ذات الصلة في بيان الدخل المجموع.

(3) مقاصة الأدوات المالية

تتم المقاصة بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويُدْرَج صافي المبلغ في بيان المركز المالي المجموع فقط إذا كان هناك حق قانوني ملزم حالياً لمقاصة المبالغ المسجلة وتوجد نية السداد على أساس الصافي لتحقيق الموجودات وتسوية المطلوبات في آن واحد.

انخفاض قيمة الموجودات المالية وغير المالية

الموجودات المالية

تسجل المجموعة مخصص خسائر الائتمان المتوقعة بالنسبة لجميع أدوات الدين غير المحتفظ بها وفقاً للقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. تستند خسائر الائتمان المتوقعة إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة بموجب عقد وكافة التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها. ويتم خصم العجز بمعدل تقريبي لمعدل الفائدة الفعلي الأصلي للأصل. سوف تتضمن التدفقات النقدية المتوقعة التدفقات النقدية الناتجة من بيع الضمان المحتفظ به أو التحسينات الائتمانية الأخرى التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من الشروط التعاقدية.

يتم تسجيل خسائر الائتمان المتوقعة على مرحلتين. بالنسبة لحالات التعرض لمخاطر الائتمان التي لم تحدث فيها زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي، يتم احتساب مخصص خسائر الائتمان المتوقعة مقابل خسائر الائتمان الناتجة عن أحداث التعثر المحتملة خلال مدة 12 شهراً التالية (خسائر الائتمان المتوقعة على مدى 12 شهراً). بالنسبة لحالات التعرض لمخاطر الائتمان التي حدثت فيها زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي، يجب احتساب مخصص خسائر مقابل خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر المتبقي للتعرض، بصرف النظر عن توقيت التعثر (خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة).



2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات المالية وغير المالية (تتمة)

الموجودات المالية (تتمة)

أ. تحديد خسائر الائتمان المتوقعة للمدينين والأرصدة لدى البنوك

تقوم المجموعة بتطبيق طريقة مبسطة في احتساب خسائر الائتمان المتوقعة فيما يتعلق بالمدينين. وبالتالي، لا تتعقب المجموعة التغيرات في مخاطر الائتمان وبدلاً من ذلك تسجل مخصص خسائر استناداً إلى خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة. قامت المجموعة باحتساب مصفوفة مخصصات استناداً إلى خبرة المجموعة السابقة بخسائر الائتمان وتعديلها مقابل العوامل المستقبلية المرتبطة بالمدينين والبيئة الاقتصادية.

تعامل المجموعة الأصل المالي كأصل متعثر في حالة التأخر في سداد المدفوعات التعاقدية لمدة 90 يوماً. ومع ذلك، قد تعتبر المجموعة الأصل المالي كأصل متعثر في بعض الحالات، وذلك في حالة أن تشير المعلومات الداخلية أو الخارجية إلى عدم احتمالية استلام المجموعة للمبالغ التعاقدية القائمة بالكامل قبل مراعاة أي تعزيزات ائتمانية محتفظ بها من قبل المجموعة. ويتم شطب الأصل المالي عندما لا يوجد أي توقعات معقولة باسترداد التدفقات النقدية التعاقدية.

لا تقوم المجموعة بتحديد خسائر الائتمان المتوقعة للأرصدة لدى البنوك حيث يتم اعتبار هذه الأرصدة منخفضة المخاطر ولا تتوقع المجموعة تكبد أي خسائر ائتمان من هذه الأدوات.

ب. تحديد خسائر الائتمان المتوقعة للقرض إلى شركة زميلة والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة

قامت المجموعة بتطبيق الطريقة العامة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 لتحديد خسائر الائتمان المتوقعة للقرض إلى شركة زميلة والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة. وفقاً للطريقة العامة، يتم تسجيل خسائر الائتمان المتوقعة على ثلاث مراحل. بالنسبة للتعرض للمخاطر التي لم يحدث فيها زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي، يتم احتساب مخصص خسائر الائتمان المتوقعة مقابل خسائر الائتمان الناتجة من أحداث التعثر المحتملة خلال مدة 12 شهراً التالية (خسائر الائتمان المتوقعة على مدى 12 شهراً المصنفة في المرحلة 1). بالنسبة للتعرض للمخاطر التي حدثت فيها زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي، يجب احتساب مخصص خسائر مقابل خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر المتبقي من التعرض بغض النظر عن توقيت التعثر (خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة المصنفة في المرحلة 2). بالإضافة إلى ذلك، تقيس المجموعة مخصصات الخسائر بقيمة تعادل خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة التي تم تحديدها على أنها منخفضة القيمة الائتمانية استناداً إلى الدليل الموضوع لانخفاض في القيمة (خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة المصنفة في المرحلة 3). إن الطرف المقابل الذي لديه قدرة قوية على الوفاء بالتزامات التدفقات النقدية التعاقدية على المدى القريب، يرتبط بمخاطر ائتمان منخفضة.

1. تحديد مرحلة خسائر الائتمان المتوقعة

في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان هناك ازدياد جوهري في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي من خلال المقارنة بين مخاطر التعثر التي تحدث على مدى العمر المتبقي المتوقع اعتباراً من تاريخ البيانات المالية المجمعة ومخاطر التعثر في تاريخ الاعتراف المبدئي للأداة المالية. تستند المجموعة إلى الجمع بين المعايير النوعية والكمية لتحديد الازدياد الجوهري في مخاطر الائتمان. يتم تحويل القرض إلى شركة زميلة والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة إلى المرحلة 2 بمجرد تحديد وجود ازدياد جوهري في مخاطر الائتمان.

في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة، تقوم المجموعة أيضاً بتقييم ما إذا كانت أي مبالغ مستحقة قد انخفضت قيمتها الائتمانية. تتعامل المجموعة مع المبالغ المستحقة باعتبارها منخفضة القيمة الائتمانية في حالة وقوع حدث واحد أو أكثر يكون له تأثير جوهري على التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة لهذه الأدوات المالية. يتم تصنيف جميع المبالغ المستحقة منخفضة القيمة الائتمانية ضمن المرحلة 3 لأغراض قياس خسائر الائتمان المتوقعة. يتضمن الدليل على انخفاض قيمة الائتمان البيانات الملحوظة بشأن ما يلي:

- ◀ الصعوبات المالية الجوهرية للطرف المقابل، أو
- ◀ مخالفة الشروط التعاقدية، أو
- ◀ منح المقترض امتياز لم يكن في حساب المجموعة في الأحوال العادية، نظراً للأسباب الاقتصادية أو التعاقدية المتعلقة بالصعوبات المالية التي يواجهها الطرف المقابل

في تاريخ البيانات المالية المجمعة، وفي حالة عدم ازدياد مخاطر الائتمان للمبالغ المستحقة بصورة جوهرياً منذ الاعتراف المبدئي أو تعرضها للانخفاض في القيمة الائتمانية، يتم تصنيف هذه المخاطر ضمن المرحلة 1.

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات المالية وغير المالية (تتمة)

الموجودات المالية (تتمة)

ب. تحديد خسائر الائتمان المتوقعة للقرض إلى شركة زميلة والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة (تتمة)

2. قياس خسائر الائتمان المتوقعة والمعلومات المستقبلية

إن خسائر الائتمان المتوقعة هي التقديرات المرجحة بالاحتمالات لخسائر الائتمان وتقاس بالقيمة الحالية لكافة أوجه العجز النقدي مخصومة بمعدل خصم مناسب ذي صلة بالمبالغ المستحقة. يمثل العجز النقدي الفرق بين التدفقات النقدية المستحقة إلى المجموعة والتدفقات النقدية التي من المتوقع استلامها. بالنسبة للأرصدة المستحقة عند الطلب، لا تراعي المجموعة تأثير خصم أوجه العجز النقدي الذي يكون مادياً حيث من المتوقع تسوية هذه الأرصدة في فترة زمنية قصيرة. تشمل العناصر الرئيسية لقياس خسائر الائتمان المتوقعة احتمالات التعثر والخسائر الناتجة من التعثر والتعرض للمخاطر عند التعثر. إن تحديد هذه العناصر يتطلب من الإدارة اتخاذ أحكام هامة.

تأخذ المجموعة في اعتبارها المتغيرات الاقتصادية الرئيسية المتوقعة أن تؤثر على مخاطر الائتمان وخسائر الائتمان المتوقعة لغرض إدراج التعديلات المستقبلية في خسائر الائتمان المتوقعة المحددة. ويعكس ذلك بصورة أساسية التوقعات المعقولة والمؤيدة لظروف الاقتصاد الكلي المستقبلية. تقوم الإدارة بمراجعة وتقييم هذه التوقعات بانتظام.

الموجودات غير المالية

يتم مراجعة القيمة الدفترية للموجودات غير المالية لدى المجموعة، باستثناء العقار الاستثماري والمخزون في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة لتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على الانخفاض في القيمة. في حالة وجود هذا المؤشر، يتم تقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل. بالنسبة للشهرة والموجودات غير الملموسة ذات الأعمار غير المحددة أو غير المتاحة بعد للاستخدام، يتم تقدير المبلغ الممكن استرداده كل سنة في الوقت نفسه.

إن المبلغ الممكن استرداده لأصل أو وحدة إنتاج النقد هو القيمة أثناء الاستخدام والقيمة العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع أيهما أعلى. عند تقييم القيمة أثناء الاستخدام، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى القيمة الحالية باستخدام معدل خصم ما قبل الضرائب الذي يعكس التقييمات الحالية السائدة في السوق للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المرتبطة بالأصل. لغرض إجراء اختبار الانخفاض في القيمة، يتم تجميع الموجودات معاً إلى أصغر مجموعة موجودات تحقق تدفقات نقدية واردة من الاستخدام المستمر والتي تكون مستقلة بشكل كبير عن تلك التدفقات النقدية الواردة للموجودات أو مجموعات الموجودات الأخرى ("وحدة إنتاج النقد").

لغرض إجراء اختبار انخفاض القيمة، فإن الشهرة المكتسبة في دمج الأعمال من تاريخ الحيازة يتم توزيعها على كل وحدة من وحدات إنتاج النقد بالمجموعة أو مجموعات وحدات إنتاج النقد التي من المتوقع أن تستفيد من نماذج الدمج بصرف النظر عن تخصيص الموجودات والمطلوبات الأخرى لدى المجموعة لتلك الوحدات أو مجموعات الوحدات.

إن كل وحدة أو مجموعة وحدات تنوزع عليها الشهرة:

- ◀ تمثل أدنى مستوى ضمن المجموعة حيث يتم مراقبة الشهرة عنده لأغراض الإدارة الداخلية؛ و
- ◀ لا تزيد عن قطاع يستند إلى صيغة تقارير معلومات القطاعات لدى المجموعة التي يتم تحديدها وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 8: قطاع التشغيل.

لا يتم رد خسائر الانخفاض في القيمة المتعلقة بالشهرة. فيما يتعلق بالموجودات الأخرى، يتم تقييم خسائر الانخفاض في القيمة المسجلة في الفترات السابقة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة لتحديد أي مؤشرات على انخفاض الخسائر أو عدم وجودها. يتم رد خسائر الانخفاض في القيمة في حالة حدوث تغير في التقديرات المستخدمة في تحديد المبلغ الممكن استرداده. يتم رد خسائر الانخفاض في القيمة فقط إلى الحد الذي لا تتجاوز فيه القيمة الدفترية للأصل القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها، بالصافي بعد الاستهلاك أو الإطفاء، ما لم يتم الاعتراف بخسائر الانخفاض في القيمة.

يتم إدراج خسائر الانخفاض في القيمة إذا تجاوزت القيمة الدفترية لأصل أو وحدة إنتاج النقد له المبلغ المقدر الممكن استرداده. تدرج خسائر الانخفاض في القيمة ضمن بيان الدخل المجمع. يتم توزيع خسائر الانخفاض في القيمة المسجلة فيما يتعلق بوحدات إنتاج النقد أولاً لتخفيض القيمة الدفترية لأي شهرة موزعة على الوحدات ثم لتخفيض القيمة الدفترية للموجودات الأخرى في الوحدة (مجموعة الوحدات) على أساس نسبي.

## 2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## 2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## القيمة العادلة

تقوم المجموعة بقياس الأدوات المالية مثل الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى والموجودات غير المالية مثل العقارات الاستثمارية والأرض ملك حر والمباني، وفقاً للقيمة العادلة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة.

إن القيمة العادلة هي المبلغ المستلم من بيع أصل ما أو المدفوع لنقل التزام ما في معاملات منتظمة بين أطراف في السوق في تاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة على افتراض حدوث معاملة بيع الأصل أو نقل الالتزام في إحدى الحالات التالية:

- ◀ البيع أو النقل في السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام، أو
- ◀ البيع أو النقل في غير السوق الرئيسي، أي في السوق الأكثر ملاءمة للأصل أو الالتزام.

يجب أن يكون بإمكان المجموعة الوصول إلى السوق الرئيسي أو السوق الأكثر ملاءمة.

يتم قياس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام باستخدام الافتراضات التي من الممكن للمشاركين في السوق استخدامها عند تسعير الأصل أو الالتزام، بافتراض أن المشاركين في السوق سيعملون لتحقيق مصالحهم الاقتصادية المثلى.

يراعي قياس القيمة العادلة للموجودات غير المالية قدرة المشاركين في السوق على إنتاج مزايا اقتصادية من خلال استخدام الأصل بأعلى وأفضل مستوى له، أو من خلال بيعه إلى مشارك آخر في السوق من المحتمل أن يستخدم الأصل بأعلى وأفضل مستوى له.

تستخدم المجموعة أساليب تقييم ملائمة للظروف والتي يتوفر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة، مع تحقيق أقصى استخدام للمدخلات الملحوظة ذات الصلة والحد من استخدام المدخلات غير الملحوظة. تم إدراج تحليل القيمة العادلة للأدوات المالية والموجودات غير المالية والمزيد من التفاصيل حول كيفية قياسها في الإيضاحات 10 و 11 و 28.

يتم تصنيف كافة الموجودات والمطلوبات التي يتم قياس قيمتها العادلة أو الإفصاح عنها البيانات المالية المجمعة ضمن الجدول الهرمي للقيمة العادلة كما هو موضح كما يلي استناداً إلى أدنى مستويات المدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة ككل:

- ◀ المستوى 1 – أسعار السوق المعلنة (غير المعدلة) في أسواق نشطة لموجودات ومطلوبات مماثلة
- ◀ المستوى 2 – أساليب التقييم التي يكون فيها أدنى مستويات المدخلات ذي التأثير الجوهرية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً بشكل مباشر أو غير مباشر
- ◀ المستوى 3 – أساليب التقييم التي لا يكون فيها أدنى مستويات المدخلات ذي التأثير الجوهرية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً.

بالنسبة للموجودات والمطلوبات المدرجة في البيانات المالية المجمعة بشكل متكرر، تحدد المجموعة ما إذا كانت التحويلات قد حدثت بين مستويات الجدول الهرمي عن طريق إعادة تقييم التصنيف (استناداً إلى أقل مستوى من المدخلات ذي التأثير الجوهرية على قياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة بيانات مالية مجمعة.

تحدد إدارة المجموعة سياسات وإجراءات القياس المتكرر للقيمة العادلة مثل العقارات الاستثمارية والموجودات المالية غير المسعرة؛ وكذلك للقياس غير المتكرر مثل الموجودات المحتفظ بها للتوزيع في العمليات غير الموقوفة.

يقوم مقيمون خارجيون بإجراء عملية تقييم العقارات الاستثمارية والممتلكات والمعدات لدى المجموعة المدرجة وفقاً لنموذج التقييم. تتخذ الإدارة قرار إشراك المقيمين الخارجيين سنوياً. وتتضمن معايير الاختيار المتطلبات الرقابية والمعرفة بالسوق وحسن السمعة والاستقلالية ومدى الاعتراف بالمعايير المهنية. تتخذ الإدارة قرارها بعد مناقشات مع المقيمين الخارجيين للمجموعة لتحديد أساليب ومدخلات التقييم المستخدمة في كل حالة.

كما تقوم الإدارة بالتعاون مع المقيمين الخارجيين للمجموعة بمقارنة التغيرات في القيمة العادلة لكل أصل والالتزام مقابل المصادر الخارجية ذات الصلة لتحديد ما إذا كان التغيير في القيمة العادلة حدث بصورة معقولة.

بالنسبة للأدوات المالية المسعرة في سوق نشط، يتم تحديد القيمة العادلة بالرجوع إلى أسعار السوق المعلنة. تُستخدم أسعار الشراء للموجودات بينما تُستخدم أسعار البيع للمطلوبات. تستند القيمة العادلة للاستثمارات في الصناديق المشتركة أو صناديق الاستثمار أو أدوات الاستثمار المماثلة إلى أحدث قيمة صادرة لصافي قيمة الموجودات.

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

القيمة العادلة (تتمة)

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

بالنسبة للاستثمارات في أدوات حقوق الملكية التي يتعذر تحديد تقدير معقول لقيمتها العادلة، يتم إدراج الاستثمار بالتكلفة.

تقوم الإدارة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة بتحليل الحركات في قيم الموجودات والمطلوبات التي يجب إعادة قياسها أو إعادة تقييمها وفقاً للسياسات المحاسبية للمجموعة. لغرض هذا التحليل، تتحقق الإدارة من أهم المدخلات المطبقة في أحدث عملية تقييم من خلال الموافقة على المعلومات المستخدمة في احتساب تقييم العقود وغيرها من المستندات ذات الصلة.

لغرض إفصاحات القيمة العادلة، قامت المجموعة بتحديد فئات للموجودات والمطلوبات استناداً إلى طبيعة وسمات ومخاطر الأصل أو الالتزام ومستوى الجدول الهرمي للقيمة العادلة كما هو موضح أعلاه.

عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة

تمثل العقارات التي تم حيازتها أو إنشائها لغرض البيع ضمن سياق الأعمال العادي بدلاً من الاحتفاظ بها للتأجير أو لارتفاع القيمة الرأسمالية، عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة وتقاس بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها، أيهما أقل.

تتضمن التكلفة حقوق الملكية الحرة وحقوق استئجار الأراضي، والمبلغ المدفوع للمقاولين لقاء الإنشاء، وتكاليف الاقتراض وتكاليف التخطيط والتصميم وتكلفة إعداد الموقع والآتاعب المهنية للخدمات القانونية وضرائب نقل ملكية العقارات والمصروفات غير المباشرة للإنشاء والتكاليف الأخرى ذات الصلة.

إن صافي القيمة الممكن تحقيقها هو سعر البيع المقدر ضمن سياق الأعمال العادي استناداً إلى أسعار السوق في تاريخ البيانات المالية المجمعة ومخصومة مقابل القيمة الزمنية للأموال إذا كانت مادية ناقصاً تكاليف الإتمام والتكلفة المقدرة للبيع. يتم تحميل العمولات غير القابلة للاسترداد المدفوعة إلى وكلاء المبيعات أو التسويق عند بيع الوحدات العقارية كمصروفات عند سدادها.

يتم تحديد تكلفة العقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة المسجلة في بيان الدخل المجمع عند البيع بالرجوع إلى التكلفة المحددة المتكبدة عن العقار المباع وتوزيع أي تكاليف غير محددة استناداً إلى الحجم النسبي للعقار المباع. يتم تحميل تخفيض العقارات المحتفظ بها للمتاجرة على مصروفات التشغيل الأخرى.

استثمار في شركات زميلة

إن الشركة الزميلة هي المنشأة التي تمارس عليها المجموعة تأثيراً ملموساً. إن التأثير الملموس هو القدرة على المشاركة في قرارات السياسات المالية والتشغيلية للشركة المستثمر فيها ولكن دون ممارسة سيطرة أو سيطرة مشتركة على تلك السياسات.

يتم المحاسبة عن استثمار المجموعة في شركتها الزميلة، وهي شركة تمارس المجموعة عليها تأثيراً ملموساً، باستخدام طريقة حقوق الملكية. وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يسجل الاستثمار في الشركة الزميلة مبدئياً بالتكلفة.

يتم تعديل القيمة الدفترية للاستثمار لتسجيل التغيرات في حصة المجموعة من صافي موجودات الشركة الزميلة منذ تاريخ الحيازة. يتم إدراج الشهرة المتعلقة بالشركة الزميلة في القيمة الدفترية للاستثمار ولا يتم إطفائها أو اختبارها بصورة فردية لغرض تحديد الانخفاض في القيمة.

يعكس بيان الدخل المجمع حصة المجموعة في نتائج عمليات تشغيل الشركة الزميلة. عند حدوث تغيير مسجل مباشرة ضمن حقوق ملكية الشركة الزميلة، تسجل المجموعة حصتها في أي تغيرات، متى كان ذلك مناسباً، ضمن بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع. يتم استبعاد الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة من المعاملات بين المجموعة والشركة الزميلة بمقدار حصة المجموعة في الشركة الزميلة.

يدرج إجمالي حصة المجموعة في أرباح أو خسائر الشركة الزميلة في مقدمة بيان الدخل المجمع خارج ربح التشغيل وهو يمثل الأرباح أو الخسائر بعد الضرائب والحصص غير المسيطرة في الشركات التابعة للشركة الزميلة.

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

استثمار في شركات زميلة (تتمة)

يتم إعداد البيانات المالية للشركة الزميلة لفترة بيانات مالية مجمعة مختلفة عن المجموعة والتي تبلغ ثلاثة أشهر. عند الضرورة، يتم إجراء تعديلات لتتوافق السياسات المحاسبية مع تلك التي الخاصة بالمجموعة.

بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تقوم المجموعة بتحديد ما إذا كان من الضروري تسجيل أي خسائر انخفاض في القيمة بشأن استثمارها في الشركة الزميلة. تحدد المجموعة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة ما إذا كان هناك أي دليل موضوعي على انخفاض قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة. في حالة وجود هذا الدليل، تحتسب المجموعة مبلغ انخفاض القيمة بالفرق بين المبلغ الممكن استرداده للشركة الزميلة وقيمتها الدفترية ويتم تسجيل الخسائر كـ "انخفاض قيمة استثمار في شركة زميلة" في بيان الدخل المجمع.

عند فقد التأثير الملموس على الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بقياس وتسجيل أي استثمار متبقي وفقاً لقيمتها العادلة. تدرج أي فروق بين القيمة الدفترية للشركة الزميلة عند فقد التأثير الملموس والقيمة العادلة للاستثمار المتبقي والمتحصلات من البيع في بيان الدخل المجمع.

عقارات استثمارية

يتضمن العقار الاستثماري العقار المطور والعقار قيد الإنشاء أو أعمال إعادة التطوير المحتفظ بها لغرض تحقيق إيرادات التأجير أو زيادة القيمة الرأسمالية أو كليهما. يتم تصنيف العقار المحتفظ به بموجب عقد تأجير كعقار استثماري عند استيفاء تعريف العقار الاستثماري.

يتم قياس العقار الاستثماري ميدئياً بالتكلفة بما في ذلك تكاليف المعاملة. تتضمن تكاليف المعاملة ضرائب نقل الملكية والأتعاب المهنية للخدمات القانونية وعمولات التأجير المبدئية حتى يصل العقار إلى الحالة اللازمة له للتشغيل. تتضمن القيمة الدفترية أيضاً تكلفة استبدال جزء من العقار الاستثماري القائم في الوقت الذي يتم فيه تكبد التكلفة إذا تم الوفاء بمعايير الاعتراف.

لاحقاً للاعتراف المبدئي، يتم إدراج العقار الاستثماري بالقيمة العادلة التي يتم تحديدها استناداً إلى تقييم يتم إجراؤه من قبل مقيمين مستقلين معتمدين بصورة دورية باستخدام طرق تقييم تتوافق مع طبيعة واستخدام العقارات الاستثمارية. تدرج الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة ضمن بيان الدخل المجمع في السنة التي تنتج تحقق فيها. لأغراض هذه البيانات المالية المجمعة، تتعرض القيمة العادلة التي يتم تقييمها إلى ما يلي:

- ◀ تخفيض القيمة العادلة بمقدار القيمة الدفترية لأي إيرادات مستحقة ناتجة من توزيع الدفعات التحفيزية لعقود التأجير و/أو الحد الأدنى من مدفوعات التأجير
- ◀ زيادة القيمة العادلة بمقدار القيمة الدفترية لأي التزام إلى المستأجر أو المالك الجدير المتضمن في بيان المركز المالي المجمع كالتزام عقود تأجير تمويلي.

لا يتم الاعتراف بالعقار الاستثماري عندما يتم بيعه أو عندما يتم سحب العقار الاستثماري بصفة دائمة من الاستخدام ولا يتوقع أي مزايا اقتصادية مستقبلية من بيعه. تدرج أي أرباح أو خسائر ناتجة من استبعاد العقار الاستثماري أو بيعه في بيان الدخل المجمع في السنة التي يتم فيها الاستبعاد أو البيع.

يتم تحديد الأرباح أو الخسائر الناتجة من بيع العقار الاستثماري بالفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل في البيانات المالية المجمعة للفترة السابقة الكاملة.

لا يتم إجراء التحويلات إلى عقار استثماري إلا عندما يطرأ تغير في الاستخدام، مثبتاً بإنهاء إشغال المالك للعقار أو بدء عقد تأجير تشغيلي. تتم التحويلات من العقار الاستثماري فقط عندما يكون هناك تغير في الاستخدام مثبتاً ببداية إشغال المالك للعقار أو بداية التطوير بغرض البيع.

ممتلكات ومعدات

يتم إدراج الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي انخفاض في القيمة، باستثناء الأرض ملك حر والمباني التي يتم قياسها بالقيمة العادلة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة المتعرف بها بعد تاريخ إعادة التقييم. لا يتم استهلاك الأرض ملك حر.

## 2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## 2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

**ممتلكات ومعدات (تتمة)**

تتضمن التكلفة المبدئية للممتلكات والمعدات التكلفة وأي تكاليف مباشرة تتعلق بإيصال أحد بنود الممتلكات والمعدات إلى الحالة والمكان اللازمة للتشغيل. يتم عادةً تحميل المصروفات المتكبدة بعد تشغيل الممتلكات والمعدات، مثل تكاليف الإصلاحات والصيانة والتكاليف غير المباشرة، إلى بيان الدخل المجمع في الفترة التي يتم خلالها تكبد التكاليف. في الحالات التي يظهر فيها بوضوح أن المصروفات قد أدت إلى زيادة في المزايا الاقتصادية المستقبلية المتوقع الحصول عليها من استخدام أحد بنود الممتلكات والمعدات بما يتجاوز معيار الأداء الذي تم تقييمه من الأساس، فإنه يتم رسملة المصروفات كتكلفة إضافية للممتلكات والمعدات.

فيما يتعلق بالأرض ملك حر والمباني، يتم إجراء تقييمات سنويًا لضمان عدم اختلاف القيمة الدفترية للأصل المعاد تقييمه بصورة مادية عن قيمته العادلة.

يتم تسجيل أي تغييرات إعادة تقييم في فائض إعادة التقييم ضمن حقوق الملكية، باستثناء إلى الحد الذي ترد فيه هذه التغييرات نقص إعادة التقييم لنفس الأصل المسجل سابقًا في بيان الدخل المجمع، وفي هذه الحالة، تدرج الزيادة في بيان الدخل المجمع. يدرج عجز إعادة التقييم في بيان الدخل المجمع إلا بالقدر الذي يقوم فيه بمقاصة أي فائض حالي لنفس الأصل المسجل في فائض إعادة التقييم.

يتم إجراء تحويل سنوي من فائض إعادة تقييم الأصل إلى الأرباح المرحلة بالفرق بين الاستهلاك على أساس القيمة الدفترية المعاد تقييمها للأصل والاستهلاك على أساس التكلفة الأصلية للأصل. بالإضافة إلى ذلك، فإنه يتم استبعاد الاستهلاك المتركم كما في تاريخ إعادة التقييم مقابل إجمالي القيمة الدفترية للأرض ملك حر والمباني ويتم إعادة إدراج صافي المبلغ وفقًا للمبلغ المعاد تقييمه للأصل. عند البيع، يتم تحويل أي فائض إعادة تقييم يتعلق بالأصل المحدد المباع إلى الأرباح المرحلة.

يحتسب الاستهلاك على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدره للموجودات الأخرى إلى قيمتها التخريدية كما يلي:

مباني	20 إلى 50 سنة
أدوات ومعدات	3 إلى 5 سنوات
أجهزة وبرامج كمبيوتر	3 إلى 5 سنوات
أثاث وتركيبات	3 إلى 5 سنوات
سيارات	4 إلى 5 سنوات

يتم مراجعة القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات لغرض تحديد انخفاض القيمة في حالة وجود أحداث أو تغييرات في الظروف تشير إلى أن القيمة الدفترية قد لا يمكن استردادها. وفي حالة وجود مثل هذا المؤشر وعندما تتجاوز القيمة الدفترية المبلغ المقدر الممكن استرداده، تخفض الموجودات إلى المبلغ الممكن استردادها الذي يمثل القيمة العادلة ناقصا التكاليف حتى البيع أو قيمتها أثناء الاستخدام أيهما أعلى.

إن بند الممتلكات والمعدات يتم إلغاء الاعتراف به عند البيع أو عند عدم توقع مزايا اقتصادية مستقبلية من استخدامه أو بيعه. تدرج أي أرباح أو خسائر ناتجة عن إلغاء الاعتراف بالأصل (المحتسبة بالفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل) في بيان الدخل المجمع عند إلغاء الاعتراف بالأصل. يتم مراجعة القيم التخريدية والأعمار الإنتاجية وطرق الاستهلاك للموجودات في نهاية كل سنة مالية وتعديلها بأثر مستقبلي متى كان ذلك مناسبًا.

**مكافأة نهاية الخدمة**

تقدم المجموعة مكافأة نهاية الخدمة لموظفيها. يتم احتساب مخصص للمبالغ مستحقة السداد إلى الموظفين طبقاً لقانون العمل الكويتي وعقود الموظفين وقوانين العمل السارية في البلدان التي تعمل فيها الشركات التابعة. إن التكاليف المتوقعة لهذه المكافآت يتم تسجيلها كمصروفات مستحقة على مدى فترة الخدمة. إن هذه الالتزامات غير الممولة تمثل المبلغ المستحق لكل موظف، في حالة إنهاء خدماته بشكل جبري في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

بالإضافة إلى ذلك، وبالنسبة للموظفين الكويتيين تقوم المجموعة أيضاً بتقديم مساهمات إلى الهيئة العامة للتأمينات الاجتماعية كنسبة من رواتب الموظفين. إن التزامات المجموعة محددة بهذه المساهمات التي تسجل كمصروفات عند استحقاقها.

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

أسهم الخزينة

تتضمن أسهم الخزينة أسهم الشركة الأم الخاصة الصادرة التي تم إعادة شراؤها من قبل المجموعة دون أن يتم إعادة إصدارها أو إلغائها بعد. يتم المحاسبة عن أسهم الخزينة باستخدام طريقة التكلفة. طبقاً لهذه الطريقة، يتم تحميل المتوسط المرجح لتكلفة الأسهم المعاد شراؤها على حساب مقابل ضمن حقوق الملكية. عند إعادة إصدار أسهم الخزينة، يتم إدراج الأرباح في حساب منفصل ضمن حقوق الملكية ("احتياطي أسهم الخزينة") والذي يعتبر غير قابل للتوزيع. يتم تحميل أي خسائر محققة على نفس الحساب ضمن حدود الرصيد الدائن في ذلك الحساب. بينما يتم تحميل أي زيادة في الخسائر على الأرباح المرحلة أولاً ثم الاحتياطي الاختياري والاحتياطي الإجمالي. يتم استخدام الأرباح المحققة لاحقاً من بيع أسهم الخزينة أولاً في مقاصة أي خسائر مسجلة سابقاً في حساب الاحتياطيات أولاً ثم الأرباح المرحلة وحساب احتياطي أسهم الخزينة. لا يتم سداد أي توزيعات أرباح نقدية عن هذه الأسهم. يؤدي إصدار أسهم المنحة إلى زيادة عدد أسهم الخزينة بشكل متناسب وتخفيض متوسط تكلفة السهم دون التأثير على إجمالي تكلفة أسهم الخزينة.

احتياطي آخر

يستخدم الاحتياطي الآخر لتسجيل تأثير التغيرات في حصة الملكية في الشركات التابعة، دون فقد السيطرة.

الاعتراف بالإيرادات

تضطلع المجموعة بصورة رئيسية في تقديم الخدمات التالية:

خدمات تأجير

تحقق المجموعة إيرادات التأجير من العقارات المؤجرة إلى عملائها بموجب عقد تأجير تشغيلي. تستثنى إيرادات التأجير إيرادات التأجير المحتملة ويتم تسجيلها على مدار الوقت استناداً إلى فترة عقد التأجير، باستخدام طريقة المدخلات لقياس التقدم في أداء الخدمة بالكامل.

يتم تسجيل التكاليف المباشرة المبدئية المتكبدة أثناء التفاوض حول عقد التأجير التشغيلي والترتيب له كمصروف على مدار فترة عقد التأجير على نفس الأساس كإيرادات التأجير.

خدمات الضيافة

تسجل المجموعة إيرادات خدمات الضيافة من الفنادق المملوكة لها. تشمل تلك الإيرادات إيرادات من إشغال الغرف ومبيعات المأكولات والمشروبات. تقوم المجموعة بتسجيل الإيرادات الناتجة من هذه العمليات على أن يستمر الاعتراف بالإيرادات في الفترة الزمنية التي يتم خلالها أداء الالتزامات، أي عندما يتم إشغال الغرف وبيع المأكولات والمشروبات.

خدمات مقاولات

تسجل المجموعة إيرادات المقاولات والخدمات من عمليات الإنشاءات وتطوير العقارات التي تقوم بها في عقارات الطرف الآخر وخدمات إدارة مختلف المرافق مثل خدمات الصيانة والنظافة والأمن التي تعتبر أمراً معتاداً أو متكرراً بطبيعته.

(1) عمليات الإنشاءات وتطوير العقارات

يتم الاعتراف بإيرادات المجموعة المرتبطة بعمليات الإنشاءات وتطوير العقارات على مدار الوقت باستخدام طريقة المدخلات بالرجوع إلى طريقة نسبة الإتمام لقياس التقدم في أداء الخدمة.

(2) عمليات إدارة المرافق

يتم الاعتراف بإيرادات المجموعة المرتبطة بعمليات إدارة المرافق على مدار الوقت باستخدام طريقة المدخلات لقياس التقدم في أداء الخدمة بالكامل.

بيع العقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة

يتم الاعتراف بالإيرادات الناتجة من بيع العقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة عندما يحصل العميل (المشتري) على السيطرة على الأصل، أي الالتزام بتوجيه استخدام الأصل والحصول على كافة المزايا المتبقية الهامة من ذلك الأصل ويتم ذلك عادة بالتبادل غير المشروط للعقد. بالنسبة لعمليات تحويل العملات المشروطة، يتم تسجيل الإيرادات فقط عندما يتم استيفاء كافة الشروط الجوهرية والانتهاج بأن يتم تحويل السيطرة على الأصل إلى العميل.

إيرادات الفوائد

يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد عند استحقاقها باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي الذي يمثل المعدل الذي يخضم بدقة المتحصلات النقدية المقدرة المستقبلية خلال العمر المتوقع للأداة المالية إلى صافي القيمة الدفترية للأصل المالي.

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الاعتراف بالإيرادات (تتمة)

إيرادات توزيعات الأرباح

يتم الاعتراف بإيرادات توزيعات الأرباح عندما يثبت الحق في استلام المدفوعات.

إن الأحكام المحاسبية الهامة المتعلقة بالإيرادات من العقود مع العملاء مبينة بالتفصيل في إيضاح 2.6.

أرصدة العقود

موجودات العقود

يمثل أصل العقد الحق في المقابل لقاء أداء الخدمات إلى العميل. في حالة قيام المجموعة بأداء الخدمات إلى العميل قبل قيام العميل بسداد المقابل النقدي أو قبل استحقاق المدفوعات، يتم الاعتراف بأصل العقد لقاء المقابل المكتسب المشروط استناداً إلى الشروط المحددة بموجب العقد.

مطلوبات العقود

يمثل التزام العقد الالتزام بأداء الخدمات إلى العميل التي تقوم المجموعة باستلام مقابل لقاءها منه. عندما يقوم العميل بسداد مقابل نقدي قبل قيام المجموعة بأداء الخدمات إلى العميل، يتم الاعتراف بالالتزام العقد عندما يتم سداد المدفوعات. يتم الاعتراف بمطلوبات العقود كإيرادات عندما تقوم المجموعة بأداء خدماتها بموجب العقد.

المخصصات

يسجل المخصص عندما يكون لدى المجموعة التزام حالي قانوني أو استدلاي نتيجة لحدث سابق ويكون من المرجح أن يتطلب ذلك تدفقاً صافياً للموارد التي تتضمن مزايا اقتصادية لتسوية الالتزام، مع إمكانية إجراء تقدير موثوق منه لمبلغ الالتزام. يتم مراجعة المخصصات في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة وتعديلها لتعكس أفضل تقدير حالي، وعندما يكون تأثير القيمة الزمنية للأموال مادياً، يكون مبلغ المخصص هو القيمة الحالية للمصروفات المتوقعة تكبدها لتسوية الالتزام. عندما تتوقع المجموعة استرداد جزء من المخصص أو استرداد المخصص بالكامل، بموجب عقد تأمين على سبيل المثال، يتم تسجيل الاسترداد كأصل منفصل ولكن فقط عندما يكون هذا الاسترداد مؤكداً بالفعل. يتم عرض المصروف المتعلق بمخصص في بيان الدخل المجمع بالصافي بعد أي استرداد.

تكاليف الاقتراض

إن تكاليف الاقتراض المتعلقة مباشرةً بحيازة أو إنشاء أو إنتاج أصل، الذي يحتاج بالضرورة إلى فترة زمنية طويلة ليصبح جاهزاً للاستخدام المقصود منه أو البيع، يتم رسملتها كجزء من تكلفة الأصل. يتم احتساب كافة تكاليف الاقتراض الأخرى كمصروفات في الفترة التي يتم فيها تكبدها. تتضمن تكاليف الاقتراض الفوائد والتكاليف الأخرى التي تتكبدها منشأة ما فيما يتعلق باقتراض الأموال.

المنح الحكومية

تُسجل المنح الحكومية عندما يكون هناك تأكيدات معقولة بأنه سيتم استلام هذه المنح والالتزام بكافة الشروط المتعلقة بها. عندما تتعلق المنحة ببند مصروفات فيتم الاعتراف بها كإيرادات على أساس متماثل على مدى الفترات التي يتم تسجيل التكاليف ذات الصلة كمصروفات، والتي توجد نية للتعويض عنها بالمقابل. وعندما تتعلق المنحة بأصل ما، فيتم الاعتراف بها كإيرادات بمبالغ متساوية على مدى العمر الإنتاجي المتوقع للأصل ذي الصلة. عندما تستلم المجموعة منحةً للموجودات غير النقدية، يتم تسجيل الأصل والمنحة بمبالغ اسمية وإدراجها في الأرباح أو الخسائر على مدى العمر الإنتاجي المتوقع للأصل، استناداً إلى نمط استهلاك مزايا الأصل الأساسي على أقساط سنوية متساوية.

يتم المحاسبة عن المساعدة الحكومية التي تم الحصول عليها خلال السنة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 20 "المحاسبة عن المنح الحكومية والإفصاحات المتعلقة بالمساعدة الحكومية"، وتُسجل في بيان الدخل المجمع تحت بند الإيرادات الأخرى.

المطلوبات والموجودات المحتملة

لا يتم الاعتراف بالمطلوبات المحتملة ضمن البيانات المالية المجمعة بل يتم الإفصاح عنها ما لم يكن احتمال التدفق الصادر لموارد متضمنة لمزايا اقتصادية أمراً مستبعداً.

لا يتم الاعتراف بالموجودات المحتملة ضمن البيانات المالية المجمعة بل يتم الإفصاح عنها عندما يكون التدفق الورد لمزايا اقتصادية أمراً مرجحاً.



2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

**الضرائب**

**حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي**

تحتسب الشركة الأم حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1% وفقاً للاحتساب المعدل بناءً على قرار مجلس إدارة المؤسسة الذي ينص على ضرورة استبعاد الإيرادات الناتجة من الشركات الزميلة والتابعة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة والتحويل إلى الاحتياطي الإجباري من ربح السنة عند تحديد الحصة.

**ضريبة دعم العمالة الوطنية**

تحتسب الشركة الأم ضريبة دعم العمالة الوطنية وفقاً للقانون رقم 19 لسنة 2000 وقرار وزارة المالية رقم 24 لسنة 2006 بنسبة 2.5% من ربح السنة الخاضع للضريبة. وفقاً للقانون، تم خصم الإيرادات الناتجة من الشركات الزميلة والتابعة وتوزيعات الأرباح النقدية من الشركات المدرجة التي تخضع لضريبة دعم العمالة الوطنية من ربح السنة.

**الزكاة**

يتم احتساب حصة الزكاة بنسبة 1% من ربح الشركة الأم وفقاً لقرار وزارة المالية رقم 58 لسنة 2007.

**ضرائب على شركات تابعة خارجية**

يتم احتساب الضرائب على الشركات التابعة الخارجية على أساس معدلات الضرائب المطبقة والمنصوص عليها وفقاً للقوانين واللوائح والتعليمات السارية في البلدان التي تعمل فيها هذه الشركات التابعة. يستحق سداد ضريبة الدخل على الربح الخاضع للضريبة ("الضريبة الحالية") كمصروف في الفترة التي تتحقق فيها الأرباح وفقاً للوائح المالية المعمول بها في الدول المعنية التي تعمل فيها المجموعة.

يتم احتساب الضريبة المؤجلة باستخدام طريقة الالتزام بالفروق المؤقتة بين الأوعية الضريبية للموجودات والمطلوبات وقيمتها الدفترية لأغراض البيانات المالية المجمعة في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

يتم تسجيل موجودات الضرائب المؤجلة لكافة الفروق المؤقتة القابلة للخصم وترحيل الإعفاءات الضريبية غير المستخدمة وخسائر الضرائب غير المستخدمة. يتم تسجيل موجودات الضرائب المؤجلة إلى الحد الذي يتوفر فيه الربح الخاضع للضريبة والذي يمكن مقابله استخدام الفروق المؤقتة القابلة للخصم وترحيل الإعفاءات الضريبية غير المستخدمة وخسائر الضرائب غير المستخدمة، باستثناء عندما تنتج موجودات الضرائب المؤجلة المتعلقة بالفروق المؤقت القابل للخصم من الاعتراف المبدئي لأصل أو التزام في معاملة بخلاف دمج الأعمال، في تاريخ المعاملة، وعندما لا تؤثر على الأرباح المحاسبية أو الأرباح أو الخسائر الخاضعة للضريبة.

يتم مراجعة القيمة الدفترية لموجودات الضرائب المؤجلة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة وتخفيضها إلى الحد الذي لم يعد من المحتمل فيه توفر الأرباح الكافية الخاضعة للضريبة بما يسمح باستخدام موجودات الضرائب المؤجلة كلياً أو جزئياً.

يتم إعادة تقييم موجودات الضرائب المؤجلة غير المسجلة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة وتُسجل إلى الحد الذي يكون من المحتمل فيه أن تسمح الأرباح المستقبلية الخاضعة للضريبة باسترداد موجودات الضرائب المؤجلة.

يتم مقاصة موجودات ومطلوبات الضرائب المؤجلة عندما يوجد حق ملزم قانونياً بمقاصة موجودات الضرائب الحالية مقابل مطلوبات ضريبة الدخل الحالية وعندما تتعلق الضرائب المؤجلة بالمنشأة نفسها الخاضعة للضريبة والجهة الضريبية نفسها.

يتم قياس موجودات ومطلوبات الضرائب المؤجلة وفقاً للمعدلات الضريبية والتشريعات المعمول بها في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

**معلومات القطاعات**

إن القطاع هو جزء مميز من المجموعة يضطلع بأنشطة الأعمال التي تحقق منها إيرادات أو تتكبد تكاليف. تستخدم إدارة المجموعة قطاعات التشغيل لتوزيع الموارد وتقييم الأداء ويتوافق إعداد التقارير مع التقارير الداخلية المقدمة إلى المسئول الرئيسي عن اتخاذ قرارات التشغيل. يتم تجميع قطاعات التشغيل ذات السمات الاقتصادية والمنتجات والخدمات وفئة العملاء المماثلة ويتم رفع التقارير بشأنها كقطاعات يجب إعداد التقارير عنها.

## 2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## 2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

**العملات الأجنبية**

يتم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي الذي يمثل أيضاً العملة الرئيسية للشركة الأم. تحدد كل شركة في المجموعة عملتها الرئيسية ويتم قياس البنود المدرجة ضمن البيانات المالية لكل شركة باستخدام تلك العملة الرئيسية. يتم تسجيل المعاملات بالعملات الأجنبية مبدئياً وفقاً لسعر صرف العملة الرئيسية السائد بتاريخ المعاملة. تحول الموجودات والمطلوبات النقدية المدرجة بالعملات الأجنبية في تاريخ البيانات المالية المجمعة إلى الدينار الكويتي وفقاً لأسعار الصرف السائدة بذلك التاريخ. تدرج كافة الأرباح أو الخسائر الناتجة في بيان الدخل المجموع.

يتم تحويل الموجودات والمطلوبات غير النقدية المدرجة بالعملات الأجنبية المقيدة بالقيمة العادلة إلى الدينار الكويتي وفقاً لأسعار صرف العملات الأجنبية السائدة في تواريخ تحديد القيمة العادلة. وفي حالة الموجودات غير النقدية التي يتم تسجيل التغير في قيمتها العادلة مباشرة في الإيرادات الشاملة الأخرى، فإن فروق أسعار صرف العملات الأجنبية تُسجل مباشرة في الإيرادات الشاملة الأخرى، وبالنسبة للموجودات غير النقدية التي يتم إدراج التغير في قيمتها العادلة في بيان الدخل المجموع.

يتم تحويل الموجودات (بما في ذلك الشهرة) والمطلوبات النقدية وغير النقدية للعمليات الأجنبية إلى الدينار الكويتي وفقاً لأسعار الصرف السائدة بتاريخ البيانات المالية المجمعة. يتم تحويل نتائج التشغيل لتلك العمليات بمتوسط أسعار الصرف لفترة العملية الأجنبية لتلك العمليات. يتم إدراج الفروق التحويلية الناتجة عن العمليات في بند منفصل ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى (احتياطي تحويل العملات الأجنبية) حتى تاريخ استبعاد العملية الأجنبية. عند استبعاد العمليات الأجنبية، يتم تسجيل بند الإيرادات الشاملة الأخرى المتعلق بتلك العملية الأجنبية المحددة في بيان الدخل المجموع.

**عقود التأجير**

تقوم المجموعة عند بدء العقد بتقييم ما إذا كان العقد يمثل أو ينطوي على عقد تأجير. أي إذا كان العقد ينص على حق السيطرة على استخدام الأصل المحدد لفترة من الوقت لقاء مقابل نقدي.

**المجموعة كمؤجر**

إن عقود التأجير التي لا تنقل المجموعة بموجبها كافة المخاطر والمزايا الجوهرية المرتبطة بملكية أصل يتم تصنيفها كعقود تأجير تشغيلي. يتم المحاسبة عن إيرادات التأجير الناتجة على أساس القسط الثابت على مدى فترات التأجير ويتم إدراجها ضمن الإيرادات في بيان الدخل المجموع نظراً لطبيعتها التشغيلية. تضاف التكاليف المبدئية المباشرة المتكبدة أثناء التفاوض بشأن عقد التأجير التشغيلي والترتيب له إلى القيمة الدفترية للأصل المؤجر ويتم الاعتراف بها على مدى فترة التأجير على نفس أساس إيرادات التأجير. يتم الاعتراف بالإيجارات المحتملة كإيرادات في الفترة التي يتم فيها اكتسابها.

**المجموعة كمستأجر**

تطبق المجموعة طريقة فردية للاعتراف والقياس بالنسبة لكافة عقود التأجير باستثناء عقود التأجير قصيرة الأجل وعقود تأجير الموجودات منخفضة القيمة. قامت المجموعة بتسجيل مطلوبات التأجير عن مدفوعات التأجير وموجودات حق الاستخدام التي تمثل حق استخدام الموجودات الأساسية.

**1. موجودات حق الاستخدام**

تسجل المجموعة موجودات حق الاستخدام في تاريخ بدء عقد التأجير (أي تاريخ توافر الأصل الأساسي للاستخدام). يتم قياس موجودات حق الاستخدام بالتكلفة ناقصاً أي استهلاك متراكم وخسائر انخفاض القيمة، ويتم تعديلها مقابل أي إعادة قياس لمطلوبات التأجير. تتضمن تكلفة موجودات حق الاستخدام مبلغ مطلوبات التأجير المسجل، والتكاليف المبدئية المباشرة المتكبدة، ومدفوعات التأجير التي تمت في أو قبل تاريخ البدء، ناقصاً أي حوافز تأجير مستلمة. يتم استهلاك موجودات حق الاستخدام على أساس القسط الثابت على مدى فترة التأجير والأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات أيهما أقصر.

في حالة نقل ملكية الأصل المؤجر إلى المجموعة في نهاية مدة عقد التأجير أو إذا كانت التكلفة تعكس ممارسة خيار الشراء، يتم احتساب الاستهلاك باستخدام العمر الإنتاجي المقدر للأصل.

تتعرض موجودات حق الاستخدام أيضاً للانخفاض في القيمة وفقاً لسياسة المجموعة "انخفاض قيمة الموجودات غير المالية".

## 2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## 2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## عقود التأجير (تتمة)

## المجموعة كمستأجر (تتمة)

## 2. مطلوبات التأجير

في تاريخ بدء عقد التأجير، تسجل المجموعة مطلوبات التأجير المقاسة بالقيمة الحالية لمدفوعات التأجير التي يتعين سدادها على مدى مدة عقد التأجير. تتضمن مدفوعات التأجير مدفوعات ثابتة (بما في ذلك المدفوعات الثابتة بطبيعتها) ناقصاً أي حوافز تأجير مستحقة ومدفوعات التأجير المتغيرة التي تستند إلى مؤشر أو سعر، والمبالغ المتوقعة سدادها بموجب ضمانات القيمة التخريدية. تتضمن مدفوعات التأجير أيضاً سعر ممارسة خيار الشراء المؤكد ممارسته من قبل المجموعة بصورة معقولة ومدفوعات غرامات إنهاء مدة عقد التأجير إذا كانت مدة عقد التأجير تعكس ممارسة المجموعة لخيار الإنهاء. يتم تسجيل مدفوعات التأجير المتغيرة التي لا تستند إلى مؤشر أو سعر كمصروفات (ما لم يتم تكبيدها لإنتاج مخزون) في الفترة التي يقع فيها الحدث أو الشرط الذي يستدعي حدوث السداد.

عند احتساب القيمة الحالية لمدفوعات التأجير، تستخدم المجموعة معدل الاقتراض المتزايد في تاريخ بدء التأجير في حالة عدم إمكانية تحديد معدل الربح المتضمن في عقد التأجير بسهولة. بعد تاريخ البدء، يتم زيادة مبلغ مطلوبات التأجير ليعكس تراكم الربح وتخفيضه مقابل قيمة مدفوعات التأجير المسددة. بالإضافة إلى ذلك، يتم إعادة قياس القيمة الدفترية لمطلوبات التأجير في حالة وجود تعديل أو تغير في مدة التأجير أو في مدفوعات التأجير الثابتة بطبيعتها أو في التقييم لشراء الأصل الأساسي.

## 2. عقود التأجير قصيرة الأجل وعقود تأجير الموجودات منخفضة القيمة

تطبق المجموعة إعفاء الاعتراف بعقود التأجير قصيرة الأجل على عقود التأجير قصيرة الأجل (أي عقود التأجير التي تبلغ مدتها 12 شهراً أو أقل من تاريخ البدء ولا تتضمن خيار الشراء). كما تطبق أيضاً إعفاء الاعتراف بالموجودات منخفضة القيمة على عقود تأجير الموجودات التي تعتبر منخفضة القيمة. يتم إدراج مدفوعات التأجير على عقود التأجير قصيرة الأجل وعقود تأجير الموجودات منخفضة القيمة كمصروفات على أساس القسط الثابت على مدى فترة التأجير.

يمكن تصنيف حصة الملكية المحتفظ بها من قبل المجموعة بموجب عقد تأجير تشغيلي والمحاسبة عنها كعقار استثماري عندما يفي العقار بتعريف العقار الاستثماري ويتم تقييم كل عقار على حدة واستناداً إلى نية الإدارة. يتم تحديد التكلفة المبدئية للعقار المحتفظ به بموجب عقد التأجير والمصنف كعقار استثماري بالقيمة العادلة للعقار أو القيمة الحالية للحد الأدنى من مدفوعات التأجير أيهما أقل. يتم تسجيل مبلغ مكافئ كالتزام.

## 2.6 الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

إن إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة يتطلب من الإدارة وضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المدرجة للإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات والإفصاح عن المطلوبات المحتملة في تاريخ البيانات المالية المجمعة. ومع ذلك فإن عدم التأكد من الافتراضات والتقديرات يمكن أن ينتج عنه تعديل مادي على القيمة الدفترية للأصل أو الالتزام المتأثر في الفترات المستقبلية.

## الأحكام

عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، قامت الإدارة باتخاذ الأحكام التالية بصرف النظر عن تلك التي تتضمن تقديرات أخرى والتي لها التأثير الأكثر جوهرية على المبالغ المدرجة في البيانات المالية المجمعة:

## إيرادات من عقود مع العملاء

قامت المجموعة بتطبيق الأحكام التالية التي تؤثر بصورة جوهرية في تحديد قيمة وتوقيت الإيرادات الناتجة من عقود مع العملاء:

## أ. تحديد التزامات الأداء في عقد مجمع

تقدم المجموعة خدمات المقاولات والفنادق إلى عملائها كجزء من ترتيب فردي ومن المحتمل أن تتضمن هذه الترتيبات مختلف التزامات الأداء التي تمثل تنفيذ مهام متفق عليها مسبقاً للتعامل. حددت المجموعة أن كل التزام من التزامات الأداء يمكن أن يمثل التزام منفصل لهذه الخدمات يمكن تحديده بصورة مستقلة عن الالتزامات الأخرى المدرجة في العقد ويمكن للتعامل أن يستفيد من كل خدمة على حدة.

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.6 الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأحكام (تتمة)

إيرادات من عقود مع العملاء (تتمة)

أ. تحديد التزامات الأداء في عقد مجمع (تتمة)

إضافة إلى ذلك، حددت المجموعة أيضا أن التعهدات بتقديم تلك الخدمات تعتبر منفصلة في نطاق كل عقد، ويتم تحديد سعر المعاملة بصورة مستقلة بناء على كل التزام على حدة، وتعتمد تلك الخدمات على بعضها البعض إلى حد كبير، أو تكون مستقلة إلى حد كبير.

يتم تحديد أسعار المعاملات لكل التزام أداء على حدة استنادا إلى أسعار البيع الفردية. وفي حالة عدم إمكانية ملاحظة هذه الأسعار بصورة مباشرة، تقوم المجموعة بتقدير سعر المعاملة لكل التزام أداء استنادا إلى التكلفة المتوقعة زائدا الهامش.

ب. تحديد سعر المعاملة

يمثل سعر المعاملة مبلغ المقابل الملزم والذي تتوقع المجموعة إحققتها في الحصول عليه مقابل تقديم الخدمات التي تعهدت المجموعة بتقديمها إلى العميل. تحدد المجموعة سعر المعاملة أخذا في الاعتبار شروط العقد وممارسات الأعمال المعتادة.

ج. تحديد توقيت أداء الخدمات

(1) إيرادات الضيافة

انتهت المجموعة إلى أن الإيرادات الناتجة من إشغال الغرف ومبيعات المأكولات والمشروبات المقدمة إلى عملائها يتم تسجيلها على مدار الوقت عندما يتم الوفاء بهذه الالتزامات عند تقديم تلك الخدمات أو المبيعات. يحق للمجموعة عرض حق السداد مقابل الخدمة أو البيع. علاوة على ذلك، يحصل العميل على التزام بتوجيه استخدام الخدمات أو المبيعات والحصول على كافة المزايا الجوهرية المتبقية منها.

(2) عمليات الإنشاءات وتطوير العقارات

انتهت المجموعة إلى أن الإيرادات الناتجة من المقاولات فيما يتعلق بخدمة الإنشاءات وتطوير العقارات المقدمة إلى عملائها يتم تسجيلها على مدار الوقت، حيث يقوم العملاء باستلام الخدمات والاستفادة من المزايا المقدمة من المجموعة بشكل متزامن. وحقيقة أن أي منشأة أخرى لن تحتاج إلى تقديم هذه الخدمات التي قدمتها المجموعة حتى تاريخه يوضح أن العميل يتلقى الخدمات ويستفيد من المزايا التي تقدمها المجموعة كما هي وذلك بشكل متزامن. ويحق للمجموعة الحصول على المدفوعات المتعلقة بالأداء الذي تم إنجازه حتى تاريخه بموجب الاتفاقات التعاقدية مع العميل، حيث يحق للمجموعة الحصول على مبلغ يمثل على أقل تقدير تعويض للمجموعة عن الأداء التي تم إنجازها حتى تاريخه في حالة إنهاء العميل للعقد لأسباب بخلاف اخفاق المجموعة في تقديم الخدمات التي تعهدت بها. علاوة على ذلك، تم إيجاد بعض الموجودات من خلال أداء المجموعة للالتزامات المقاولات. ولكن هذه الموجودات يتم التحديد بأنها مقيدة بشروط من التوجيه الفعلي لاستخدام تلك الموجودات لغرض آخر من قبل العميل خلال عملية إيجاد أو تعزيز الموجودات ذات الصلة.

قررت المجموعة أن تقوم بتطبيق طريقة المدخلات لقياس التقدم في أداء تلك الخدمات نظرا للعلاقة المباشرة بين جهود المجموعة وتقديم الخدمات إلى العميل. تقوم المجموعة بتسجيل الإيرادات من هذه الخدمات على أساس التكلفة المتكبدة بالتناسب مع إجمالي التكاليف المتوقعة لإنجاز التزامات الأداء. قامت المجموعة بتقدير نسبة التكاليف المتكبدة كجزء من إجمالي التكاليف المقدرة بالنسبة لكل عقد لتحديد الإيرادات التي يتم الاعتراف بها حتى تاريخه والمحاسبة عن هامش فترة العقد بالكامل.

(3) عمليات إدارة المرافق

انتهت المجموعة إلى أنه يتم الاعتراف بالإيرادات من العقود فيما يتعلق بخدمات إدارة المرافق المقدمة إلى عملائها على مدار الوقت حيث يقوم العميل باستلام واستهلاك المزايا المقدمة من المجموعة بشكل متزامن. إن المجموعة لديها الحق في المدفوعات مقابل الأداء الذي تم استكماله حتى الآن حيث يكون من حق المجموعة وفقاً لكل اتفاقية عقد مبرمة مع العميل الحصول على المبلغ الذي يعرض المجموعة على الأقل مقابل الأداء الذي تم إتمامه حتى الآن في حالة قيام العميل بفسخ العقد لأي أسباب بخلاف عجز المجموعة عن الأداء كما تعهدت. إضافة إلى ذلك، لا يؤدي أداء المجموعة إلى إيجاد أصل ذات استخدام بديل للمنشأة.

## 2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## 2.6 الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

## الأحكام (تتمة)

إيرادات من عقود مع العملاء (تتمة)

ج. تحديد توقيت أداء الخدمات (تتمة)

3) عمليات إدارة المرافق (تتمة)

قررت المجموعة استخدام طريقة المخرجات لقياس انجاز تلك الخدمات على أساس القياسات المباشرة لقيمة الخدمات التي يتم تقديمها إلى العميل حتى الآن بالنسبة والتناسب مع الخدمات المتبقية التي تم التعهد بها وفقاً لذلك العقد. لدى المجموعة الحق في الحصول على مقابل من العميل بمبلغ يمثل مباشرة قيمة أداء المجموعة الذي تم إنجازه للعميل حتى الآن. وفيما يتعلق بعقود الخدمات التي تم أدائها بنفس نموذج الاستهلاك على مدار الوقت والتي يشمل مقابلها مبلغ ثابت على مدار مدة العقد، تسجل المجموعة الإيرادات على أساس القسط الثابت حيث تبذل المجموعة جهودها على مدار فترة الأداء. أما بالنسبة لعقود الخدمة التي لها مقابل يعتمد على قياس الخدمة التي تم أدائها مثل عدد الساعات، تقوم المجموعة بالاعتراف بالإيرادات على أساس الأداء الذي تم استكماله حتى الآن.

د. اعتبارات الملتزم الرئيسي مقابل الوكيل

خلال إداء خدمات المقاولات إلى عميلها، يشارك مع المجموعة أطراف أخرى في تقديم بعض الخدمات. وقد قررت المجموعة أنها الملتزم الرئيسي في هذه الترتيبات حيث تحتفظ المجموعة بالحق في تقديم الخدمة من خلال طرف آخر، ما يتيح للمجموعة القدرة على توجيه هذا الطرف لتقديم الخدمة إلى العميل نيابة عن المجموعة والمجموعة مسؤولة بصورة رئيسية عن الوفاء بكل التزام إلى العميل.

هـ. النظر في مكون التمويل الجوهري في العقد

لا تتوقع المجموعة أن يكون لديها أي عقود تكون فيها الفترة بين تحويل الخدمات التي تعهدت بها المجموعة إلى العميل وقيام العميل بدفع المقابل أكثر من سنة واحدة. ونتيجة لذلك، لا تقوم المجموعة بتعديل أي من أسعار المعاملات مقابل القيمة الزمنية للأموال.

## تصنيف الموجودات المالية

تحدد المجموعة تصنيف الموجودات المالية استناداً إلى تقييم نموذج الأعمال الذي يتم ضمنه الاحتفاظ بالموجودات وتقييم ما إذا كانت الشروط التعاقدية للأصل المالي ترتبط بمدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط على أصل المبلغ القائم.

## تصنيف العقارات

تحدد المجموعة تصنيف العقارات كعقارات استثمارية أو كعقارات محتفظ بها للمتاجرة:

- ◀ تتضمن العقارات الاستثمارية الأرض والمباني التي لا تشغلها المجموعة بصورة أساسية أو تستخدم لعملياتها، أو للبيع في سياق الأعمال الطبيعي، ولكن محتفظ بها بصورة أساسية لتحقيق إيرادات تأجير أو ارتفاع قيمتها الرأسمالية.
- ◀ تتضمن العقارات المحتفظ بها للمتاجرة العقار المحتفظ به للبيع في سياق الأعمال الطبيعي.

## التزامات تأجير تشغيلي - المجموعة كمؤجر

قامت المجموعة بالدخول في عقود تأجير عقار تجاري ضمن محفظتها العقارية الاستثمارية. بناء على تقييم شروط وبنود الترتيبات والتي توضح على سبيل المثال أن فترة الإيجار لا تمثل جزءاً جوهرياً من العمر الاقتصادي للعقار التجاري وأن القيمة الحالية للحد الأدنى لمدفوعات التأجير لا يعتبر جوهرياً بالنسبة للقيمة العادلة للعقار التجاري، قررت المجموعة إلى أنها تحتفظ بجميع المخاطر والمزايا الجوهريّة المرتبطة بملكية هذه العقارات ومن ثم تقوم بالمحاسبة عن هذه العقود كعقود تأجير تشغيلي.

## تحديد مدة عقد الإيجار للعقود التي تتضمن خيارات التجديد والإنهاء - المجموعة كمستأجر

تحدد المجموعة مدة عقد التأجير بوصفها مدة غير قابلة للإلغاء لعقد التأجير إلى جانب أي فترات تتضمن خيار مد فترة عقد التأجير في حالة التأكد بصورة معقولة من ممارسته، أو أي فترات يشملها خيار إنهاء عقد التأجير في حالة عدم التأكد من ممارسته.

لدى المجموعة عدد من عقود التأجير التي تتضمن خيارات التمديد والإلغاء. وتستعين المجموعة بالأحكام في تقييم ما إذا كان من المؤكد بصورة معقولة ممارسة خيار تجديد أو إلغاء عقد التأجير أم لا. أي أنها تراعي كافة العوامل ذات الصلة التي تحقق حافزاً اقتصادياً لممارسة خيار التجديد أو خيار الإنهاء. وبعد تاريخ بداية التأجير، تعيد المجموعة تقييم مدة عقد التأجير إذا كان هناك حدث أو تغيير جوهري في الظروف التي يقع ضمن نطاق سيطرة المجموعة ويؤثر على قدرتها على ممارسة أو عدم ممارسة خيار التجديد أو الإلغاء.

## 2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## 2.6 الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

## التقديرات والافتراضات

## تقييم صافي القيمة الممكن تحقيقها للعقارات المحتفظ بها للمتاجرة

تدرج العقارات المحتفظ بها للمتاجرة بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل. يتم تقييم صافي القيمة الممكن تحقيقها بالرجوع إلى ظروف السوق والأسعار الفعلية في تاريخ البيانات المالية المجمعة وتحدد المجموعة في ضوء المعاملات الحديثة بالسوق.

## تقييم العقارات الاستثمارية والأرض ملك حر والمباني

تم تقييم القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية والأرض ملك حر والمباني من قبل مقيمي عقارات مستقلين. تم استخدام طريقتين رئيسيتين في تحديد القيمة العادلة لحصص الملكية في العقارات الاستثمارية والأرض ملك حر والمباني – وهما (أ) تحليل التدفقات النقدية المخصومة و (ب) طريقة القيمة السوقية للعقار كما يلي:

(أ) تستند التدفقات النقدية المخصومة إلى سلسلة من التدفقات النقدية الحرة المتوقعة والمؤيدة بأحكام أي عقود تأجير قائمة وعقود أخرى وهي مخصومة بمعدل يعكس مخاطر الأصل.

(ب) تستند طريقة القيمة السوقية للعقار إلى تقييم تم إجراؤه من قبل مقيم عقارات مستقل باستخدام قيمة الصفقات الفعلية التي تم إجراؤها مؤخراً من قبل أطراف أخرى لعقارات مماثلة لها بالنسبة للموقع والحالة، وعلى أساس معرفة وخبرة مقيم العقارات.

تم تقييم العقار الاستثماري قيد الإنشاء أيضاً وفقاً للقيمة العادلة كما هي محددة من قبل خبراء التقييم العقاري المستقلين باستثناء في حالة عدم إمكانية تحديد مثل هذه القيمة بسهولة. تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية قيد الإنشاء إما باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة أو طريقة القيمة المتبقية.

إن الأساليب والافتراضات الهامة المستخدمة من قبل المقيمين في تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية والأرض ملك حر والمباني مبينة في الإيضاحين 10 و 11.

## التعرض لمخاطر الاقتصادات التضخمية

خلال السنة، تم تقييم دولة لبنان كأحد الدول التي تشهد معدلات تضخم مفرطة وفق لمتطلبات معيار المحاسبة الدولي 29: التقارير المالية في الاقتصادات التضخمية. تتعرض المجموعة لمخاطر في دولة لبنان من خلال شركاتها التابعة "بمدمون للعقارات المتحدة ش.م.ل." و "الشركة اللبنانية للعقارات المتحدة ش.م.ل." وعملتهما الرئيسية الليرة اللبنانية. أجرت الإدارة تقييم للوضع وقدرة ان التأثير الناتج من عملياتها الخارجية في ضوء الاقتصاد شديد التضخم لا يعتبر مادياً بالنسبة للبيانات المالية المجمعة للمجموعة.

## الأساليب المستخدمة في تقييم العقارات الاستثمارية

تشتمل طريقة التدفقات النقدية المخصومة على التوقع بسلسلة من التدفقات النقدية الدورية إما فيما يتعلق بعقار عامل أو عقار للتطوير. بالنسبة لهذه التدفقات النقدية المتوقعة، تم تطبيق معدل خصم ملائم مستقى من السوق، لوضع مؤشر للقيمة الحالية لتدفقات الإيرادات المتعلقة بالعقار. تُقدر التدفقات النقدية الدورية المحسوبة عادة بإجمالي إيرادات التأجير ناقصاً الشغور وخصائر التحصيل وناقصاً مصروفات / مدفوعات التشغيل. ويتم خصم سلسلة من إيرادات التشغيل الدورية بالصافي، بالإضافة إلى تقدير قيمة الرد/الإنهاء/الخروج (التي تستخدم طريقة التقييم التقليدية) المتوقع عند نهاية فترة التوقع، وصولاً إلى القيمة الحالية. إن إجمالي صافي القيمة الحالية يساوي القيمة العادلة للعقار.

تتمثل طريقة القيمة المتبقية (أو طريقة التطوير الافتراضي) المستخدمة في تقدير القيمة العادلة في طريقة تجمع ما بين طريقة الرسملة (الإيرادات) وطريقة التكلفة (التجميع). يتم تعريف طريقة القيمة المتبقية على أنها: "طريقة تحديد قيمة العقار الذي من المحتمل أن يخضع للتطوير أو إعادة التطوير أو التجديد. ويتم خصم إجمالي تكلفة العمل المقدر بما في ذلك الرسوم والمصروفات الأخرى ذات الصلة زائداً مخصص الفائدة ومخاطر وأرباح القائم بأعمال التطوير من إجمالي قيمة المشروع المكتمل. يتم بعد ذلك تعديل المبلغ الناتج رجوعاً إلى تاريخ التقييم للوصول إلى القيمة المتبقية".

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.6 الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

التقديرات والافتراضات (تتمة)

تقييم الاستثمارات في أسهم غير مسعرة

يستند تقييم الاستثمارات في أسهم غير مسعرة عادةً إلى عامل مما يلي:

- ◀ معاملات حديثة في السوق بشروط تجارية بحتة.
- ◀ القيمة العادلة الحالية لأداة أخرى مماثلة إلى حد كبير.
- ◀ التدفقات النقدية المتوقعة مخصومة بالمعدلات الحالية المطبقة لبنود ذات شروط وسمات مخاطر مماثلة.
- ◀ نماذج تقييم أخرى.

عقود التأجير – تقدير معدل الاقتراض المتزايد

لا يمكن للمجموعة أن تحدد بسهولة معدل الفائدة الضمني في عقد التأجير وبالتالي فإنها تستخدم معدل الاقتراض المتزايد لقياس مطلوبات التأجير. إن معدل الاقتراض المتزايد هو معدل الفائدة الذي يتعين على المجموعة دفعه لاقتراض الأموال اللازمة للحصول على أصل ذي قيمة مماثلة للأصل المرتبط بحق الاستخدام في بيئة اقتصادية مماثلة، على أن يتم الاقتراض لمدة مماثلة مقابل ضمان مماثل. لذلك يعكس معدل الاقتراض المتزايد ما "يتعين على المجموعة" سداً، والذي يتطلب تقديرًا عند عدم توافر أسعار ملحوظة أو عندما تحتاج إلى تعديل لتعكس شروط وأحكام عقد التأجير. تقوم المجموعة بتقدير معدل الاقتراض المتزايد باستخدام المدخلات الملحوظة (مثل معدلات الفائدة السوقية) عندما تكون متاحة ومطلوبة لإجراء بعض التقديرات الخاصة بالمجموعة (مثل معدل الائتمان المستقل للشركة التابعة).

3 النقد والأرصدة لدى البنوك والودائع قصيرة الأجل

2021 دينار كويتي	2022 دينار كويتي	
12,882,341	10,952,308	نقد لدى البنوك وفي الصندوق
1,315,590	9,847,089	ودائع قصيرة الأجل
14,197,931	20,799,397	النقد والأرصدة لدى البنوك والودائع قصيرة الأجل
-	(1,389)	ناقصاً: حساب مكشوف لدى البنك (إيضاح 11)
14,197,931	20,798,008	النقد والنقد المعادل لأغراض بيان التدفقات النقدية المجموع

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

تم إيداع نقد وودائع قصيرة الأجل بمبلغ 3,357,338 دينار كويتي (2021: 6,811,312 دينار كويتي) لدى أطراف ذات علاقة (إيضاح 23).

4 مدينون ومدفوعات مقدماً وموجودات أخرى

2021 دينار كويتي	2022 دينار كويتي	
52,574,617	55,192,921	مدينون
1,619,426	929,887	إيرادات تأجير وضيافة مستحقة
2,168,721	1,644,181	مستحق من أطراف ذات علاقة (إيضاح 23)
672,771	450,422	مدفوعات مقدماً
2,462,008	2,153,779	موجودات أخرى
59,497,543	60,371,190	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
(9,203,604)	(13,690,821)	
50,293,939	46,680,369	

4 مدينون ومدفوعات مقدماً وموجودات أخرى (تتمة)

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

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
8,301,225	9,203,604	كما في 1 يناير
1,418,754	5,358,755	خسائر الائتمان المتوقعة للسنة
(500,356)	(816,957)	شطب
(16,019)	(54,581)	فرق تحويل عملات أجنبية
<u>9,203,604</u>	<u>13,690,821</u>	كما في 31 ديسمبر

5 عقارات محتفظ بها للمتاجرة

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
55,854,896	55,494,092	كما في 1 يناير
456,274	239,981	الإضافات خلال السنة
-	(22,843,149)	التحويل إلى عقارات استثمارية (إيضاح 8)
-	(143,220)	انخفاض قيمة عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة
(780,278)	(302,689)	الاستبعادات
(36,800)	(8,085,963)	فرق تحويل عملات أجنبية
<u>55,494,092</u>	<u>24,359,052</u>	كما في 31 ديسمبر

تبلغ تكاليف التمويل المرسلة المدرجة في القيمة الدفترية للعقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة (قيد الإنشاء) 100,113 دينار كويتي (2021: 140,731 دينار كويتي). خلال السنة الحالية، لم يتم رسلة تكاليف التمويل إلى العقارات المحتفظ بها للمتاجرة (2021: لا شيء دينار كويتي).

6 موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
205,201	529,832	أسهم مسعرة
3,215,546	1,856,270	أسهم غير مسعرة
<u>3,420,747</u>	<u>2,386,102</u>	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى

تمثل الاستثمارات بإجمالي قيمة دفترية بمبلغ 21,557 دينار كويتي (2021: 146,760 دينار كويتي) استثمارات لدى أطراف ذات علاقة (إيضاح 23) وتدار الاستثمارات بإجمالي قيمة دفترية بمبلغ 1,245,459 دينار كويتي (2021: 1,224,561 دينار كويتي) من قبل طرف ذي علاقة (إيضاح 23).



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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في 31 ديسمبر 2022

7 استثمار في شركات زميلة

القيمة الدفترية		حصة الملكية		بلد التأسيس	اسم الشركة
2021	2022	2021	2022		
دينار كويتي	دينار كويتي				
15,313,964	19,145,240	35.72%	40.42%	الكويت	شركة مينا هومز العقارية ش.م.ك. (مقفلة) (أ)
-	7,117,183	49.00%	49.00%	هولاندا الإمارات	شركة اسوفيد بي في (أ)
6,227,561	6,642,703	50.00%	50.00%	العربية المتحدة	شركة الفجيرة العقارية المحدودة
6,560,339	6,480,621	40.00%	40.00%	الكويت	شركة إنشاء القابضة ش.م.ك. (قابضة)
					شركة إيكاروس المتحدة للخدمات البحرية
642,652	759,246	20.00%	20.00%	الكويت	ش.م.ك. (مقفلة) إيضاح 28 (أ)
6,647	6,291	50.00%	50.00%	الأردن	شركة الثانية العقارية ش.م.خ.
					شركة أبراج المتحدة القابضة ش.م.ك. (مقفلة)
28,538,911	-	40.08%	-	الكويت	- إيضاح 28 (ب)
1,359,104	-	29.97%	-	الكويت	شركة الفنادق الكويتية ش.م.ك. (ب)
58,649,178	40,151,284				

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

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
56,801,650	58,649,178	كما في 1 يناير
2,334,900	14,141,313	إضافات ومساهمات رأسمالية خلال السنة (أ)
-	(32,380,525)	مستبعدات خلال السنة (ب)
(973,634)	(80,000)	توزيعات أرباح
886,990	506,267	حصة في النتائج
(400,728)	(684,949)	فروق تحويل عملات أجنبية
58,649,178	40,151,284	في 31 ديسمبر

أ) خلال السنة، قامت شركة اسوفيد بي في - شركة زميلة - بزيادة رأس المال من خلال رسملة جزئية للقرض الممنوح إلى شركة اسوفيد بي في والذي كانت حصة المجموعة فيه بمبلغ 8,493,213 دينار كويتي (2021: لا شيء).

خلال السنة، قامت شركة مينا هومز العقارية ش.م.ك. (مقفلة) ("مينا هومز") - شركة زميلة - بزيادة رأسمالها من خلال مساهمة رأسمالية إضافية ساهمت فيها المجموعة بمبلغ 5,448,100 دينار كويتي (2021: 2,334,900 دينار كويتي).

خلال السنة، قامت شركة إيكاروس المتحدة للخدمات البحرية ش.م.ك. (مقفلة) - شركة زميلة - بزيادة رأسمالها من خلال مساهمة رأسمالية إضافية ساهمت فيها المجموعة بمبلغ 200,000 دينار كويتي (2021: لا شيء).

ب) خلال السنة، باعت المجموعة كامل حصتها في الشركة الزميلة - شركة فنادق الكويت - بمقابل إجمالي يبلغ 3,077,349 دينار كويتي ووفقاً لذلك سجلت ربحاً من بيع بمبلغ 1,163,836 دينار كويتي.

في 22 ديسمبر 2022، حصلت الشركة الأم على السيطرة على شركة أبراج المتحدة القابضة ش.م.ك. (مقفلة) من خلال مبادلة الأسهم وبالتالي استكملت الدمج مع الشركة الأم وأصبحت شركة واحدة مدمجة (إيضاح 28).

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في 31 ديسمبر 2022

7 استثمار في شركات زميلة (تتمة)

حددت المجموعة أن شركة مينا هومز العقارية ش.م.ك. (مقفلة) ("مينا هومز") يعتبر شركة زميلة جوهرية للمجموعة ويوضح الجدول التالي ملخص المعلومات المالية لاستثمار المجموعة في الشركات الزميلة:

أخرى		مينا هومز		أبراج المتحدة*		
2021	2022	2021	2022	2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
41,674,991	<b>35,223,234</b>	100,239,104	<b>124,584,702</b>	129,947,275	-	ملخص بيان المركز المالي
46,501,067	<b>40,537,472</b>	54,264,780	<b>83,979,708</b>	3,446,779	-	موجودات غير متداولة
(44,419,241)	<b>(24,633,784)</b>	(77,469,925)	<b>(94,950,242)</b>	(58,977,071)	-	موجودات متداولة
(13,595,740)	<b>(10,867,853)</b>	(34,161,722)	<b>(67,877,120)</b>	(3,212,115)	-	مطلوبات غير متداولة
						مطلوبات متداولة
<u>30,161,077</u>	<u><b>40,259,069</b></u>	<u>42,872,237</u>	<u><b>45,737,048</b></u>	<u>71,204,868</u>	<u>-</u>	حقوق الملكية
		35.72%	<b>40.42%</b>	40.08%	-	نسبة ملكية المجموعة
<u>14,796,304</u>	<u><b>21,006,044</b></u>	<u>15,313,963</u>	<u><b>19,145,240</b></u>	<u>28,538,911</u>	<u>-</u>	حصة المجموعة في صافي الموجودات
<u>18,595,573</u>	<u><b>14,526,963</b></u>	<u>9,982</u>	<u><b>489,874</b></u>	<u>6,703,366</u>	<u><b>8,033,269</b></u>	ملخص بيان الدخل:
						الإيرادات
<u>2,737,698</u>	<u><b>(1,142,737)</b></u>	<u>(2,978,921)</u>	<u><b>(3,603,747)</b></u>	<u>2,380,632</u>	<u><b>3,097,483</b></u>	ربح (خسارة) السنة
<u>499,570</u>	<u><b>(504,609)</b></u>	<u>(556,333)</u>	<u><b>(776,570)</b></u>	<u>943,753</u>	<u><b>1,787,446</b></u>	حصة المجموعة في ربح (خسارة) السنة

\* في 22 ديسمبر 2022، حصلت الشركة الأم على السيطرة على شركة أبراج المتحدة القابضة ش.م.ك. (مقفلة) من خلال مبادلة الأسهم وأصبحت شركة تابعة. تم المحاسبة عن عملية الحيازة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 3: دمج الأعمال ("المعيار الدولي للتقارير المالية 3") (إيضاح 28).

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2022

8 عقارات استثمارية

2021 دينار كويتي	2022 دينار كويتي	
69,642,755	60,234,474	أرض لغرض التطوير (أ)
12,016,473	11,846,179	عقارات استثمارية قيد الإنشاء (ب)
179,054,129	311,747,555	عقارات مطورة (ج)
<u>260,713,357</u>	<u>383,828,208</u>	

تم إجراء تقييم الأراضي لغرض التطوير والعقارات الاستثمارية قيد الإنشاء والعقارات المطورة كما في 31 ديسمبر 2022 من قبل مقيمين مستقلين لديهم مؤهلات وخبرة مهنية في موقع وفئة العقار الاستثماري الذي يتم تقييمه. تم استخدام طريقة التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة أو القيمة السوقية للعقارات المطورة حيث تم اعتبارها ملائمة وفقاً لما يتناسب مع طبيعة واستخدام العقار. تم تحديد القيمة العادلة للأراضي لغرض التطوير والعقار الاستثماري قيد الإنشاء باستخدام طريقة القيمة السوقية أو طريقة استبدال تكلفة الاستهلاك.

(أ) أرض لغرض التطوير

إن الحركة في الأراضي لغرض التطوير خلال السنة كانت كما يلي:

2021 دينار كويتي	2022 دينار كويتي	
73,112,104	69,642,755	كما في 1 يناير
-	476,732	إضافات
(4,126,233)	(532,350)	استيعادات
551,711	(2,579,152)	ربح (خسارة) التقييم
105,173	(6,773,511)	فروق تحويل عملات أجنبية
<u>69,642,755</u>	<u>60,234,474</u>	كما في 31 ديسمبر

تشمل الأرض لغرض التطوير قطعة أرض في مدينة شرم الشيخ، مصر بمبلغ 16,199,961 دينار كويتي (2021): 18,015,046 دينار كويتي) ولم يتم تسجيلها بعد باسم الشركة التابعة (الخليج مصر) ولن يتم السماح بتسجيل الشركة التابعة حتى استكمال مشروع الإنشاء في هذه الأرض.

(ب) عقارات استثمارية قيد الإنشاء

2021 دينار كويتي	2022 دينار كويتي	
11,518,186	12,016,473	كما في 1 يناير
-	8,232	إنفاق رأسمالي
51,172	(194,271)	فروق تحويل عملات أجنبية
447,115	15,745	ربح (خسارة) التقييم
<u>12,016,473</u>	<u>11,846,179</u>	كما في 31 ديسمبر

(ج) عقارات مطورة

2021 دينار كويتي	2022 دينار كويتي	
99,094,097	246,929,276	أراضي ومباني مطورة:
79,960,032	64,818,279	أراضي ومباني مطورة
<u>179,054,129</u>	<u>311,747,555</u>	مباني مقامة على أراضي مستأجرة من الحكومة

8 عقارات استثمارية (تتمة)

تتراوح فترات الاستئجار لقطع الأراضي المستأجرة من حكومة دولة الكويت ومن الغير من أكثر من سنة حتى 50 سنة و قابلة للتجديد.

إن الحركة خلال السنة كانت كما يلي:

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
185,714,107	179,054,129	كما في 1 يناير
358,100	202,942	إضافات
-	126,423,000	إضافة نتيجة دمج الأعمال (إيضاح 28)
-	22,843,149	تحويل من عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة (إيضاح 5)
(412,711)	(228,397)	استبعاد عقارات استثمارية
(6,722,037)	(18,434,747)	خسارة التقييم
116,670	1,887,479	فروق تحويل عملات أجنبية
179,054,129	311,747,555	كما في 31 ديسمبر

الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة

تم قياس القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ضمن المستوى 3 لقياس القيمة العادلة استنادًا إلى المدخلات لأسلوب التقييم المستخدم. يبين الجدول التالي مطابقة الأرصدة الافتتاحية بالأرصدة الختامية لقياس القيمة العادلة ضمن المستوى 3:

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
270,344,397	260,713,357	الرصيد الافتتاحي
-	126,423,000	إضافة نتيجة دمج الأعمال (إيضاح 28)
-	22,843,149	تحويل من عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة
358,100	687,906	إضافات وإنفاق رأسمالي
(4,538,944)	(760,747)	الاستبعادات والتحويلات
(5,723,211)	(20,998,154)	خسارة التقييم
273,015	(5,080,303)	فروق تحويل عملات أجنبية
260,713,357	383,828,208	الرصيد الختامي

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

2021	2022	
%	%	
11.00	10.50	متوسط صافي العائد المبدئي
11.75	11.25	متوسط العائد القابل للاسترداد
0.645	1.250	متوسط معدل التضخم
15.00	15.00	معدل الشغور طويل الأجل
1.925	2.500	معدل النمو طويل الأجل في معدلات الإيجارات الفعلية

## 8 عقارات استثمارية (تتمة)

## تحليل الحساسية

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

التأثير على القيمة العادلة		الحساسية	المدخلات الجوهرية غير الملحوظة
2021	2022		
دينار كويتي	دينار كويتي		
1,281,848	<b>1,906,875</b>		
(1,253,880)	<b>(1,851,125)</b>	+/- 1%	متوسط صافي العائد المبدئي
2,567,428	<b>2,295,164</b>		
(2,368,769)	<b>(2,214,875)</b>	+/- 1%	متوسط العائد القابل للاسترداد
1,404,326	<b>1,401,921</b>	+/- 25	
(991,595)	<b>(997,524)</b>	نقاط أساس	متوسط معدل التضخم
1,569,115	<b>1,489,765</b>		
(1,526,843)	<b>(1,389,765)</b>	+/- 1%	معدل الشغور طويل الأجل
1,414,908	<b>1,008,545</b>		
(1,621,088)	<b>(993,694)</b>	+/- 1%	معدل النمو طويل الأجل في الإيجارات الفعلية

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في 31 ديسمبر 2022

9 ممتلكات ومعدات									
المجموع دينار كويتي	أعمال قيد التنفيذ دينار كويتي	موجودات حق الاستخدام دينار كويتي	سيارات دينار كويتي	أثاث وتراكيبات دينار كويتي	أجهزة وبرامج كمبيوتر دينار كويتي	أدوات ومعدات دينار كويتي	مباني دينار كويتي	أراضي ملك حر دينار كويتي	
التكلفة:									
219,667,904	3,948,145	-	2,314,260	16,461,945	17,712,250	14,089,705	109,783,699	55,357,900	كما في 1 يناير 2022
1,814,782	-	-	-	937,989	-	876,793	-	-	إضافة نتيجة حيازة شركة
6,163,246	4,785,155	368,981	120,027	252,614	198,680	397,824	39,965	-	تابعة (إيضاح 28)
(1,461,219)	-	-	-	-	-	-	(1,461,219)	-	إضافات
(839,752)	-	-	-	-	-	-	(839,752)	-	انخفاض القيمة
(1,983,770)	-	-	(213,765)	(208,784)	(91,222)	(1,469,999)	-	-	تعديل إعادة التقييم
2,368,716	(2,048,367)	-	1,476	627,171	424,903	333,776	3,605,865	(576,108)	استبعاد
225,729,907	6,684,933	368,981	2,221,998	18,070,935	18,244,611	14,228,099	111,128,558	54,781,792	تعديل تحويل عملات أجنبية
كما في 31 ديسمبر 2022									
الإستهلاك:									
(88,863,491)	-	-	(1,551,898)	(16,388,056)	(17,650,584)	(11,121,050)	(42,151,903)	-	كما في 1 يناير 2022
(1,519,562)	-	-	-	(859,852)	-	(659,710)	-	-	إضافة نتيجة حيازة شركة
(4,054,609)	-	(8,896)	(243,284)	(465,175)	(207,930)	(540,912)	(2,588,412)	-	تابعة (إيضاح 28)
1,374,682	-	-	12,422	188,463	51,477	1,122,320	-	-	المحمل للسنة
(692,576)	-	-	(3,062)	(114,768)	(23,544)	(159,078)	(392,124)	-	استبعاد
(93,755,556)	-	(8,896)	(1,785,822)	(17,639,388)	(17,830,581)	(11,358,430)	(45,132,439)	-	تعديل تحويل عملات أجنبية
في 31 ديسمبر 2022									
131,974,351	6,684,933	360,085	436,176	431,547	414,030	2,869,669	65,996,119	54,781,792	صافي القيمة الدفترية:
في 31 ديسمبر 2022									

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في 31 ديسمبر 2022

9 ممتلكات ومعدات (تتمة)									
المجموع	أعمال قيد التنفيذ	موجودات حق الاستخدام	سيارات	أثاث وتركيبات	أجهزة وبرامج كمبيوتر	أدوات ومعدات	مباني	أراضي ملك حر	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
التكلفة:									
216,266,978	2,832,828	-	2,181,254	15,881,283	17,538,063	14,044,661	109,056,410	54,732,479	كما في 1 يناير 2021
1,652,635	1,108,262	-	152,074	110,550	170,350	79,064	32,335	-	إضافات
6,679	-	-	-	-	-	-	6,679	-	تعديل إعادة التقييم
(25,658)	-	-	(18,850)	-	(2,304)	(4,504)	-	-	استبعاد
1,767,270	7,055	-	(218)	470,112	6,141	(29,516)	688,275	625,421	تعديل تحويل عملات أجنبية
219,667,904	3,948,145	-	2,314,260	16,461,945	17,712,250	14,089,705	109,783,699	55,357,900	كما في 31 ديسمبر 2021
الاستهلاك:									
(83,676,308)	-	-	(1,259,845)	(15,835,536)	(17,437,353)	(9,759,471)	(39,384,103)	-	كما في 1 يناير 2021
(4,729,358)	-	-	(304,221)	(501,456)	(203,365)	(1,321,515)	(2,398,801)	-	المحمل للسنة
22,867	-	-	16,068	-	2,295	4,504	-	-	استبعاد
(480,692)	-	-	(3,900)	(51,064)	(12,161)	(44,568)	(368,999)	-	تعديل تحويل عملات أجنبية
(88,863,491)	-	-	(1,551,898)	(16,388,056)	(17,650,584)	(11,121,050)	(42,151,903)	-	كما في 31 ديسمبر 2021
130,804,413	3,948,145	-	762,362	73,889	61,666	2,968,655	67,631,796	55,357,900	صافي القيمة الدفترية: كما في 31 ديسمبر 2021

تم تحديد القيمة العادلة للأرض ملك حر والمبني باستخدام طريقة المقارنة بالسوق. تم إجراء هذه التقييمات من قبل مقيم مستقل وتسنند إلى قواعد بيانات أسعار المعاملات للعقارات ذات الطبيعة والموقع والحالة المتماثلة. إن وحدة المقارنة المطبقة من قبل المجموعة تمثل السعر لكل متر مربع. كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة، تم إدراج الخسارة من إعادة تقييم الأرض ملك حر والمباني بمبلغ 839,752 دينار كويتي (2021: ربح بمبلغ 6,679 دينار كويتي) وتعديل الضريبة المؤجلة ذات الصلة الناتجة من ربح إعادة التقييم بمبلغ 14,397 دينار كويتي (2021: ربح بمبلغ 1,106 دينار كويتي) وحصص في الحصص غير المسيطرة بمبلغ لا شيء دينار كويتي (2021: 140,275 دينار كويتي) وفروق تحويل عملات أجنبية ناتجة من تحويل عمليات أجنبية بمبلغ 557,788 دينار كويتي (2021: 752,183 دينار كويتي) ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى.

مدخلات تقييم جوهرية غير ملحوظة

كما في 31 ديسمبر 2022، يبلغ نطاق متوسط سعر السوق للأرض ملك حر والمباني (لكل متر مربع) المستخدم من قبل المقيم 948 دينار كويتي (2021: 976 دينار كويتي). إن الارتفاع (الانخفاض) الجوهرية في السعر المقدر لكل متر مربع كل على حده سيؤدي إلى ارتفاع (انخفاض) في القيمة العادلة على أساس خطي.

9 ممتلكات ومعدات (تتمة)

تم توزيع الاستهلاك في بيان الدخل المجموع كما يلي:

2021 دينار كويتي	2022 دينار كويتي	
1,539,111	715,199	تكلفة الإيرادات
2,935,659	3,069,151	تكلفة مقاولات وخدمات استهلاك الفنادق
254,588	270,259	مصروفات تشغيلية استهلاك الممتلكات والمعدات
<u>4,729,358</u>	<u>4,054,609</u>	

10 دائنون ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

2021 دينار كويتي	2022 دينار كويتي	
674,920	450,522	إيجار مستلم مقدماً
46,140,663	51,846,673	دائنون
5,293,456	5,466,011	تأمينات مستردة
3,086,418	2,027,998	مستحق إلى أطراف ذات علاقة (إيضاح 23)
22,480,939	25,419,414	دائنون آخرون
<u>77,676,396</u>	<u>85,210,618</u>	

11 قروض وسلف تحمل فائدة

2021 دينار كويتي	2022 دينار كويتي	
246,528,083	302,769,908	قروض
-	1,389	حسابات مكشوفة لدى البنوك
<u>246,528,083</u>	<u>302,771,297</u>	

2021 دينار كويتي	2022 دينار كويتي	
20,566,855	22,208,227	من قبل الشركة الأم:
166,476,366	161,679,597	متداولة
		غير متداولة
<u>187,043,221</u>	<u>183,887,824</u>	
10,278,521	13,248,982	من قبل الشركات التابعة:
49,206,341	105,634,491	متداولة
		غير متداولة
<u>59,484,862</u>	<u>118,883,473</u>	
<u>246,528,083</u>	<u>302,771,297</u>	



11 قروض وسلف تحمل فائدة (تتمة)

كما في 31 ديسمبر 2022، تشمل أرصدة القروض المتداولة وغير المتداولة للشركات التابعة مبلغ 2,250,000 دينار كويتي و 54,302,565 دينار كويتي على التوالي كنتائج لدمج الأعمال خلال السنة (إيضاح 28).

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

المجموع 2021 دينار كويتي	المجموع 2022 دينار كويتي	الجزء غير المتداول دينار كويتي	الجزء المتداول دينار كويتي	
-	1,389	-	1,389	حسابات مكشوفة لدى البنوك (إيضاح 3)
21,370,970	19,881,899	-	19,881,899	قروض قصيرة الأجل
225,157,113	282,888,009	267,314,088	15,573,921	قروض محددة الأجل
246,528,083	302,771,297	267,314,088	35,457,209	

يتم الحصول على القروض محددة الأجل لفترات تتراوح بين سنة واحدة وعشر سنوات، وتحمل معدلات فائدة تتراوح من 2.95 % إلى 18.75 % (2021: 2.75 % إلى 8 %).

كما في 31 ديسمبر 2022، تقدر القروض قصيرة الأجل والحسابات المكشوفة لدى البنوك التي حصلت عليها المجموعة بمبلغ 19,881,899 دينار كويتي (31 ديسمبر 2021: 21,370,970 دينار كويتي) قابلة للتجديد على أساس سنوي.

تستحق القروض والسلف التي تحمل فائدة بقيمة 88,218,346 دينار كويتي (2021: 85,370,370 دينار كويتي) إلى أطراف ذات علاقة (إيضاح 23).

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

المجموع 2021 دينار كويتي	المجموع 2022 دينار كويتي	الجزء غير المتداول دينار كويتي	الجزء المتداول دينار كويتي	
30,704,757	27,243,980	23,570,426	3,673,554	دولار أمريكي
10,609,135	14,679,023	14,387,459	291,564	ريال عماني
393,703	4,203,742	3,574,041	629,701	جنيه مصري
204,820,488	256,644,552	225,782,162	30,862,390	دينار كويتي
246,528,083	302,771,297	267,314,088	35,457,209	

12 سندات

2021 دينار كويتي	2022 دينار كويتي	
32,150,000	32,150,000	في 19 أبريل 2018، أصدرت الشركة الأم سندات غير مكفولة بضمان بمبلغ أصلي 60,000,000 دينار كويتي تتضمن سندات في شكل مجموعتين كما يلي:
		◀ سندات مستحقة بتاريخ 19 أبريل 2023 وتحمل فائدة بمعدل ثابت بنسبة 5.75 % سنوياً تستحق ربع سنوياً كمتأخرات
27,850,000	27,850,000	◀ سندات مستحقة بتاريخ 19 أبريل 2023 وتحمل فائدة بمعدل متغير بنسبة 2.50 % فوق معدل الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي تستحق ربع سنوياً كمتأخرات
60,000,000	60,000,000	

13 رأس المال وعلاوة إصدار الأسهم

كما في 31 ديسمبر 2022، يتكون رأسمال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل من 1,430,545,513 سهم قيمة كل سهم 100 فلس (2021: 1,187,974,420 سهم قيمة كل سهم 100 فلس) مدفوعة نقداً بالكامل.

خلال السنة، تمت زيادة رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل بمبلغ 24,257,109 دينار كويتي من خلال إصدار 242,571,093 سهم عادي بقيمة 100 فلس لكل منه.

إن علاوة إصدار الأسهم غير متاحة للتوزيع.

14 احتياطي إجباري

وفقاً لقانون الشركات والتعديلات اللاحقة له وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، والتعديلات اللاحقة لهما، فإنه يجب استقطاع نسبة 10% بحد أدنى من ربح السنة قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الإجباري. يجوز أن تقرر الجمعية العمومية السنوية للشركة الأم وقف تلك الاستقطاعات عندما يتجاوز هذا الاحتياطي نسبة 50% من رأس المال المصدر. لا يجوز استخدام هذا الاحتياطي إلا لمقاصة الخسائر أو لدفع توزيعات أرباح بنسبة تصل إلى 5% من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا تسمح فيها الأرباح بتأمين هذا الحد بسبب غياب احتياطات قابلة للتوزيع. إن أي مبالغ يتم اقتطاعها من هذا الاحتياطي يجب أن يعاد ردها عندما تكون الأرباح في السنوات القادمة كافية، ما لم يتجاوز هذا الاحتياطي نسبة 50% من رأس المال المصدر.

15 احتياطي اختياري

وفقاً لمتطلبات النظام الأساسي للشركة الأم، يجب استقطاع نسبة 10% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى حساب الاحتياطي الاختياري. وتم إيقاف هذا الاستقطاع السنوي بقرار من الجمعية العمومية للمساهمين بناء على توصية من مجلس الإدارة.

16 أسهم الخزينة

2021	2022	
113,669,873	128,481,705	عدد أسهم الخزينة
9.568%	8.981%	النسبة إلى الأسهم المصدر
8,525,240	8,094,347	القيمة السوقية بالدينار الكويتي
14,478,743	15,503,984	التكلفة بالدينار الكويتي

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

17 صافي خسائر تشغيل أخرى

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
19,809	(1,865)	خسارة (ربح) من بيع عقارات استثمارية
-	(143,220)	انخفاض قيمة عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة (إيضاح 5)
(264,000)	(264,000)	مخصص صيانة عقارات مستأجرة
(1,418,754)	(5,358,755)	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للمدينين التجاريين (إيضاح 4)
-	(1,000,000)	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة لقرض إلى شركة زميلة
32,196	38,023	إيرادات توزيعات أرباح
(1,630,749)	(6,729,817)	

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2022

18 مصروفات عمومية وإدارية

تتضمن المصروفات العمومية والإدارية التكاليف التالية المتعلقة بالموظفين:

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
3,458,452	4,178,329	أجور ورواتب
539,120	680,694	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
3,997,572	4,859,023	

تم تحميل الأجور والرواتب ومكافأة نهاية الخدمة للموظفين بمبلغ 20,155,322 دينار كويتي (2021: 15,934,329 دينار كويتي) على تكلفة الإيرادات.

19 صافي خسائر غير تشغيلية أخرى

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
34,476	149,091	ربح من بيع ممتلكات ومعدات
(2,870,366)	-	خسارة من نزع ملكية عقار استثماري*
(110,811)	(111,571)	إطفاء موجودات غير ملموسة
-	(1,461,219)	انخفاض قيمة ممتلكات ومنشآت ومعدات
460,232	831,104	إيرادات أخرى
548,948	(71,970)	(خسائر) أرباح تحويل عملات أجنبية
(1,937,521)	(664,565)	

\* في السنة السابقة، كان هذا المبلغ يمثل صافي الخسارة الناتجة من نزع ملكية جزء من أرض مملوكة لإحدى الشركات التابعة بمصر للمنفعة العامة بعد التعويض المبدئي من الحكومة المصرية.

20 الضرائب

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
-	32,530	حصصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
-	170,288	ضريبة دعم العمالة الوطنية
-	26,984	زكاة
32,790	56,070	ضرائب على الشركات التابعة الأجنبية
(402,041)	(402,330)	الضريبة الحالية
(369,251)	(116,458)	الضريبة المؤجلة

إن معدل الضريبة المطبق على الشركات التابعة الأجنبية التي تخضع للضريبة يتراوح من 15% إلى 28% (2021: 10% إلى 22.5%). لغرض تحديد النتائج الخاضعة للضريبة للسنة، تم تعديل الربح المحاسبي للشركات التابعة الأجنبية للأغراض الضريبية. تتضمن التعديلات للأغراض الضريبية بنود تتعلق بكل من الإيرادات المتعلقة بالإيرادات والمصروفات. تستند التعديلات الحالية للقوانين واللوائح والممارسات المطبقة للمناطق التي تقع فيها الشركات التابعة الأجنبية.

20 الضرائب (تتمة)

تتعلق مطلوبات الضريبة المؤجلة بما يلي:

2021 دينار كويتي	2022 دينار كويتي	
(11,163,540)	(10,208,387)	إعادة تقييم عقارات استثمارية وفقاً للقيمة العادلة
(13,253,100)	(13,238,703)	إعادة تقييم ممتلكات ومعدات وفقاً للقيمة العادلة
(7,107,218)	(7,742,333)	ضريبة مؤجلة – تتعلق بإنشاء ورد الفروق المؤقتة
(31,523,858)	(31,189,423)	مطلوبات الضريبة المؤجلة

فيما يلي تفصيل مطابقة مطلوبات الضريبة المؤجلة:

2021 دينار كويتي	2022 دينار كويتي	
(31,928,534)	(31,523,858)	كما في 1 يناير
402,041	402,330	رد المصروف للسنة
(1,106)	(14,397)	تعديل الضريبة المؤجلة من إعادة تقييم ممتلكات ومعدات وفقاً للقيمة العادلة مأخوذاً إلى الإيرادات الشاملة الأخرى
3,741	(53,498)	فروق تحويل عملات أجنبية
(31,523,858)	(31,189,423)	كما في 31 ديسمبر

21 ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخفضة

يتم احتساب مبالغ ربحية (خسارة) السهم الأساسية بقسمة ربح (خسارة) السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم العاديين على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة. يتم احتساب ربحية (خسارة) السهم المخفضة عن طريقة قسمة الربح (الخسارة) الخاص بمساهمي الشركة الأم العاديين على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة زائداً المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي سيتم إصدارها عند تحويل كافة الأسهم العادية المحتملة المخفضة إلى أسهم عادية. نظراً لعدم وجود أدوات مخفضة قائمة، فإن ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخفضة متماثلة.

2021 دينار كويتي	2022 دينار كويتي	
(4,960,009)	3,388,039	الأرباح أو (الخسائر): ربح (خسارة) السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم
		عدد الأسهم القائمة:
1,187,974,420	1,194,620,203	المتوسط المرجح لعدد الأسهم المدفوعة
(113,669,873)	(114,035,096)	ناقصاً: المتوسط المرجح لعدد أسهم الخزينة
1,074,304,547	1,080,585,107	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة لربحية السهم الأساسية
(4.62) فلس	3.14 فلس	ربح/ (خسارة) السهم المخفضة الخاص بمساهمي الشركة الأم

22 توزيعات أرباح

لم يوص مجلس إدارة الشركة الأم خلال اجتماعه المنعقد بتاريخ 30 مارس 2023 بأي توزيعات أرباح نقدية للمساهمين. تخضع التوصية لموافقة الجمعية العمومية السنوية للمساهمين.

اعتمدت الجمعية العمومية السنوية للمساهمين المنعقدة بتاريخ 8 مايو 2022 البيانات المالية المجمعة المدققة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021. كما اعتمدت الجمعية العمومية السنوية للمساهمين عدم توزيع أي أرباح أو أسهم منحة (31 ديسمبر 2020: لا شيء).

23 معاملات مع أطراف ذات علاقة

تمثل هذه المعاملات تلك التي تتم مع الأطراف ذات علاقة، أي الشركة الأم الكبرى والمساهمين الرئيسيين والشركات الزميلة وأعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا للمجموعة والشركات التي يسيطرون عليها أو يمارسون عليها سيطرة مشتركة أو تأثيراً ملموساً من قبل هؤلاء الأطراف. يتم الموافقة على سياسات تسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة الشركة الأم. إن المعاملات والأرصدة لدى أطراف ذات علاقة هي كما يلي:

2021	2022	أطراف أخرى ذات علاقة	شركات زميلة	الشركة الأم الكبرى	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
6,811,312	3,357,338	3,357,338	-	-	<b>بيان المركز المالي المجموع</b>
					النقد والودائع قصيرة الأجل (إيضاح 3)
					مدينون ومدفوعات مقدماً وموجودات أخرى (إيضاح 4)
2,168,721	1,644,181	705,912	938,269	-	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى (إيضاح 6)
146,760	21,557	21,557	-	-	قرض إلى شركة زميلة
25,160,230	15,933,124	-	15,933,124	-	دائنون ومصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى (إيضاح 10)
3,086,418	2,027,998	1,987,349	-	40,649	قروض وسلف تحمل فائدة (إيضاح 11)
85,370,370	88,218,346	88,218,346	-	-	

**بيان الدخل المجموع**

479,424	502,383	-	502,383	-	إيرادات تأجير
4,973,455	4,165,093	2,911,473	1,253,620	-	إيرادات مقاولات وخدمات
(177,076)	1,826,096	-	1,826,096	-	إيرادات تشغيل أخرى
598,215	756,960	756,960	-	-	تكاليف تشغيل عقارات
334,879	394,895	236,399	158,496	-	مصرفات عمومية وإدارية
156,105	136,439	-	136,439	-	إيرادات فوائد
2,606,349	3,529,917	3,529,917	-	-	تكاليف تمويل

كما في 31 ديسمبر 2022، بلغ القرض الذي يحمل فائدة المقدم من المجموعة إلى شركة اسوفيد بي في مبلغ 15,933,124 دينار كويتي (2021: 25,160,230 دينار كويتي) ويستحق في 1 يناير 2036.

تدار بعض الاستثمارات ذات قيمة دفترية بمبلغ 1,245,459 دينار كويتي (2021: 1,224,561 دينار كويتي) من قبل طرف ذي علاقة (إيضاح 6).

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
584,371	853,240	<b>مكافأة موظفي الإدارة العليا</b>
87,080	115,506	رواتب ومزايا قصيرة الأجل للموظفين
		مكافأة نهاية الخدمة
671,451	968,746	

24 مطلوبات محتملة والتزامات

مطلوبات محتملة

في 31 ديسمبر 2022، كان على المجموعة مطلوبات محتملة تتعلق بكفالات بنكية وكفالات وأمور أخرى ضمن السياق العادي للأعمال بمبلغ 10,570,310 دينار كويتي (31 ديسمبر 2021: 11,770,780 دينار كويتي) ولا يتوقع أن ينشأ عنها أي مطلوبات مادية.

التزامات رأسمالية

لدى المجموعة التزامات رأسمالية مع أطراف أخرى وبالتالي التزمت بنفقات رأسمالية مستقبلية بمبلغ 81,730 دينار كويتي (31 ديسمبر 2021: 164,375 دينار كويتي).

التزامات عقود تأجير تشغيلي – المجموعة كمؤجر

دخلت المجموعة في عقود تأجير تجاري لبعض العقارات الاستثمارية في السياق العادي للأعمال. فيما يلي الحد الأدنى من دفعات التأجير المدينة بموجب عقود التأجير التشغيلي غير القابلة للإلغاء كما في 31 ديسمبر:

2021 دينار كويتي	2022 دينار كويتي	
21,015,851	26,562,106	خلال سنة واحدة
36,284,990	53,939,683	بعد سنة واحدة وبما لا يتجاوز ثلاث سنوات
<u>57,300,841</u>	<u>80,501,789</u>	

التزامات عقود تأجير تشغيلي – المجموعة كمستأجر

أبرمت المجموعة عقود تأجير تجاري لبعض العقارات الاستثمارية في السياق العادي للأعمال. فيما يلي الحد الأدنى من دفعات التأجير الدائنة المستقبلية بموجب عقود تأجير تشغيلي غير القابلة للإلغاء كما في 31 ديسمبر:

2021 دينار كويتي	2022 دينار كويتي	
686,522	713,715	خلال سنة واحدة
1,373,044	1,427,430	بعد سنة واحدة وبما لا يتجاوز ثلاث سنوات
<u>2,059,566</u>	<u>2,141,145</u>	

25 دعاوى قضائية

(أ) قامت المجموعة بتاريخ 16 أبريل 2014 بإبرام اتفاقية مع عائلة الأغا ("المشتري") تنص على بيع بعض الأسهم في شركة تابعة وهي شركة منازل المتحدة للاستثمار العقارية (ش.م.م.) ("منازل"). ولكن لم يتم المشتري بالوفاء بالتزام سداد مقابل الشراء إلى المجموعة بما يخالف شروط الاتفاقية المبرمة من قبل عائلة الأغا.

لاحقاً، تم رفع عدة دعاوى قضائية ضد المجموعة والمساهمين الآخرين لدى منازل فيما يتعلق بتلك المنازعة للمطالبة بحقوقهم في أسهم شركة منازل. وخلال السنوات السابقة، كانت الأحكام الصادرة عن محاكم أول درجة لصالح المجموعة والمساهمين الآخرين لشركة منازل. ولكن خلال السنة السابقة، تم إلغاء الأحكام الصادرة عن محاكم أول درجة من قبل محكمة التمييز بشأن حصة ملكية المجموعة بنسبة 71.3% في شركة منازل. تم تعليق عملية تحويل الأسهم لحين صدور الحكم في الدعوى القضائية.

وفقاً للمستشار القانوني لدى المجموعة، فإن الحكم بالبطلان ومدى صحة ونفاذ عقود البيع الصادر عن محكمة التمييز يتعارض مع الأحكام السابقة الصادرة عن محكمة الاستئناف نفسها في قضايا مماثلة. وفيما يتعلق بحكم قضية تزييف الوثائق فقد حكمت المحكمة لصالح المجموعة، وفي أغسطس 2022، تم رفض النقض المقدم من الأطراف الأخرى في ذات الحكم.

## 25 دعاوى قضائية (تتمة)

على الرغم من ذلك، قامت الإدارة بتسجيل خسارة مؤقتة بمبلغ 1,982,349 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2022 والمتعلقة بخسارة محتملة من حصة الملكية في شركة منازل (31 ديسمبر 2021: 1,982,349 دينار كويتي). ويرى المستشار القانوني للمجموعة أنه لن يكون لهذا الأمر تأثير مادي عكسي على البيانات المالية المجمعة.

فضلا عن ذلك، ووفقا للمستشار القانوني للمجموعة، بالرغم من خسارة جزء جوهري من حصة الملكية في شركة منازل، تسيطر المجموعة على شركة منازل نظراً لأن الأمر محل تنازع أمام المحكمة.

(ب) لدى المجموعة بعض الموجودات تم استهلاكها بالكامل كما في 31 ديسمبر 2022 (31 ديسمبر 2021: لا شيء) تتمثل في مشروعات بنظام البناء- التشغيل-التحويل (BOT) لإنشاء بعض العقارات ("عقارات"). تم بناء هذه العقارات على قطع أرض مستأجرة من وزارة المالية لمدة مبدئية 25 سنة وتم مد فترة الإيجار إلى 10 سنوات إضافية. بعد انتهاء مدة الإيجار المجددة، لم تقم وزارة المالية بمد فترات الإيجار وقامت برفع دعاوى قضائية ضد المجموعة لأخلاء العقارات ودفع إيجار إضافي. قامت المجموعة برفع دعاوى قضائية مضادة على وزارة المالية لتجديد فترة الإيجار. أوضح المستشار القانوني أنه يحق للمجموعة تجديد فترة الإيجار بناءً على الشروط الأصلية للعقود المبرمة مع وزارة المالية. تستمر المجموعة في إدارة عمليات العقارات نظراً لاستمرار نظر القضايا أمام محكمة التمييز. وقد أكد المستشار القانوني أحقية المجموعة في الحصول على الإيرادات الناتجة من العقارات حتى صدور الحكم النهائي ويتم تفعيل نقل الملكية. وبناءً عليه، سجلت المجموعة الإيرادات من العقارات وتكاليف التشغيل المتعلقة بها في بيان الدخل المجمع بمبلغ 3,258,087 دينار كويتي (31 ديسمبر 2021: 3,273,612 دينار كويتي) و2,385,794 دينار كويتي (31 ديسمبر 2021: 2,366,748 دينار كويتي) على التوالي.

## 26 معلومات القطاعات

تراقب الإدارة نتائج تشغيل القطاعات لديها بصورة منفصلة بغرض اتخاذ قرارات بشأن توزيع الموارد وتقييم الأداء. يتم تقييم أداء القطاع استناداً إلى الأرباح أو الخسائر التشغيلية كما هو موضح في الجدول أدناه.

تتضمن نتائج القطاع الإيرادات والمصروفات المتعلقة بشكل مباشر بهذا القطاع.

لدى المجموعة قطاعات التشغيل الآتية التي يتم إعداد التقارير بشأنها:

- ◀ عمليات التأجير: تتضمن تأجير العقارات.
- ◀ عمليات الضيافة: خدمات الضيافة المقدمة من قبل فندق مارينا وفندق هيلتون وفندق بحمدون وفندق صلالة.
- ◀ تجارة العقارات: شراء وبيع العقارات.
- ◀ المقاولات والخدمات: تتضمن إدارة العقارات للغير.
- ◀ تطوير عقارات: تتضمن ما يتعلق بتطوير العقارات.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في 31 ديسمبر 2022

26 معلومات القطاعات (تتمة)

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

نتائج القطاع	مجمل ربح القطاع	إيرادات القطاع	نتائج القطاع	مجمل ربح القطاع	إيرادات القطاع	
2021	2021	2021	2022	2022	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
(6,596,858)	13,237,618	21,639,357	<b>11,895,015</b>	<b>15,112,127</b>	<b>24,673,397</b>	عمليات تأجير #
172,364	(574,468)	9,457,832	<b>(2,510,861)</b>	<b>575,295</b>	<b>12,199,180</b>	عمليات ضيافة
(4,362,900)	(340,474)	439,804	<b>(4,653,276)</b>	<b>1,617,984</b>	<b>1,920,673</b>	تطوير وتجارة العقارات
2,457,731	3,738,230	36,590,568	<b>(1,396,351)</b>	<b>1,723,570</b>	<b>24,070,061</b>	مقاولات
3,178,093	4,484,756	19,627,742	<b>2,973,802</b>	<b>5,126,806</b>	<b>24,966,612</b>	خدمات عقارية
(1,350,322)	(453,359)	(2,847,562)	<b>(3,748,439)</b>	<b>(1,219,701)</b>	<b>(3,206,456)</b>	الاستيعادات بين القطاعات
(6,501,892)	20,092,303	84,907,741	<b>2,559,890</b>	<b>22,936,081</b>	<b>84,623,467</b>	إيرادات ونتائج القطاع
-	-	-	<b>(42,000)</b>	-	-	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة*
-	-	-	<b>1,163,836</b>	-	-	ربح من بيع شركة زميلة*
(6,501,892)			<b>3,681,726</b>			ربح (خسارة) السنة

\* لم يتم توزيع هذه التكاليف للقطاعات، لأن هذا النوع من النشاط ضمن وظيفة الشركة الرئيسية، والتي تدار على مستوى المجموعة.  
# يشمل قطاع عمليات التأجير تعديل تقييم عقارات استثمارية بمبلغ 18,434,933 دينار كويتي (2021: 6,806,358 دينار كويتي).



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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2022

26 معلومات القطاعات (تتمة)

توزيع معلومات الإيرادات

يعرض الجدول التالي توزيع إيرادات المجموعة:

أداء خدمات			أداء خدمات			توقيت الاعتراف بالإيرادات 31 ديسمبر
المجموع 2021	في فترة زمنية معينة دينار كويتي	على مدار الوقت دينار كويتي	المجموع 2022	في فترة زمنية معينة دينار كويتي	على مدار الوقت دينار كويتي	
21,639,357	2,825,874	18,813,483	24,673,397	3,432,317	21,241,080	عمليات تأجير
9,457,832	9,457,832	-	12,199,180	12,199,180	-	عمليات ضيافة
439,804	780,460	(340,656)	1,920,673	380,989	1,539,684	تطوير وتجارة العقارات
36,590,568	-	36,590,568	24,070,061	-	24,070,061	مقاولات
19,627,742	-	19,627,742	24,966,612	-	24,966,612	خدمات عقارية
(2,847,562)	-	(2,847,562)	(3,206,456)	-	(3,206,456)	الاستبعاذات بين القطاعات
<b>84,907,741</b>	<b>13,064,166</b>	<b>71,843,575</b>	<b>84,623,467</b>	<b>16,012,486</b>	<b>68,610,981</b>	<b>إجمالي الإيرادات من العقود مع العملاء</b>
<i>2021</i>	<i>2022</i>					<i>الموجودات:</i>
دينار كويتي	دينار كويتي					عمليات تأجير
259,830,126	451,006,736					عمليات ضيافة
137,120,933	134,156,713					تطوير وتجارة العقارات
201,030,889	150,758,209					مقاولات
45,742,705	42,706,766					خدمات عقارية
20,936,117	21,984,713					غير موزعة
1,156,013	1,114,469					الاستبعاذات بين القطاعات
(65,386,051)	(134,012,559)					
<b>600,430,732</b>	<b>667,715,047</b>					<b>إجمالي الموجودات</b>
<i>2021</i>	<i>2022</i>					<i>المطلوبات:</i>
دينار كويتي	دينار كويتي					عمليات تأجير
338,037,827	457,573,658					عمليات ضيافة
70,464,988	46,440,297					تطوير وتجارة العقارات
77,807,005	49,067,994					مقاولات
43,736,868	41,422,578					خدمات عقارية
14,667,859	17,256,077					غير موزعة
18,799,671	(11,949,121)					الاستبعاذات بين القطاعات
(147,785,876)	(120,640,145)					
<b>415,728,342</b>	<b>479,171,338</b>					<b>إجمالي المطلوبات</b>

26 معلومات القطاعات (تتمة)

توزيع معلومات الإيرادات (تتمة)  
الأسواق الجغرافية

2021	2022	الإيرادات
دينار كويتي	دينار كويتي	
72,457,451	68,913,366	الكويت
6,745,359	8,697,369	مصر
59,836	788,170	لبنان
3,405,362	3,452,252	عمان
2,212,241	2,763,615	الأردن
27,492	8,695	أوروبا
<u>84,907,741</u>	<u>84,623,467</u>	

تستند معلومات الإيرادات أعلاه إلى موقع الشركات التابعة.

معلومات جغرافية أخرى

يعرض الجدول التالي معلومات تتعلق بالموجودات غير المتداولة لدى المجموعة استناداً إلى قطاعاتها الجغرافية:

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
91,587,283	172,387,998	الكويت
154,707,249	149,759,488	مصر
6,097,918	29,200,297	لبنان
11,890,132	10,913,185	الإمارات العربية المتحدة
3,245,522	3,603,926	سوريا
73,636,538	73,026,597	عمان
185,439	290,377	البحرين
111,316,733	111,427,989	الأردن
25,989,230	23,524,207	أوروبا
1,788,721	1,742,165	المملكة العربية السعودية
<u>480,444,765</u>	<u>575,876,229</u>	

27 القيمة العادلة للأدوات المالية

يتم تعريف القيمة العادلة على أنها السعر الذي سيتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. إن تعريف القيمة العادلة هو افتراض أن المجموعة تعمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية دون وجود أي نية أو حاجة إلى التصفية أو تخفيض نطاق أعمالها بصورة جوهرية أو إتمام معاملة وفقاً لشروط محجفة.

تتكون الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية.

فيما يلي المنهجيات والافتراضات المستخدمة في تحديد القيمة العادلة للأدوات المالية:

تحدد القيمة العادلة للأدوات المالية المتداولة في أسواق نشطة بالرجوع إلى الأسعار المعلنة في السوق أو أسعار الشراء للمتداولين (سعر الشراء للمراكز المدينة وسعر الطلب للمراكز الدائنة)، بدون أي خصم لتكاليف المعاملة.

بالنسبة للأدوات المالية غير المتداولة في أسواق نشطة، تتحدد القيمة العادلة باستخدام أساليب التقييم. تتضمن هذه الأساليب استخدام معاملات حديثة في السوق بشروط تجارية بحتة أو الرجوع إلى القيمة العادلة الحالية لأداة أخرى مماثلة إلى حد كبير، أو تحليل التدفقات النقدية المخصومة أو نماذج تقييم أخرى.

27 القيمة العادلة للأدوات المالية (تتمة)

تعرف القيمة العادلة بأنها السعر المستلم من بيع أصل ما أو المدفوع لنقل التزام ما في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس.

تحديد القيمة العادلة والجدول الهرمي للقيمة العادلة:

تستخدم المجموعة الجدول الهرمي التالي لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية والإفصاح عنها:

المستوى 1: أسعار (غير معدلة) في السوق النشط لموجودات ومطلوبات مماثلة.  
المستوى 2: أساليب أخرى تكون جميع مدخلاتها ذات التأثير الجوهري على القيمة العادلة المسجلة ملحوظة إما بصورة مباشرة أو غير مباشرة: و  
المستوى 3: الأساليب الأخرى التي تستخدم مدخلات ذات تأثير جوهري على القيمة العادلة المسجلة ولا تستند إلى البيانات المعروضة في السوق.

يوضح الجدول التالي تحليل الأدوات المالية المسجلة بالقيمة العادلة حسب المستوى بالجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة:

			2022
الإجمالي	المستوى 3	المستوى 1	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى (إيضاح 6):
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	أسهم مسعرة
529,832	-	529,832	أسهم غير مسعرة
1,856,270	1,856,270	-	
<b>2,386,102</b>	<b>1,856,270</b>	<b>529,832</b>	
			2021
الإجمالي	المستوى 3	المستوى 1	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى (إيضاح 6):
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	أسهم مسعرة
205,201	-	205,201	أسهم غير مسعرة
3,215,546	3,215,546	-	
<b>3,420,747</b>	<b>3,215,546</b>	<b>205,201</b>	

سيكون التأثير على بيان المركز المالي المجمع أو بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع غير جوهري إذا طرأ تغير في متغيرات المخاطر ذات الصلة المستخدمة في تحديد القيمة العادلة للأوراق المالية غير المسعرة بنسبة 5%.

يعرض الجدول التالي مطابقة الرصيد الافتتاحي والختامي للموجودات المالية المقاسة بالقيمة العادلة ضمن المستوى 3 من الجدول الهرمي للقيمة العادلة:

31 ديسمبر 2021	31 ديسمبر 2022	كما في 1 يناير
دينار كويتي	دينار كويتي	إعادة القياس المسجلة ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى بنود أخرى متضمنة صافي (المبيعات) المشتريات والتحويلات
3,185,168	3,215,546	كما في 31 ديسمبر
(9,084)	(1,153,674)	
39,462	(205,602)	
<b>3,215,546</b>	<b>1,856,270</b>	

27 القيمة العادلة للأدوات المالية (تتمة)

القيمة العادلة للموجودات المالية للمجموعة التي يتم قياسها بالقيمة العادلة على أساس متكرر:

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى

يتم تحديد تصنيف القيمة العادلة للموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى باستخدام آليات تقييم لا تستند إلى الأسعار أو المعدلات المعلنة بالسوق. يتم تقييم الأسهم غير المسعرة على أساس طريقة السعر مقابل القيمة الدفترية بالاستعانة بأحدث بيانات مالية متاحة للشركات المستثمر فيها.

28 دمج الأعمال

في 25 أغسطس 2022، حصلت الشركة الأم على موافقة هيئة أسواق المال الكويتية لدمج شركة أبراج المتحدة القابضة ش.م.ك. (مقفل)، وهي شركة زميلة قائمة، مع الشركة الأم من خلال المبادلة، حيث سيحصل مساهمو شركة أبراج المتحدة القابضة على أسهم الشركة الأم. وتتضلع شركة أبراج المتحدة القابضة بشكل أساسي بتقديم الأنشطة العقارية.

في 22 ديسمبر 2022، تم تنفيذ مبادلة الأسهم وأصدرت الشركة الأم 184,245,297 سهم مقابل 287,883,276 سهم من أسهم شركة أبراج المتحدة القابضة (مملوكة للمساهمين بخلاف الشركة الأم) وفقاً لنسبة مبادلة 0.64 سهم من الشركة الأم لكل سهم من أسهم شركة أبراج المتحدة القابضة. نتيجة لذلك، قامت الشركة الأم بحيازة السيطرة على شركة أبراج المتحدة القابضة، من خلال إصدار 184,245,297 سهم جديد للشركة الأم بمقابل شراء قدره 11,271,912 دينار كويتي (بالصافي من أسهم الخزينة)، وهو السعر المسعر لأسهم الشركة الأم في تاريخ الحيازة. تم المحاسبة عن عملية الحيازة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 3: دمج الأعمال ("المعيار الدولي للتقارير المالية 3").

فيما يلي ملخص المقابل المدفوع والقيم العادلة المؤقتة للموجودات التي تم حيازتها والمطلوبات المقدرة وكذلك الحصص غير المسيطرة وفقاً لنسبة الحصة في صافي الموجودات المحددة للشركة المشترية:

دينار كويتي

الموجودات

485,386	النقد في الصندوق ولدى البنوك
719,258	مدينون ومدفوعات مسبقاً
2,321,735	المستحق من أطراف ذات علاقة
2,951,858	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
126,423,000	عقارات استثمارية
295,220	ممتلكات ومعدات
<b>133,196,457</b>	

المطلوبات

56,552,565	قرض محدد الأجل
2,389,112	مطلوبات أخرى
<b>58,941,677</b>	

صافي الموجودات التي تمت حيازتها

74,254,780	مقابل الشراء
(11,718,626)	القيمة العادلة للفائدة المحتفظ بها سابقاً
(30,467,011)	
<b>32,069,143</b>	ربح الشراء بسعر مغري

التدفقات النقدية الناتجة من دمج الأعمال

485,386	النقد والأرصدة لدى البنوك في الشركة التابعة المستحوذ عليها
<b>485,386</b>	صافي التدفق النقدي من دمج الأعمال

## 28 دمج الأعمال (تتمة)

ووفقاً لمتطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية 3، أجرت المجموعة عملية لتوزيع سعر الشراء والتي نتج عنها تحقيق ربح من دمج الأعمال، نظراً لأن القيمة العادلة للموجودات التي تم حيازتها والمطلوبات المقدرة تجاوزت مقابل الشراء. يتم تحميل التكاليف المتعلقة بالحيازة على بيان الدخل المجموع للمجمع.

في حالة إجراء دمج الأعمال في بداية السنة، ستزيد قيمة إيرادات المجموعة والربح الخاص بمساهمي الشركة الأم بمبلغ 4,565,135 دينار كويتي و1,310,037 دينار كويتي على التوالي.

وافق اجتماع الجمعية العمومية غير العادية للشركة الأم، الذي عقد خلال السنة على الدمج بين شركة أبراج المتحدة القابضة والشركة الأم عن طريق الدمج، بما في ذلك تصفية شركة أبراج المتحدة القابضة وعليه، سيتم دمج الشركة القائمة بالدمج وشركة أبراج المتحدة القابضة وفقاً لأحكام المادتين 255 و262 من قانون الشركات رقم 1 لعام 2016 واللوائح التنفيذية وأحكام الكتاب التاسع ("عمليات الدمج والحيازة") من اللائحة التنفيذية للقانون رقم 7 لعام 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق رأس المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية. كما وافق اجتماع الجمعية العمومية غير العادية على نسبة مبادلة الأسهم كما هو مذكور أعلاه. ونتج عن ذلك إلغاء سجل مساهمي شركة أبراج المتحدة القابضة لدى الشركة الكويتية للمقاصة في 22 ديسمبر 2022.

## 29 استثمار في شركة تابعة

في 25 أغسطس 2022، حصلت الشركة الأم أيضاً على موافقة هيئة أسواق رأس المال لدمج شركة الضيافة القابضة ش.م.ك. (مقفلة) وهي شركة تابعة قائمة للشركة الأم، من خلال مبادلة، حيث حصل مساهمو شركة الضيافة القابضة على أسهم الشركة الأم.

في 22 ديسمبر 2022، تم تنفيذ مبادلة الأسهم، مما أدى إلى إلغاء سجل مساهمي شركة الضيافة القابضة لدى الشركة الكويتية للمقاصة في نفس التاريخ. نتيجة لذلك، أصدرت الشركة الأم 58,325,796 سهم مقابل 100,561,717 سهم من أسهم شركة الضيافة القابضة (مملوكة للمساهمين بخلاف الشركة الأم) وفقاً لنسبة مبادلة بمعدل 0.58 سهم من الشركة الأم لكل سهم من أسهم شركة الضيافة القابضة. وبناءً على ذلك، تم احتساب ذلك على أنه زيادة في حصص الملكية دون فقد السيطرة وأدى إلى زيادة رأسمال الشركة الأم بمبلغ 5,832,580 دينار كويتي وانخفاض في الاحتياطات الأخرى بمبلغ 221,566 دينار كويتي وانخفاض في الحصص غير المسيطرة بمبلغ 13,743,230 دينار كويتي وأيضاً بمبلغ 8,132,217 دينار كويتي تم تسجيله في "أرباح مرحلة".

خلال السنة، وافق اجتماع الجمعية العمومية غير العادية للشركة الأم أيضاً على الدمج بين شركة الضيافة القابضة والشركة الأم عن طريق الدمج، بما في ذلك تصفية شركة الضيافة القابضة. وبموجب ذلك أصبحت الشركة الأم الشركة القائمة بالدمج وأصبحت شركة الضيافة القابضة الشركة المدمجة.

## 30 إدارة المخاطر

تمثل المخاطر جزءاً رئيسياً في أنشطة المجموعة لكن هذه المخاطر تُدار عن طريق عملية التحديد والقياس والمراقبة المستمرة وفقاً لحدود المخاطر والضوابط الأخرى. إن هذه الطريقة في إدارة المخاطر ذات أهمية كبيرة لاستمرار المجموعة في تحقيق الأرباح. تتكون المطلوبات المالية الرئيسية لدى المجموعة من القروض التي تحمل فائدة والدائنين والأرصدة الدائنة الأخرى. إن الغرض الرئيسي من هذه المطلوبات المالية هو الحصول على تمويل لعمليات المجموعة. تتكون الموجودات المالية لدى المجموعة من المدينين والأرصدة المدينة الأخرى والمستحق إلى أطراف ذات علاقة والنقد والودائع قصيرة الأجل. تحتفظ المجموعة أيضاً بموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى وقرض إلى شركة زميلة.

تقوم الإدارة بمراقبة وإعادة تقييم أهداف وسياسات إدارة المخاطر استناداً إلى المستجدات الحالية حول كوفيد-19. للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022، لم تكن هناك تغييرات جوهرية في أهداف وسياسات إدارة المخاطر مقارنة بالبيانات المالية المجمعة المدققة كما في 31 ديسمبر 2021.

### هيكل إدارة المخاطر

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

30 إدارة المخاطر (تتمة)

التركيزات الشديدة للمخاطر

تنشأ التركيزات عندما يشترك عدد من الأطراف المقابلة في أنشطة متشابهة، أو في أنشطة في نفس المنطقة الجغرافية، أو عندما يكون لهم سمات اقتصادية متماثلة مما قد يجعل قدرة هؤلاء الأطراف على الوفاء بالالتزامات التعاقدية تتأثر بشكل مماثل نتيجة التغيرات في الظروف الاقتصادية أو السياسية أو غيرها. تشير التركيزات إلى الحساسية النسبية لأداء المجموعة نحو التطورات التي تؤثر على قطاع أعمال بذاته أو على منطقة جغرافية معينة.

لتجنب التركيزات الشديدة للمخاطر، تتضمن سياسات وإجراءات المجموعة توجيهات محددة للتركيز على الحدود الموضوعية لكل من الدولة والطرف المقابل والاحتفاظ بمحفظة متنوعة. يتم مراقبة وإدارة تركيزات مخاطر الائتمان المحددة على هذا الأساس.

30.1 مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي مخاطر احتمال عدم قدرة أحد أطراف الأداة المالية على الوفاء بالتزامه مسبباً خسارة مالية للطرف الآخر. تدير المجموعة مخاطر الائتمان عن طريق وضع حدود للأطراف المقابلة من الأفراد كما تراقب المجموعة مخاطر الائتمان وتقوم بتقييم الجدارة الائتمانية للأطراف المقابلة بصورة مستمرة بحيث يصبح تعرض المجموعة لمخاطر الديون المعدومة غير جوهري.

تتعامل المجموعة مع الأطراف الأخرى المعروفين وذوي الجدارة الائتمانية فقط. كما يتم مراقبة أرصدة المدينين بصورة مستمرة. بالنسبة للمعاملات التي لا تتم في الدولة التي تنتمي إليها وحدة أنشطة العمليات ذات الصلة، لا تقدم المجموعة شروط ائتمانية دون موافقة إدارة المجموعة.

فيما يتعلق بمخاطر الائتمان الناتجة عن الموجودات المالية الأخرى للمجموعة والتي تتكون من الأرصدة لدى البنوك والودائع قصيرة الأجل، فإن مخاطر الائتمان التي تتعرض لها المجموعة تنتج عن عجز الطرف المقابل وبحيث لا يتجاوز الحد الأقصى للمخاطر القيمة الدفترية للأرصدة لدى البنوك والودائع قصيرة الأجل والأرصدة المدينة. تتعرض المجموعة أيضاً لمخاطر الائتمان على قرضها إلى شركة زميلة. نتيجة طبيعة الأعمال التي تقوم بها المجموعة، لا تحتفظ المجموعة بحيازة الضمانات.

30.1.1 مجمل الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان

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

2021 دينار كويتي	2022 دينار كويتي	
14,182,055	20,759,726	أرصدة لدى البنوك وودائع قصيرة الأجل
58,824,777	59,920,768	مدينون وموجودات أخرى (باستثناء المدفوعات مقدماً)
25,160,230	15,933,124	قرض إلى شركة زميلة
<u>98,167,062</u>	<u>96,613,618</u>	

## 30 إدارة المخاطر (تتمة)

## 30.1 مخاطر الائتمان (تتمة)

## 30.1.1 مجمل الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان (تتمة)

كما في 31 ديسمبر 2022، يبلغ الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان للطرف المقابل الفردي 15,933,124 دينار كويتي (2021: 25,160,230 دينار كويتي). يتم توزيع الموجودات المالية المذكورة أعلاه للمجموعة على القطاعات الجغرافية التالية:

2021 دينار كويتي	2022 دينار كويتي	المناطق الجغرافية
64,936,671	72,234,552	الكويت
3,580,240	3,378,543	الأردن
2,585,062	4,857,921	مصر
487,624	702,417	لبنان
1,397,586	2,462,341	عمان
25,173,502	12,944,391	أوروبا
4,003	8,024	الإمارات العربية المتحدة
2,374	25,429	البحرين
<u>98,167,062</u>	<u>96,613,618</u>	

يرتبط تعرض المجموعة للمخاطر بصورة كبيرة بقطاعات العقارات والإنشاءات. لا يوجد تركيز لمخاطر الائتمان فيما يتعلق بمدينة العقارات حيث إن المجموعة لديها عدد كبير من المستأجرين.

## الأرصدة لدى البنوك والودائع قصيرة الأجل

إن التعرض لمخاطر الائتمان على الأرصدة لدى البنوك تعتبر ضئيلة، حيث إن الأطراف المقابلة هي بنوك ومؤسسات مالية ذات سمعة جيدة وملاءة ائتمانية مرتفعة.

## المدينون

لا تتعامل المجموعة إلا مع الأطراف المعروفة وذوي الملاءة الائتمانية. تتبع المجموعة سياسات وإجراءات للحد من قيمة التعرض لمخاطر الائتمان بالنسبة لأي طرف مقابل. وتسعى المجموعة للحد من مخاطر الائتمان لديها فيما يتعلق بالعملاء من خلال وضع حدود ائتمانية للعملاء الأفراد ومراقبة أرصدة المدينين القائمة.

بالنسبة للمدينين التجاريين، يتم إجراء تحليل انخفاض القيمة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة باستخدام مصفوفة مخصصات لقياس خسائر الائتمان المتوقعة. وتستند معدلات المخصصات إلى عدد أيام التأخر في السداد وقطاعات العملاء ذات أنماط الخسائر المماثلة (أي نوع المنتجات والعملاء وغيرها). يعكس الاحتساب المعلومات المؤيدة والمعقولة المتاحة في تاريخ البيانات المالية المجمعة حول الأحداث السابقة والظروف الحالية والتوقعات بالظروف الاقتصادية المستقبلية. بصورة عامة، يتم شطب المدينين التجاريين في حالة ألا تخضع الأرصدة المتأخرة لأكثر من سنة واحدة لإجراء إنفاذ القانون. إن الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ البيانات المالية المجمعة يعادل القيمة الدفترية لكل رصيد من أرصدة المدينين التجاريين. ليس لدى المجموعة أية سياسة للحصول على ضمانات مقابل المدينين التجاريين.

## 30.2 مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي المخاطر التي تكمن في عدم قدرة المجموعة على الوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها. للحد من هذه المخاطر، وضعت الإدارة ترتيبات لتنويع مصادر التمويل وإدارة الموجودات مع أخذ السيولة في الاعتبار ومراقبة السيولة على أساس دوري.

30 إدارة المخاطر (تتمة)

30.2 مخاطر السيولة (تتمة)

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

المجموع دينار كويتي	1 إلى 5 سنوات دينار كويتي	خلال سنة واحدة			
		الإجمالي الفرعي دينار كويتي	3 إلى 12 شهرًا دينار كويتي	خلال 3 أشهر دينار كويتي	خلال شهر دينار كويتي
85,168,624	-	85,168,624	77,220,890	6,774,946	1,172,788
342,380,151	279,147,008	63,233,143	56,446,561	5,425,900	1,360,682
61,729,000	-	61,729,000	-	60,881,906	847,094
<b>489,277,775</b>	<b>279,147,008</b>	<b>210,130,767</b>	<b>133,667,451</b>	<b>73,082,752</b>	<b>3,380,564</b>
31 ديسمبر 2021					
77,676,396	-	77,676,396	61,332,714	10,834,999	5,508,683
306,133,459	277,338,242	28,795,217	26,684,684	1,600,000	510,533
67,406,563	63,703,282	3,703,281	2,962,625	493,771	246,885
<b>451,216,418</b>	<b>341,041,524</b>	<b>110,174,894</b>	<b>90,980,023</b>	<b>12,928,770</b>	<b>6,266,101</b>

إن القروض والسلف التي تحمل فائدة تتضمن مبلغ لقروض قصيرة الأجل وحساب مكشوف لدى البنوك بقيمة 19,883,288 دينار كويتي (2021: 21,370,970 دينار كويتي). يستحق هذا الرصيد السداد خلال سنة واحدة من تاريخ البيانات المالية المجمعة، وقابل للتجديد عند الاستحقاق.

تتوقع المجموعة تأثراً سلبياً كبيراً على السيولة نتيجة جائحة كوفيد-19. اتخذت الإدارة عدة خطوات لحماية التدفقات النقدية من خلال تعويض تدابير توفير التكاليف وخفض النفقات الرأسمالية التقديرية. علاوة على ذلك، تهدف المجموعة إلى الحفاظ على مستوى النقد والنقد المعادل والاستثمارات الأخرى القابلة للتسويق بدرجة عالية بمبلغ يزيد عن التدفقات النقدية الخارجة المتوقعة على المطلوبات المالية.

30.3 مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي مخاطر تقلب قيمة الأصل نتيجة للتغيرات في متغيرات السوق مثل أسعار الفائدة وأسعار صرف العملات الأجنبية وأسعار الأسهم سواء نتجت هذه التغيرات عن عوامل تتعلق بالاستثمار الفردي أو الجهة المصدرة له أو عوامل تؤثر على جميع الاستثمارات المتداولة في السوق.

تدار مخاطر السوق على أساس توزيع الموجودات بصورة محددة مسبقاً على فئات متعددة للموجودات وتنوع الموجودات بالنسبة للتوزيع الجغرافي والتركز في قطاعات الأعمال والتقييم المستمر لظروف السوق واتجاهاته وتقدير الإدارة للتغيرات طويلة وقصيرة الأجل في القيمة العادلة.

30.3.1 مخاطر أسعار الفائدة

تنتج مخاطر أسعار الفائدة من احتمالات أن تؤثر التغيرات في أسعار الفائدة على الأرباح المستقبلية أو قيمة الأدوات المالية. تدار مخاطر أسعار الفائدة من قبل إدارة الشؤون المالية بالشركة الأم. تتعرض المجموعة لمخاطر أسعار الفائدة على موجوداتها ومطلوباتها ذات الفائدة (الودائع البنكية والقروض والسلف والسندات) نتيجة للفروق في تحديد أسعار الفائدة على الموجودات والمطلوبات. تهدف سياسة المجموعة إلى إدارة تكلفة الفائدة باستخدام مجموعة من الديون ذات المعدلات الثابتة والمتغيرة. كما تسعى سياسة المجموعة إلى الاحتفاظ بجزء كبير من قروضها بمعدلات فائدة متغيرة.



## 30 إدارة المخاطر (تتمة)

## 30.3 مخاطر السوق (تتمة)

## 30.3.1 مخاطر أسعار الفائدة (تتمة)

إن حساسية بيان الدخل المجمع هي تأثير التغيرات المقدر في أسعار الفائدة على أرباح المجموعة قبل مكافأة أعضاء مجلس الإدارة والضرائب استناداً إلى الموجودات والمطلوبات المالية ذات المعدل المتغير المحتفظ بها في 31 ديسمبر 2022 و31 ديسمبر 2021. لا يوجد أي تأثير على حقوق الملكية.

يوضح الجدول التالي حساسية بيان الدخل المجمع للتغيرات المحتملة بصورة معقولة في أسعار الفائدة، مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة.

زيادة بعدد 50 نقطة أساسية

التأثير على الأرباح قبل مكافأة أعضاء

مجلس الإدارة والضرائب

2021	2022
دينار كويتي	دينار كويتي
(153,524)	(136,220)
(1,024,102)	(1,283,223)
(53,046)	(73,395)
(1,969)	(21,019)

دولار أمريكي

دينار كويتي

ريال عماني

جنيه مصري

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

## 30.3.2 مخاطر أسعار الأسهم

تنتج مخاطر أسعار الأسهم من التغير في القيمة العادلة للاستثمارات في أسهم. تدير المجموعة المخاطر من خلال تنوع الاستثمارات بالنسبة للقطاعات الجغرافية وتركز أنشطة قطاعات الأعمال. إن معظم الاستثمارات المسعرة التي تملكها المجموعة مدرجة في أسواق إقليمية للأوراق المالية.

فيما يلي التأثير على الإيرادات الشاملة الأخرى نتيجة التغير في القيمة العادلة لأدوات حقوق الملكية المحتفظ بها كموجودات مالية متاحة للبيع في 31 ديسمبر 2022 و31 ديسمبر 2021 بسبب الزيادة بنسبة 5% في مؤشرات السوق التالية، مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة:

التأثير على حقوق الملكية

2021	2022
دينار كويتي	دينار كويتي
50,868	31,622
171,173	87,682

مؤشرات السوق

الكويت

أخرى

إن التأثير على الأرباح قبل مكافأة أعضاء مجلس الإدارة والضرائب يمثل النقص في القيمة العادلة للاستثمارات المتاحة للبيع التي انخفضت قيمتها والتي سوف يتم تسجيلها في بيان الدخل المجمع. إن الحساسية للحركات في أسعار الأسهم ستكون على أساس مماثل لتأثير الزيادة في أسعار الأسهم.

## 30.3.3 مخاطر العملات الأجنبية

إن مخاطر العملات هي مخاطر تقلب قيمة الأداة المالية على البنود النقدية بسبب التغيرات في أسعار الصرف الأجنبي. تتكبد المجموعة مخاطر العملات الأجنبية على المعاملات بعملة أخرى بخلاف الدينار الكويتي. تتأكد المجموعة من المحافظة على صافي التعرض للمخاطر عند مستوى مقبول عن طريق التعامل بالعملات التي لا تتعرض لتقلبات كبيرة أمام الدينار الكويتي.

30 إدارة المخاطر (تتمة)

30.3 مخاطر السوق (تتمة)

30.3.3 مخاطر العملات الأجنبية

يوضح الجدول التالي الحساسية للتغير في أسعار العملات بنسبة 1%، مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة:

الزيادة بنسبة 1%		
التأثير على الأرباح قبل مكافأة أعضاء مجلس الإدارة والضرائب		
2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
(526,497)	(229,381)	الدولار الأمريكي
251,602	169,331	اليورو
(44,167)	(311,871)	الجنيه المصري
(337)	280	الجنيه الاسترليني
(154,196)	(197,602)	الريال العماني
(1,576)	(11,391)	الدينار الأردني

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

31 إدارة رأس المال

إن هدف المجموعة الرئيسي من إدارة رأس المال هو ضمان المحافظة على معدلات رأس المال الجيدة لدعم الأعمال التي تقوم بها وتحقيق أعلى قيمة للمساهم والالتزام بالشروط الكمية للقروض.

تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء تعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية. للمحافظة على هيكل رأس المال أو تعديله، قد تقوم المجموعة بتعديل مدفوعات توزيعات الأرباح إلى المساهمين أو رد رأس المال إلى المساهمين أو إصدار أسهم جديدة. تراقب المجموعة رأس المال باستخدام معدل الاقتراض، وفقاً لشروط الدين للقروض وهو صافي الدين مقسوماً على إجمالي حقوق الملكية.

تُدرج المجموعة القروض والسلف التي تحمل فائدة ناقصاً النقد والنقد المعادل ضمن صافي الدين. لغرض إدارة رأس المال المجموعة، يتضمن رأس المال بنود رأس المال المصدر وعلاوة اصدار الأسهم وكافة احتياطات حقوق الملكية الأخرى.

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
246,528,083	302,771,297	قروض وسلف تحمل فوائد (إيضاح 11)
60,000,000	60,000,000	سندات (إيضاح 12)
(14,197,931)	(20,799,397)	ناقصاً: النقد والأرصدة لدى البنوك والودائع قصيرة الأجل (إيضاح 3)
292,330,152	341,971,900	صافي الدين
184,702,390	188,543,709	إجمالي حقوق الملكية
158.27%	181.38%	معدل الاقتراض