

شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
دولة الكويت

البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات المستقل
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023

شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
دولة الكويت

البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات المستقل
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023

| الصفحات | المحتويات |
|---------|--|
| 4 - 1 | تقرير مراقب الحسابات المستقل |
| 5 | بيان المركز المالي المجمع |
| 6 | بيان الربح أو الخسارة المجمع |
| 7 | بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المجمع |
| 8 | بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع |
| 9 | بيان التدفقات النقدية المجمع |
| 46 - 10 | إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة |

تقرير مراقب الحسابات المستقل

إلى السادة مساهمي شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع.
دولة الكويت

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة المرفقة لشركة منازل القابضة ش.م.ك.ع ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (بشار إليهم مجتمعين باسم "المجموعة") والتي تتألف من بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2023 والبيانات المالية المجمعة للربح أو الخسارة، والربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر، والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المالية المنتهية بذلك التاريخ، وإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة بما فيها معلومات السياسات المحاسبية المادية. برأينا أن البيانات المالية المجمعة المرفقة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي المجموع لشركة منازل القابضة ش.م.ك.ع كما في 31 ديسمبر 2023 وعن أداؤها المالي وتدقيقها النقدي المجمعة للسنة المالية المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة من مجلس معايير المحاسبة الدولية (المعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية).

أساس الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً للمعايير المحاسبية الدولية للتدقيق. إن مسؤوليتنا بموجب هذه المعايير مبنية بمزيد من التفصيل في الجزء الخاص بمسؤوليات مراقب الحسابات بشأن تدقيق البيانات المالية المجمعة الوارد في هذا التقرير. إننا مستقلون عن المجموعة وفقاً لميثاق الأخلاقيات المهنية للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين والمتطلبات الأخلاقية المتعلقة بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة في دولة الكويت. لقد استوفينا مسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك المتطلبات والميثاق. باعتبارنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها تعتبر كافية وملائمة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأينا.

تأكيد على أمر

بدون التحفظ على رأينا نلفت الإنتباه إلى (إيضاح 32) أحداث لاحقة.

أمر آخر

تم تدقيق البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022 من قبل مراقب حسابات آخر والذي أبدى رأياً غير متحفظاً على تلك البيانات في 30 مارس 2023.

أمور التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية هي تلك الأمور التي، من ناحية حكمنا المهني، كان لها أهمية كبيرة في تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة للسنة الحالية. وقد تم استعراض تلك الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة ككل، وفي تكوين رأينا بشأنه. إننا لا نقدم رأياً منفصلاً حول هذه الأمور. حددنا أن الأمور المبينة أدناه هي أمور تدقيق رئيسية يجب الإفصاح عنها في تقريرنا.

كيف تعامل تدقيقنا مع هذه الأمور

تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها على أساس نسبة العينة فيما يلي:

- تقييم السياسات والإجراءات التي تم تطبيقها لرسملة تكاليف التطوير.
- كما تضمنت إجراءاتنا فحص عينة من مكونات التكاليف المرسللة وتتبعها للمستندات المؤيدة ومطابقة عملية الرسملة للسياسات المحاسبية المتبعة وعلاقتها بالمشروعات المرسللة عليها.
- كما قمنا بتقييم مدي كفاية وملائمة إفصاحات مشروعات قيد التطوير المتضمنة في الإيضاحات المرفقة للبيانات المالية المجمعة والسياسة المحاسبية المتبعة (إيضاح 13).

مشروعات قيد التطوير

لدي المجموعة رصيد مادي من مشروعات قيد التطوير يمثل 62% من إجمالي موجودات المجموعة كما في 31 ديسمبر 2023. إن تحديد التكاليف المؤهلة للرسملة لجميع العناصر المتعلقة بها ضمن مشروعات قيد التنفيذ تتطلب ممارسة أحكام هامة من قبل إدارة المجموعة.

تم اعتبار هذا الأمر احد أمور التدقيق الرئيسية لاعتباره جزءاً جوهرياً من إجمالي موجودات المجموعة.

راجع (إيضاح 13) حول البيانات المالية المجمعة للإفصاحات ذات الصلة

تقرير مراقب الحسابات المستقل (تتمة)

إلى السادة مساهمي شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع
دولة الكويت

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

معلومات أخرى

إن الإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى. يتضمن الجزء الخاص بـ"المعلومات الأخرى" المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2023، بخلاف البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات حولها. لم نحصل على التقرير السنوي للمجموعة والذي يشمل أيضاً تقرير مجلس الإدارة، قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، ونتوقع الحصول على تلك التقارير بعد تاريخ تقرير مراقب الحسابات.

إن رأينا حول البيانات المالية المجمعة لا يشمل الجزء الخاص بالمعلومات الأخرى ولم ولن نعبر عن أي نتيجة تدقيق حولها.

فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى الواردة أعلاه، وأن نأخذ في الاعتبار ما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متناسقة بشكل مادي مع البيانات المالية المجمعة أو المعلومات التي حصلنا عليها من خلال التدقيق، أو بطريقة أخرى، إذا ما كانت تتضمن أخطاء مادية. في حالة استنتاجنا، بناءً على العمل الذي قمنا به بشأن المعلومات الأخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، أن هناك خطأ ماديًا في تلك المعلومات الأخرى، فإننا مطالبين بالإبلاغ عن ذلك في تقريرنا. ليس لدينا ما نفصح عنه في هذا الشأن.

مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة للبيانات المالية المجمعة

إن الإدارة هي المسؤولة عن الإعداد والعرض العادل لهذه البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير المحاسبية الدولية للتقارير المالية وعن أدوات الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد بيانات مالية مجمعة تكون خالية من الأخطاء المادية بسبب الغش أو الخطأ.

عند إعداد البيانات المالية المجمعة، تتولى الإدارة مسؤولية تقييم قدرة المجموعة على الاستمرار في النشاط ككيان مستمر والإفصاح، حيثما انطبق ذلك، عن الأمور المتعلقة بالاستمرارية واستخدام مبدأ الاستمرارية المحاسبي ما لم تنوي الإدارة تصفية المجموعة أو وقف عملياتها أو عندما لا يكون لديها بديلاً واقعياً سوى القيام بذلك.

يتولى المسؤولون عن الحوكمة مسؤولية الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية الخاصة بالمجموعة.

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة

إن هدفنا هو الحصول على تأكيد معقول حول ما إذا كانت البيانات المالية المجمعة ككل خالية من الأخطاء المادية، سواء بسبب الغش أو الخطأ، وكذلك إصدار تقرير مراقب حسابات يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول يعتبر درجة عالية من التأكيد، لكنه ليس ضماناً على أن التدقيق المنفذ وفقاً لمعايير التدقيق الدولية سيظهر دائماً الخطأ المادي في حالة وجوده. يمكن أن تنتج الأخطاء من الغش أو الخطأ ويتم اعتبارها مادية، بشكل فردي أو مجمعة، إذا كان متوقعاً أن تؤثر على القرارات الاقتصادية لمستخدميها والتي يتم اتخاذها بناءً على هذه البيانات المالية المجمعة.

تقرير مراقب الحسابات المستقل (تتمة)

إلى السادة مساهمي شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
دولة الكويت

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

- 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 تلك الناتجة عن الخطأ، حيث إن الغش قد يتضمن التواطؤ أو التزوير أو الحذف المتعمد أو التضليل أو تجاوز الرقابة الداخلية.
 - فهم أدوات الرقابة الداخلية المتعلقة بعملية التدقيق لوضع إجراءات التدقيق الملائمة للظروف ولكن ليس بهدف إبداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية للمجموعة.
 - تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة المقدمة من قبل إدارة المجموعة. التوصل إلى مدى ملاءمة استخدام الإدارة لأساس مبدأ الاستمرارية المحاسبي. استناداً إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، سوف نقوم بتحديد ما إذا كان هناك شك مادي متعلق بالأحداث أو الظروف والذي يمكن أن يؤثر شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. وفي حالة التوصل إلى وجود شك مادي، سوف نأخذ بعين الاعتبار في تقرير مراقب الحسابات، الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية المجمعة أو تعديل رأينا في حالة عدم ملاءمة الإفصاحات. إن استنتاجاتنا سوف تستند 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 الاستمرار على أساس مبدأ الاستمرارية.
 - تقييم العرض الشامل للبيانات المالية المجمعة وهيكلها والبيانات المتضمنة فيها بما في ذلك الإفصاحات. إضافة إلى ذلك، تقييم ما إذا كانت البيانات المالية المجمعة تعبر عن المعاملات الأساسية والأحداث ذات الصلة على نحو يحقق العرض العادل.
 - الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول المعلومات المالية للشركات أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية المجمعة. إننا مسؤولون عن إبداء التوجيهات والإشراف على عملية التدقيق وتنفيذها للمجموعة. ونتحمل المسؤولية عن رأي التدقيق فقط.
- إننا نتواصل مع المسؤولين عن الحوكمة حول عدة أمور من بينها النطاق المخطط لأعمال التدقيق وتوقيتها ونتائج التدقيق الجوهرية بما في ذلك أي أوجه قصور جوهرية في أدوات الرقابة الداخلية التي يتم تحديدها أثناء أعمال التدقيق.
- كما نرود المسؤولين عن الحوكمة ببيان يفيد بالتزامنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة فيما يختص بالاستقلالية، ونبلغهم أيضاً بكافة العلاقات والأمور الأخرى التي نرى بصورة معقولة أنها من المحتمل أن تؤثر على استقلاليتنا بالإضافة إلى التدابير ذات الصلة، متى كان ذلك مناسباً.
- من خلال الأمور التي تم تداولها مع المسؤولين عن الحوكمة، فقد حددنا تلك الأمور التي كان لها أهمية كبيرة في تدقيق البيانات المالية المجمعة للسنة الحالية لذلك فهي تعد أمراً من أمور التدقيق الرئيسية. إننا نفصح عن هذه الأمور في تقرير مراقب الحسابات الخاص بنا ما لم تمنع القوانين المحلية 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 تتجاوز النتائج العكسية المترتبة على هذا الإفصاح المكاسب العامة له.

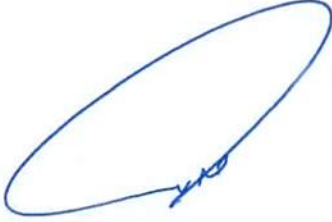
تقرير مراقب الحسابات المستقل (تتمة)

إلى السادة مساهمي شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
دولة الكويت

تقرير حول المتطلبات القانونية والأمور التنظيمية الأخرى

بالإضافة إلى ذلك، برأينا، أن الشركة الأم تمسك سجلات محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يخص البيانات المالية المجمعة. كذلك فقد حصلنا على المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، وأن البيانات المالية المجمعة تتضمن المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016، ولائحته التنفيذية وتعديلاتها اللاحقة، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتها اللاحقة، وأن الجرد قد أجري وفقا للأصول المرعية، ولم يرد لعلنا أية مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016، ولائحته التنفيذية وتعديلاتها اللاحقة، أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتها اللاحقة، خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023 على وجه يؤثر ماديا في نشاط الشركة الأم أو في مركزها المالي.

بالإضافة إلى ذلك، برأينا، فإنه لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات مادية لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن هيئة أسواق المال والتعليمات المتعلقة به ولائحته التنفيذية وتعديلاتها اللاحقة، خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023 على وجه يؤثر ماديا في نشاط الشركة الأم أو في مركزها المالي.



فَيْصَلُ صَقْرُ الصَّقْرُ

مراقب حسابات ترخيص رقم 172 فئة "أ"
BDO النصف وشركاه

الكويت: 28 مارس 2024

| 2022 | 2023 | إيضاحات | الموجودات |
|--------------|--------------|---------|--|
| دينار كويتي | دينار كويتي | | |
| | | | موجودات متداولة |
| | | | نقد ونقد معادل |
| 6,888,018 | 7,743,845 | 5 | أنون خزائنة |
| 1,040,542 | - | 6 | مستحق من أطراف ذات صلة |
| 156,212 | 179,469 | 7 | مدينون وأرصدة مدينة أخرى |
| 5,022,858 | 3,647,748 | 8 | |
| 13,107,630 | 11,571,062 | | |
| | | | موجودات غير متداولة |
| 37,221 | - | 9 | استثمار في شركات زميلة |
| 901 | 5,383 | | أصول ضريبية مؤجلة |
| 203,249 | 116,579 | 10 | موجودات حق استخدام |
| 1,362,889 | 952,271 | 11 | موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر |
| 6,350,305 | 6,314,590 | 12 | عقارات استثمارية |
| 40,624,029 | 32,191,298 | 13 | مشروعات قيد التطوير |
| 66,808 | 42,476 | | ممتلكات ومعدات |
| 48,645,402 | 39,622,597 | | |
| 61,753,032 | 51,193,659 | | مجموع الموجودات |
| | | | مطلوبات وحقوق الملكية |
| | | | مطلوبات متداولة |
| 2,287,886 | 892,531 | 13 | مخصص إكمال أعمال |
| 5,082,592 | 4,689,617 | 14 | دائنون وأرصدة دائنة أخرى |
| 1,301,823 | 1,073,973 | 7 | مستحق إلى أطراف ذات صلة |
| 93,189 | 33,447 | 10 | التزامات عقود الإيجار |
| 180,741 | 851,304 | 15 | التزام عقد تأجير تمويلي |
| 391,786 | 320,776 | | إلتزامات ضريبية مؤجلة |
| 9,338,017 | 7,861,648 | | |
| | | | مطلوبات غير متداولة |
| 30,904,979 | 24,573,293 | 16 | عسلاء دفعات مقبلة |
| 123,817 | 96,952 | 10 | التزامات عقود إيجار |
| 504,081 | 1,368,467 | 15 | التزام عقد تأجير تمويلي |
| 31,532,877 | 26,038,712 | | |
| 40,870,894 | 33,900,360 | | مجموع المطلوبات |
| | | | حقوق الملكية |
| 43,043,000 | 43,043,000 | 17 | رأس المال |
| 286,335 | 286,335 | 18 | إحتياطي إجباري |
| 286,335 | 286,335 | 19 | إحتياطي إختياري |
| (1,087,773) | (1,449,005) | | إحتياطي القيمة العادلة من الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر |
| (27,531,655) | (29,598,359) | | إحتياطي ترجمة عملة أجنبية |
| 1,615,848 | 1,386,331 | | أرباح مرحلة |
| 16,612,090 | 13,954,637 | | مجموع حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم |
| 4,270,048 | 3,338,662 | | ححص غير مسيطرة |
| 20,882,138 | 17,293,299 | | مجموع حقوق الملكية |
| 61,753,032 | 51,193,659 | | مجموع المطلوبات وحقوق الملكية |

إن الإيضاحات المرفقة علي الصفحات من 10 إلى 46 تشكل جزءا لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

عقتر السيد جلال
نائب رئيس مجلس الإدارة
الرئيس التنفيذي

عيسى يوسف الشعلان
رئيس مجلس الإدارة

بيان الربح أو الخسارة المجمع
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023

| 2022 | 2023 | إيضاحات | |
|-------------|-------------|---------|--|
| دينار كويتي | دينار كويتي | | |
| 7,165,008 | 5,588,787 | أ - 20 | الإيرادات |
| 398,569 | 408,120 | ب - 20 | إيرادات من بيع عقارات |
| 7,563,577 | 5,996,907 | | إيرادات تأجير |
| (5,275,122) | (4,851,718) | 21 | تكلفة بيع العقارات |
| (2,569) | (1,818) | | تكلفة تأجير |
| 2,285,886 | 1,143,371 | | مجمّل الربح |
| 653,683 | 94,558 | 12 | ربح غير محقق من التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية |
| 17,677 | 15,518 | | إستهلاك خصم القيمة الحالية - أوراق قبض |
| - | (29,842) | 9 | إنخفاض في قيمة استثمار في شركات زميلة |
| 474,371 | 507,546 | | إيرادات عوائد |
| 251,894 | 94,245 | | صافي فروقات تحويل عملة أجنبية |
| 385,981 | 230,837 | | إيرادات أخرى |
| 4,069,492 | 2,056,233 | | |
| (2,673,018) | (1,561,145) | 22 | المصروفات والأعباء الأخرى |
| (142,629) | (109,503) | | مصاريف عمومية وإدارية |
| (15,826) | (44,216) | 5,7,8 | إستهلاك وإطفاء |
| (58,687) | (320,226) | | صافي مخصص خسائر انتمانية متوقعة |
| 1,179,723 | 21,143 | | تكاليف تمويل |
| (4,558) | - | | ربح السنة قبل الاستقطاعات |
| (3,572) | - | | حصة الزكاة |
| (11,395) | - | | حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي |
| (43,297) | (48,186) | | ضريبة دعم العمالة الوطنية |
| (6,941) | - | | ضريبة أذون خزائنة |
| 6,389 | 2,629 | | ضريبة سندات خزائنة |
| (483,464) | (321,483) | | ضريبة مؤجلة |
| 632,885 | (345,897) | | ضريبة الدخل |
| | | | صافي (خسارة) / ربح السنة |
| 377,396 | (327,695) | | المائد لـ: |
| 255,489 | (18,202) | | مساهمي الشركة الأم |
| 632,885 | (345,897) | | حصص غير مسيطرة |
| 0.88 | (0.76) | 23 | (خسارة) / ربح السهم الأساسية والمخفضة العائدة لمساهمي الشركة الأم (فلمس) |

إن الإيضاحات المرفقة علي الصفحات من 10 إلى 46 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة منازل الغابضة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
دولة الكويت

بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المجمع
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023

| 2022 | 2023 | إيضاح | |
|-------------|-------------|-------|---|
| دينار كويتي | دينار كويتي | | |
| 632,885 | (345,897) | | صافي (خسارة) / ربح السنة |
| | | | بنود الخسارة الشاملة الأخرى |
| | | | بنود يجوز أن يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الربح أو الخسارة المجمع: |
| (7,879,666) | (2,921,792) | | تعديلات ترجمة عملة أجنبية |
| | | | بنود لا يجوز تصنيفها لاحقاً إلى بيان الربح أو الخسارة المجمع: |
| | | | التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر |
| (35,809) | (263,054) | 11 | الخسارة الشاملة الأخرى للسنة |
| (7,915,475) | (3,184,846) | | إجمالي الخسارة الشاملة للسنة |
| (7,282,590) | (3,530,743) | | |
| | | | العائد لـ: |
| | | | مساهمي الشركة الأم |
| (5,232,025) | (2,657,453) | | حصص غير مسيطرة |
| (2,050,565) | (873,290) | | إجمالي الخسارة الشاملة للسنة |
| (7,282,590) | (3,530,743) | | |

إن الإيضاحات المرفقة على الصفحات من 10 إلى 46 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023

| رأس المال | احتياطي إجبائي | احتياطي اختياري | إحتياطي القيمة العادلة من الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر | احتياطي ترجمة عملة أجنبية | أرباح مرحلة | مجموع حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم | حقوق الملكية | مجموع حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم |
|-------------|----------------|-----------------|--|---------------------------|-------------|---|--------------|---|
| دينار كويتي | دينار كويتي | دينار كويتي | دينار كويتي | دينار كويتي | دينار كويتي | دينار كويتي | دينار كويتي | دينار كويتي |
| 43,043,000 | 246,643 | 246,643 | (1,051,964) | (21,958,043) | 1,317,836 | 21,844,115 | 28,237,348 | 21,844,115 |
| - | - | - | - | - | 377,396 | 377,396 | 632,885 | 377,396 |
| - | - | - | (35,809) | (5,573,612) | - | (5,609,421) | (7,915,475) | (5,609,421) |
| - | - | - | (35,809) | (5,573,612) | 377,396 | (5,232,025) | (7,282,590) | (5,232,025) |
| - | 39,692 | 39,692 | - | - | (79,384) | - | - | - |
| - | - | - | - | - | - | - | (72,620) | (72,620) |
| 43,043,000 | 286,335 | 286,335 | (1,087,773) | (27,531,655) | 1,615,848 | 16,612,090 | 20,882,138 | 16,612,090 |
| 43,043,000 | 286,335 | 286,335 | (1,087,773) | (27,531,655) | 1,615,848 | 16,612,090 | 20,882,138 | 16,612,090 |
| - | - | - | - | - | (327,695) | (327,695) | (345,897) | (327,695) |
| - | - | - | (263,054) | (2,066,704) | - | (2,329,758) | (3,184,846) | (2,329,758) |
| - | - | - | (263,054) | (2,066,704) | (327,695) | (2,657,453) | (3,530,743) | (2,657,453) |
| - | - | - | (98,178) | - | 98,178 | - | - | - |
| - | - | - | - | - | - | - | (58,096) | (58,096) |
| 43,043,000 | 286,335 | 286,335 | (1,449,005) | (29,598,359) | 1,386,331 | 13,954,637 | 17,293,299 | 13,954,637 |

إن الإيضاحات المرفقة علي الصفحات من 10 إلى 46 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
دولة الكويت

بيان التدفقات النقدية المجمع
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023

| 2022 | 2023 | إيضاحات | |
|--------------|-------------|---------|--|
| دينار كويتي | دينار كويتي | | |
| 632,885 | (345,897) | | الأنشطة التشغيلية |
| 170,175 | 109,503 | | صافي (خسارة) / ربح السنة |
| - | 29,842 | 9 | تعديلات: |
| (653,683) | (94,558) | 12 | استهلاك وإطفاء |
| 26,261 | 44,216 | 5,7,8 | إنخفاض في قيمة استثمار في شركات زميلة |
| 33,856 | 305,356 | | ربح غير محقق من التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية |
| (474,371) | (507,546) | | صافي مخصص خسائر ائتمانية متوقعة |
| 24,831 | 14,870 | 10 | تكاليف تمويل |
| (17,677) | (15,518) | | إيرادات عوائد |
| 55,853 | 39,685 | | فوائد مطلوبات عقود التأجير |
| (201,870) | (420,047) | | إستهلاك خصم القيمة الحالية - أوراق قبض |
| 3,398,800 | 1,382,955 | | مخصص مكافأة نهاية الخدمة |
| (6,271,426) | (378,510) | | التغير في رأس المال العامل |
| (649,577) | (253,238) | | مدينون وأرصدة مدينة أخرى |
| - | (4,482) | | دائنون وأرصدة دائنة أخرى |
| (751,009) | (71,010) | | أطراف ذات صلة - بالصفائي |
| (13,475,325) | (6,331,686) | | أصول ضريبية مؤجلة |
| (21,635) | (112,246) | | التزامات ضريبية مؤجلة |
| (17,972,042) | (6,188,264) | | عملاء دفعات مقدمة |
| | | | مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة |
| | | | صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية |
| 474,371 | 507,546 | | الأنشطة الاستثمارية |
| - | 147,564 | 11 | إيرادات عوائد مستلمة |
| 2,443,543 | 1,040,542 | | موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر |
| (2,142,885) | 7,037,376 | | صافي الحركة على أذون خزانة |
| - | (4,680) | | مشروعات قيد التطوير |
| 775,029 | 8,728,348 | | المدفوع لشراء ممتلكات ومعدات |
| | | | صافي النقد الناتج من الأنشطة الاستثمارية |
| (125,963) | (98,869) | | الأنشطة التمويلية |
| 684,822 | 1,675,604 | | التزامات عقود ايجار مدفوعة |
| (33,856) | (305,356) | | المحصل من التزامات عقود تأجير تمويلي |
| 525,003 | 1,271,379 | | تكاليف تمويل مدفوعة |
| | | | صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية |
| (16,672,010) | 3,811,463 | | صافي الزيادة / (النقص) في نقد ونقد معادل |
| 13,840,587 | (2,955,636) | | إحتياطي ترجمة عملة أجنبية |
| 9,719,441 | 6,888,018 | | نقد ونقد معادل في بداية السنة |
| 6,888,018 | 7,743,845 | 5 | نقد ونقد معادل في نهاية السنة |

إن الإيضاحات المرفقة على الصفحات من 10 إلى 46 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

1. التأسيس والنشاط

تأسست شركة منازل القابضة - شركة مساهمة كويتية عامة في دولة الكويت بموجب عقد التأسيس المؤرخ في 5 يوليو 1983 تحت اسم شركة الكويت وإيطاليا للمقاولات العامة ش.م.ك (مقتلة) ثم تم تغيير اسم الشركة إلى شركة منازل القابضة ش.م.ك. قابضة وذلك بتاريخ 5 يونيو 2005. تم إدراج الشركة في بورصة الكويت بتاريخ 23 فبراير 2009.

تمارس الشركة الأم جميع الأنشطة وفقاً لتعاليم الشريعة الإسلامية السمحاء.

إن الأنشطة الرئيسية التي تأسست من أجلها الشركة الأم هي:

1. تملك أسهم شركات مساهمة كويتية أو أجنبية وكذلك تملك أسهم أو حصص في شركات ذات مسنولية محدودة كويتية أو أجنبية أو الأشتراك في تأسيس هذه الشركات بنوعها وإدارتها وإقراضها وكفالتها لدى الغير.
2. إقراض الشركات التي تملك فيها أسهما وكفالتها لدى الغير وفي هذه الحالة يتعين ألا تقل نسبة مشاركة الشركة القابضة في رأس مال الشركة المقترضة عن 20% على الأقل.
3. تملك حقوق الملكية الصناعية من براءات اختراع أو علامات تجارية صناعية أو رسوم صناعية أو أية حقوق أخرى تتعلق بذلك وتأجيرها لشركات أخرى لاستغلالها سواء في داخل الكويت أو خارجها.
4. تملك المنقولات والعقارات اللازمة لمباشرة نشاطها في الحدود المسموح بها وفقاً للقانون.
5. استغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة عن طريق استثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة.

إن عنوان الشركة الأم المسجل هو ص.ب 26131 الصفاة - الرمز البريدي 13121 - الكويت.

تتضمن البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023 البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة (يشار إليهما مجتمعين باسم "المجموعة") (إيضاح 3.1).

تم التصريح بإصدار البيانات المالية المجمعة من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 28 مارس 2024 وهي خاضعة لموافقة الجمعية العامة للمساهمين. كما يحق لمساهمي الشركة الأم تعديل هذه البيانات المالية المجمعة بعد صدورها في الجمعية العامة العادية للمساهمين.

1.1 أساس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية المجمعة على أساس مبدأ التكلفة التاريخية باستثناء الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر والعقارات الاستثمارية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة.

تم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي وهو عملة التشغيل والعرض للمجموعة.

1.2 بيان الالتزام

تم إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة وفقاً للمعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية ومتطلبات قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 المعمول بها ولائحته التنفيذية وتعديلاتها.

إن إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير المحاسبية الدولية للتقارير المالية يتطلب استخدام بعض التقديرات المحاسبية المادية. كما يتطلب من إدارة المجموعة اتخاذ الأحكام في تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة. يتضمن إيضاح 4 الأحكام والتقديرات المهمة التي تم اتخاذها في إعداد البيانات المالية المجمعة وتأثيرها.

2. تطبيق المعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة
أ) معايير وتفسيرات وتعديلات جديدة سارية من 1 يناير 2023

قامت المجموعة بتطبيق لأول مرة بعض المعايير والتعديلات التي تسري للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023 (ما لم يذكر خلاف ذلك). لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل آخر صدر ولكن لم يسر بعد.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (1) وبيان ممارسة المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (2) - الإفصاح عن السياسات المحاسبية

إن التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (1) وبيان ممارسة المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (2) إصدار الأحكام حول المادية والتي أورد فيها إرشادات وأمثلة لمساعدة المنشآت على تطبيق أحكام المادية على الإفصاحات عن السياسة المحاسبية. تهدف التعديلات إلى مساعدة المنشآت عند تقديم إفصاحات عن السياسات المحاسبية الأكثر جدوى عن طريق استبدال شرط إفصاح المنشآت عن سياساتها المحاسبية "المادية" بشرط الإفصاح عن سياساتها المحاسبية "المادية" وإضافة إرشاد حول كيفية تطبيق المنشآت لمفهوم المادية عند اتخاذ قرارات بشأن الإفصاحات عن السياسات المحاسبية.

لم يكن لتطبيق هذه التعديلات أي تأثير جوهري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (17) عقود التأمين

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (17) عقود التأمين، وهو معيار محاسبة جديد شامل لعقود التأمين يغطي الاعتراف والقياس والعرض والإفصاح. يحل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (17) محل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (4) عقود التأمين التي صدرت في عام 2005. ينطبق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (17) على جميع أنواع عقود التأمين (أي التأمين على الحياة وغير التأمين على الحياة والتأمين المباشر وإعادة التأمين)، بغض النظر عن نوع المنشآت المصدرة لها، مثل بالإضافة إلى بعض الضمانات والأدوات المالية ذات خصائص المشاركة الاختيارية؛ سيتم تطبيق بعض استثناءات النطاق. يتمثل الهدف العام للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (17) في توفير نموذج محاسبي لعقود التأمين يكون أكثر فائدة واتساقاً لشركات التأمين. على عكس المتطلبات الواردة في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (4)، والتي تعتمد إلى حد كبير على سياسات المحاسبة المحلية السابقة، يوفر المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (17) نموذجاً شاملاً لعقود التأمين، يغطي جميع الجوانب المحاسبية ذات الصلة. إن جوهر المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (17) هو النموذج العام، مضافاً إليه:

- تطبيق خاص للعقود ذات خصائص المشاركة الاختيارية المباشرة (طريقة الأتعاب المتغيرة).
- أسلوب مبسط (طريقة التخصيص المتميز) بشكل رئيسي للعقود ذات الفترات القصيرة.

لم يكن لتطبيق هذه التعديلات أي تأثير جوهري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (8) - تعريف التقديرات المحاسبية

توضح التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (8) الفرق بين التغييرات في التقديرات المحاسبية والتغييرات في السياسات المحاسبية وتصحيح الأخطاء. كما توضح كيفية استخدام المنشآت لأساليب ومخلات القياس لوضع تقديرات محاسبية.

لم يكن لتطبيق هذه التعديلات أي تأثير جوهري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 12 - الإصلاح الضريبي الدولي - قواعد الركيزة الثانية النموذجية

تم إدخال التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 12 استجابة لقواعد الركيزة الثانية الخاصة بتآكل القاعدة الضريبية وتحويل الأرباح الخاصة بمنظمة التعاون الاقتصادي والتنمية، وتشمل:

- استثناء مؤقت إلزامي للاعتراف والإفصاح عن الضرائب المؤجلة الناشئة عن التنفيذ القضائي لقواعد الركيزة الثانية النموذجية. و
- متطلبات الإفصاح للمنشآت المتضررة لمساعدة مستخدمي البيانات المالية على فهم أفضل لتعرض المنشأة لضرائب دخل الركيزة الثانية الناشئة عن هذا التشريع، وخاصة قبل تاريخ سريانه.

وينطبق الاستثناء المؤقت الإلزامي - الذي يشترط الكشف عن استخدامه - على الفور. تسري متطلبات الإفصاح المتبقية على فترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023، ولكن ليس على أي فترات مرحلية تنتهي في أو قبل 31 ديسمبر 2023.

لم يكن لتطبيق هذه التعديلات تأثير جوهري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

2. تطبيق المعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة

(ب) معايير وتفسيرات وتعديلات جديدة لكنها غير سارية بعد

هناك عدد من المعايير والتعديلات على المعايير والتفسيرات التي أصدرها مجلس معايير المحاسبة الدولية والتي تسري في الفترات المحاسبية المستقبلية والتي قررت المجموعة عدم تطبيقها مبكراً.

تسري التعديلات التالية على الفترة التي تبدأ في 1 يناير 2024:

- التزيمات البيع وإعادة التأجير (تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) عقود الإيجار)؛
- تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (1) عرض البيانات المالية)؛
- المطلوبات غير المتداولة مع التعمدات (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (1) عرض البيانات المالية)؛ و
- ترتيبات تمويل الموردين (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (7) بيان التدفقات النقدية ومعيار المحاسبة الدولي رقم (7) الأدوات المالية: الإفصاحات).

تسري التعديلات التالية على الفترة التي تبدأ في 1 يناير 2025:

- عدم قابلية الصرف (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (21) تأثير التغيير في تحويل سعر صرف العملة الأجنبية).

تقوم المجموعة حالياً بتقييم تأثير هذه المعايير والتعديلات المحاسبية الجديدة. لا تتوقع المجموعة أن يكون لها أي تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة.

3. معلومات السياسات المحاسبية المادية

3.1 أساس التجميع

تشتمل البيانات المالية المجمعة على البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة.

يتم تجميع البيانات المالية للشركات التابعة على أساس كل بند من خلال إضافة البنود المتشابهة للموجودات والمطلوبات والدخل والمصروفات. تم استبعاد أي أرصدة ومعاملات داخل المجموعة وأية أرباح محققة، وخسائر، ومصاري، وإيرادات وأرصدة من المعاملات التي تتم داخل المجموعة عند إعداد هذه البيانات المالية المجمعة.

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية لشركة منازل القابضة ش.م.ك.ع وشركاتها التابعة ما يلي:

| الأنشطة الرئيسية | بلد التأسيس | نسبة الملكية (%) | | اسم الشركة التابعة |
|---------------------------------|-------------|------------------|--------|--|
| | | 2022 | 2023 | |
| مملوكة بصورة مباشرة: | | | | |
| بيع وشراء الأراضي والعقارات | الكويت | 99.9% | 99.9% | شركة منازل للتعمير (شركة مساهمة كويتية مغلقة) |
| مملوكة بصورة غير مباشرة: | | | | |
| بيع وشراء الأراضي والعقارات | مصر | 70.73% | 70.73% | شركة منازل للتطوير العقاري (شركة مساهمة مصرية) |
| قبضة | مصر | 99.9% | 99.9% | إفاد مصر القبضة (شركة مساهمة مصرية)* |

3. معلومات السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

3.1 أساس التجميع (تتمة)

* تم تجميع المعلومات المالية لشركة إيفاد مصر القابضة (شركة مساهمة مصرية) على أساس المعلومات المالية المعدة من قبل الإدارة كما في 31 ديسمبر 2023.

الشركات التابعة هي تلك الشركات التي يكون للشركة الأم سيطرة عليها. يتم تحقيق السيطرة عندما تكون الشركة الأم:

- لديها سيطرة على الشركة المستثمر فيها.
- معرضة أو لها الحق في إيرادات متغيرة من مشاركتها مع الشركة المستثمر فيها.
- لديها قدرة على استخدام سيطرتها بحيث تؤثر على إيرادات المستثمر فيها.

تعيد الشركة الأم تقييم ما إذا كانت لها سيطرة على المنشأة المستثمر فيها أم لا إذا كانت تشير الوقائع والظروف إلى وجود تغييرات في إحدى العناصر الثلاثة للسيطرة المبينة أعلاه.

عندما تمتلك المجموعة نسبة أقل من أغلبية حقوق التصويت في الشركة المستثمر فيها، يكون لديها سيطرة على الشركة المستثمر فيها إذا كانت حقوق التصويت خاصتها لها القدرة الكافية العملية على إدارة الأنشطة ذات الصلة للشركة المستثمر فيها. عند تحديد مدى كفاية حقوق التصويت للشركة المستثمر فيها، تأخذ المجموعة في الاعتبار كافة الحقائق والظروف ذات الصلة بما في ذلك ما يلي:

- حقوق التصويت للمجموعة بما يتناسب مع توزيع حقوق التصويت المنسوبة للآخرين.
- حقوق التصويت المحتملة التي تملكها الشركة وأصحاب الأصوات الأخرى والأطراف الأخرى.
- الحقوق الناتجة عن ترتيبات تعاقدية أخرى.
- أي حقائق وظروف إضافية تشير إلى القدرة المالية للشركة على إدارة الأنشطة ذات الصلة عند اتخاذ القرار، بما في ذلك أنماط التصويت في الاجتماعات السابقة للمساهمين.

3.2 دمج الأعمال

يتم المحاسبة عن عمليات الدمج للشركات التابعة والأعمال باستخدام طريقة الاستحواذ. يتم قياس المقابل المحول في دمج الأعمال بالقيمة العادلة التي يتم احتسابها بمجموع مبلغ القيم العادلة للموجودات التي حولتها المجموعة بتاريخ الاستحواذ، أو المطلوبات التي تكبدها المجموعة أو تحملتها عن المساهمين السابقين للشركة المستحوذ عليها وأدوات حقوق الملكية التي أصدرتها المجموعة مقابل السيطرة على الشركة المستحوذ عليها بالإضافة إلى أي تكاليف يمكن أن تتعلق مباشرة بعملية دمج الأعمال. يتم بوجه عام إثبات التكاليف المتعلقة بعملية الإملاك في بيان الربح أو الخسارة المجمع عند تكبدها. إن الموجودات والمطلوبات والالتزامات الطارئة التي تحقق شروط الاعتراف بها وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 3: دمج الأعمال، يتم إثباتها بالقيمة العادلة بتاريخ الاستحواذ.

عندما يتضمن المقابل الذي حولته المجموعة في عملية دمج الأعمال موجودات أو مطلوبات ناتجة عن المقابل المحتمل المترتب بموجب الاتفاقية، فإنه يتم قياس المقابل المحتمل بالقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ وإدراجه كجزء من المقابل المحول في عملية دمج الأعمال. يتم تعديل التغييرات في القيمة العادلة للمقابل المحتمل التي تتأهل لأن تكون تعديلات فترة القياس بأثر رجعي، مع قيد التعديلات المقابلة في حساب الشهرة. تعديلات فترة القياس هي التعديلات التي تنتج عن توفر معلومات إضافية تم الحصول عليها خلال "فترة القياس" (التي لا يجب أن تتعدى سنة من تاريخ الاستحواذ) حول الحقائق والظروف التي كانت موجودة في تاريخ الاستحواذ.

إن المحاسبة اللاحقة عن التغييرات في القيمة العادلة للمقابل المحتمل غير المؤهل كتعديل في فترة القياس معتمد على كيفية تصنيف المقابل المحتمل. إن المقابل المحتمل المصنف كحقوق ملكية لا يتم قياسه في تواريخ تقارير مالية لاحقة ويتم المحاسبة عن تسويته اللاحقة ضمن حقوق الملكية. إن المقابل المحتمل المصنف كأصل أو التزام يعاد قياسه في تواريخ البيانات المالية اللاحقة وفقاً لمعيار التقارير المالية رقم 9 أو لمعيار المحاسبة الدولي رقم 37 المخصصات والمطلوبات المحتملة والموجودات، وفقاً لما هو ملائم، مع إثبات الربح أو الخسارة المقابلة في بيان الربح أو الخسارة المجمع.

3. معلومات السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

3.2 دمج الأعمال (تتمة)

يتم قياس الشهرة باعتبارها الزيادة في مبلغ المقابل المحول، ومبلغ أية حصص غير مسيطرة في الشركة المستحوذ عليها، والقيمة العادلة لحصة حقوق الملكية (إن وجدت) التي كانت تحتفظ بها سابقاً الشركة المستحوذ في الشركة المستحوذ عليها وذلك فوق صافي المبالغ بتاريخ الاستحواذ للموجودات المحددة التي تم الاستحواذ عليها والمطلوبات التي تم تحملها. وإن حدث، بعد إعادة التقييم، أن كان صافي المبالغ بتاريخ الشراء للموجودات المحددة التي تم شراؤها والمطلوبات التي تم تحملها تزيد عن مبلغ الثمن المحول، ومبلغ أية حصص غير مسيطرة في الشركة المشتراة، والقيمة العادلة لحصة حقوق الملكية (إن وجدت) التي كانت تحتفظ بها سابقاً الشركة المشتري في الشركة المشتراة، يتم الاعتراف بالزيادة مباشرة في بيان الربح أو الخسارة المجمع كريح شراء من الصفقة.

الحصص غير المسيطرة التي تكون حصص ملكية حالية وتعطي الحق لمالكها في حصة متناسبة من صافي موجودات المنشأة في حالة التصفية يمكن قياسها مبدئياً إما بالقيمة العادلة أو بالحصة التناسبية للحصص غير المسيطرة في المبالغ المعترف بها لصافي المطلوبات المحددة للشركة المشتراة. يتم اختيار أساس القياس بناءً على كل معاملة على حدة.

إذا لم تكتمل المحاسبة الأولية الخاصة بدمج الأعمال بنهاية فترة البيانات المالية التي حدث فيها الدمج، تقوم المجموعة بالإفصاح عن مبالغ مؤقتة للبنود التي لم تكتمل محاسبتها. يتم تعديل المبالغ المؤقتة هذه خلال فترة القياس (انظر أعلاه)، أو يتم الاعتراف بموجودات أو مطلوبات إضافية، لكي تعكس المعلومات الجديدة التي تم الحصول عليها الحقائق والظروف التي كانت موجودة بتاريخ الاستحواذ، والتي، لو كانت معروفة، كانت ستؤثر في المبالغ المعترف بها في ذلك التاريخ.

عندما يتم إنجاز دمج لأعمال على مراحل، فإن حصة حقوق الملكية التي كانت تحتفظ بها المجموعة سابقاً في الشركة المشتراة يتم إعادة قياسها بالقيمة العادلة بتاريخ الاستحواذ (أي، تاريخ سيطرة المجموعة) ويتم الاعتراف بالربح أو الخسارة الناتجة، إن وجدت، في بيان الربح أو الخسارة المجمع. المبالغ الناتجة من حصص في الشركة المشتراة قبل تاريخ الشراء والتي تم في السابق الاعتراف بها في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المجمع يتم إعادة تصنيفها في بيان الربح أو الخسارة المجمع وذلك في حالة أن معاملتها على هذا النحو ستكون مناسبة إذا تم استبعاد تلك الحصة.

3.3 الأدوات المالية

3.3.1 الموجودات المالية

ن. تصنيف وقياس الموجودات المالية

موجودات مالية بالتكلفة المطفأة

يتم قياس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة عندما تستوفي كلا من الشرطين التاليين والأى يكون مصنفاً بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:

- محتفظ به في إطار نموذج أعمال هدفه الاحتفاظ بالأصل لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية، و
- ينتج عن شروطه التعاقدية، في تواريخ معينة، تدفقات نقدية تعتبر فقط مدفوعات لأصل الدين وفائدة على أصل الدين القائم.

3. معلومات السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

3.3 الأدوات المالية (تتمة)

3.3.1 الموجودات المالية (تتمة)

i. تصنيف وقياس الموجودات المالية (تتمة)

موجودات مالية بالتكلفة المطفأة (تتمة)

القياس اللاحق

يتم قياس هذه الموجودات لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. يتم تخفيض التكلفة المطفأة بخسائر الانخفاض في القيمة. يتم إدراج إيرادات الفوائد والأرباح والخسائر من تحويل عملات أجنبية والانخفاض في القيمة، ضمن الربح أو الخسارة. يتم إدراج أي ربح أو خسارة من إلغاء الاعتراف ضمن بيان الربح أو الخسارة المجموع.

تتضمن الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة "نقد ونقد معادل" و"أذون خزائنة" و"مدينون وأرصدة مدينة أخرى" و"مستحق من أطراف ذات صلة".

نقد ونقد معادل

يتألف بند نقد ونقد معادل من نقد في الصندوق وحسابات جارية لدى البنوك ونقد لدى مؤسسة مالية ونقد في محفظة استثمارية وأذون خزائنة قصيرة الأجل مستحقة خلال فترة ثلاثة أشهر.

أذون خزائنة

يتم إثبات أذون الخزائنة بالقيمة الاسمية وتثبت العوائد التي لم تستحق بعد بالأرصدة الدائنة والإلتزامات الأخرى، وتظهر أذون الخزائنة بالمركز المالي مستبعداً منها رصيد العوائد التي لم تستحق بعد.

مدينون وأرصدة مدينة أخرى، ومستحق من أطراف ذات صلة

إن المدينون والأرصدة المدينة الأخرى ومستحق من أطراف ذي صلة هي مبالغ مستحقة من عملاء عن خدمات منجزة ضمن السياق الاعتيادي للأعمال ويتم إثباتها بمدينية بالقيمة العادلة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية، ناقصاً خسائر الائتمان المتوقعة. يرجى الرجوع إلى (إيضاح 27) للمزيد من التفاصيل حول خسائر الائتمان المتوقعة.

طريقة معدل الفائدة الفعلي

طريقة معدل الفائدة الفعلية هي طريقة لاحتساب التكلفة المطفأة للأصل المالي وتوزيع الفائدة على الفترة ذات الصلة. إن معدل الفائدة الفعلي هو المعدل الذي يخصم المتحصلات النقدية المستقبلية المقدرة تماماً من خلال العمر الإنتاجي المتوقع للأصل، أو، حسب الفترة الأقصر، حيثما كان ذلك مناسباً.

3. معلومات السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

3.3 الأدوات المالية (تتمة)

3.3.1 الموجودات المالية (تتمة)

i. تصنيف وقياس الموجودات المالية (تتمة)

استثمارات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
عند التحقق المبني لاستثمار في حقوق ملكية غير محتفظ به بغرض المتاجرة، يمكن للمجموعة أن تقرر بشكل لا رجعة فيه أن تعرض تغيرات لاحقة في القيمة العادلة للاستثمار ضمن الدخل الشامل الآخر. يتم هذا القرار على أساس كل استثمار على حده.

القياس اللاحق

يتم قياس هذه الموجودات لاحقاً بالقيمة العادلة. يتم إدراج توزيعات الأرباح كإيرادات ضمن الربح أو الخسارة ما لم تمثل تلك التوزيعات بشكل واضح استرداد جزء من تكلفة الاستثمار. يتم إدراج صافي الأرباح والخسائر الأخرى ضمن الدخل الشامل الآخر، ولا يتم إعادة تصنيفها نهائياً ضمن بيان الربح أو الخسارة المجمع.

ii. انخفاض قيمة الموجودات المالية

يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية 9 من المجموعة عمل مخصص خسائر ائتمانية متوقعة لكافة أدوات الدين غير المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

يعتمد نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة على التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة بموجب العقد وكافة التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة تسلمها. عندئذ يتم خصم النقص على نحو تقريبي لمعدل الفائدة الفعلية الأصلية للأصل.

وفيما لو انخفض مبلغ خسائر الانخفاض في القيمة وأمكن ربط الانخفاض بشكل موضوعي بحدث يقع بعد إثبات الانخفاض، يتم عكس خسائر الانخفاض في قيمة الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة في الفترات اللاحقة.

وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9، يتم قياس مخصصات الخسائر على أي من الأسس التالية:

- خسائر ائتمانية متوقعة على مدار 12 شهراً: وهذه هي خسائر الائتمان المتوقعة التي تنتج عن أحداث التعثر المحتملة خلال فترة 12 شهراً بعد تاريخ البيانات المالية، و
- خسائر الائتمان المتوقعة على مدار عمر الأداة: وهذه هي خسائر الائتمان المتوقعة التي تنتج عن كافة أحداث التعثر المحتملة على مدى العمر المتوقع للأداة المالية.

تقيس المجموعة مخصصات الخسارة بمبلغ يعادل خسائر الائتمان المتوقعة على مدار عمر الأداة، باستثناء نقد ونقد معادل (أي مخاطر التعثر التي تحدث على مدار العمر المتوقع للأداة المالية) التي لم تزيد بشكل جوهري منذ التحقق المبني، والتي يتم قياسها على نحو خسائر الائتمان المتوقعة على مدار 12 شهراً.

قررت المجموعة قياس مخصصات الخسائر للمدينين والأرصدة المدينة الأخرى بمبلغ يعادل خسائر الائتمان المتوقعة على مدار عمر الأداة باستخدام الأسلوب المبسط.

عند تحديد ما إذا كانت المخاطر الائتمانية لأصل مالي قد زادت بشكل جوهري منذ الاعتراف المبني وعند تقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة، تأخذ المجموعة في اعتبارها المعلومات المعقولة والتي يمكن تقديم أدلة عليها وتعتبر ذات صلة ومتاحة دون تكاليف أو جهود كبيرة. وهذا يتضمن كلاً من المعلومات والتحليل الكمية والنوعية بناءً على الخبرة التاريخية للمجموعة والتقييم الائتماني المعلن والمعلومات الاستطلاعية.

3. معلومات السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

3.3 الأدوات المالية (تتمة)

3.3.1 الموجودات المالية (تتمة)

ii. انخفاض قيمة الموجودات المالية (تتمة)

تفترض المجموعة أن المخاطر الائتمانية لأصل مالي قد زادت بشكل جوهري إذا انقضت فترة استحقاقها بأكثر من 365 يوماً.

تعتبر المجموعة أن الأصل المالي قد تعثر في الحالات التالية:

- ألا يكون من المحتمل أن يدفع المقرض التزاماته الائتمانية إلى المجموعة بالكامل، بدون لجوء المجموعة إلى اتخاذ إجراءات مثل تحقيق أوراق مالية (إن كان هناك أي منها محتفظ به)؛ أو
- انقضت فترة استحقاق الأصل المالي بأكثر من 365 يوماً.

إن أقصى فترة يتم أخذها في الاعتبار عند تقدير خسائر الائتمان المتوقعة هي أقصى فترة تعاقدية تتعرض خلالها المجموعة للمخاطر الائتمانية.

قياس خسائر الائتمان المتوقعة

إن خسائر الائتمان المتوقعة هي تقدير الاحتمالية المرجحة للخسائر الائتمانية. يتم قياس الخسائر الائتمانية بالقيمة الحالية لكافة حالات العجز في النقد (بمعنى، الفرق بين التدفقات النقدية المستحقة إلى المنشأة وفقاً للعقد والتدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها). يتم خصم خسائر الائتمان المتوقعة بمعدل الفائدة الفعلية للأصل المالي.

الموجودات المالية منخفضة القيمة الائتمانية

بتاريخ كل بيانات مالية مجمعة، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كانت الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة قد انخفضت قيمتها الائتمانية أم لا يعتبر الأصل المالي قد انخفضت قيمته الائتمانية عند وقوع حدث أو أكثر لهم تأثير ضار على التدفقات النقدية المستقبلية للأصل المالي.

عرض انخفاض القيمة

إن مخصصات الخسائر للموجودات المالية التي يتم قياسها بالتكلفة المطفأة يتم خصمها من إجمالي القيمة الدفترية للموجودات.

إن خسائر الانخفاض في القيمة المتعلقة بالمدينين والأرصدة المدينة الأخرى يتم عرضها بشكل منفصل في بيان الربح أو الخسارة المجمع.

مدينون وأرصدة مدينة أخرى

يعرض (إيضاح 27) مزيداً من التفاصيل حول احتساب خسائر الائتمان المتوقعة المتعلقة بمدينون وأرصدة مدينة أخرى عند تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9. تأخذ المجموعة في اعتبارها النموذج وبعض الافتراضات المستخدمة في احتساب خسائر الائتمان المتوقعة كمصادر رئيسية للتقديرات غير المؤكدة.

تم احتساب خسائر الائتمان المتوقعة بناءً على الخبرة من الخسائر الائتمانية الفعلية على مدى 3-5 سنوات سابقة. قامت المجموعة باحتساب معدلات خسائر الائتمان المتوقعة لمستأجريها.

إن حالات التعرض ضمن كل مجموعة قد تم تقسيمها إلى قطاعات بناءً على خصائص المخاطر الائتمانية المشتركة مثل درجة مخاطر الائتمان والنطاق والقطاع الجغرافي وحالة التخلف عن السداد ومدة العلاقة ونوع المنتج الذي تم شراؤه، حيثما ينطبق ذلك.

3. معلومات السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

3.3 الأدوات المالية (تتمة)

3.3.1 الموجودات المالية (تتمة)

ii. انخفاض قيمة الموجودات المالية (تتمة)

مدينون وأرصدة مدينة أخرى (تتمة)

تم تعديل الخبرة من الخسائر الائتمانية الفعلية من خلال عوامل عددية لتعكس الفروقات بين الحالات الاقتصادية خلال الفترة التي تم فيها تجميع المعلومات التاريخية والظروف الحالية وراي المجموعة حول الظروف الاقتصادية على الأعمار المتوقعة لمدينون وأرصدة مدينة أخرى.

إلغاء الاعتراف بالموجودات المالية

يتم إلغاء الاعتراف بالأصل المالي من قبل المجموعة فقط عندما تنتهي الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية المعترف بها من الأصل؛ أو عندما تقوم المجموعة بتحويل الأصل المالي وكافة مخاطر ومزايا الملكية للأصل المالي إلى طرف آخر. إذا لم يتم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة مخاطر ومزايا الملكية مع استمرار سيطرتها على الأصل المحول، فإنها تعترف بحصتها المحتفظ بها في الأصل وأي التزام مصاحب للمبالغ التي قد يتوجب عليها سدادها. عندما تحتفظ المجموعة على نحو جوهري بكامل مخاطر ومنافع ملكية أصل مالي محول، تستمر المجموعة في إثبات هذا الأصل.

3.3.2 المطلوبات المالية

الاعتراف المبني والقياس

تصنّف المطلوبات المالية إما كمطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة أو كقروض. تحدد المجموعة تصنيف مطلوباتها المالية عند الاعتراف المبني.

يتم إدراج كافة المطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة. يتم الاعتراف بالقروض مبدئياً بالقيمة العادلة، بالصفافي بعد تكاليف المعاملة المتكبدة. يتم تسجيل الرسوم المدفوعة عن تسهيلات القروض كتكاليف معاملة القروض من خلال مدى احتمال سحب بعض من التسهيلات أو جميعها. في هذه الحالة، يتم ترحيل الرسوم حتى يتم السحب.

إلى مدى عدم وجود دليل على احتمال سحب بعض من التسهيلات أو جميعها، يتم رسملة الرسوم كدفعة مقدماً لخدمات السيولة وتطفا على مدى فترة التسهيلات المتعلقة بها.

التصنيف والقياس اللاحق

تتضمن المطلوبات المالية للمجموعة "دائنون وأرصدة دائنة أخرى" و"مستحق إلى أطراف ذات صلة" و"التزامات عقود الإيجار" و"التزام عقد تأجير تمويلي".

دائنون وأرصدة دائنة أخرى

يتم قيد المطلوبات عن مبالغ ستدفع في المستقبل لقاء بضائع وخدمات تم تسلمها، سواء صدرت بها فواتير أو لم تصدر. تقاس الذمم دائنون وأرصدة دائنة أخرى لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة العائد الفعلي.

إلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية

يتم إلغاء الالتزام المالي عندما يتم الوفاء بالالتزام أو إلغاؤه أو نفاذه. عندما يتم استبدال التزام مالي قائم بالتزام آخر من نفس المقرض بشروط مختلفة إلى حد كبير أو أن يتم تعديل شروط الالتزام القائم بشكل كبير فإن هذا الاستبدال أو التحديل يعامل كإلغاء للالتزام الأصلي والاعتراف بالتزام جديد، ويتم الاعتراف بالفرق بين المبالغ الدفترية المتعلقة بذلك في بيان الربح أو الخسارة المجموع.

المقاصة

تم المقاصة بين الموجودات والمطلوبات المالية وصالفي المبلغ المبين في بيان المركز المالي المجموع إذا كانت هناك حقوق قانونية حالية قابلة للتنفيذ لمقاصة المبالغ المعترف بها وتوجد نية السداد على أساس الصافي أو استرداد الموجودات وتسوية المطلوبات في أن واحد.

3. معلومات السياسات المحاسبية (تتمة)

3.4 الشركات الزميلة

الشركات الزميلة هي تلك الشركات التي يكون للمجموعة تأثير جوهري عليها وهو القدرة على المشاركة في القرارات المالية والسياسات التشغيلية لها. وفقا لطريقة حقوق الملكية، يدرج الاستثمار في الشركات الزميلة في بيان المركز المالي المجموع بالتكلفة كما هو معدل للتغيرات في حصة المجموعة في صافي موجودات الشركة الزميلة من تاريخ بدء التأثير الجوهري حتى تاريخ انتهاء التأثير الجوهري فعلياً، باستثناء إذا تم تصنيف الاستثمار كمحتفظ به للبيع، وفي هذه الحالة يتم احتسابه وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 5 "الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها للبيع والعمليات المتوقعة".

تعترف المجموعة بحصتها من نتائج أعمال الشركة الزميلة في بيان الربح أو الخسارة المجموع. إضافة إلى ذلك، تعترف المجموعة بحصتها من التغيرات في بيان الدخل الشامل الآخر للشركة الزميلة في بيان الدخل الشامل الآخر الخاص بها.

لا يتم إثبات خسائر شركة زميلة بما يتجاوز حصة المجموعة في هذه الشركة الزميلة (والتي تتضمن أية حصص طويلة الأجل التي تشكل في مضمونها جزءاً من صافي استثمار المجموعة في الشركة الزميلة) إلا إلى المدى الذي يكون فيه على المجموعة التزاماً أو قامت بسداد أي دفعة نيابة عن الشركة الزميلة.

إن أي زيادة في تكلفة امتلاك حصة المجموعة عن صافي القيمة العادلة المحددة للموجودات والمطلوبات والالتزامات الطارئة للشركة الزميلة المسجلة بتاريخ الامتلاك يتم الاعتراف بها كشهرة. يتم إدراج الشهرة ضمن القيمة الدفترية للاستثمار في الشركات الزميلة. ويتم تقديرها كجزء من الاستثمار لأجل تحديد الانخفاض في القيمة. إذا كانت تكلفة الامتلاك أقل من حصة المجموعة في صافي القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المحددة والالتزامات الطارئة، حينئذ يتم الاعتراف بالفرق مباشرة في بيان الربح أو الخسارة المجموع.

تقوم المجموعة بتاريخ كل فترة تقرير بتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أنه من المحتمل أن تنخفض قيمة الاستثمار في شركة زميلة وتحدد ما إذا كان من الضروري إثبات أي انخفاض في قيمة الاستثمار. وفي حالة وجود مثل هذا المؤشر، يتم تحديد خسائر انخفاض القيمة الدفترية للاستثمار بالكامل. تقوم المجموعة باحتساب مبلغ الانخفاض في القيمة بالفرق بين القيمة القابلة للاسترداد للشركة الزميلة وقيمتها الدفترية. يتم إثبات هذا المبلغ في بيان الربح أو الخسارة المجموع. يتم الاعتراف بأي عكس للانخفاض في القيمة بمقدار الزيادة اللاحقة في القيمة القابلة للاسترداد للاستثمار.

تقوم المجموعة بقياس وإثبات أي استثمارات محتفظ بها بالقيمة العادلة عندما تفقد تأثيراً جوهرياً على الشركة الزميلة. أي فرق بين القيمة الدفترية للشركة الزميلة عند فقدان تأثير جوهري عليها والقيمة العادلة للاستثمار المحتفظ به والمحصل المجموعة البيع يتم إثباته في بيان الربح أو الخسارة المجموع.

3.5 عقارات استثمارية

تتضمن العقارات الاستثمارية العقارات القائمة والعقارات قيد الإنشاء أو إعادة التطوير والمحتفظ بها لغرض اكتساب الإيجارات أو ارتفاع القيمة السوقية أو كلاهما. يتم إدراج العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة والتي تشمل سعر الشراء وتكاليف العمليات المرتبطة بها. لاحقاً للتسجيل المبدئي، يتم إدراج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة في تاريخ نهاية الفترة المالية. يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع في الفترة التي حدثت بها التغيير.

يتم رسملة النفقات اللاحقة إلى القيمة الدفترية للموجودات فقط عندما يكون من المحتمل تدفق المنافع الاقتصادية المرتبطة بتلك النفقات إلى المجموعة. يمكن قياس التكلفة بشكل موثوق به. يتم تحميل جميع أعمال الصيانة والإصلاح الأخرى على المصاريف عند تكبدها. عند استبدال جزء من العقارات الاستثمارية يتم إلغاء الاعتراف بالقيمة الدفترية للجزء المستبدل.

يتم إلغاء إثبات العقارات الاستثمارية عند استبعادها أو عند سحب العقارات الاستثمارية من الاستخدام بشكل دائم وعندما لا تتوقع منافع اقتصادية مستقبلية من استبعادها. ويتم احتساب الأرباح أو الخسائر الناتجة عن استبعاد أو إنهاء خدمة العقار الاستثماري في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

تتم التحويلات إلى الاستثمارات العقارية فقط عندما يكون هناك تغيير في الاستخدام مثبتاً بنهاية إشغال المالك للعقار أو بداية عقد تأجير تشغيلي لطرف آخر. تتم التحويلات من العقارات الاستثمارية فقط عندما يكون هناك تغيير في الاستخدام مثبتاً ببداية إشغال المالك للعقار أو بداية تطويره لأغراض البيع.

3. معلومات السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

3.5 عقارات استثمارية (تتمة)

إذا تم تحويل أحد العقارات المستخدمة من جانب المالك إلى عقار استثماري، فسوف تحاسب المجموعة على ذلك العقار وفقاً للسياسات المحاسبية المطبقة لبند ممتلكات ومنشآت ومعدات حتى تاريخ تغيير الاستخدام والتحويل.

3.6 مشروعات قيد التطوير

يتم تجميع كافة التكاليف المرتبطة بأعمال تحت التنفيذ في حساب أعمال تحت التنفيذ لحين إتمام هذه الأعمال وتثبيت قيمة أعمال تحت التنفيذ بقتامة المركز المالي المجمع بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للاسترداد أيهما أقل وتتضمن التكلفة كافة التكاليف المتعلقة مباشرة واللازمة لتجهيز الوحدات إلى الحالة التي يتم بيعها وفي الغرض المحدد لذلك.

3.7 ممتلكات ومعدات

يتم إدراج الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة. تتضمن التكلفة النفقات المتعلقة مباشرة بامتلاك البنود.

يتم إدراج التكاليف اللاحقة في القيمة الدفترية للموجودات أو يتم الاعتراف بها كأصل منفصل، حسبما يكون مناسباً، فقط عندما يكون من المحتمل تدفق المنافع الاقتصادية المرتبطة بالبند إلى المجموعة ويمكن قياس تكلفة البند بشكل موثوق. يتم إلغاء الاعتراف بالقيمة الدفترية لهذه الأجزاء المستقبلية. يتم تحميل كافة تكاليف الإصلاحات والصيانة على بيان الربح أو الخسارة المجمع خلال الفترة المالية التي يتم تكبدها فيها.

يتم تحميل مبالغ الصيانة والتصلح والاستبدالات والتحسينات البسيطة كمصاريف عند تكبدها. يتم رسملة التحسينات والاستبدالات المهمة للموجودات.

يتم تحديد أية أرباح أو خسائر ناتجة عن الاستغناء عن أو استبعاد أية ممتلكات ومعدات كقرق بين متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل ويتم إثباتها في بيان الربح أو الخسارة المجمع في الفترة التي تقع فيها.

ويتم احتساب استهلاك الممتلكات والمعدات بطريقة القسط الثابت لتوزيع التكلفة أو المبالغ المعاد تقييمها لتقييمها التخريدية على مدى العمر الإنتاجي المتوقع لها كما يلي:

| الموجودات | السنوات |
|------------------------|---------|
| معدات | 5 |
| أثاث وديكورات | 5-2 |
| سيارات | 5 |
| أجهزة اتصال | 2 |
| كمبيوترات وآلات مكتبية | 3-2 |

يتم مراجعة العمر الإنتاجي وطريقة الاستهلاك دورياً للتأكد من أن الطريقة وفترة الاستهلاك متفقتين مع المنفعة الاقتصادية المتوقعة من بنود الممتلكات والمعدات.

3.8 انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

بتاريخ نهاية كل فترة بيانات مالية تقوم المجموعة بمراجعة للقيم الدفترية لموجوداتها غير المالية لتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي على انخفاض قيمة هذه الموجودات. فإذا ما وجد مثل ذلك الدليل، يتم تقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل حتى يمكن تحديد مقدار خسارة الانخفاض في القيمة (إن وجدت). وإذا لم يمكن تقدير القيمة المستردة للأصل الفردي، تقدر المجموعة القيمة المستردة للوحدة المولدة للنقد التي ينتمي إليها الأصل. يتم إجراء اختبار سنوي للموجودات غير الملموسة التي لها أعمار إنتاجية غير محددة وكذلك للموجودات غير الملموسة التي لم تصبح جاهزة للاستخدام. وفي حالة وجود مؤشر على أن أصلاً من المحتمل أن قيمته قد انخفضت يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد له.

3. معلومات السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

3.8 انخفاض قيمة الموجودات غير المالية (تتمة)

إن القيمة القابلة للاسترداد هي القيمة الأعلى بين القيمة العادلة ناقصاً تكلفة البيع والقيمة التشغيلية. وعند تقدير القيمة التشغيلية يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة إلى قيمتها الحالية باستخدام سعر خصم مناسب يعكس تقديرات السوق الحالية للقيمة الزمنية للمال والمخاطر المحددة للأصل. في حالة تقدير القيمة المستردة للأصل (أو وحدة توليد النقد) بأقل من القيمة الدفترية له، يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل (وحدة توليد النقد) إلى مقدار القيمة المستردة له. يتم إدراج خسائر الانخفاض في القيمة حالاً في بيان الربح أو الخسارة المجمع.

بالنسبة للموجودات غير المالية بخلاف الشهرة، التي يتم فيها عكس انخفاض القيمة لاحقاً، يتم زيادة القيمة الدفترية للأصل (وحدة توليد النقد) إلى مبلغ التقدير المعدل لقيمتها المستردة بحيث ألا تتجاوز القيمة الدفترية الزائدة تلك القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها في حال إلغاء الاعتراف بأي خسارة نتيجة انخفاض قيمة الأصل (وحدة توليد النقد) في السنوات السابقة. يتم إثبات عكس خسائر الانخفاض في القيمة مباشرة في بيان الربح أو الخسارة المجمع.

3.9 مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين

تتدم المجموعة مكافأة نهاية الخدمة لموظفيها. إن استحقاق هذه المزايا يستند إلى آخر راتب وطول مدة خدمة الموظفين ويخضع لإتمام فترة خدمة معينة كحد أدنى وفقاً لأحكام قانون العمل و عقود الموظفين ذات الصلة. تستحق التكلفة المتوقعة لهذه المزايا طوال فترة البقاء في الوظيفة. ويمثل هذا الالتزام غير الممول المبلغ المستحق الدفع لكل موظف نتيجة لإنهاء الشركة خدماتهم بتاريخ التقرير.

بالنسبة للموظفين الكويتيين، تقوم المجموعة بتقديم مساهمات إلى المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية كنسبة من مرتبات الموظفين. إن التزامات المجموعة محددة بهذه المساهمات والتي تحمل كمصروف عند استحقاقها.

3.10 مخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على المجموعة التزام حالي (قانوني أو متوقع) نتيجة لحدث سابق يكون من المرجح معه أن يتطلب ذلك من المجموعة سداد هذا الالتزام، مع إمكانية إجراء تقدير موثوق فيه لمبلغ الالتزام.

إن المبلغ المتوقع كمخصص يمثل أفضل تقدير للمبلغ اللازم لسداد الالتزام الحالي بتاريخ بيان المركز المالي المجمع مع الأخذ في الاعتبار المخاطر والشكوك الملازمة لهذا الالتزام. عندما يتم قياس مخصص باستخدام التدفقات النقدية المقدرة لسداد الالتزام الحالي، فإن القيمة الدفترية له تمثل القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية.

عندما يكون من المتوقع استرداد بعض أو كافة المنافع الاقتصادية اللازمة لسداد مخصص من طرف ثالث، يتم الاعتراف بالمبلغ المدين المستحق كأصل وذلك في حال التأكد الفعلي من استرداد المبلغ وتحديد قيمة الذمم المدينة بموثوقية.

3.11 تكاليف اقتراض

يتم إضافة تكاليف الاقتراض المرتبطة مباشرة بحيازة أو إنشاء أو إنتاج الموجودات المؤهلة، وهي الموجودات التي تحتاج وقتاً طويلاً لتجهيزها لتصبح صالحة لاستخدامها للغرض المحدد لها، إلى تكلفة هذه الموجودات حتى ذلك الوقت الذي تصبح فيه الموجودات جاهزة تماماً لاستخدامها للغرض المحدد لها أو بيعها. وتطرح إيرادات الاستثمار المحققة من الاستثمار المؤقت للإقتراضات المحددة ريثما يتم صرفها على الموجودات المؤهلة من تكاليف الاقتراض المؤهلة للرسملة.

يتم تحميل كافة تكاليف الاقتراض الأخرى في بيان الربح أو الخسارة المجمع في السنة التي يتم تكبدها فيها. تتضمن تكاليف الاقتراض الفوائد والتكاليف الأخرى التي تتكبدتها منشأة ما فيما يتعلق باقتراض الأموال.

3. ملخص السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

3.12 تحقق الإيرادات

يتم قياس الإيرادات استنادًا إلى المقابل الذي تتوقع المجموعة استحقاقه من خلال عقود مع عملاء، حيث يتم استبعاد المبالغ التي تم تحصيلها نيابة عن الغير. يتم تحقق الإيرادات عندما يتم نقل السيطرة على البضائع أو الخدمات للعميل.

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

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

تنشأ إيرادات المجموعة من الأنشطة التالية:

إيرادات عقود من العملاء

يتم تحقق الإيرادات الناتجة من مزاوله نشاط التطوير العقاري عند انتقال المنافع والمخاطر المتعلقة بالملكية و التسليم بصفه جوهريه و اثباتها ببيان الربح والخسارة المجمع طبقا لحجم الإيرادات المحققة والمتمثلة في القيم التعاقدية من واقع العقود الموقعة والمعتمدة حيث يتم ادراج القيمة التعاقدية للأراضي المتعاقد على تنفيذ وحدات عليها بالكامل عند تسليم الارض، بالإضافة الي إيرادات الاعمال الانشائية لتلك الوحدات مقابل تكلفتها بتمام واقعة التسليم لتلك الوحدات. و يتم اثبات الإيراد بالقيمة الحالية لمقابل البيع وذلك بخصم كافة المتحصلات المستقبلية باستخدام سعر فائدة يعادل معدل العائد الذي يخصم القيمة الاسمية لأداة الوفاء للوصول بها للسعر النقدي الجاري لبيع الوحدة، ويدرج الفرق بين القيمة الحالية والقيمة الاسمية للمقابل كإيراد فوائد على أساس نسبة زمنية.

إيرادات تأجير

يتم تحقق إيرادات التأجير عند اكتسابها على أساس التوزيع الزمني.

إيرادات فوائد

يتم إثبات إيرادات الفوائد على أساس الاستحقاق باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

توزيعات أرباح

يتم إثبات إيرادات توزيعات الأرباح عند ثبوت حق المساهمين في تحصيلها.

إيرادات أخرى

يتم إثبات الإيرادات الأخرى على أساس الاستحقاق.

3.13 عقود الإيجار

تقوم المجموعة، في بداية عقد الإيجار، بتقييم ما إذا كان العقد يمثل عقد إيجار أو يتضمن إيجار. وذلك إذا كان العقد ينقل الحق في السيطرة على استخدام أصل محدد لفترة من الوقت مقابل منفعة.

عندما تكون المجموعة هي المستأجر

تقوم المجموعة بتطبيق نهجًا واحدًا للإثبات والقياس بشأن جميع عقود الإيجار باستثناء عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة. تقوم المجموعة بالاعتراف بالتزامات عقود الإيجار للتزام بسداد دفعات الإيجار وكذلك بموجودات حق الاستخدام التي تمثل الحق في استخدام الموجودات المعنية. يتم قياس الموجودات والمطلوبات الناشئة عن عقد الإيجار مبدئيًا على أساس القيمة الحالية.

3. معلومات السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

3.13 عقود الإيجار (تتمة)

موجودات حق الاستخدام

تقوم المجموعة في تاريخ بداية عقد الإيجار بإثبات موجودات حق الاستخدام (أي التاريخ الذي يكون فيه الأصل محل العقد متاحاً للاستخدام). يتم قياس موجودات حق الاستخدام بالتكلفة ناقصاً أي إطفاء مراكم وخسائر الانخفاض في القيمة ومعدلاً بأي إعادة قياس للالتزامات عقود الإيجار. تتضمن تكلفة موجودات حق الاستخدام المبلغ المثبت للالتزامات عقود الإيجار، والتكاليف المباشرة الأولية المتكبدة، ودفعات الإيجار المستلمة في أو قبل تاريخ البدء ناقصاً أي حوافز إيجار مستلمة. يتم إطفاء موجودات حق الاستخدام بطريقة القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار أو الأعمار الانتاجية المقدرة للموجودات أيهما أقرب.

تتضمن تكلفة أي بند من موجودات حق الاستخدام أيضاً تقديراً للتكاليف التي يتكبدها المستأجر في تفكيك وإزالة بند الموجودات الأساسي، واستعادة الموقع الذي يوجد عليه أو استعادة بند الموجودات الأساسي إلى الحالة المطلوبة بموجب شروط وأحكام عقد الإيجار، ما لم يتم تكبد هذه التكاليف لإصدار قوائم المخزون. يتحمل الطرف المستأجر الالتزام بهذه التكاليف سواء في تاريخ البدء أو كنتيجة لاستخدام بند الموجودات الأساسي خلال فترة معينة.

لا تتضمن ترتيبات تأجير المجموعة التزاماً بتفكيك بند الموجودات الأساسي وإزالته، واستعادة الموقع الذي توجد عليه أو استعادة بند الموجودات الأساسي إلى شرط محدد.

التزامات عقود الإيجار

في تاريخ بداية عقد الإيجار، تقوم المجموعة بإثبات التزامات عقد الإيجار المقاسة بالقيمة الحالية لدفعات عقد الإيجار المتعين سدادها على مدار مدة عقد الإيجار. وتتضمن مدفوعات عقد الإيجار المدفوعات الثابتة (بما في ذلك المدفوعات الثابتة في طبيعتها) ناقصاً أي حوافز مستحقة ومدفوعات عقد الإيجار المتغيرة التي تعتمد على أحد المؤشرات أو المعدلات وكذلك المبالغ التي من المتوقع سدادها بموجب ضمانات القيمة المتبقية. كما تشمل مدفوعات عقد الإيجار على سعر الممارسة لخيار الشراء والتي من المؤكد بصورة معقولة من أنه يتم ممارسته من قبل المجموعة ومدفوعات الغرامات لإنهاء عقد الإيجار في حالة إذا كانت مدة عقد الإيجار تعكس ممارسة المجموعة لخيار إنهاء العقد.

وفي حالة مدفوعات الإيجار المتغيرة التي لا تعتمد على مؤشر أو معدل ما، فيتم تسجيلها كمصرفات (ما لم تكن متكبدة لإصدار قائمة جرد) في الفترة التي يقع فيها الحدث أو الظروف التي تستدعي سداد المدفوعات.

تستخدم المجموعة معدل الفائدة على الاقتراض الإضافي في تاريخ بداية عقد الإيجار حيث أن معدل الربح المتضمن في عقد الإيجار غير قابل للتحديد بشكل فوري. بعد تاريخ بداية العقد، يتم زيادة مبلغ التزامات عقود الإيجار لكي تعكس تراكم الفائدة بينما يتم تخفيضها مقابل مدفوعات عقد الإيجار المسددة. إضافة إلى ذلك، يعاد قياس القيمة الدفترية للالتزامات عقود الإيجار في حالة أن يطرأ تعديل أو تغيير في مدة عقد الإيجار أو تغيير في مدفوعات عقد الإيجار (مثل التغييرات على المدفوعات المستقبلية الناتجة عن تغيير في مؤشر أو معدل مستخدم لتحديد مدفوعات العقد) أو تغيير في التقييم الذي يتم إجراؤه لتحديد ما إذا كان سيتم شراء الأصل ذي الصلة.

عقود إيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار ذات موجودات منخفضة القيمة

تطبق إن التأجير الذي يتحمل فيه المؤجر جزءاً جوهرياً من مخاطر ومنافع الملكية يتم تصنيفه كتأجير تشغيلي ولا يتم إثباته ضمن بيان المركز المالي المجموع للمجموعة. يتم إدراج المدفوعات بموجب عقود الإيجار التشغيلي في بيان الدخل المجموع على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار. تثبت حوافز الإيجار كجزء لا يتجزأ من إيرادات الإيجار، من إجمالي مصروفات عقود الإيجار على مدار فترة عقد الإيجار.

المجموعة سياسة الإعفاء من إثبات عقود الإيجار قصيرة الأجل على عقود الإيجار قصيرة الأجل الخاصة بها (أي عقود الإيجار التي تكون مدتها 12 شهراً أو أقل اعتباراً من تاريخ بداية العقد ولا تتضمن خيار شراء). تطبق كذلك بند الإعفاء من إثبات عقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة على عقود الإيجار التي تعتبر ذات قيمة منخفضة. يتم إثبات دفعات الإيجار بعقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار ذات موجودات منخفضة القيمة كمصرفات على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار.

عندما تكون المجموعة هي الطرف المستأجر - عقد إيجار تشغيلي

إن التأجير الذي يتحمل فيه المؤجر جزءاً جوهرياً من مخاطر ومنافع الملكية يتم تصنيفه كتأجير تشغيلي ولا يتم إثباته ضمن بيان المركز المالي المجموع للمجموعة. يتم إدراج المدفوعات بموجب عقود الإيجار التشغيلي في بيان الدخل المجموع على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار. تثبت حوافز الإيجار كجزء لا يتجزأ من إيرادات الإيجار، من إجمالي مصروفات عقود الإيجار على مدار فترة عقد الإيجار.

3. معلومات السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

3.14 الضرائب

حصّة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

تحتسب حصّة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1% من ربح السنة الخاص بالشركة الأم وفقاً للحساب المعدل استناداً إلى قرار أعضاء مجلس إدارة المؤسسة الذي ينص على أنه يجب استبعاد الإيرادات من الشركات الزميلة والتابعة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة والاقتطاع إلى الاحتياطي الإجباري من ربح السنة عند تحديد الحصّة.

ضريبة دعم العمالة الوطنية

تحتسب ضريبة دعم العمالة الوطنية بنسبة 2.5% من ربح السنة الخاص بالشركة الأم وفقاً للقانون رقم 19 لسنة 2000 وقرار وزير المالية رقم 24 لسنة 2006.

الزكاة

تحتسب حصّة الزكاة بنسبة 1% من ربح السنة الخاص بالشركة الأم وفقاً لقرار وزارة المالية رقم 58/2007 الذي يسري اعتباراً من 10 ديسمبر 2007.

الضرائب على الشركة التابعة الأجنبية

تمثل ضريبة الدخل على الشركة التابعة الأجنبية الضرائب على العمليات في مصر وتحتسب طبقاً لقانون الضرائب المعمول به بهذه الدول.

تقاس موجودات ومطلوبات ضريبة الدخل للسنة الحالية بالمبلغ المتوقع استرداده من أو سداده إلى الجهات الضريبية. إن معدلات الضريبة أو قوانين الضرائب المستخدمة في احتساب المبلغ هي تلك المطبقة أو الصادرة في تاريخ البيانات المالية المجمعة، في الدول التي تعمل بها المجموعة وتكتسب فيها إيرادات خاضعة للضريبة.

3.15 ترجمة عملة أجنبية

يتم قياس البنود المدرجة في البيانات المالية المجمعة لكل شركة من شركات المجموعة باستخدام العملة السائدة في البيئة الاقتصادية الرئيسية التي تعمل فيها المنشأة (عملة التشغيل).

تم إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة بالدينار الكويتي وهو عملة العرض للمجموعة.

المعاملات والأرصدة

يتم تسجيل العمليات المالية بعملة أخرى غير العملة التشغيلية للمجموعة (العملات الأجنبية) بأسعار الصرف السائدة بتاريخ العمليات. ويتم بتاريخ كل بيان مالي مجمع إعادة ترجمة البنود النقدية المسجلة بالعملات الأجنبية حسب أسعار الصرف التقريبية السائدة بتاريخ بيانات المركز المالي المجمع. يتم إعادة ترجمة البنود غير النقدية بالعملات الأجنبية المثبتة بالقيمة العادلة وفقاً لأسعار الصرف السائدة بتاريخ تحديد القيمة العادلة. بينما لا يتم إعادة ترجمة البنود غير النقدية التي تقاس وفقاً للتكلفة التاريخية بعملة أجنبية.

تدرج فروق الترجمة الناتجة من تسويات البنود النقدية أو من إعادة ترجمة البنود النقدية في بيان الربح أو الخسارة المجمع للسنة. تدرج فروق التحويل الناتجة من إعادة ترجمة البنود غير النقدية بالقيمة العادلة في بيان الربح أو الخسارة المجمع للسنة باستثناء الفروق الناتجة عن إعادة ترجمة البنود غير النقدية التي تم الاعتراف بالأرباح والخسائر المتعلقة بها مباشرة في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المجمع. بالنسبة لهذه البنود غير النقدية، فإن أي مكون ترجمة عملة لذلك الربح أو الخسارة يتم إدراجه أيضاً مباشرة في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المجمع.

العمليات الأجنبية

يتم إثبات الموجودات والمطلوبات للعمليات الأجنبية للمجموعة بالدينار الكويتي باستخدام أسعار الصرف السائدة بتاريخ بيان المركز المالي المجمع. تم ترجمة بنود الإيرادات والمصروفات إلى عملة العرض للمجموعة بمتوسط سعر الصرف على مدى فترة البيانات المالية المجمعة.

يتم إثبات فروقات الصرف ضمن الدخل الشامل الآخر وإدراجها في حقوق الملكية ضمن احتياطي ترجمة عملة أجنبية. عند استبعاد عملية أجنبية يتم إعادة تصنيف الفروقات المترجمة للعملة الأجنبية المعترف بها في حقوق الملكية إلى بيان الربح أو الخسارة المجمع وتثبت كجزء من الربح أو الخسارة عند الاستبعاد. تم التعامل مع الشهرة والتعديلات بالقيمة العادلة، الناتجة عن امتلاك منشأة أجنبية كموجودات ومطلوبات للشركة الأجنبية يتم ترجمتها إلى الدينار الكويتي بسعر الإقبال.

3. معلومات السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

3.16 الالتزامات الطارئة

لا يتم إدراج المطلوبات المحتملة ضمن البيانات المالية المجمعة إلا عندما يكون استخدام موارد إقتصادية لسداد الإلتزام قانوني حالي أو متوقع نتيجة أحداث سابقة مرجحاً مع إمكانية تقدير المبلغ المتوقع سداًه بصورة كبيرة. على الرغم من ذلك، يتم الإفصاح عن المطلوبات المحتملة إلا إذا كان احتمال التدفقات النقدية للموارد المتمثلة في الخسائر الإقتصادية بعيداً.

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

3.17 المعلومات القطاعية

إن القطاع هو جزء مميز من المجموعة والذي يشارك في أنشطة الأعمال التي تحقق إيرادات وتتكبد تكاليف. يتم الإفصاح عن التقارير القطاعية بشكل يتفق مع التقارير الداخلية التي تمت مراجعتها من قبل صانع القرار التشغيلي الرئيسي وهو الشخص المنوط بتخصيص الموارد، وتقييم الأداء، واتخاذ القرارات الاستراتيجية فيما يتعلق بالقطاعات التشغيلية.

4. الأحكام المحاسبية المهمة والتقديرات غير المؤكدة والافتراضات

إن إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة يتطلب من إدارة المجموعة وضع أحكام وتقديرات والافتراضات تؤثر على المبالغ المدرجة للإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات والإفصاح عن المطلوبات المحتملة في نهاية فترة البيانات المالية المجمعة. ومع ذلك، فإن عدم التأكد من هذه الافتراضات والتقديرات يمكن أن يؤدي إلى نتائج تتطلب تعديلات جوهرية في القيمة الدفترية للأصل أو الإلتزام المتأثر في الفترات المستقبلية.

الأحكام المحاسبية المهمة

قامت الإدارة عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، بأخذ القرارات التالية بصرف النظر عن تلك التي تتعلق بالتقديرات، والتي تؤثر بشكل كبير على المبالغ المدرجة في البيانات المالية المجمعة:

تصنيف الأدوات المالية

عند اقتناء أداة مالية، تقرر المجموعة ما إذا كان من الضروري تصنيفها "بالبقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة" أو "بالبقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخرى" أو "بالتكلفة المطفأة". يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) تقييم كافة الموجودات المالية، باستثناء أدوات الملكية والمشتقات، استناداً إلى نموذج أعمال المجموعة لإدارة الأصول ذات خصائص التدفقات النقدية للأداة. تتبع المجموعة الدليل الإرشادي للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 عند تصنيف موجوداته المالية.

تصنيف الممتلكات

تقرر المجموعة عند شراء العقارات ما إذا كانت ستصنف هذه العقارات "للمتاجرة" أو "ممتلكات محتفظ بها للتطوير" أو "عقارات استثمارية" أو "ممتلكات ومنشآت ومعدات". تصنف المجموعة الممتلكات على أنها للمتاجرة إذا تم شراؤها بشكل رئيسي للبيع في السياق العادي للعمل.

تصنف المجموعة الممتلكات على أنها ممتلكات قيد التطوير إذا تم شراؤها بنية تطويرها. وتصنف المجموعة الممتلكات كعقارات استثمارية إذا تم الحصول عليها لتحقيق إيرادات من إيجارها أو لزيادة قيمتها الرأسمالية أو لاستخدامها في غرض مستقبلي غير محدد.

عقود الإيجار

تشمل الآراء الهامة المطلوبة لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) ، من بين أمور أخرى ، ما يلي:

- تحديد ما إذا كان العقد (أو جزء منه) يتضمن عقد إيجار.
- تحديد ما إذا كان من المؤكد بشكل معقول أن خيار التمديد أو الإنهاء سيُمارس.
- تصنيف اتفاقيات عقود الإيجار (عندما تكون المنشأة الطرف المؤجر).
- تحديد ما إذا كانت المدفوعات المتغيرة ثابتة في جوهرها.
- تحديد ما إذا كانت هناك عقود إيجار متعددة في الترتيب.
- تحديد أسعار البيع للعناصر المؤجرة وغير المؤجرة.

4. الأحكام المحاسبية المهمة والتقديرات غير المؤكدة والافتراضات (تتمة)

الأحكام المحاسبية المهمة (تتمة)

التقديرات والافتراضات غير المؤكدة

إن الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بالمستقبل والمصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة بتاريخ البيانات المالية المجمعة والتي لها مخاطر جوهرية تؤدي إلى تعديل مادي للقيم الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية التالية مبينة فيما يلي:

مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة للذمم المدينة

قامت المجموعة بإعادة تقييم أحكامها وتقديراتها المهمة فيما يتعلق بالخسائر الائتمانية المتوقعة بما في ذلك احتمالية التعثر ومعدل الخسائر عند التعثر بالإضافة إلى إدراج المعلومات المستقبلية.

تستخدم المجموعة جدول مخصص لاحتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة لمدينون وأرصدة مدينة أخرى. تستند معدلات المخصص إلى فترة انقضاء الاستحقاق بالنسبة لفئات قطاعات العملاء المختلفة التي لها أنماط خسارة مماثلة (أي حسب المنطقة الجغرافية ونوع الخدمات والعميل والنوع). يستند جدول المخصص بشكل مبني إلى المعدلات التاريخية الملحوظة للتعثر لدى المجموعة.

سوف تقوم المجموعة بتقويم الجدول لتعديل الخبرة التاريخية للخسائر الائتمانية بالمعلومات المستقبلية.

على سبيل المثال، إذا كان من المتوقع تدهور الأوضاع الاقتصادية المستقبلية (أي إجمالي الناتج المحلي ورسلة أسواق الأوراق المالية) على مدار السنة القادمة والذي قد يؤدي إلى الزيادة في عدد حالات التعثر في قطاع العقارات، يتم تعديل معدلات التعثر التاريخية. في تاريخ كل تقرير، يتم تحديث المعدلات التاريخية الملحوظة للتعثر، ويتم تحليل التغيرات في التقديرات المستقبلية.

يتم إجراء تقدير جوهرية لتقييم الترابط بين المعدلات التاريخية الملحوظة للتعثر والأوضاع الاقتصادية المستقبلية والخسائر الائتمانية المتوقعة بتأثر مبلغ الخسائر الائتمانية المتوقعة بالتغيرات في الظروف والأوضاع الاقتصادية المستقبلية. كذلك قد لا تكون الخبرة التاريخية للخسائر الائتمانية الخاصة بالمجموعة ومستقبل الأوضاع الاقتصادية بمثابة مؤشر إلى التعثر الفعلي للعميل في المستقبل. يتم الإفصاح عن المعلومات المتعلقة بخسائر الائتمان المتوقعة للذمم المدينة لدى المجموعة في (إيضاح 27).

تقييم الموجودات المالية غير المسعرة

يستند تقييم استثمارات أسهم غير مسعرة عادة إلى إحدى معاملات السوق الحديثة التالية:

- معاملات حديثة على أسس تجارية بحتة.
- القيمة العادلة الحالية للأدوات الأخرى المشابهة بشكل جوهرية.
- مضاعف الربحية.
- التدفقات النقدية المتوقعة مخصومة بالمعدلات الحالية المطبقة لبنود ذات شروط وسمات مخاطر مشابهة.
- نموذج السعر إلى القيمة الدفترية.
- نماذج التقييم الأخرى.

تقييم الموجودات المالية غير المسعرة

يتطلب تحديد التدفقات النقدية ومضاعف الربحية ومضاعف السعر إلى القيمة الدفترية وعوامل الخصم للأسهم غير المسعرة تقديراً هاماً.

يتم قياس بعض موجودات ومطلوبات المجموعة بالقيمة العادلة لأغراض إعداد التقارير المالية. تحدد إدارة المجموعة أساليب التقييم المناسبة والمخالفات لقياس القيمة العادلة. عند تقييم القيمة العادلة لأصل أو التزام، تستخدم الإدارة بيانات سوق ملحوظة بقدر ما هو متاح. في حالة عدم وجود بيانات سوق ملحوظة، يتعين على المجموعة تعيين مقيم مؤهل خارجي لتنفيذ عملة التقييم. المعلومات حول أساليب التقييم والمخالفات المستخدمة في تحديد القيم العادلة للموجودات والمطلوبات المختلفة المبينة في (إيضاح 28).

تقييم العقارات الاستثمارية

تدرج المجموعة عقاراتها الاستثمارية بالقيمة العادلة عند إثبات تغيرات في القيمة العادلة في بيان الربح أو الخسارة المجمع، ويتم استخدام ثلاث طرق رئيسية لتحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية:

(أ) طريقة التدفقات النقدية المخصومة: وفي هذه الطريقة، يتم استخدام المبالغ المتتالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة للأصل بناءً على العقود القائمة وشروط الإيجار، ويتم خصم القيمة الحالية باستخدام معدل الخصم الذي يعكس المخاطر المتعلقة بهذا الأصل.

4. الأحكام المحاسبية المهمة والتقديرات غير المؤكدة والافتراضات (تتمة)

التقديرات غير المؤكدة والافتراضات (تتمة)

تقييم العقارات الاستثمارية (تتمة)

(ب) رسملة الدخل: والتي من خلالها يتم تقدير قيمة العقار بناءً على الدخل الناتج منه. يتم احتساب هذه القيمة بناءً على صافي الدخل التشغيلي للعقار مقسوماً على معدل الربح المتوقع من العقار وفقاً لمخاطر السوق، والذي يعرف باسم معدل الرسملة.

(ج) التحليل المقارن: يستخدم قيم المعاملات الفعلية التي تم التعامل فيها مؤخراً من قبل أطراف أخرى للعقارات في نفس المكان والظروف استناداً إلى خبرة مقيم عقاري مستقل.

الأعمار الإنتاجية للممتلكات والمعدات

كما هو مبين في السياسات المحاسبية، تراجع المجموعة الأعمار الإنتاجية المقدرة التي يتم استهلاك الممتلكات والمعدات وفقاً لها. إن إدارة المجموعة على قناعة بأن تقديرات العمر الإنتاجي لهذه الموجودات ملائم.

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

يوجد انخفاض القيمة عندما تتجاوز القيمة الدفترية لأصل أو وحدة إنتاج النقد القيمة الممكن استردادها، التي تمثل القيمة العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع والقيمة التشغيلية أيهما أكبر. يستند احتساب القيمة العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع إلى البيانات المتوفرة من معاملات المبيعات قيد التنفيذ في معاملات بشروط تجارية بحتة لأصول مماثلة أو استناداً إلى الأسعار المعروضة في السوق ناقصاً التكاليف الإضافية لبيع الأصل. يستند احتساب القيمة التشغيلية إلى نموذج التدفقات النقدية المخصومة. إن التدفقات النقدية ناتجة عن موازنة السنوات الخمسة التالية وهي لا تتضمن أنشطة إعادة الهيكلة حيث أن المجموعة غير ملتزمة بها بعد، أو الاستثمارات المستقبلية الجوهرية التي ستحسن أداء الموجودات للوحدة المولدة للنقد التي يتم اختبارها. إن القيمة المستردة هي الأكثر حساسية لمعدل الخصم المستخدم في نموذج التدفقات النقدية المخصومة بالإضافة إلى التدفقات النقدية المستقبلية الداخلية ومعدل النمو المستخدم لأغراض التقدير.

تحقق الإيرادات

تثبت الإيرادات عادة إلى الدرجة التي من المحتمل عندها أن تتدفق المزايا الاقتصادية إلى المجموعة والتي يمكن قياس الإيرادات عندها بشكل موثوق. تحديد ما إذا كانت مطابقة ضوابط تحقق الإيرادات وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 15 و16 وسياسة تحقق الإيرادات المفصّل عنها في (إيضاح 3.12) يتطلب اتخاذ أحكاماً مهمة.

5. نقد ونقد معادل

| 2022 | 2023 | |
|------------------|------------------|---|
| دينار كويتي | دينار كويتي | |
| 3,447,708 | 4,204,138 | نقد بالصندوق و ارصدة لدى البنوك |
| 239,826 | 218,429 | شيكات تحت التحصيل |
| 3,201,006 | 3,326,500 | أذون خزانة* |
| (522) | (5,222) | ناقصاً: مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة ** |
| <u>6,888,018</u> | <u>7,743,845</u> | |

* إن أذون الخزانة مودعة لدى بنك أجنبي، وهي ذات فترة إستحقاق أصلية مدتها ثلاثة أشهر من تاريخ الشراء وبلغ معدل الربح الفعلي نسبة 25.3% (31 ديسمبر 2022: 17% إلى 19.5%) سنوياً.

** فيما يلي الحركة على مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة:

| 2022 | 2023 | |
|-------------|--------------|--------------------------------|
| دينار كويتي | دينار كويتي | |
| 4,037 | 522 | الرصيد في بداية السنة |
| 456 | 5,658 | المحمل خلال السنة |
| (3,036) | (843) | رد مخصص خلال السنة |
| (935) | (115) | تعديلات فروق ترجمة عملة أجنبية |
| <u>522</u> | <u>5,222</u> | الرصيد في نهاية السنة |

شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع وشركاتها التابعة
دولة الكويت

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

6. أذون خزائنة

يمثل هذا البند اذون خزائنة مودعة لدى بنك اجنبي بمعدل فائدة فعلية لا شيء سنوياً (31 ديسمبر 2022: 17% إلى 19.5% سنوياً). تستحق اذون الخزائنة خلال فترة تزيد عن ثلاثة أشهر ولكن أقل من سنة.

7. الإفصاحات المتعلقة بالأطراف ذات الصلة

تتمثل الأطراف ذات الصلة في كبار المساهمين، وأعضاء مجلس الإدارة، وموظفي الإدارة الرئيسيين للمجموعة والشركات التي تسيطر عليها هذه الأطراف أو التي لها تأثير جوهري عليها. يتم الموافقة على سياسات تسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة. إن الأرصدة والمعاملات الجوهريّة مع الأطراف ذات الصلة هي كما يلي:

أرصدة متضمنة في بيان المركز المالي المجموع:

| 2022 | 2023 | |
|----------------|----------------|--|
| دينار كويتي | دينار كويتي | |
| 168,417 | 191,358 | مستحق من أطراف ذات صلة |
| (12,205) | (11,889) | ناقصاً: مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة * |
| <u>156,212</u> | <u>179,469</u> | |
| 1,301,823 | 1,073,973 | مستحق إلى أطراف ذات صلة |

* فيما يلي الحركة على مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة:

| 2022 | 2023 | |
|---------------|---------------|--------------------------------|
| دينار كويتي | دينار كويتي | |
| 7,049 | 12,205 | الرصيد في بداية السنة |
| 10,968 | 9,799 | المحمل خلال السنة |
| (1,537) | (7,668) | رد مخصص خلال السنة |
| (4,275) | (2,447) | تعديلات فروق ترجمة عملة أجنبية |
| <u>12,205</u> | <u>11,889</u> | الرصيد في نهاية السنة |

معاملات متضمنة في بيان الربح أو الخسارة المجموع:

| 2022 | 2023 | |
|-------------|-------------|--|
| دينار كويتي | دينار كويتي | |
| 404,113 | 396,113 | رواتب ومزايا الإدارة |
| 9,431 | 2,131 | صافي المحمل خلال السنة من مخصص خسائر ائتمانية متوقعة |

8. مدينون وأرصدة مدينة أخرى

| 2022 | 2023 | |
|------------------|------------------|-------------------------------------|
| دينار كويتي | دينار كويتي | |
| 166,530 | 43,000 | عملاء |
| 832,114 | - | عمليات مشتركة - المطور |
| 333,909 | 176,677 | أوراق قبض * |
| 1,344,923 | 1,377,587 | دفعات مقدمة لمقاولي المشاريع |
| 2,272,342 | 1,907,929 | دفعات مقدمة لشراء ممتلكات ومنشآت ** |
| 40,819 | 32,655 | دفعات مقدمة لشراء استثمار |
| 41,873 | 37,337 | مصاريف مدفوعة مقدماً |
| 33,877 | 82,416 | تأمينات مستردة |
| 99,712 | 115,769 | أرصدة مدينة أخرى |
| (143,241) | (125,622) | مخصص خسائر ائتمانية متوقعة*** |
| <u>5,022,858</u> | <u>3,647,748</u> | |

شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع وشركاتها التابعة
دولة الكويت

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

8. مدينون وأرصدة مدينة أخرى (تتمة)

* تتمثل أوراق القبض في شيكات موزجة مقابل القيمة التعاقدية لوحدات تم تسليمها للعملاء.
** دفعة مقدمة لشراء ممتلكات ومنشآت تتضمن فيما يساوي مبلغ 165 مليون جنيه مصري تم سداه من قبل شركة منازل للتطوير العقاري (شركة مساهمة مصرية) ("شركة تابعة") مقابل شراء وحدة إدارية بمشروع جديد بإسم ONE NINTEY بجمهورية مصر العربية

*** فيما يلي الحركة على مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة:

| 2022 | 2023 | |
|-------------|-------------|--------------------------------|
| دينار كويتي | دينار كويتي | |
| 994,116 | 143,241 | الرصيد في بداية السنة |
| 8,584 | 53,403 | المحمل خلال السنة |
| - | (16,133) | رد مخصص للسنة |
| (485,236) | - | محول إلى إيرادات موزجة |
| (374,223) | (54,889) | تعديلات فروق ترجمة عملة أجنبية |
| 143,241 | 125,622 | الرصيد في نهاية السنة |

9. استثمار في شركات زميلة

| الأنشطة الرئيسية | القيمة الدفترية | | نسبة الملكية (%) | | بلد التأسيس | اسم الشركة الزميلة |
|------------------|-----------------|-------------|------------------|------|-------------|---|
| | 2022 | 2023 | 2022 | 2023 | | |
| | دينار كويتي | دينار كويتي | | | | |
| إستثمارات | 21,712 | - | %35 | %35 | مصر | شركة ميثاق لصناديق الإستثمار والتطوير العقاري |
| إدارة أصول | 15,509 | - | %50 | %50 | مصر | شركة إتقان لإدارة الأصول العقارية |
| | 37,221 | - | | | | |

الحركة خلال السنة كما يلي:

| 2022 | 2023 | |
|-------------|-------------|---------------------------------------|
| دينار كويتي | دينار كويتي | |
| 57,513 | 37,221 | الرصيد كما في بداية السنة |
| - | (29,842) | إنخفاض في قيمة إستثمار في شركات زميلة |
| (20,292) | (7,379) | تعديلات فروق ترجمة عملة أجنبية |
| 37,221 | - | الرصيد كما في نهاية السنة |

| عقود الإيجار | | 10. |
|--|-------------------------|---------------------------------|
| القيم الدفترية لموجودات حق الاستخدام والتزامات عقود الإيجار لدى المجموعة والحركة المتعلقة بها خلال السنة على النحو التالي: | | |
| التزامات عقود الإيجار | موجودات حق الاستخدام | |
| دينار كويتي | دينار كويتي | |
| 217,006 | 203,249 | كما في 1 يناير 2023 |
| 35,816 | 35,816 | الإضافات |
| - | (90,697) | مصاريق الاطفاء |
| 14,870 | - | تكاليف التمويل |
| (98,869) | - | المدفوع خلال السنة |
| (38,424) | (31,789) | تعديلات فروق ترجمة عملات اجنبية |
| 130,399 | 116,579 | كما في 31 ديسمبر 2023 |
| التزامات عقود الإيجار | موجودات حق الاستخدام | |
| دينار كويتي | دينار كويتي | |
| 97,781 | 90,814 | كما في 1 يناير 2022 |
| 325,185 | 325,185 | الإضافات |
| - | (110,045) | مصاريق الاطفاء |
| 24,831 | - | تكاليف التمويل |
| (125,963) | - | المدفوع خلال السنة |
| (104,828) | (102,705) | تعديلات فروق ترجمة عملات اجنبية |
| 217,006 | 203,249 | كما في 31 ديسمبر 2022 |
| 2022 | 2023 | |
| دينار كويتي | دينار كويتي | |
| 93,189 | 33,447 | الجزء المتداول |
| 123,817 | 96,952 | الجزء غير المتداول |
| 217,006 | 130,399 | |

تم تصنيف التزامات عقود الإيجار في بيان المركز المالي المجموع كما يلي:

| موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر | | 11. |
|--|-------------|-----------------------------|
| 2022 | 2023 | |
| دينار كويتي | دينار كويتي | |
| 21,285 | 24,874 | أوراق مالية محلية مسعرة |
| 1,341,604 | 927,397 | أوراق مالية محلية غير مسعرة |
| 1,362,889 | 952,271 | |

إن موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر تدار من قبل محفظه إستثمارية.

شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع وشركاتها التابعة
دولة الكويت

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

11. موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (تتمة)

الحركة خلال السنة كما يلي:

| 2022 | 2023 | |
|------------------|----------------|---------------------------|
| دينار كويتي | دينار كويتي | |
| 1,398,698 | 1,362,889 | الرصيد كما في بداية السنة |
| - | (147,564) | استيعادات |
| (35,809) | (263,054) | التغير في القيمة العادلة |
| <u>1,362,889</u> | <u>952,271</u> | الرصيد كما في نهاية السنة |

تم الإفصاح عن القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر في (إيضاح 28).

12. عقارات استثمارية

| 2022 | 2023 | |
|------------------|------------------|---------------------------------|
| دينار كويتي | دينار كويتي | |
| 5,700,000 | 6,350,305 | الرصيد كما في بداية السنة |
| 120,579 | - | محول من مشروعات قيد التطوير |
| 653,683 | 94,558 | التغير في القيمة العادلة |
| (123,957) | (130,273) | تعديلات فروق ترجمة عملات اجنبية |
| <u>6,350,305</u> | <u>6,314,590</u> | الرصيد كما في نهاية السنة |

تم تصنيف العقارات الاستثمارية التي تم تقييمها باستخدام طريقة رسملة الدخل ضمن المستوى 3 في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة (إيضاح 28).

بالنسبة للعقار داخل دولة الكويت، حصلت المجموعة على تقييم من مقيمين مستقلين احدهما بنك كما في 31 ديسمبر 2023 إلتزاما بتعليمات هيئة أسواق المال للعقارات داخل الكويت حيث بلغت القيمة الأقل 5,700,000 دينار كويتي (2022): 5,700,000 دينار كويتي) وقد تم إدراجها في البيانات المالية المجمعة.

بالنسبة للعقار بجمهورية مصر العربية، تم الحصول على تقييم من مقيم مستقل للعقار الاستثماري علماً بأن العقار مملوك بنسبة 50% للشركة التابعة (شركة منازل للتطوير العقاري - شركة مساهمة مصرية) حيث بلغت حصة الشركة التابعة في القيمة العادلة لهذا العقار كما في 31 ديسمبر 2023 مبلغ 61,920,272 جنيه مصري بما يعادل 614,590 دينار كويتي.

13. مشروعات قيد التطوير

| 2022 | 2023 | |
|-------------------|-------------------|--|
| دينار كويتي | دينار كويتي | |
| 56,379,862 | 38,336,143 | الرصيد في بداية السنة |
| 7,297,429 | 3,219,426 | إضافات |
| (5,275,122) | (4,851,718) | المبالغ المحملة على بيان الربح أو الخسارة المجمع |
| (20,066,026) | (5,405,084) | تعديلات فروق ترجمة عملة أجنبية |
| <u>38,336,143</u> | <u>31,298,767</u> | الرصيد في نهاية السنة |

13. مشروعات قيد التطوير (تتمة)

تتمثل مشروعات قيد التطوير فيما يلي:

| 2022 | 2023 | |
|-------------|-------------|--------------------------|
| دينار كويتي | دينار كويتي | |
| 17,654,232 | 7,740,507 | مشروع ليان |
| 25,953,599 | 25,739,958 | مشروع مستقبل سيتي (أريا) |
| (2,983,802) | (1,289,167) | يخصم: أوراق دفع |
| (2,287,886) | (892,531) | يخصم: مخصص إكمال أعمال |
| 38,336,143 | 31,298,767 | |

(أ) مشروع ليان:

يتمثل مشروع ليان في قيمة أرض مملوكة لشركة منازل للتطوير العقاري ش.م.م - مصر ("شركة تابعة") مضافا إليها التكلفة المنصرفة عليها لإقامة مجمعات سكنية فاخرة تشمل فيلات وقصور (مشروع ليان).

بتاريخ 14 مايو 2014 قامت الشركة التابعة "شركة منازل للتطوير العقاري (ش.م.م)" بتوقيع عقد (مشاركة تنمية وتطوير واستثمار) مع شركة لاند مارك للتنمية العقارية (ش.م.م) تم بموجبه دخول الشركة المطورة (لاند مارك) بما لها من خبرة وكفاءة في السوق العقاري المصري كمستثمر ومشارك في تنمية وتطوير مشروع ليان وملتزمًا بالتسويق وبيع وحدات المشروع ومتابعة تحصيل المبيعات الخاصة بالمشروع.

بموجب الاتفاق تلتزم الشركة المطورة بتنفيذ وتمويل المشروع من مصادرها الخاصة (تمويل ذاتي) ومن التحصيلات النقدية الناتجة عن بيع وحدات المشروع وذلك في حدود دراسة الجدوى المعدة سلفًا للمشروع.

كذلك فإن الشركة المطورة ستشارك بنسبة 50% مع الشركة التابعة في صافي ارباح المشروع النهائية الناتجة من بيع وحداته بعد اتمامها كما ستشارك بنسبه 50% من ملكية الوحدات المبنية غير المباعة في نهاية مدة المشروع (بامتثناء الوحدات خارج نطاق العقد)، في المقابل تلتزم الشركة المطورة بسداد مبلغ 1,6 مليار جنيه مصري وبما يعادل 16 مليون دينار كويتي كما بتاريخ 31 ديسمبر 2023 (31 ديسمبر 2022: 20,092,035 دينار كويتي) والذي يمثل قيمة أرض المشروع موضوع التطوير والمبالغ التي تم انفاقها من قبل الشركة التابعة سابقاً قبل توقيع الاتفاق المذكور.

وبعد الحصول على الموافقات الهندسية الخاصة بمتطلبات العقد من الجهات الحكومية المختصة في جمهورية مصر العربية، قامت الشركة التابعة خلال الربع الأخير من السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2014 بفتح باب الحجوزات وتم تحصيل مبالغ نقدية بما يعادل 33,495,045 دينار كويتي تم ادراجها كإلتزام ضمن عملاء دفعات مقدمة (إيضاح 16).

تتضمن الاتفاقية مع شركة لاند مارك امكانية التنازل عن المنطقة التجارية لمشروع ليان. تنازلت الشركة التابعة عن حصتها في المنطقة التجارية مقابل مبلغ 228,670,170 جنيه مصري، وقد نتج عن ذلك تحقيق الشركة صافي ربح قدره 194,809,051 جنيه مصري وتم اثبات جزء منها كإيرادات مؤجلة. يتم سداد قيمة العقد كما يلي:

- مبلغ 57,216,391 جنيه مصري دفعة مقدمة بموجب وحدات من حصة شركة لاند مارك في الأرباح المتوقعة لمشروع ليان والتي تم الحصول عليها من التوزيع العيني لصافي أرباح المشروع بخصم 25% عن القيمة البيعية لتلك الوحدات.
- مبلغ 171,453,779 جنيه مصري حيث تلتزم شركة لاند مارك بسدادها لشركة منازل على ستة أقساط نصف سنوية على أن يحرق بها شيكات آجلة.

تم إبرام عقد اتفاق بين شركة منازل للتطوير العقاري (شركة مساهمة مصرية) (المالك) وشركة لاند مارك للتنمية العقارية (المطور). بموجب هذا العقد تم نقل ملكية وحدات بمبلغ 28,578,779 جنيه مصري وذلك مقابل القسط الأول والذي تم الحصول عليها من التوزيع العيني لصافي أرباح المشروع بخصم 20% عن القيمة البيعية لتلك الوحدات.

13. مشروعات قيد التطوير (تتمة)

(ب) مشروع مستقبل سيتي (أريا):

بتاريخ 7 نوفمبر 2016 قامت الشركة التابعة المملوكة بشكل غير مباشر (شركة منازل للتطوير العقاري ش.م.م - مصر) بتوقيع عقد شراكة في تنمية وتطوير واستثمار في مشروع عقاري بغرض تنمية وتطوير أرض بمساحة 450 ألف متر مربع تقريبا بشرق القاهرة مع شركة الأهلي للتنمية العقارية وهي إحدى الشركات العقارية بجمهورية مصر العربية، يتم بموجبه التزام الشركة التابعة بسداد مبلغ 1,193,998,311 جنيه مصري وبما يعادل مبلغ 11,851,030 دينار كويتي (31 ديسمبر 2022: 14,813,937 دينار كويتي) على فترة 5 سنوات مع تحمل الشركة التابعة لأي فروق في قيمة الأقساط المستحقة تنتج عن تغير سعر الخصم المعلن من قبل البنك المركزي المصري وذلك مقابل صافي متحصلات بيع وحدات المشروع.

تم سداد مبلغ 1,325,401,771 جنيه مصري بما يعادل 13,155,275 دينار كويتي والتي تمثل الدفعة المقدمة والأقساط المستحقة حتى تاريخ اعداد هذه المعلومات المالية المجمعة، وتم إدراج الرصيد المتبقي من التزام الشركة التابعة في هذا العقد كإوراق دفع بمبلغ 129,884,372 جنيه مصري بما يعادل 1,289,167 دينار كويتي.

بتاريخ 20 مارس 2017 قامت الشركة التابعة "شركة منازل للتطوير العقاري (ش.م.م)" بتوقيع عقد (مشاركة تنمية وتطوير واستثمار) مع شركة لاند مارك للتنمية العقارية (ش.م.م) تم بموجبه دخول الشركة المطورة (لاند مارك) بما لها من خبرة وكفاءة في السوق العقاري المصري كمشترئ ومشارك في تنمية وتطوير مشروع مستقبل سيتي (أريا) وملتزما بالتسويق وبيع وحدات المشروع ومتابعة تحصيل المبيعات الخاصة بالمشروع.

بموجب الاتفاق تلتزم الشركة المطورة بتنفيذ وتمويل المشروع من التحصيلات النقدية الناتجة عن بيع وحدات المشروع وذلك في حدود دراسة الجدوى المعدة سلفا للمشروع عدا الالتزام المادي للعقد الموقع بين الشركة التابعة وشركة الأهلي للتنمية العقارية. كذلك فان الشركة المطورة ستشارك بنسبة 40% مع الشركة التابعة في صافي ارباح المشروع النهائية الناتجة من بيع وحداته بعد اتمامها كما ستشارك بنسبه 40% من ملكية الوحدات المبنية غير المباعة في نهاية مدة المشروع.

قامت الشركة التابعة بفتح باب الحجوزات وتم تحصيل مبالغ نقدية بما يعادل 11,165,885 دينار كويتي تم إدراجها كالتزام ضمن عملاء دفعات مقدمة (إيضاح 16). وبموجب الدراسات الخاصة بالمشروع يتوقع الانتهاء من انجاز المشروع خلال فترة خمس سنوات.

لم تقم شركة منازل للتطوير العقاري بسداد القسط المستحق بتاريخ 31 ديسمبر 2023 بقيمة 163 مليون جنيه مصري ما يعادل مبلغ 1.6 مليون دينار كويتي (إيضاح 32).

14. دائنون وأرصدة دائنة أخرى

| 2022 | 2023 | |
|------------------|------------------|--------------------------------------|
| دينار كويتي | دينار كويتي | |
| 646,316 | 344,301 | دائنون |
| - | 139,213 | عمليات مشتركة - المطور |
| 64,317 | 147,386 | مخصص مطالبات |
| 170,728 | 173,402 | دائنو توزيعات |
| 174,981 | 213,441 | مصاريف مستحقة |
| 1,070,754 | 1,052,594 | محجوز ضمان |
| 42,809 | 42,809 | مخصص ضريبة الزكاة |
| 64,728 | 54,728 | مستحق لضريبة دعم العمالة الوطنية |
| 19,739 | 19,739 | المستحق لمؤسسة الكويت للتقدم العلمي* |
| 33,000 | 33,000 | تأمينات للغير |
| 2,003,700 | 1,602,944 | إيرادات مؤجلة |
| 791,520 | 866,060 | أخرى |
| <u>5,082,592</u> | <u>4,689,617</u> | |

* فيما يلي الحركة على حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي المستحقة:

| 2022 | 2023 | |
|---------------|---------------|-----------------------|
| دينار كويتي | دينار كويتي | |
| 16,167 | 19,739 | الرصيد في بداية السنة |
| 3,572 | - | المحمل خلال السنة |
| <u>19,739</u> | <u>19,739</u> | الرصيد في نهاية السنة |

15. التزامات عقود تأجير تمويلي

أبرمت الشركة التابعة "شركة منازل للتطوير العقاري ش.م.م" عقد بيع مع إعادة استئجار مع إحدى شركات الخدمات المالية ويسدد على أقساط ربع سنوية لمدة خمس سنوات.

تم تصنيف التزامات عقود التأجير التمويلي في بيان المركز المالي المجموع كما يلي:

| 2022 | 2023 | |
|----------------|------------------|--------------------|
| دينار كويتي | دينار كويتي | |
| 180,741 | 851,304 | الجزء المتداول |
| 504,081 | 1,368,467 | الجزء غير المتداول |
| <u>684,822</u> | <u>2,219,771</u> | |

16. عملاء دفعات مقدمة

يمثل رصيد عملاء دفعات مقدمة المبالغ المحصلة من مبيعات وحجوزات المشروعات الخاصة بالشركة التابعة "شركة منازل للتطوير العقاري ش.م.م".

| 2022 | 2023 | |
|-------------------|-------------------|------------------------------|
| دينار كويتي | دينار كويتي | |
| 42,165,417 | 37,789,480 | عملاء دفعات مقدمة * |
| 5,230,897 | 5,066,190 | عملاء دفعات مقدمة - صيانة |
| 575,065 | 447,240 | عملاء دفعات مقدمة - كراج |
| 47,971,379 | 43,302,910 | إجمالي عملاء دفعات مقدمة |
| | | يخصم: |
| (2,159,241) | (855,554) | شيكات مرتدة |
| (14,907,159) | (17,874,063) | أوراق القبض (شيكات موجلة) ** |
| <u>30,904,979</u> | <u>24,573,293</u> | |

* يتضمن رصيد عملاء دفعات مقدمة قيمة الوحدات الموزعة على المطور شركة لاند مارك للتنمية العقارية عن عقد مشاركة تنمية وتطوير وإستثمار مشروع ليان طبقاً للعقد المبرم.

**تتمثل أوراق القبض في قيمة الشيكات التي حصلت عليها شركة منازل للتطوير العقاري شركة مساهمة مصرية (شركة تابعة) من العملاء مقابل القيم التعاقدية للوحدات المتعاقد عليها وطبقاً لقرار مجلس إدارة البنك المركزي المصري رقم 1906 لسنة 2008 بشأن ضوابط وقواعد التمويل المصرفي لشركات التنمية العقارية العاملة في مجال إنشاء الوحدات السكنية بغرض بيعها فإنه لا يجوز للبنك خصم تلك الشيكات والأوراق التجارية المقدمة للشركة من حاجزي الوحدات السكنية ولا يتم تخفيض مديونية الشركة بها إلا بعد تمام تسليم الوحدات إلى مشتريها، وبذلك فإن تلك الشيكات تظل مدرجة بالدفاتر ولدي جهات الاحتفاظ حتى تاريخ الاستحقاق.

17. رأس المال

يتكون رأس مال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمنفوع من 430,430,000 سهم (2022: 430,430,000 سهم) بقيمة اسمية 100 فلس كويتي للسهم وجميع الأسهم مدفوعة نقداً.

18. احتياطي إجباري

وفقاً لقانون الشركات والنظام الأساسي للشركة الأم، يتم تحويل 10% من صافي ربح السنة العائد إلى مساهمي الشركة الأم قبل احتساب ضريبة دعم العمالة الوطنية وحصصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وحصصة الزكاة وضريبة أذون خزائنة وضريبة سندات خزائنة وضريبة سندات خزائنة وضريبة مؤجلة وضريبة النخل ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الإجباري. وللشركة الأم إيقاف هذا التحويل السنوي عندما يتجاوز الاحتياطي الإجباري 50% من رأس المال. إن هذا الاحتياطي غير متاح للتوزيع باستثناء الحالات التي نص عليها القانون والنظام الأساسي للشركة الأم.

لا يسمح بتوزيع الاحتياطي الإجباري على المساهمين؛ وإنما يسمح فقط باستخدامه لتوزيع أرباح تصل إلى 5% من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا تسمح فيها الأرباح المرحلة بمثل هذه التوزيعات.

19. احتياطي اختياري

وفقاً للنظام الأساسي للشركة الأم، يتم تحويل نسبة من صافي ربح السنة العائد إلى مساهمي الشركة الأم قبل احتساب ضريبة دعم العمالة الوطنية وحصصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وحصصة الزكاة وضريبة أذون خزائنة وضريبة سندات خزائنة وضريبة مؤجلة وضريبة الدخل ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة. يتم التحويل إلى الاحتياطي الاختياري بناءً على توصية مجلس الإدارة ويخضع لموافقة الجمعية العامة لمساهمي الشركة الأم. ومن الممكن إيقاف مثل هذا التحويل السنوي من قبل الشركة الأم بقرار من الجمعية العامة للمساهمين بناءً على توصية مجلس الإدارة.

20. الإيرادات

(أ) تفصيل الإيرادات

قامت المجموعة بتصنيف إيرادات العقود مع عملاء كما هو موضح في الجدول التالي:

| للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023 | | أنواع الإيرادات: |
|--|-----------------------|--------------------------------|
| الإجمالي | إيرادات من بيع عقارات | إيرادات من عقود مع العملاء |
| دينار كويتي | دينار كويتي | إجمالي إيرادات العقود مع عملاء |
| 5,588,787 | 5,588,787 | |
| 5,588,787 | 5,588,787 | |

السوق الجغرافي الأساسي:

| للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022 | | أنواع الإيرادات: |
|--|-----------------------|--------------------------------|
| الإجمالي | إيرادات من بيع عقارات | إيرادات من عقود مع العملاء |
| دينار كويتي | دينار كويتي | إجمالي إيرادات العقود مع عملاء |
| 7,165,008 | 7,165,008 | |
| 7,165,008 | 7,165,008 | |

جمهورية مصر العربية

إجمالي إيرادات العقود مع عملاء

توقيت الإعراف بالإيرادات:

| للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022 | | أنواع الإيرادات: |
|--|-----------------------|--------------------------------|
| الإجمالي | إيرادات من بيع عقارات | إيرادات من عقود مع العملاء |
| دينار كويتي | دينار كويتي | إجمالي إيرادات العقود مع عملاء |
| 7,165,008 | 7,165,008 | |
| 7,165,008 | 7,165,008 | |

عند نقطة زمنية

إجمالي إيرادات العقود مع عملاء

السوق الجغرافي الأساسي:

| للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022 | | أنواع الإيرادات: |
|--|-----------------------|--------------------------------|
| الإجمالي | إيرادات من بيع عقارات | إيرادات من عقود مع العملاء |
| دينار كويتي | دينار كويتي | إجمالي إيرادات العقود مع عملاء |
| 7,165,008 | 7,165,008 | |
| 7,165,008 | 7,165,008 | |

جمهورية مصر العربية

إجمالي إيرادات العقود مع عملاء

توقيت الإعراف بالإيرادات:

| للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022 | | أنواع الإيرادات: |
|--|-----------------------|--------------------------------|
| الإجمالي | إيرادات من بيع عقارات | إيرادات من عقود مع العملاء |
| دينار كويتي | دينار كويتي | إجمالي إيرادات العقود مع عملاء |
| 7,165,008 | 7,165,008 | |
| 7,165,008 | 7,165,008 | |

عند نقطة زمنية

إجمالي إيرادات العقود مع عملاء

2022

2023

دينار كويتي

دينار كويتي

398,569

408,120

398,569

408,120

(ب) إيرادات التأجير
إيرادات إيجارات

شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع وشركاتها التابعة
دولة الكويت

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

| | | 2022 | 2023 | |
|-----|--------------------|------------------|------------------|---------------------|
| | | دينار كويتي | دينار كويتي | |
| 21. | تكلفة بيع العقارات | | | |
| | | 4,400,695 | 4,014,528 | تكاليف بيع وحدات |
| | | 862,072 | 819,638 | تكاليف أتعاب المطور |
| | | 12,355 | 17,552 | خصم تعجيل السداد |
| | | <u>5,275,122</u> | <u>4,851,718</u> | |

| | | 2022 | 2023 | |
|-----|-----------------------|------------------|------------------|------------------------------|
| | | دينار كويتي | دينار كويتي | |
| 22. | مصاريف عمومية وإدارية | | | |
| | | 1,590,604 | 1,072,644 | تكاليف موظفين |
| | | 48,601 | 45,041 | أتعاب مهنية واستشارات |
| | | 31,969 | 27,003 | رسوم وإشتراكات |
| | | 42,210 | 46,142 | إيجارات |
| | | 494,593 | - | غرامات تأخير |
| | | 132,545 | - | مصاريف صيانة وحدات غير مسلمة |
| | | 332,496 | 370,315 | مصاريف متنوعة |
| | | <u>2,673,018</u> | <u>1,561,145</u> | |

| | | 2022 | 2023 | |
|-----|---|-------------|-------------|---|
| | | دينار كويتي | دينار كويتي | |
| 23. | (خسارة) / ربح السهم الأساسية والمخفضة العائدة لمساهمي الشركة الأم | | | |
| | يتم احتساب (خسارة) / ربح السهم بقسمة صافي (خسارة) / ربح السنة العائدة لمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة. ليس هناك أسهم عادية مخففة متوقع إصدارها. | | | |
| | إن المعلومات الضرورية لاحتساب (خسارة) / ربحية السهم الأساسية والمخفضة بناء على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة هي كما يلي: | | | |
| | | 377,396 | (327,695) | صافي (خسارة) / ربح السنة العائدة لمساهمي الشركة الأم (دينار كويتي) |
| | | 430,000,000 | 430,000,000 | المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة (سهم) |
| | | 0.88 | (0.76) | (خسارة) / ربحية السهم الأساسية والمخفضة العائدة لمساهمي الشركة الأم (فلس) |

| | | 2022 | 2023 | |
|-----|--|-------------|-------------|--|
| | | دينار كويتي | دينار كويتي | |
| 24. | التقارير القطاعية | | | |
| | تمارس المجموعة نشاطها من خلال قطاع رئيسي يتمثل فيما يلي: | | | |
| | • القطاع العقاري: يتمثل في تملك وبيع وشراء العقارات والأراضي وتطوير وإدارة أملاك المجموعة وأملاك الغير العقارية والعقارات الاستثمارية. | | | |
| | • القطاع الاستثماري: يتمثل في إستثمارات ومحافظ استثمارية مدارة بواسطة الغير. | | | |
| | فيما يلي تحليل للمعلومات حسب القطاعات للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 و 31 ديسمبر 2022: | | | |

شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع وشركاتها التابعة
دولة الكويت

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

24. التقارير القطاعية (تتمة)

التوزيع الجغرافي

| الموجودات | | النتائج | | الإيرادات | | |
|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|---------------------|
| 2022 | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 | 2023 | |
| دينار كويتي | دينار كويتي | دينار كويتي | دينار كويتي | دينار كويتي | دينار كويتي | |
| 7,114,972 | 6,795,792 | (240,106) | (283,703) | 551,214 | 435,125 | الكويت |
| 54,638,060 | 44,397,867 | 872,991 | (62,194) | 8,789,118 | 6,504,486 | جمهورية مصر العربية |
| 61,753,032 | 51,193,659 | 632,885 | (345,897) | 9,340,332 | 6,939,611 | المجموع |

التوزيع القطاعي

| الموجودات | | النتائج | | الإيرادات | | |
|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-----------|
| 2022 | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 | 2023 | |
| دينار كويتي | دينار كويتي | دينار كويتي | دينار كويتي | دينار كويتي | دينار كويتي | |
| 1,400,110 | 952,271 | - | (29,842) | - | - | الاستثمار |
| 46,974,354 | 38,505,888 | 3,202,289 | 1,347,692 | 7,563,577 | 5,996,907 | عقارات |
| 13,378,568 | 11,735,500 | (2,569,40) | (1,663,74) | 1,776,755 | 942,704 | أخرى |
| 61,753,032 | 51,193,659 | 632,885 | (345,897) | 9,340,332 | 6,939,611 | المجموع |

25. الجمعية العمومية السنوية

اقترح مجلس الإدارة في اجتماعه المنعقد بتاريخ 28 مارس 2024 على عدم توزيع أرباح نقدية أو أسهم منحة وعدم صرف مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023، ويخضع هذا الاقتراح لموافقة الجمعية العامة السنوية للمساهمين.

اعتمدت الجمعية العامة العادية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة في 17 مايو 2023 البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022 ووافقت على عدم توزيع أرباح نقدية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022. وعدم صرف مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة.

26. ارتباطات رأسمالية

| 2022 | 2023 | |
|-------------|-------------|---------------------|
| دينار كويتي | دينار كويتي | |
| 9,516,706 | 6,047,548 | مشروعات قيد التطوير |

27. إدارة رأس المال والمخاطر المالية

إدارة رأس المال

تتمثل أغراض المجموعة في إدارة رأس المال في المحافظة على قدرة المجموعة في الاستثمار في النشاط ككيان مستمر وذلك حتى تتمكن من تحقيق عوائد للمساهمين ومنافع لأصحاب المصالح الآخرين وتقديم عائد ملائم للمساهمين من خلال تسعير المنتجات والخدمات بما يتفق مع مستوى المخاطر المأخوذة.

27. إدارة رأس المال والمخاطر المالية (تتمة)

إدارة رأس المال (تتمة)

تحدد المجموعة مبلغ رأس المال تناسبياً مع المخاطر. تدير المجموعة رأس المال ويتم إجراء التعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية وفي خصائص الموجودات ذات العلاقة. ومن أجل الحفاظ على/أو تعديل هيكل رأس المال فإن المجموعة يمكنها القيام بتعديل مبلغ توزيعات الأرباح المدفوعة للمساهمين أو إعادة رأس المال للمساهمين أو إصدار أسهم جديدة أو بيع موجودات بهدف تخفيض الدين.

تقوم المجموعة بمراقبة رأس المال على أساس نسبة المديونية والتي تم احتسابها بقيمة صافي المديونية إلى إجمالي رأس المال المستثمر. ويحتسب صافي الدين في شكل إجمالي الدين ناقص نقد ونقد معادل. يحتسب إجمالي رأس المال المستثمر في شكل إجمالي حقوق الملكية وصافي الدين.

معدل المديونية

| 2022 | 2023 | |
|-------------|-------------|------------------------------------|
| دينار كويتي | دينار كويتي | |
| 684,822 | 2,219,771 | التزام عقد تأجير تمويلي (إيضاح 15) |
| (6,888,018) | (7,743,845) | ناقصاً: نقد ونقد معادل (إيضاح 5) |
| (6,203,196) | (5,524,074) | صافي الدين |
| 20,882,138 | 17,293,299 | إجمالي حقوق الملكية |
| 14,678,942 | 11,769,225 | إجمالي رأس المال |
| (%42.26) | (%46.9) | معدل المديونية |

المخاطر المالية

فئات الأدوات المالية

| 2022 | 2023 | |
|-------------|-------------|---|
| دينار كويتي | دينار كويتي | |
| 6,888,018 | 7,743,845 | نقد ونقد المعادل |
| 1,040,542 | - | أذون خزائنة |
| 1,322,901 | 292,240 | مدينون وأرصدة مدينة أخرى (باستثناء دفعات مقدمة لمقاولي المشروعات ودفعات مقدمة لشراء |
| 156,212 | 179,469 | ممتلكات ومنشآت ودفعات مقدمة لشراء استثمار ومصاريف مدفوعة مقدماً) |
| 1,362,889 | 952,271 | مستحق من أطراف ذات صلة |
| 684,822 | 2,219,771 | موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر |
| 5,082,592 | 4,689,617 | التزام عقد تأجير تمويلي |
| | | داننون وأرصدة دائنة أخرى |

يقدم قسم الخزينة في المجموعة خدمات أعمال كما يقوم بتنسيق الدخول على الأسواق المالية المحلية والعالمية ومراقبة وإدارة المخاطر المالية المتعلقة بالمجموعة من خلال تقارير المخاطر الداخلية التي تحلل درجة التعرض للمخاطر وحجم هذه المخاطر. تشمل هذه المخاطر مخاطر السوق (وتشمل مخاطر العملة الأجنبية ومخاطر معدل الفائدة ومخاطر أسعار حقوق الملكية)، ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة.

27. إدارة رأس المال والمخاطر المالية (تتمة)

المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي مخاطر تأثير تغيير أسعار السوق مثل مخاطر العملة الأجنبية ومخاطر معدل الفائدة ومخاطر سعر حقوق الملكية على إيرادات المجموعة أو قيمة ممتلكاتها من الأدوات المالية. تهدف إدارة مخاطر السوق إلى إدارة ومراقبة الانكشاف لمخاطر السوق في إطار الحدود المقبولة مع تعظيم العائد في الوقت نفسه.

مخاطر العملة الأجنبية

(i)

مخاطر العملة الأجنبية هي مخاطر تذبذب قيمة الأداة المالية نتيجة التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. تقوم المجموعة ببعض المعاملات بالعملات الأجنبية، وبالتالي تنشأ عن ذلك مخاطر التعرض لتقلبات أسعار العملة. تقوم الإدارة بمراقبة المراكز يوميا لضمان بقاء المراكز في الحدود الموضوعه.

فيما يلي القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات لدى المجموعة المشتبه بالعملات الأجنبية الرئيسية كما في تاريخ المركز المالي المجموع:

| 2022 | 2023 | |
|---------------------------|---------------------------|-----------|
| دينار كويتي (ما يعادل) | دينار كويتي (ما يعادل) | |
| 2,687,898 | 5,369,147 | جنيه مصري |

يظهر الجدول التالي حساسية التغير المحتمل المعقول في أسعار العملات الأجنبية المستخدمة من قبل المجموعة مقابل الدينار الكويتي. من المتوقع أن يكون تأثير الانخفاض في العملة مساويا ومقابلا لتأثير الزيادات الموضحة أدناه:

| 2023 | | |
|---|--------------------------------|-----------|
| التأثير على بيان الربح أو الخسارة المجموع (دينار كويتي) | الزيادة مقابل الدينار كويتي | |
| 268,457 | %5 | جنيه مصري |
| 2022 | | |
| التأثير على بيان الربح أو الخسارة المجموع (دينار كويتي) | الزيادة مقابل الدينار كويتي | |
| 53,575 | %5 | جنيه مصري |

27. إدارة رأس المال والمخاطر المالية (تتمة)

المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر السوق (تتمة)

مخاطر معدل الفائدة

(ii)

تتعرض الأدوات المالية لمخاطر التغيرات في القيمة نتيجة التغيرات في معدلات سعر الفائدة لموجوداتها ومطلوباتها المالية ذات الفائدة المتغيرة. إن أسعار الفائدة الفعلية والفترات التي يتم خلالها إعادة تسعير الموجودات والمطلوبات المالية أو تصبح مستحقة مدرجة في الإيضاحات ذات الصلة.

يبين الجدول التالي أثر حساسية التغير المعقول المحتمل في معدلات الفائدة، مع ثبات المتغيرات الأخرى، على ربح المجموعة من خلال أثر تغير معدل الفائدة. من المتوقع أن يكون تأثير الانخفاض في معدل الفائدة مساوياً ومقابلاً لتأثير الزيادة الموضحة أدناه:

| 2023 | | | الزيادة مقابل معدل الفائدة | التزامات عقد تأجير تمويلي |
|--|-------------|----------------------------|----------------------------|---------------------------|
| التأثير على بيان الربح أو الخسارة المجمع | الرصيد | الزيادة مقابل معدل الفائدة | | |
| دينار كويتي | دينار كويتي | | | |
| (10,098) | 2,219,771 | 0.5% | | |
| 2022 | | | الزيادة مقابل معدل الفائدة | التزامات عقد تأجير تمويلي |
| التأثير على بيان الربح أو الخسارة المجمع | الرصيد | الزيادة مقابل معدل الفائدة | | |
| دينار كويتي | دينار كويتي | | | |
| (3,424) | 684,822 | 0.5% | | |

مخاطر سعر حقوق الملكية

(iii)

تتأثر مخاطر حقوق الملكية من التغيرات في القيمة العادلة لاستثمارات حقوق الملكية. تقوم المجموعة بإدارة هذه المخاطر من خلال تنوع استثماراتها من حيث التوزيع الجغرافي والتركز القطاعي.

يوضح الجدول التالي حساسية التغير المحتمل بشكل معقول في مؤشرات حقوق الملكية نتيجة التغير في القيمة العادلة لأدوات حقوق الملكية هذه، التي لدى المجموعة تعرض كبير للمخاطر إزائها كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة. من المتوقع أن يكون تأثير الانخفاض في أسعار السوق مساوياً ومقابلاً لتأثير الزيادة الموضحة أدناه:

| 2023 | | الزيادة مقابل سعر حقوق الملكية | البيان |
|--|--------------------------------|--------------------------------|--|
| التأثير على بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر المجمع | الزيادة مقابل سعر حقوق الملكية | | |
| دينار كويتي | دينار كويتي | | |
| 1,243 | 5% | | موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر |

27. إدارة رأس المال والمخاطر المالية (تتمة)

المخاطر المالية (تتمة)

(iii) مخاطر سعر حقوق الملكية (تتمة)

| 2022 | | البيان |
|--|--------------------------------|---|
| التأثير على بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخرى المجموع | الزيادة مقابل سعر حقوق الملكية | |
| دينار كويتي 1,064 | %5 | موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخرى |

المخاطر الائتمانية

المخاطر الائتمانية هي مخاطر أن يفشل أحد أطراف الأداة المالية في الوفاء بالتزاماته مسبباً خسارة مالية للطرف الأخرى. تتم مراقبة سياسة ومخاطر الائتمان للمجموعة على أساس مستمر. وتهدف المجموعة إلى تجنب التركيز الائتماني للمخاطر في أفراد أو مجموعة من العملاء في موقع محدد أو نشاط معين ويتأذى ذلك من خلال تنوع نشاطات الإقراض والحصول على الضمانات حيثما كان ذلك ملائماً.

مخاطر انخفاض قيمة الموجودات المالية

تتضمن الموجودات المالية المعرضة للانخفاض في القيمة "نقد ونقد معادل" و"مدينون وأرصدة مدينة أخرى" و"مستحق من أطراف ذي صلة".

نقد ونقد معادل

إن نقد ونقد معادل لدى المجموعة المقاس بالتكلفة المطفأة يعد ذات مخاطر ائتمانية منخفضة القيمة، ويستند مخصص الخسارة إلى الخسائر المتوقعة على مدار 12 شهراً. إن نقد ونقد معادل لدى المجموعة مودع لدى مؤسسات مالية ذات سمعة ائتمانية جيدة وليس لديها تاريخ حالي للتعثر. استناداً إلى تقييم الإدارة، فإن أثر الخسائر الائتمانية المتوقعة الناتج عن هذه الموجودات المالية غير جوهري بالنسبة للمجموعة نظراً لأن مخاطر التعثر قد ازدادت بشكل جوهري منذ الاعتراف المبني. إن الحد الأقصى لتعرض المجموعة للمخاطر الائتمانية الناتجة عن تخلف أو عدم سداد الطرف المقابل محدود بالقيمة الدفترية للنقد والنقد المعادل.

مدينون وأرصدة مدينة أخرى ومستحق من أطراف ذي صلة

تطبق المجموعة النموذج المبسط الوارد بالمعيار الدولي للتقارير المالية 9 لتحقق الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى عمر الأداة لكافة المدينون وأرصدة مدينة أخرى حيث إن هذا البند ليس له عامل تمويل جوهري. عند قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة، تم تقييم المدينون وأرصدة مدينة أخرى على أساس جمعي على التوالي وتم تبويبها استناداً إلى خصائص مخاطر الائتمان المشتركة وفترة انقضاء تاريخ الاستحقاق. تستند معدلات الخسائر المتوقعة إلى نموذج الدفع للمعاملات على مدى الخسائر الائتمانية التاريخية المقابلة السابقة خلال تلك الفترة. يتم تعديل المعدلات التاريخية لتعكس العوامل الاقتصادية الكلية الحالية والمستقبلية التي تؤثر على قدرة العميل على سداد المبلغ المستحق. ولكن نظراً لقصير فترة التعرض لمخاطر الائتمان، فإن أثر العوامل الاقتصادية الكلية هذه لا يعتبر جوهرياً خلال فترة البيانات المالية.

27. إدارة رأس المال والمخاطر المالية (تتمة)

المخاطر المالية (تتمة)

المخاطر الائتمانية (تتمة)

مدينون وأرصدة مدينة أخرى ومستحق من أطراف ذي صلة (تتمة)

يتم شطب مدينون وأرصدة مدينة أخرى عندما لا يكون هناك توقع معقول لاستردادها. تشمل المؤشرات عدم وجود توقع معقول للاسترداد من بين أمور أخرى، على سبيل المثال، عدم تمكن العميل من الاشتراك في خطة سداد مع المجموعة وعدم تمكنه من إجراء دفعات تعاقدية لأكثر من 365 يوماً.

تواصل المجموعة استخدام كلا التغيريين في فترة التأخير واحتمالية التعثر كمؤشر على الزيادة الكبيرة في مخاطر الائتمان.

في حين أن الأرصدة المدينة الأخرى والمستحق من أطراف ذي صلة يخضعون أيضاً لمتطلبات خسائر الائتمان الواردة في المعيار الدولي للتقارير المالية 9، إلا أن خسارة انخفاض القيمة ليست جوهرية.

التعرض للمخاطر الائتمانية

تمثل القيم الدفترية للموجودات المالية أقصى تعرض للمخاطر الائتمانية. إن أقصى صافي تعرض للمخاطر الائتمانية لفئة الموجودات بتاريخ البيانات المالية المجمعة كما يلي:

| 2022 | 2023 | |
|------------------|------------------|--|
| دينار كويتي | دينار كويتي | |
| 6,888,018 | 7,743,845 | نقد ونقد معادل |
| | | مدينون وأرصدة مدينة أخرى (باستثناء دفعات مقدمة لمقاولي المشروعات ودفعة |
| | | مقدمة لشراء ممتلكات ومنشآت ودفعات مقدمة لشراء استثمار ومصاريف مدفوعة |
| 1,322,901 | 292,240 | مقنما) |
| 156,212 | 179,469 | مستحق من أطراف ذي صلة |
| 1,040,542 | - | أذون خزانة |
| <u>9,407,673</u> | <u>8,215,554</u> | |

27. إدارة رأس المال والمخاطر المالية (تتمة)

المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في الصعوبات التي يمكن أن تتعرض لها المجموعة لتلبية الالتزامات المتعلقة بالمطلوبات المالية التي تنتج من احتمال (الذي يمكن أن يكون بعيداً) أن يتطلب من المجموعة دفع التزاماتها قبل موعدها المتوقع.

تتضمن الإدارة الحكيمة لمخاطر السيولة الاحتفاظ بقدر مناسب من النقد، وتوفير التمويل من خلال قدر مناسب من التسهيلات الائتمانية التي يتم الالتزام بها، والقدرة على إقبال المراكز السوقية. ونظراً للطبيعة الديناميكية للأعمال المعنية، تهدف المجموعة إلى الحفاظ على المرونة في التمويل من خلال الإبقاء على الخطوط الائتمانية التي يتم الالتزام بها متاحة بالإضافة إلى دعم المساهمين.

يلخص الجدول التالي قائمة استحقاق المطلوبات المالية غير المخصصة للمجموعة كما في 31 ديسمبر على أساس التزامات السداد غير المخصصة. إن الأرصدة التي تستحق خلال 12 شهراً تساوي قيمتها الدفترية حيث إن تأثير الخصم لقيمتها الحالية غير مهم.

| 31 ديسمبر 2023 | | | |
|------------------|------------------|-------------------|--------------------------|
| الإجمالي | أكثر من سنة | من 3 اشهر إلى سنة | |
| دينار كويتي | دينار كويتي | دينار كويتي | |
| 4,689,617 | - | 4,689,617 | دائنون وأرصدة دائنة أخرى |
| 1,073,973 | - | 1,073,973 | مستحق إلى أطراف ذات صلة |
| 130,399 | 96,952 | 33,447 | التزامات عقود الإيجار |
| 2,219,771 | 1,368,467 | 851,304 | التزام عقد تأجير تمويلي |
| <u>8,113,760</u> | <u>1,465,419</u> | <u>6,648,341</u> | |
| 31 ديسمبر 2022 | | | |
| الإجمالي | أكثر من سنة | من 3 اشهر إلى سنة | |
| دينار كويتي | دينار كويتي | دينار كويتي | |
| 5,082,592 | - | 5,082,592 | دائنون وأرصدة دائنة أخرى |
| 1,301,823 | - | 1,301,823 | مستحق إلى أطراف ذات صلة |
| 217,006 | 123,817 | 93,189 | التزامات عقود الإيجار |
| 684,822 | 504,081 | 180,741 | التزام عقد تأجير تمويلي |
| <u>7,286,243</u> | <u>627,898</u> | <u>6,658,345</u> | |

28. قياس القيمة العادلة

تمثل القيمة العادلة المبلغ الذي يمكن من خلاله استلام أو بيع أصل أو المبلغ المدفوع لتحويل التزام في معاملة نظامية بين مشاركين في السوق كما في تاريخ القياس.

يتم الجدول التالي تطبيقاً للأدوات المالية التي يتم قياسها بعد الاعتراف الأولي بالقيمة العادلة، مصنفة في مستويات من 1 إلى 3 على أساس درجة دعم القيمة العادلة الخاصة بكل مستوى بمصادر يمكن تحديدها.

- قياسات القيمة العادلة للمستوى 1 مستمدة من الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في أسواق نشطة لموجودات مالية مماثلة.
- قياسات القيمة العادلة للمستوى 2 مستمدة من مدخلات بخلاف الأسعار المعلنة الواردة في المستوى 1 المدعومة بمصادر يمكن تحديدها للموجودات إما بشكل مباشر (أي، الأسعار) أو بشكل غير مباشر (أي، مستمدة من الأسعار).
- قياسات القيمة العادلة للمستوى 3 مستمدة من أساليب تقييم تتضمن مدخلات للموجودات التي لا تستند إلى بيانات سوق مدعومة بمصادر يمكن تحديدها (مدخلات غير مدعومة بمصادر يمكن تحديدها).

يحدد المستوى الذي تقع ضمنه الموجودات المالية بناء على أعلى مستوى للمدخلات الجوهرية للقيمة العادلة.

إن الموجودات المالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة في بيان المركز المالي المجمعة مصنفة ضمن مدرج القيمة العادلة كما يلي:

| 2023 | | | |
|-------------|-------------|-------------|--|
| الإجمالي | مستوى 3 | مستوى 1 | |
| دينار كويتي | دينار كويتي | دينار كويتي | |
| 24,874 | - | 24,874 | موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر |
| 927,397 | 927,397 | - | أوراق مالية مسعرة |
| 952,271 | 927,397 | 24,874 | أوراق مالية غير مسعرة |
| 2022 | | | |
| الإجمالي | المستوى 3 | المستوى 1 | |
| دينار كويتي | دينار كويتي | دينار كويتي | |
| 21,285 | - | 21,285 | موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر |
| 1,341,604 | 1,341,604 | - | أسهم مسعرة |
| 1,362,889 | 1,341,604 | 21,285 | أسهم غير مسعرة |

لم تكن هنالك تحويلات بين المستويين 1 و 3 للفترة الحالية و فترات المقارنة.

| | | 28. |
|--|--------------------------|--|
| | | قياس القيمة العادلة (تتمة) |
| | | تسوية قياسات القيمة العادلة للمستوى 3: |
| موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر | دينار كويتي | |
| | 1,341,604 | 31 ديسمبر 2023 |
| | (147,564) | في 1 يناير 2023 |
| | (266,643) | إستبعادات |
| | 927,397 | التغير في القيمة العادلة |
| | | 31 ديسمبر 2023 |
| | 1,351,301 | 31 ديسمبر 2022 |
| | (9,697) | كما في 1 يناير 2022 |
| | 1,341,604 | التغير في القيمة العادلة |
| | | 31 ديسمبر 2022 |
| ترى إدارة الشركة الأم أنه لا توجد تغييرات جوهرية في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية خلال السنة. تصنف كل العقارات الاستثمارية ضمن المستوى 3 في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة. | | |
| إن العقارات الاستثمارية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة في بيان المركز المالي المجموع مصنفة ضمن التسلسل الهرمي للقيمة العادلة كما يلي: | | |
| قياس القيمة العادلة المطبق الممتلكات الجوهرية غير الملحوظة | المستوى 3 دينار كويتي | |
| | 6,314,590 | 31 ديسمبر 2023 عقارات استثمارية |
| | 6,350,305 | 31 ديسمبر 2022 عقارات استثمارية |
| إن تسوية قياسات القيمة العادلة للمستوى 3 للعقارات الاستثمارية هي كالتالي: | | |
| عقارات استثمارية | دينار كويتي | |
| | 6,350,305 | 31 ديسمبر 2023 |
| | 94,558 | كما في 1 يناير 2023 |
| | (130,273) | التغير في القيمة العادلة |
| | 6,314,590 | فروق ترجمة عملات اجنبية |
| | | 31 ديسمبر 2023 |
| | 5,700,000 | 31 ديسمبر 2022 |
| | 120,579 | كما في 1 يناير 2022 |
| | 653,683 | محول من مشروعات قيد التطوير |
| | (123,957) | التغير في القيمة العادلة |
| | 6,350,305 | تعديلات فروق ترجمة عملات اجنبية |
| | | 31 ديسمبر 2022 |
| لم تتم أي تحويلات ما بين المستويات الأول والثالث خلال السنة. | | |

29. الأحداث الهامة
- بتاريخ 30 أغسطس 2023 قررت لجنة السياسات النقدية للبنك المركزي المصري رفع سعري عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي بواقع 100 نقطة أساس ليصل إلى 19.25%، 20.25%، 19.75% على الترتيب، كما تم رفع سعر الائتمان والخصم بواقع 100 نقطة أساس ليصل إلى 19.75%.
30. أرقام المقارنة
- تم إعادة تصنيف أرقام المقارنة الخاصة ببيان المركز المالي المجموع وبيان الربح أو الخسارة المجموع وبيان الدخل الشامل المجموع وبيان التدفقات النقدية المجموع للسنة المالية المنتهية 31 ديسمبر 2022، وبيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2022 لتتفق مع عرض السنة الحالية، لا يوجد تأثير لإعادة التويب على إجمالي الخسارة أو إجمالي حقوق الملكية.
31. الدعاوى القانونية
- توجد لدى المجموعة مطالبات قضائية تتمثل في قضايا مرفوعة من المجموعة ضد الغير ومن الغير ضد المجموعة، والذي ليس بالإمكان تقدير النتائج التي سوف تترتب عليها إلى أن يتم البت فيها من قبل القضاء. وفي رأي المستشار القانوني وإدارة المجموعة، فإنه لن يكون لهذه المطالبات تأثير سلبي مادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة، وعليه، لم تقم المجموعة بتقيد مخصصات إضافية عن هذه القضايا نظراً لوجود مخصصات كافية عنها كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة المرفقة.
32. أحداث لاحقة
- لاحقاً لتاريخ البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023، وافق مجلس إدارة الشركة الأم على طلب الشركة التابعة شركة منازل للتعمير شركة مساهمة كويتية مقلدة بزيادة رأس مال شركتها التابعة شركة منازل للتطوير العقاري شركة مساهمة مصرية بزيادة نقدية بقيمة 115 مليون جنية مصري بما يعادل 1,145,343 دينار كويتي تقريباً، مع عدم إكتتاب الشركة التابعة (شركة منازل للتعمير) والمملوكة للشركة الأم بنسبة 99.9% في الزيادة النقدية، مما يؤدي إلى انخفاض نسبة شركة منازل للتعمير في شركة منازل للتطوير العقاري شركة مساهمة مصرية من نسبة 70.73% إلى نسبة 54.94%.
 - لاحقاً لتاريخ البيانات المالية المجمعة قامت الشركة التابعة " شركة منازل للتطوير العقاري شركة مساهمة مصرية " بسداد مبلغ 138 مليون جنية مصري بما يعادل 1.3 مليون دينار كويتي من قيمة القسط المستحق لشركة مستقل سیتی عن أرض أريا (إيضاح (13).
 - قررت لجنة السياسات النقدية للبنك المركزي المصري في إجتماعها بتاريخ 6 مارس 2024 رفع سعري عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي بواقع 600 نقطة أساس ليصل إلى 27.25%، 28.25%، 27.75% على التوالي. كما تم رفع سعر الائتمان والخصم بواقع 600 نقطة أساس ليصل إلى 27.75%.