

شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2025



نبني المستقبل
بثقة

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع.

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة لشركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة")، والتي تتكون من بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2025 وبيانات الدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ، والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك معلومات السياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، أن البيانات المالية المجمعة المرفقة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي المجموع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2025 وعن أدائها المالي المجموع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية – معايير المحاسبة الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.

أساس الرأي

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

أمر التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية، في حكمنا المهني، هي تلك الأمور التي كانت الأكثر أهمية في تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة للسنة الحالية. وتم عرض هذه الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة ككل وفي إبداء رأينا حولها، ونحن لا نبدي رأياً منفصلاً حول هذه الأمور. فيما يلي تفاصيل أمور التدقيق وكيفية معالجتها لكل أمر من أمور التدقيق في إطار تدقيقنا له.

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

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

أمور التدقيق الرئيسية (تتمة)

أ) اختبار انخفاض قيمة أصل حق الاستخدام

إن أصل حق الاستخدام المحتفظ به من قبل المجموعة كما في 31 ديسمبر 2025 يتم تشغيله كفندق يعمل على توليد إيرادات من عمليات الفندق. يدرج أصل حق الاستخدام بالتكلفة بالصافي بعد الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة المتراكمة، إن وجدت. يتم الإفصاح عن الاعتراف بوجودات حق الاستخدام وقياسها في السياسات المحاسبية المبينة في الإيضاح 2.5 حول البيانات المالية المجمعة. تم إجراء اختبار انخفاض القيمة لتحديد المبلغ الممكن استرداده لأصل حق الاستخدام بناءً على احتساب القيمة أثناء الاستخدام. وتم تحديد القيمة أثناء الاستخدام استنادًا إلى طريقة التدفقات النقدية المخصومة التي تعتمد إلى حد كبير على التقديرات والافتراضات مثل متوسط سعر الغرفة، والإيرادات لكل غرفة متاحة، ومعدل الإشغال، ومعدل الخصم.

تم عرض الطرق والافتراضات الجوهرية المستخدمة لتقدير القيمة أثناء الاستخدام لأصل حق الاستخدام ضمن الإيضاح 8 حول البيانات المالية المجمعة. وفي ضوء أهمية أصل حق الاستخدام وتعقيد عملية اختبار انخفاض قيمته وأهمية الإفصاحات المتعلقة بالافتراضات المستخدمة في تقدير القيمة أثناء الاستخدام، فإننا اعتبرنا اختبار انخفاض قيمة أصل حق الاستخدام أحد أمور التدقيق الرئيسية.

كجزء من إجراءات التدقيق التي قمنا بها، قمنا بتقييم دقة بيانات العقار التي تم مراعاتها من قبل المجموعة والتي تم استخدامها كمداخلات لأغراض اختبار انخفاض القيمة. قمنا أيضًا بتقييم تحليل الحساسية التي تم إجراؤه من قبل الإدارة للتأكد من تأثير التغيرات المحتملة بصورة معقولة على الافتراضات الرئيسية. وقمنا أيضًا بتقييم معقولية الافتراضات الرئيسية وعوامل عدم التأكد من التقديرات المرتبطة بها. وشارك خبراؤنا المختصون بالتقييم الداخلي كجزء من فريق التدقيق بغرض المساعدة في تدقيق عملية اختبار انخفاض قيمة أصل حق الاستخدام من خلال اختبار الافتراضات والتقديرات المستخدمة.

ب) تقييم العقارات الاستثمارية

تتكون العقارات الاستثمارية من مركز تسوق مكتمل بالملكة العربية السعودية ومحتفظ به لتحقيق إيرادات تأجير. يتم قياس العقار وفقًا للقيمة العادلة على أساس فردي مع تسجيل أي أرباح أو خسائر ناتجة من التغيرات في القيمة العادلة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع في الفترة التي تنشأ خلالها. وتستعين إدارة المجموعة بمقيمين خارجيين من ذوي المؤهلات المهنية لتقدير القيمة العادلة لعقاراتها الاستثمارية وذلك على أساس سنوي.

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

أمور التدقيق الرئيسية (تتمة)

(ب) تقييم العقارات الاستثمارية (تتمة)

تم تحديد القيمة العادلة لمركز التسوق الواقع بالمملكة العربية السعودية باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة. تم عرض الطرق والافتراضات الجوهرية المستخدمة من قبل خبراء التقييم لتقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ضمن الايضاح 8 حول البيانات المالية المجمعة. وفي ضوء أهمية العقارات الاستثمارية للبيانات المالية المجمعة ككل وتعقيد عملية تقييمها، وأهمية الإفصاحات المتعلقة بالافتراضات المستخدمة في عملية التقييم، فإننا اعتبرنا تقييم العقارات الاستثمارية أحد أمور التدقيق الرئيسية.

كجزء من إجراءات التدقيق التي قمنا بها، قمنا بتقييم موضوعية عملية التقييم وكفاءة واستقلالية ونزاهة خبراء التقييم الخارجيين. كما قمنا بتقييم دقة البيانات الخاصة بالعقارات التي قامت المجموعة بتقديمها إلى خبراء التقييم المستقلين والمستخدم كمدخلات لأغراض التقييم. قمنا أيضاً بتقييم تحليل الحساسية التي تم إجراؤه من قبل الإدارة للتأكد من تأثير التغيرات المحتملة بصورة معقولة على الافتراضات الرئيسية. بالإضافة إلى تقييم معقولية الافتراضات الرئيسية وعوامل عدم التأكد من التقديرات المرتبطة بها.

(ج) اختبار انخفاض قيمة الاستثمار في شركات زميلة

يتم المحاسبة عن الاستثمار في الشركات الزميلة وفقاً لطريقة حقوق الملكية المحاسبية. بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تحدد المجموعة ما إذا وجد دليل موضوعي لتسجيل خسائر انخفاض القيمة لاستثمارها في الشركة الزميلة استناداً إلى الفرق بين المبلغ الممكن استرداده للشركة الزميلة وقيمتها الدفترية. يتم تحديد القيمة الممكن استردادها للشركات الزميلة الجوهرية بناءً على القيمة أثناء الاستخدام والتي يتم استقاؤها بصورة رئيسية من أصل حق الاستخدام ذي الصلة. وقد تم تحديد أصل حق الاستخدام ذي الصلة بناءً على احتساب القيمة أثناء الاستخدام، والذي يستند بصورة كبيرة إلى التقديرات والافتراضات مثل متوسط سعر الغرفة، والإيرادات الناتجة من كل غرفة متاحة، ومعدل الإشغال، ومعدلات الخصم.

إن الحصة في نتائج الشركات الزميلة جوهرية بالنسبة للمجموعة وتعكس حصة المجموعة في نتائج عمليات الشركات الزميلة استناداً إلى المعلومات المالية للشركات الزميلة. وفي ضوء الأحكام الهامة المتعلقة بتحديد المبلغ الممكن استرداده للاستثمار في شركات زميلة، وأهمية الحصة في النتائج والقيمة الدفترية لاستثمار المجموعة في الشركات الزميلة بالنسبة للبيانات المالية المجمعة للمجموعة ككل، فإننا نعتبر هذا الأمر أحد أمور التدقيق الرئيسية.

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

أمور التدقيق الرئيسية (تتمة)

د) اختبار انخفاض قيمة الاستثمار في شركات زميلة (تتمة)

كجزء من إجراءات التدقيق التي قمنا بها فيما يتعلق بالحصة في نتائج الشركات الزميلة، فقد أرسلنا تعليمات تدقيق مفصلة خاصة بالمجموعة لمراقبي الحسابات للشركات الزميلة للمجموعة والتي تعتبر جوهرية بالنسبة للبيانات المالية المجمعة. حددت تعليمات التدقيق الخاصة بالمجموعة مجالات التدقيق الهامة ومخاطر الأخطاء المادية ذات الصلة لأغراض البيانات المالية المجمعة للمجموعة وكذلك متطلبات إعداد التقارير للمجموعة. بالإضافة إلى ذلك، ولتقييم مدى انخفاض القيمة الدفترية للشركات الزميلة التي تستند إلى القيمة الممكن استردادها لأصل حق الاستخدام ذي الصلة، تم تنفيذ إجراءات تدقيق على مستوى المجموعة. وقمنا بالتحقق من دقة بيانات العقار التي تم مراعاتها من قبل المجموعة والمستخدم كمدخلات لأغراض التقييم. قمنا أيضًا بتقييم تحليل الحساسية التي تم إجراؤه من قبل الإدارة للتأكد من تأثير التغيرات المحتملة بصورة معقولة على الافتراضات الرئيسية. وقمنا بتقييم معقولة الافتراضات الرئيسية وعوامل عدم التأكد من التقديرات المتعلقة بها.

كما قمنا أيضًا بتقييم دقة المعلومات المالية الموجزة حول الشركات الزميلة ومطابقتها بالقيمة الدفترية للاستثمار في البيانات المالية المجمعة كما هو مبين في الإيضاح 9 حول البيانات المالية المجمعة.

معلومات أخرى مدرجة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2025

إن الإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى. تتكون المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2025، بخلاف البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات حولها. لقد حصلنا على تقرير مجلس إدارة الشركة الأم، قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، ونتوقع الحصول على باقي أقسام التقرير السنوي بعد تاريخ تقرير مراقب الحسابات.

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

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

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة عن البيانات المالية المجمعة

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

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

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

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة

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

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

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

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين

شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

◀ التوصل إلى مدى ملاءمة استخدام الإدارة لأساس مبدأ الاستمرارية المحاسبي والقيام، استنادًا إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، بتحديد ما إذا كان هناك عدم تأكد مادي متعلق بالأحداث أو الظروف والذي يمكن أن يثير شكًا جوهريًا حول قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. وفي حالة التوصل إلى وجود عدم تأكد مادي، يجب علينا أن نأخذ بعين الاعتبار، في تقرير مراقب الحسابات، الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية المجمعة أو تعديل رأينا في حالة عدم ملاءمة الإفصاحات. تستند نتائج تدقيقنا إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير مراقب الحسابات. على الرغم من ذلك، قد تتسبب الأحداث أو الظروف المستقبلية في توقف المجموعة عن متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية.

◀ تقييم العرض الشامل للبيانات المالية المجمعة وهيكلها والبيانات المتضمنة فيها بما في ذلك الإفصاحات وتقييم ما إذا كانت البيانات المالية المجمعة تعبر عن المعاملات الأساسية والأحداث ذات الصلة بأسلوب يحقق العرض العادل.

◀ تخطيط وتنفيذ أعمال التدقيق للمجموعة للحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول المعلومات المالية للشركات أو وحدات أنشطة المجموعة داخل المجموعة كأساس لإبداء رأي حول البيانات المالية المجمعة. ونحن مسؤولون عن إبداء التوجيهات والإشراف على ومراجعة أعمال التدقيق المنفذة لأغراض تدقيق المجموعة. ونتحمل المسؤولية فقط عن رأي التدقيق.

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

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

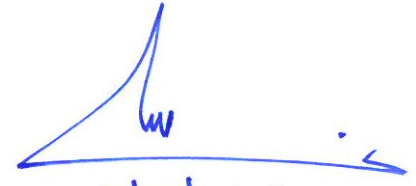
ومن خلال الأمور التي يتم إبلاغ المسؤولين عن الحوكمة بها، نحدد تلك الأمور التي تشكل الأمور الأكثر أهمية في تدقيق البيانات المالية المجمعة للسنة الحالية، ولذلك تعتبر هي أمور التدقيق الرئيسية. إننا نفصح عن هذه الأمور في تقرير مراقب الحسابات الخاص بنا ما لم يمنع القانون أو اللوائح الإفصاح العلني عن هذه الأمور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

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

في رأينا أيضاً أن الشركة الأم تحتفظ بدفاتر محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يتعلق بهذه البيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في هذه الدفاتر. وأنا قد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، كما أن البيانات المالية المجمعة تتضمن جميع المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، وأنه قد أجري الجرد وفقاً للأصول المرعية. وحسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا، لم تقع مخالفات لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، أو لعقد التأسيس وللنظام الأساسي للشركة الأم، خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

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


بدر عادل العبدالجادر

بدر عادل العبدالجادر
سجل مراقبي الحسابات رقم 207 فئة أ
إرنست ويونغ
العيان والعصيمي وشركاهم



12 فبراير 2026
الكويت

شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان الأرباح أو الخسائر المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

2024 دينار كويتي	2025 دينار كويتي	إيضاحات	
18,843,879	19,936,171	4	إيرادات تشغيل
(11,732,067)	(11,777,549)	4	تكاليف تشغيل
7,111,812	8,158,622		مجمّل الربح
(1,334,800)	(1,357,357)	5	مصروفات عمومية وإدارية
404,929	4,621,297	6	مخصص انتفت الحاجة إليه
1,255,068	1,121,193	8.2	صافي الإيرادات من عقارات استثمارية
1,582,008	2,995,952	9	حصة في نتائج شركات زميلة
(52,050)	(526,439)	11	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة، بالصافي
(851,164)	(821,352)	15	تكاليف تمويل لالتزامات التأجير
(321,401)	(129,723)	16	تكلفة تمويل أخرى
561,441	604,743	17	أتعاب إدارة
838,938	1,177,074		صافي الإيرادات من صكوك
(201,831)	127,057		ربح (خسارة) غير محققة من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من
51,492	60,956		خلال الأرباح أو الخسائر
23,045	-		إيرادات التمويل
305,415	464,928		إيرادات توزيعات الأرباح
(56,579)	(52,506)		إيرادات أخرى
(171,275)	62,746		مصروف استهلاك أثاث ومعدات
(2,134,608)	(1,770,199)		رد (تخفيض) عقارات للمتاجرة
144,174	(347,122)		تكاليف تمويل لدائني تمويل إسلامي
			صافي فروق تحويل عملات أجنبية
7,154,614	14,389,870		الربح قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(322,650)	(769,310)	6	ضرائب خارجية
(163,893)	(336,844)		ضريبة دعم العمالة الوطنية
(65,327)	(134,738)		الزكاة
-	(114,155)		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(10,000)	(50,000)	17	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
6,592,744	12,984,823		ربح السنة
5,902,734	12,223,771		الخاص بـ:
690,010	761,052	13	مساهمي الشركة الأم
6,592,744	12,984,823		الحصص غير المسيطرة
18.33 فلس	37.96 فلس	7	ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 23 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان الدخل الشامل المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

2024 دينار كويتي	2025 دينار كويتي	
6,592,744	12,984,823	ربح السنة
		إيرادات (خسائر) شاملة أخرى
		إيرادات (خسائر) شاملة أخرى قد يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة:
(170,792)	223,349	فروق تحويل عملات أجنبية ناتجة من تحويل عمليات أجنبية
(170,792)	223,349	صافي الإيرادات (الخسائر) الشاملة الأخرى للسنة التي قد يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة
		إيرادات (خسائر) شاملة أخرى لن يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة:
(34,629)	127,204	التغيرات في القيمة العادلة لأدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
(34,629)	127,204	صافي الإيرادات (الخسائر) الشاملة الأخرى التي لن يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة
(205,421)	350,553	إيرادات (خسائر) شاملة أخرى للسنة
6,387,323	13,335,376	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
		الخاص بـ:
5,741,831	12,487,567	مساهمي الشركة الأم
645,492	847,809	الحصص غير المسيطرة
6,387,323	13,335,376	

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 23 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

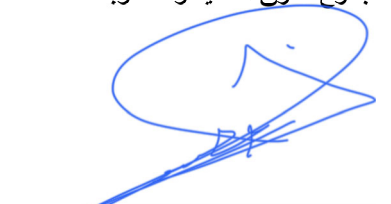
شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان المركز المالي المجمع

كما في 31 ديسمبر 2025

2024 دينار كويتي	2025 دينار كويتي	إيضاحات	الموجودات
193,437	145,303		موجودات غير متداولة
42,163,382	40,101,205	8.1	أثاث ومعدات
11,995,360	11,645,920	8.2	أصل حق الاستخدام
14,169,991	17,026,937	9	عقارات استثمارية
491,996	693,551	10	استثمار في شركات زميلة
			استثمارات في أسهم
69,014,166	69,612,916		
7,929,583	8,597,999	11	موجودات متداولة
376,454	439,199		مدينون ومدفوعات مقدما
600,000	650,000		عقارات للمتاجرة
7,091,211	4,865,675		مدينو وكالة
15,997,248	14,552,873		أرصدة لدى البنوك ونقد
85,011,414	84,165,789		مجموع الموجودات
32,200,000	32,200,000	12	حقوق الملكية والمطلوبات
-	1,222,377	12	حقوق الملكية
(309,291)	(309,291)	12	رأس المال
(1,975,466)	(1,740,629)	12	احتياطي إجباري
(522,094)	(385,502)	12	احتياطي آخر
(166,766)	10,726,995	12	احتياطي القيمة العادلة
29,226,383	41,713,950		احتياطي تحويل العملات الأجنبية
(10,178,351)	(9,330,542)	13	أرباح مرحلة (خسائر متراكمة)
19,048,032	32,383,408		حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
			الحصص غير المسيطرة
			إجمالي حقوق الملكية
764,698	833,836		المطلوبات
27,985,100	23,249,160	14	مطلوبات غير متداولة
12,756,762	12,125,485	15	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
4,662,153	-	16	دائنو تمويل إسلامي
46,168,713	36,208,481		التزامات بموجب عقد تأجير تمويلي
			دائنون ومصروفات مستحقة
4,735,940	4,735,940	14	مطلوبات متداولة
1,350,560	1,339,040	15	دائنو تمويل إسلامي
13,708,169	9,498,920	16	التزامات بموجب عقد تأجير تمويلي
19,794,669	15,573,900		دائنون ومصروفات مستحقة
65,963,382	51,782,381		إجمالي المطلوبات
85,011,414	84,165,789		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات


عيسى نجيب عبد المحسن العيسى
الرئيس التنفيذي


نواف مساعد عبد العزيز العصيمي
رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 23 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

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

حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم								
رأس المال	احتياطي إجباري	احتياطي أخرى	احتياطي القيمة العادلة	احتياطي تحويل العملات الأجنبية	أرباح مرحلة/ (خسائر متراكمة)	الإجمالي الفرعي	الحصص غير المسيطرة	إجمالي حقوق الملكية
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
32,200,000	-	(309,291)	(1,975,466)	(522,094)	(166,766)	29,226,383	(10,178,351)	19,048,032
-	-	-	-	-	12,223,771	12,223,771	761,052	12,984,823
-	-	-	127,204	136,592	-	263,796	86,757	350,553
-	-	-	127,204	136,592	12,223,771	12,487,567	847,809	13,335,376
-	1,222,377	-	-	-	(1,222,377)	-	-	-
-	-	-	107,633	-	(107,633)	-	-	-
32,200,000	1,222,377	(309,291)	(1,740,629)	(385,502)	10,726,995	41,713,950	(9,330,542)	32,383,408
32,200,000	-	(309,291)	(1,940,837)	(395,820)	(6,069,500)	23,484,552	(10,187,301)	13,297,251
-	-	-	-	-	5,902,734	5,902,734	690,010	6,592,744
-	-	-	(34,629)	(126,274)	-	(160,903)	(44,518)	(205,421)
-	-	-	(34,629)	(126,274)	5,902,734	5,741,831	645,492	6,387,323
-	-	-	-	-	-	-	(636,542)	(636,542)
32,200,000	-	(309,291)	(1,975,466)	(522,094)	(166,766)	29,226,383	(10,178,351)	19,048,032

كما في 1 يناير 2025

ربح السنة

إيرادات شاملة أخرى للسنة

إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة

استقطاع إلى الاحتياطيات (إيضاح 12)

تحويل خسارة من استرداد جزئي للاستثمارات في الأسهم المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى إلى الأرباح المرحلة

في 31 ديسمبر 2025

كما في 1 يناير 2024

ربح السنة

خسائر شاملة أخرى للسنة

إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة للسنة

حصة الحصص غير المسيطرة في استرداد رأس مال شركة تابعة*

في 31 ديسمبر 2024

* خلال السنة السابقة، وافقت الشركة الأم في اجتماعها المنعقد بتاريخ 7 مارس 2024 على استرداد رأس المال لمساهمة شركاء المحاصة بمبلغ 1,060,903 دينار كويتي في شركة محاصة الصفوة ("شركة محاصة الصفوة"). وعليه، تم الاعتراف بحصة الحصص غير المسيطرة في استرداد رأس المال بمبلغ 636,542 دينار كويتي خلال السنة السابقة.

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 23 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان التدفقات النقدية المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

2024 دينار كويتي	2025 دينار كويتي	إيضاحات	
7,154,614	14,389,870		أنشطة التشغيل
			الربح قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
			تعديلات لمطابقة الربح قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة بصافي التدفقات النقدية:
56,579	52,506		استهلاك أثاث ومعدات
3,010,777	3,066,697	8.1	استهلاك أصل حق الاستخدام
111,040	349,440	8.2	صافي الخسارة من إعادة قياس القيمة العادلة لعقارات استثمارية
201,831	(127,057)		(أرباح) خسائر غير محققة من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(51,492)	(60,956)		إيرادات التمويل
(1,582,008)	(2,995,952)	9	حصة في نتائج شركات زميلة
171,275	(62,746)		(رد) تخفيض عقارات للمتاجرة
(404,929)	(4,621,297)	6	مخصص انقفت الحاجة إليه
(23,045)	-		إيرادات توزيعات أرباح
2,134,608	1,770,199		تكاليف تمويل لدائني تمويل إسلامي
851,164	821,352	15	تكاليف تمويل لالتزامات التأجير
321,401	129,723	16	تكلفة تمويل أخرى
(144,174)	347,122		صافي فروق تحويل عملات أجنبية
52,050	526,439	11	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة، بالصافي
67,877	83,757		مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
11,927,568	13,669,097		
(2,765,518)	(1,196,972)		التغيرات في رأس المال العامل:
(2,391,993)	(4,743,131)		مدينون ومدفوعات مقدما
			دائنون ومصروفات مستحقة
6,770,057	7,728,994		
(25,934)	(14,595)		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة
(88,986)	(1,046,089)		ضرائب مدفوعة
6,655,137	6,668,310		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
			أنشطة الاستثمار
(9,142)	(4,820)		شراء أثاث ومعدات
(610,123)	(1,204,088)	8.1	إضافات إلى أصل حق الاستخدام
(600,000)	(50,000)		الحركة في مديني الوكالة
320,123	-		متحصلات من استرداد رأس المال لموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
97,971	52,705		متحصلات من استرداد رأس المال من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
3,668,834	137,048	9	متحصلات من استرداد رأس المال لشركة زميلة
23,045	-		إيرادات توزيعات أرباح مستلمة
25,642	62,228		إيرادات تمويل مستلمة
2,916,350	(1,006,927)		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة الاستثمار
			أنشطة التمويل
(4,735,940)	(4,735,940)	14	صافي سداد دائني تمويل إسلامي
(1,348,028)	(1,338,613)	15	سداد التزامات بموجب عقد تأجير تمويلي
(2,165,578)	(1,799,657)	14	تكاليف تمويل مدفوعة متعلقة بأرصدة دائني تمويل إسلامي
(636,542)	-		حصة الحصص غير المسيطرة في استرداد رأس المال لشركة تابعة
(1,250)	(4,834)		سداد توزيعات أرباح لسنوات سابقة
(8,887,338)	(7,879,044)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة التمويل
684,149	(2,217,661)		صافي (النقص) الزيادة في الأرصدة لدى البنوك والنقد
6,397,041	7,091,211		الأرصدة لدى البنوك والنقد في 1 يناير
10,021	(7,875)		صافي فروق تحويل عملات أجنبية
7,091,211	4,865,675		الأرصدة لدى البنوك والنقد في 31 ديسمبر
(155,953)	-		بنود غير نقدية مستبعدة من بيان التدفقات النقدية المجمع:
155,953	-		إضافات إلى موجودات حق الاستخدام
			إضافات إلى التزامات بموجب عقد تأجير تمويلي

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 23 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

1 معلومات حول الشركة والمجموعة

1.1 معلومات حول الشركة

تم التصريح بإصدار البيانات المالية المجمعة لشركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة") للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 وفقاً لقرار مجلس الإدارة الصادر في 12 فبراير 2026. ويحق لمساهمي الشركة الأم تعديل هذه البيانات المالية المجمعة في اجتماع الجمعية العمومية السنوية.

اعتمد مساهمو الشركة الأم خلال اجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقد بتاريخ 20 أبريل 2025 البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024. لم يتم الإعلان عن أي توزيعات للأرباح من قبل المساهمين خلال اجتماع الجمعية العمومية السنوية.

إن الشركة الأم هي شركة مساهمة عامة تم تأسيسها ويقع مقرها في دولة الكويت، ويتم تداول أسهمها علناً في بورصة الكويت. يقع المكتب المسجل للشركة الأم في برج سما - طابق الميزانين - شارع مبارك الكبير - شرق، وعنوانها البريدي هو 1393 دسمان، 15464 الكويت.

إن الشركة الأم الكبرى لشركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. هي شركة مجموعة عارف الاستثمارية ش.م.ك. ("عارف") وهي شركة مساهمة مغلقة تم تأسيسها ويقع مقرها في دولة الكويت.

تعمل المجموعة بصورة رئيسية في مجال إدارة المشاريع العقارية. إن الأنشطة الرئيسية للشركة الأم وفقاً لعقد التأسيس هي كالتالي:

- ◀ تملك وبيع وشراء العقارات والأرض وتطويرها لحساب الشركة الأم في دولة الكويت وخارجها وكذلك إدارة الأملاك نيابة عن الغير وكل ذلك بما لا يخالف الأحكام المنصوص عليها في القوانين الحالية آخذاً في الاعتبار القيود التي نصت عليها هذه القوانين.
- ◀ تملك وبيع وشراء أسهم وسندات الشركات العقارية لحساب الشركة الأم في الكويت وفي الخارج.
- ◀ إعداد الدراسات وتقديم أعمال الاستشارات في المجالات العقارية بكافة أنواعها على أن تتوافر الشروط المطلوبة في مقدمي هذه الخدمة.
- ◀ تملك وإدارة الفنادق والنوادي الصحية والمرافق السياحية وإيجارها واستئجارها.
- ◀ القيام بجميع أعمال الصيانة والمتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للشركة الأم بما في ذلك الأعمال المدنية والميكانيكية والكهربائية والمصاعد وأعمال تكييف الهواء بما يكفل المحافظة على هذه الممتلكات وسلامتها.
- ◀ إدارة وتشغيل واستثمار وإيجار واستئجار الفنادق والنوادي والموتيلات وبيوت الضيافة والاستراحات والمنتزهات والحدائق والمعارض والمطاعم والكافيتريات والمجمعات السكنية والمنتجعات السياحية والصحية والمشروعات الترويجية والرياضية والمحلات وذلك على مختلف الدرجات والمستويات شاملاً جميع الخدمات الأصلية والمساعدة والمرافق الملحقة بها وغيرها من الخدمات اللازمة لها.
- ◀ تنظيم المعارض العقارية المتعلقة بمشاريع الشركة الأم العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في وزارة التجارة والصناعة.
- ◀ تنظيم المزادات العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في وزارة التجارة والصناعة.
- ◀ تملك المجمعات التجارية والسكنية وإدارتها.
- ◀ إنشاء وإدارة الصناديق الاستثمارية العقارية وذلك بعد الحصول على موافقة هيئة أسواق المال.
- ◀ استغلال الفائض المالي المتوفر عن طريق استثماره في محافظ تدار من قبل شركات وجهات مختصة.

تقوم المجموعة بتنفيذ أنشطتها وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية المعتمدة من هيئة الفتوى والرقابة الشرعية التي تم تعيينها من قبل الشركة الأم.

شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

1 معلومات حول الشركة والمجموعة (تتمة)

1.2 معلومات حول المجموعة

(أ) الشركات الزميلة

الاسم	بلد التأسيس	حصة الملكية %		الأنشطة الرئيسية
		2025	2024	
شركة محاصة زمزم 2013 ("زمزم")	الكويت	%36.69	%36.69	العقارات
شركة أثمان الخليجية ذ.م.م. ("أثمان")	الكويت	%32.60	%32.60	العقارات

(ب) الشركات التابعة

تتضمن البيانات المالية المجمعة للمجموعة ما يلي:

الاسم	بلد التأسيس	حصة الملكية %		الأنشطة الرئيسية
		2025	2024	
محتفظ بها بصورة مباشرة:				
شركة منشآت للمشاريع والمقاولات المحدودة	المملكة العربية السعودية	%99	%99	العقارات والمقاولات
شركة مركز الريادة المالي العقارية ذ.م.م.	الكويت	%100	%100	العقارات
شركة الواحة العالمية للمشاريع العقارية ش.م.ك. (مقفلة)*	الكويت	-	%100	العقارات
شركة محاصة الصفوة ("شركة محاصة الصفوة")**	الكويت	%40	%40	العقارات
شركة ماس العالمية للتجارة العامة والمقاولات ذ.م.م. ("ماس العالمية")	الكويت	%100	%100	التجارة العامة والمقاولات
شركة محاصة القبلة	الكويت	%62.81	%62.81	العقارات
محتفظ بها من خلال شركة ماس العالمية				
شركة ماس العالمية مصر ذ.م.م.	مصر	%100	%100	إدارة المشاريع
شركة ماس الأولى ذ.م.م.	المملكة العربية السعودية	%100	%100	إدارة المشاريع
شركة الزمزم العالمية للاستثمار التجاري ذ.م.م.	مصر	%100	%100	إدارة المشاريع

* خلال السنة، تمت تصفية شركة الواحة العالمية للمشاريع العقارية رسميًا وإلغاء تسجيلها بتاريخ 24 أغسطس 2025، وفقًا للمتطلبات التنظيمية المطبقة.

** بالرغم من أن المجموعة تمتلك حصة ملكية أقل من 50% في شركة محاصة الصفوة، تم تعيين الشركة الأم بصفتها مدير شركة المحاصة وتتعرض للمخاطر على العائدات المتغيرة (العائد على الاستثمار وأتعاب الإدارة)، ولديها القدرة أيضًا على التأثير على تلك العائدات من خلال ممارسة السيطرة على الشركة المستثمر فيها. ونتيجة لذلك، تم تجميع شركة محاصة الصفوة في البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

2 أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة

2.1 أساس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة وفقًا للمعايير الدولية للتقارير المالية - معايير المحاسبة الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.

تم إعداد البيانات المالية المجمعة وفقًا لمبدأ التكلفة التاريخية، باستثناء العقارات استثمارية والاستثمارات في الأسهم التي تم قياسها بالقيمة العادلة. تم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي الذي يمثل العملة الرئيسية وعملة العرض للشركة الأم.

قامت المجموعة بإعداد البيانات المالية المجمعة استنادًا إلى أنها ستواصل عملياتها على أساس مبدأ الاستمرارية.

2 أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.2 أساس التجميع

تتكون البيانات المالية المجمعة من البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة. تنشأ السيطرة عندما تتعرض المجموعة لمخاطر أو يكون لها حقوق في عائدات متغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها ويكون لديها قدرة التأثير على تلك العائدات من خلال سيطرتها على الشركة المستثمر فيها. وبصورة محددة، تسيطر المجموعة على الشركة المستثمر فيها فقط عندما يكون لدى المجموعة:

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

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

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

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

تتعلق الأرباح أو الخسائر وكل بند من بنود الإيرادات الشاملة الأخرى بمساهمي الشركة الأم وبالحصص غير المسيطرة حتى إن أدى ذلك الأمر إلى رصيد عجز للحصص غير المسيطرة. ويتم عند الضرورة إجراء تعديلات على البيانات المالية للشركات التابعة بحيث تتوافق السياسات المحاسبية لها مع السياسات المحاسبية للمجموعة. يتم استبعاد كافة الموجودات والمطلوبات وحقوق الملكية والإيرادات والمصروفات والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات بين أعضاء المجموعة بالكامل عند التجميع.

يتم المحاسبة عن التغير في حصة الملكية في شركة تابعة، مع عدم فقد السيطرة، كمعاملة حقوق ملكية.

إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها تستبعد الموجودات ذات الصلة (بما في ذلك الشهرة) والمطلوبات والحصص غير المسيطرة والبنود الأخرى لحقوق الملكية بينما يتم تسجيل أي أرباح أو خسائر ناتجة في الأرباح أو الخسائر. يدرج أي استثمار محقق به وفقاً للقيمة العادلة.

2.3 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد

فيما يلي المعايير الجديدة والمعدلة والتفسيرات الصادرة ولكن لم تسر بعد حتى تاريخ إصدار البيانات المالية المجمعة للمجموعة. تعترزم المجموعة تطبيق هذه المعايير الجديدة والمعدلة والتفسيرات، متى كان ذلك مناسباً، عند سريانها.

المعيار الدولي للتقارير المالية 18 العرض والإفصاح في البيانات المالية

في أبريل 2024، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية المعيار الدولي للتقارير المالية 18، الذي يحل محل معيار المحاسبة الدولي 1 "عرض البيانات المالية". يستحدث المعيار الدولي للتقارير المالية 18 متطلبات جديدة للعرض في بيان الأرباح أو الخسائر، بما في ذلك القيم الإجمالية والإجمالية الفرعية المحددة. علاوة على ذلك، يتعين على المنشآت تصنيف جميع الإيرادات والمصروفات في بيان الأرباح أو الخسائر ضمن واحدة من خمس فئات: التشغيل والاستثمار والتمويل وضرائب الدخل والعمليات الموقوفة، حيث تعتبر الفئات الثلاثة الأولى فئات جديدة.

2 أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.3 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية 18 العرض والإفصاح في البيانات المالية (تتمة)

كما يتطلب المعيار الإفصاح عن مقاييس الأداء التي حددتها الإدارة حديثاً، والتي تمثل قيمة إجمالية فرعية للإيرادات والمصروفات، ويتضمن متطلبات جديدة لتجميع وتجزئة المعلومات المالية بناءً على "الأدوار" المحددة للبيانات المالية الأساسية والإيضاحات.

بالإضافة إلى ذلك، تم إجراء تعديلات محدودة النطاق على معيار المحاسبة الدولي 7 "بيان التدفقات النقدية"، والتي تتضمن تغيير نقطة البداية لتحديد التدفقات النقدية من العمليات وفقاً للطريقة غير المباشرة، من "الأرباح أو الخسائر" إلى "الأرباح أو الخسائر التشغيلية" وإلغاء الخيار بشأن تصنيف التدفقات النقدية من توزيعات الأرباح والفوائد. بالإضافة إلى ذلك، ثمة تعديلات مترتبة على العديد من المعايير الأخرى.

يسري المعيار الدولي للتقارير المالية 18 والتعديلات على المعايير الأخرى لفترات البيانات المالية المجمعة التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2027 ويسمح بالتطبيق المبكر ولكن يجب الإفصاح عنه. سيتم تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 18 بأثر رجعي.

تعمل المجموعة حالياً على تحديد كافة تأثيرات التعديلات على البيانات المالية المجمعة والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة. إن المعايير الأخرى الجديدة أو المعدلة الصادرة ولكن لم تسر بعد ليست ذات صلة بالمجموعة، وليس لها تأثير على السياسات المحاسبية أو المركز أو الأداء المالي للمجموعة.

2.4 التغيرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات

المعايير الجديدة والمعدلة والتفسيرات

قامت المجموعة لأول مرة بتطبيق بعض المعايير والتعديلات التي تسري للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2025 (ما لم يُذكر خلاف ذلك). لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل آخر صادر ولكن لم يسر بعد.

عدم قابلية تحويل العملات (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 21)

إن التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 21 تأثيرات التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية تحدد كيفية تقييم المنشأة لما إذا كانت العملة قابلة للتحويل وكيفية تحديد سعر الصرف الفوري في حال عدم قابلية العملات للتحويل. كما تتطلب التعديلات الإفصاح عن المعلومات التي تُمكن مستخدمي بياناتها المالية من فهم كيفية تأثير عدم قابلية العملات للتحويل إلى عملة أخرى على الأداء والمركز المالي والتدفقات النقدية للمنشأة أو كيفية توقع حدوث هذا التأثير.

لم يكن للتعديلات تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

2.5 معلومات السياسات المحاسبية الهامة

2.5.1 دمج الأعمال وحيازة الحصص غير المسيطرة

يتم المحاسبة عن دمج الأعمال باستخدام طريقة الحيازة المحاسبية. تقاس تكلفة الحيازة وفقاً لمجموع المقابل المقدم، ويقاس بالقيمة العادلة في تاريخ الحيازة وقيمة أي حصص غير مسيطرة في الشركة المشتراة. بالنسبة لكل عملية دمج أعمال، تقوم المجموعة بقياس الحصص غير المسيطرة في الشركة المشتراة بالقيمة العادلة أو بنسبة الحصة في صافي قيمة الموجودات المحددة للشركة المشتراة. تدرج التكاليف المتعلقة بالحيازة كمصروف عند تكبدها ضمن المصروفات الإدارية.

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

عند تحقيق دمج الأعمال على مراحل، يعاد قياس حصة الملكية المحتفظ بها سابقاً بالقيمة العادلة في تاريخ الحيازة مع إدراج أي أرباح أو خسائر ناتجة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

2 أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5.1 دمج الأعمال وحيازة الحصص غير المسيطرة (تتمة)

يتم تقدير المقابل المحتمل الناتج من عمليات دمج الأعمال بالقيمة العادلة في تاريخ الحيازة. لا يتم إعادة قياس المقابل المحتمل المصنف كحقوق ملكية وتتم المحاسبة عن التسوية اللاحقة ضمن حقوق الملكية. إن المقابل المحتمل المصنف كأصل أو التزام يمثل أداة مالية ويندرج ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية 9/أدوات المالية يتم قياسه بالقيمة العادلة مع تسجيل التغيرات في القيمة العادلة ضمن الأرباح أو الخسائر طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9. ويتم قياس المقابل المحتمل الآخر الذي لا يندرج ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 وفقاً للقيمة العادلة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة مع إدراج التغيرات في القيمة العادلة ضمن الأرباح أو الخسائر.

يتم قياس الشهرة مبدئياً بالتكلفة (التي تمثل زيادة إجمالي المقابل المقدم والمبلغ المسجل للحصص غير المسيطرة وأية حصة سابقة محتفظ بها عن صافي الموجودات المحددة التي تم حيازتها والمطلوبات المقدرة). إذا كانت القيمة العادلة لصافي الموجودات التي تم حيازتها تزيد عن إجمالي المقابل المحول، تقوم المجموعة بإعادة تقييم ما إذا كانت قد حددت بشكل صحيح كافة الموجودات التي تم حيازتها وكافة المطلوبات المقدرة ومراجعة الإجراءات المستخدمة لقياس المبالغ التي سيتم تسجيلها في تاريخ الحيازة. إذا كانت نتائج إعادة التقييم لا تزال تشير إلى زيادة القيمة العادلة لصافي الموجودات التي تم حيازتها عن إجمالي المقابل المحول، يدرج الربح في الأرباح أو الخسائر.

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

يتم مبدئياً قياس الالتزام المحتمل في عملية دمج الأعمال وفقاً لقيمتها العادلة. يتم قياسه لاحقاً بالمبلغ المسجل وفقاً لمتطلبات المخصصات في معيار المحاسبة الدولي 37/المخصصات والمطلوبات المحتملة والموجودات المحتملة أو المبلغ المسجل مبدئياً ناقصاً (متى أمكن) الإطفاء المتراكم المسجل وفقاً لمتطلبات الاعتراف بالإيرادات، أيهما أعلى.

2.5.2 الاعتراف بالإيرادات

تسجل الإيرادات الناتجة من العقود مع العملاء عندما تنتقل السيطرة على البضاعة أو الخدمات إلى العميل بمبلغ يعكس المقابل الذي تتوقع المجموعة أحقيتها في الحصول عليه مقابل تلك البضاعة أو الخدمات. تقوم المجموعة بتقييم ترتيبات إيراداتها مقابل معايير معينة لتحديد ما إذا كانت المجموعة تعمل بصورة أساسية عن نفسها أو كوكيل. وانتهت المجموعة إلى أنها تعمل كشركة أساسية في معظم ترتيبات إيراداتها.

تتضمن مصادر إيرادات المجموعة الرئيسية ما يلي:

- ◀ إيرادات فندق
- ◀ إيرادات التأجير
- ◀ الإيرادات الناتجة من العقود مع العملاء:

- خدمات إلى مستأجرين بما في ذلك مصروفات الإدارة والمصروفات الأخرى المستردة من المستأجرين
- ترتيبات الإيرادات الأخرى

فيما يلي طريقة المحاسبة عن كل عنصر من هذه العناصر:

إيرادات الفندق

تمثل الإيرادات تلك الإيرادات من غرف الفندق وإيرادات الأطعمة والمرطبات الواردة من غرف الفنادق والمطاعم وغيرها من منشآت مقدمة من قبل المجموعة كجزء من خدمات الضيافة. يتم الاعتراف بالإيرادات المتعلقة بالغرف عند إشغال الغرف بينما يتم الاعتراف بالإيرادات من الأطعمة والمرطبات عند بيعها.

2 أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5.2 الاعتراف بالإيرادات (تتمة)

إيرادات التأجير

تحصل المجموعة على إيرادات من كونها المؤجر في عقود التأجير التشغيلي التي لا تنقل فيها بشكل كبير جميع المخاطر والمزايا الجوهرية لملكية العقار الاستثماري. بالإضافة إلى ذلك، تقوم المجموعة بتأجير العقار الاستثماري من الباطن والذي تم الاستحواذ عليه بموجب عقود تأجير رئيسية ذات مدة تأجير تتجاوز 12 شهراً عند البدء. يتم تصنيف عقود التأجير من الباطن على أنها عقود تأجير تمويلية أو عقود تأجير تشغيلية بالرجوع إلى أصل حق الاستخدام الناتج عن عقد التأجير الرئيسي، بدلاً من الرجوع إلى العقار الاستثماري الأساسي. يتم تصنيف جميع عقود تأجير المجموعة من الباطن كعقود تأجير تشغيلي.

تتم المحاسبة عن إيرادات التأجير الناتجة من عقود التأجير التشغيلي للعقار الاستثماري على أساس القسط الثابت على مدى مدة عقد التأجير ويتم إدراجها ضمن "صافي الربح من العقارات الاستثمارية" في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع نتيجة لطبيعتها التشغيلية، باستثناء إيرادات التأجير المحتملة التي يتم تسجيلها عندما تنشأ. يتم الاعتراف بالتكاليف المباشرة المبدئية المتكبدة في التفاوض والترتيب لعقد التأجير التشغيلي كمصروفات على مدار مدة عقد التأجير على نفس أساس إيرادات التأجير.

صافي الإيرادات من الصكوك

تمثل هذه الإيرادات الأتعاب السنوية وأتعاب إدارة الصكوك ويتم تسجيلها عند تقديم الخدمات ذات الصلة.

ترتيبات الإيرادات الأخرى

يتم الاعتراف بها على مدار الوقت وعند نقطة زمنية محددة عندما تنتقل السيطرة على البضاعة أو الخدمات إلى العملاء ويتم الوفاء بالتزامات الأداء.

2.5.3 رسملة تكاليف الاقتراض

يتم عادةً تسجيل تكاليف الاقتراض كمصروفات عند تكبدها. ويتم رسملة تكاليف الاقتراض المتعلقة مباشرة بشراء أو إنشاء أصل مؤهل بينما في حالة أن يكون الأصل خاضعاً للإنشاء، يتم رسملة جزء من تكلفة ذلك الأصل. تبدأ رسملة تكاليف الاقتراض عندما:

- ◀ يتم تكبد مصروفات للأصل وتكاليف الاقتراض.
- ◀ تكون الأنشطة الضرورية لإعداد الأصل للاستخدام المقصود منه أو البيع قيد التنفيذ.

يتم إيقاف الرسملة عندما يصبح الأصل جاهزاً للغرض المعد من أجله أو البيع. إذا تم وقف التطوير النشط لفترة ممتدة، يتم إيقاف الرسملة مؤقتاً. عندما يتم الإنشاء تدريجياً على مراحل ويكون من الممكن استخدام كل جزء على حدة أثناء الاستمرار في الإنشاء، تتوقف رسملة كل جزء عند إتمام الجزء بالكامل. بالنسبة للاقتراض المتعلق بأصل محدد، فإنه يتم استخدام المعدل الفعلي على ذلك الاقتراض. وإلا يتم استخدام المتوسط المرجح لتكلفة الاقتراض.

2.5.4 أحداث وقعت بعد فترة البيانات المالية المجمعة

إذا استلمت المجموعة معلومات بعد فترة البيانات المالية المجمعة ولكن قبل تاريخ التصريح بإصدارها حول ظروف وقعت في نهاية فترة البيانات المالية المجمعة، ستقوم المجموعة بتقييم ما إذا كانت المعلومات تؤثر على المبالغ المسجلة في البيانات المالية المجمعة للمجموعة. وتقوم المجموعة بتعديل المبالغ المسجلة في البيانات المالية بحيث تعكس الأحداث التي أدت إلى التعديل بعد فترة البيانات المالية المجمعة، بالإضافة إلى تحديث الإفصاحات التي تتعلق بتلك الظروف في ضوء المعلومات الجديدة. في حالة وقوع أي أحداث لا تؤدي إلى تعديلات بعد فترة البيانات المالية المجمعة، لن تقوم المجموعة بتغيير المبالغ المسجلة في البيانات المالية المجمعة لديها، ولكن سوف تقوم بالإفصاح عن طبيعة الحدث الذي لا يؤدي إلى تعديلات وتقدير تأثيره المالي أو بيان عدم إمكانية إجراء هذا التقييم متى كان ذلك ممكناً.

2.5.5 العملات الأجنبية

تعرض البيانات المالية المجمعة للمجموعة بالدينار الكويتي الذي يمثل أيضاً العملة الرئيسية للشركة الأم. تحدد كل شركة بالمجموعة عملتها الأساسية وتقاس البنود المدرجة في البيانات المالية لكل شركة باستخدام تلك العملة الرئيسية. تستخدم المجموعة الطريقة المباشرة للتجميع وعند بيع عملية أجنبية، تعكس الأرباح أو الخسائر المعاد تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر المبلغ الناتج عن استخدام هذه الطريقة.

2 أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5.5 العملات الأجنبية (تتمة)

المعاملات والأرصدة

يتم مبدئيًا قيد المعاملات بالعملات الأجنبية من قبل شركات المجموعة وفقًا لأسعار الصرف الفورية لعملاتها الرئيسية ذات الصلة في تاريخ تأهل المعاملة للاعتراف بها لأول مرة. يتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية المقيدة بالعملات الأجنبية وفقًا لأسعار الصرف الفورية للعملة الرئيسية في تاريخ البيانات المالية المجمعة. تُسجل الفروق الناتجة من تسوية أو تحويل البنود النقدية ضمن الأرباح أو الخسائر.

يتم تحويل البنود غير النقدية المقاسة وفقًا للتكلفة التاريخية بعملة أجنبية باستخدام أسعار الصرف في تواريخ المعاملات المبدئية. وبالنسبة للبنود غير النقدية والمقاسة وفقًا للقيمة العادلة بعملة أجنبية، فيتم تحويلها وفقًا لأسعار الصرف في تاريخ تحديد قيمتها العادلة. ويتم التعامل مع الأرباح أو الخسائر الناتجة من تحويل البنود غير النقدية المقاسة بالقيمة العادلة بما يتوافق مع الاعتراف بالأرباح أو الخسائر الناتجة من التغير في القيمة العادلة للبند (أي أن فروق تحويل البنود التي تُسجل أرباح أو خسائر قيمتها العادلة في الإيرادات الشاملة الأخرى أو الأرباح أو الخسائر يتم أيضًا تسجيلها في الإيرادات الشاملة الأخرى أو الأرباح أو الخسائر على التوالي).

عند تحديد سعر الصرف الفوري الذي سيستخدم عند الاعتراف المبدئي لأصل أو مصروف أو إيرادات ذات صلة (أو جزء منها) في حالة إلغاء الاعتراف بأصل أو التزام غير نقدي متعلق بمقابل مسدد مقدمًا، فإن تاريخ المعاملة هو التاريخ الذي تقوم فيه المجموعة بالاعتراف المبدئي للأصل أو الالتزام غير النقدي الذي نشأ عن مبلغ المقابل المسدد مقدمًا. في حالة وجود عدة مبالغ مسددة أو مستلمة مقدمًا، تحدد المجموعة تاريخ المعاملة لكل مبلغ مسدد أو مستلم من المقابل المسدد مقدمًا.

شركات المجموعة

عند التجميع، يتم تحويل الموجودات والمطلوبات للشركات الأجنبية إلى الدينار الكويتي وفقًا لسعر الصرف السائد في تاريخ البيانات المالية المجمعة، ويتم تحويل بيانات الأرباح أو الخسائر لهذه الشركات وفقًا لمتوسط أسعار الصرف. تدرج فروق تحويل العملات الأجنبية الناتجة عن التحويل بغرض التجميع ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى. عند استبعاد عملية أجنبية، يعاد تصنيف بند الإيرادات الشاملة الأخرى المتعلق بهذه العملية الأجنبية في الأرباح أو الخسائر.

تتم معاملة أي شهرة ناتجة من حيازة عملية أجنبية وأي تعديلات بالقيمة العادلة على القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات الناتجة من الحيازة كموجودات ومطلوبات للعملية الأجنبية ويتم تحويلها بسعر الصرف الفوري للعملات الأجنبية في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

2.5.6 الضرائب

(1) حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

تحتسب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1% من ربح السنة الخاص بالشركة الأم وفقًا للحساب المعدل استنادًا إلى قرار أعضاء مجلس إدارة المؤسسة الذي ينص على ضرورة استبعاد الإيرادات من الشركات الزميلة والتابعة والاقتطاع إلى الاحتياطي الإجباري - حتى يصل الاحتياطي إلى 50% من رأس المال - من وعاء ربح السنة عند تحديد الحصة. يستحق سداد حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بالكامل قبل انعقاد الجمعية العمومية السنوية وفقًا للقرار الوزاري (184/2022).

(2) ضريبة دعم العمالة الوطنية

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

(3) الزكاة

تحتسب حصة الزكاة بنسبة 1% من ربح السنة الخاص بالشركة الأم وفقًا لقرار وزارة المالية رقم 58 لسنة 2007 الذي يسري اعتبارًا من 10 ديسمبر 2007.

2 أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5.6 الضرائب (تتمة)

(4) الضرائب على العمليات الأجنبية

الضرائب الحالية والزكاة

تحتسب الضرائب على العمليات الأجنبية على أساس المعدلات الضريبية المطبقة والمنصوص عليها طبقاً للقوانين السائدة واللوائح والتعليمات بالدول التي يتم ممارسة هذه الأنشطة فيها. تخضع المجموعة للزكاة على عملياتها الأجنبية طبقاً للوائح الزكاة الصادرة عن هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بالملكة العربية السعودية كما تخضع أيضاً للتفسيرات. يتم فرض الزكاة بنسبة 2.5% على الربح المعدل الخاضع للزكاة أو استناداً إلى صافي حقوق الملكية بواسطة الأساس المحدد في لائحة الزكاة (وعاء الزكاة) أيهما أعلى. تخضع المجموعة أيضاً لضريبة دخل الشركات وفقاً للوائح الضرائب المصرية المعمول بها الصادرة عن مصلحة الضرائب المصرية.

ضريبة القيمة المضافة

يتم الاعتراف بالمصروفات والموجودات بالصافي بعد مبلغ ضريبة القيمة المضافة، إلا عندما تكون ضريبة القيمة المضافة المتكبدة عند شراء موجودات أو خدمات قابلة للاسترداد من الجهة الضريبية وفي هذه الحالة يتم تسجيل ضريبة القيمة المضافة كجزء من تكلفة حيازة الأصل أو كجزء من بند المصروفات متى أمكن ذلك. أو عندما يتم إدراج الأرصدة المدينة والدائنة بمبلغ ضريبة القيمة المضافة المدرج ضمن صافي مبلغ ضريبة القيمة المضافة المستردة من أو المستحقة إلى الجهة الضريبية ويتم إدراجها كجزء من لأرصدة المدينة والدائنة في بيان المركز المالي المجموع.

2.5.7 تصنيف الموجودات والمطلوبات إلى متداولة/غير متداولة

تعرض المجموعة الموجودات والمطلوبات في البيانات المالية المجمعة استناداً إلى تصنيفها إلى بنود متداولة/غير متداولة. يكون الأصل متداولاً عندما:

- ◀ يكون من المتوقع تحقيقه أو هناك نية لبيعه أو استهلاكه خلال دورة التشغيل العادية؛ أو
- ◀ يكون محتفظاً به بشكل أساسي بغرض المتاجرة؛ أو
- ◀ يكون من المتوقع تحقيقه خلال اثني عشر شهراً بعد فترة البيانات المالية المجمعة؛ أو
- ◀ يمثل النقد أو النقد المعادل ما لم يكن مقيداً من التبادل أو الاستخدام لتسوية التزام لفترة اثني عشر شهراً على الأقل بعد فترة البيانات المالية المجمعة.

تُصنف كافة الموجودات الأخرى كموجودات غير متداولة.

يعتبر الالتزام متداولاً عندما:

- ◀ يكون من المتوقع تسوية الالتزام خلال دورة التشغيل العادية؛ أو
- ◀ يكون محتفظاً به بشكل أساسي بغرض المتاجرة؛ أو
- ◀ يجب تسويته خلال اثني عشر شهراً بعد فترة البيانات المالية المجمعة؛ أو
- ◀ ليس هناك حق غير مشروط لتأجيل تسوية الالتزام لمدة لا تقل عن اثني عشر شهراً من فترة البيانات المالية المجمعة.

تصنف المجموعة كافة المطلوبات الأخرى كمطلوبات غير متداولة.

يتم تصنيف موجودات ومطلوبات الضريبة المؤجلة كموجودات ومطلوبات غير متداولة.

2.5.8 أثاث ومعدات

يُدرج الأثاث والمعدات بالتكلفة بالصافي بعد الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة، إن وجدت.

يحتسب الاستهلاك على أساس القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المقدر للموجودات إلى قيمتها التخريدية كما يلي:

- ◀ أثاث وتركيبات 3 - 5 سنوات
- ◀ أجهزة كمبيوتر 3 - 4 سنوات

2 أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5.8 أثاث ومعدات (تتمة)

يتم مراجعة القيم الدفترية للأثاث والمعدات لغرض تحديد الانخفاض في القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا يمكن استردادها. فإذا ما ظهر مثل ذلك المؤشر، وإذا كانت القيمة الدفترية تتجاوز المبلغ المقدر الممكن استرداده، تخفض الموجودات إلى مبلغها الممكن استرداده، الذي يمثل القيمة العادلة ناقصًا التكاليف حتى البيع أو القيمة أثناء الاستخدام أيهما أكبر.

يتم رسملة المصروفات المتكبدة لاستبدال جزء من أحد بنود الأثاث والمعدات التي يتم المحاسبة عنها بصورة منفصلة ويتم شطب القيمة الدفترية للجزء المستبدل.

ويتم رسملة المصروفات اللاحقة الأخرى فقط عندما تزيد من المزايا الاقتصادية المستقبلية لبند الأثاث والمعدات المتعلق بها. وتسجل كافة المصروفات الأخرى في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع كمصروفات عند تكبدها.

إن بند الأثاث والمعدات وأي جزء جوهري مسجل مبدئيًا يتم إلغاؤه الاعتراف به عند البيع أو عند عدم توقع مزايا اقتصادية مستقبلية من استخدامه أو بيعه. تدرج أي أرباح أو خسائر ناتجة عن إلغاؤه الاعتراف بالأصل (المحتسبة بالفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل) في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عند إلغاؤه الاعتراف بالأصل.

يتم مراجعة القيم التخريدية والأعمار الإنتاجية وطرق الاستهلاك للأثاث والمعدات في نهاية كل سنة مالية وتعديلها بأثر مستقبلي، متى كان ذلك مناسبًا.

2.5.9 عقود التأجير

تقوم المجموعة في بداية عقد التأجير بتحديد ما إذا كان العقد يمثل أو يتضمن عقد تأجير. أي إذا كان العقد ينص على حق السيطرة على استخدام أصل محدد لفترة من الوقت لقاء مقابل نقدي.

المجموعة كمستأجر

قامت المجموعة بتطبيق طريقة اعتراف وقياس فردية لكافة عقود التأجير باستثناء عقود التأجير قصيرة الأجل وعقود تأجير الموجودات منخفضة القيمة. وتسجل المجموعة مطلوبات التأجير لتسجيل مدفوعات عقود التأجير وموجودات حق الاستخدام بما يمثل حق استخدام الموجودات ذات الصلة.

(1) موجودات حق الاستخدام

تسجل المجموعة موجودات حق الاستخدام في تاريخ بدء عقد التأجير (أي تاريخ توافر الأصل الأساسي للاستخدام). يتم قياس موجودات حق الاستخدام بالتكلفة ناقصًا أي استهلاك متراكم وخسائر انخفاض القيمة، ويتم تعديلها مقابل أية إعادة قياس لمطلوبات التأجير. تتضمن تكلفة موجودات حق الاستخدام قيمة مطلوبات عقود التأجير المسجلة والتكاليف المبدئية المباشرة المتكبدة ومدفوعات عقد التأجير المسددة في أو قبل تاريخ البدء ناقصًا أي حوافز عقود تأجير مستلمة.

يتم استهلاك موجودات حق الاستخدام على أساس القسط الثابت على مدى مدة التأجير أو الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات، أيهما أقصر.

في حالة انتقال ملكية الأصل المؤجر إلى المجموعة في نهاية فترة التأجير أو في حالة أن تعكس التكلفة ممارسة خيار الشراء، يحتسب الاستهلاك باستخدام العمر الإنتاجي المقدر للأصل.

تخضع موجودات حق الاستخدام لانخفاض القيمة. راجع السياسات المحاسبية الواردة إيضاح 2.5.13 "انخفاض قيمة الموجودات غير المالية".

(2) عقود التأجير قصيرة الأجل وعقود تأجير الموجودات منخفضة القيمة

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

2 أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5.9 عقود التأجير (تتمة)

المجموعة كمؤجر

إن عقود التأجير التي لا تقوم بموجبها المجموعة بتحويل كافة المخاطر والمزايا الهامة المتعلقة بملكية الأصل يتم تصنيفها كعقود تأجير تشغيلي. يتم المحاسبة عن إيرادات التأجير الناتجة على أساس القسط الثابت على مدى فترات عقود التأجير وتدرج ضمن الإيرادات في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع نتيجة لطبيعتها التشغيلية. تضاف التكاليف المبدئية المباشرة المتكبدة أثناء التفاوض حول عقد التأجير التشغيلي والترتيب له إلى القيمة الدفترية للأصل المؤجر، وتسجل على مدى فترة عقد التأجير على نفس أساس إيرادات التأجير. تسجل الإيجارات المحتملة كإيرادات في الفترة التي يتم فيها اكتسابها.

2.5.10 عقارات استثمارية

يتكون العقار الاستثماري من عقار مكتمل ومركز تسوق محتفظ بهما لغرض اكتساب إيرادات تأجير. ويتم تصنيف العقار ومركز التسوق المحتفظ بهما بموجب عقد التأجير كعقار استثماري في حالة الاحتفاظ بهما لغرض اكتساب إيرادات تأجير أو لرفع قيمتهما الرأسمالية أو للغرضين معاً بدلاً من غرض البيع في سياق الأعمال العادي أو للاستخدام في الإنتاج أو لأغراض إدارية.

يتكون العقار الاستثماري بصورة رئيسية من مبنى تجاري ومركز تسوق لا يتم إشغالهما بصورة جوهرية لغرض الاستخدام من قبل المجموعة أو في عملياتها وليس لغرض البيع في سياق الأعمال العادي وإنما يتم الاحتفاظ بهما بصورة رئيسية لغرض اكتساب إيجارات. يتم تأجير هذا المبنى ومركز التسوق بصورة جوهرية للمستأجرين وليست هناك نية لبيعهما في سياق الأعمال العادي.

تدرج العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة بما في ذلك تكاليف المعاملة. لاحقاً للاعتراف المبدئي، يتم إدراج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة التي تعكس ظروف السوق في تاريخ البيانات المالية المجمعة. يتم إدراج الأرباح أو الخسائر الناتجة عن التغيرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ضمن الأرباح أو الخسائر في الفترة التي تنشأ فيها، بما في ذلك التأثير الضريبي المقابل. ولغرض لإعداد هذه البيانات المالية المجمعة وبهدف تجنب الاحتساب المزدوج للقيمة العادلة، يتم تخفيض القيمة العادلة المحتسبة بالإيرادات المستحقة الناتجة من طريقة المحاسبة عن إيرادات التأجير على أساس طريقة القسط الثابت. يتم تحديد القيمة العادلة استناداً إلى تقييم سنوي يتم إجراؤه من قبل مقيم مستقل خارجي معتمد يستعين بنموذج تقييم يتماشى مع طبيعة واستخدام العقار الاستثماري.

تتم التحويلات إلى أو من العقار الاستثماري فقط عندما يكون هناك تغيير في الاستخدام. بالنسبة للتحويل من عقار استثماري إلى عقار يشغله المالك، فإن التكلفة المقدرة للمحاسبة اللاحقة هي القيمة العادلة في تاريخ التغيير في الاستخدام. إذا أصبح العقار الذي يشغله المالك عقاراً استثمارياً، تقوم المجموعة بالمحاسبة عن هذا العقار وفقاً للسياسة المنصوص عليها ضمن "الأثاث والمعدات" حتى تاريخ التغيير في الاستخدام.

يلغى الاعتراف بالعقارات الاستثمارية عندما يتم بيعها (أي في تاريخ حصول المستلم على السيطرة) أو عندما يتم سحبها بصفة دائمة من الاستخدام ولا يتوقع أي مزايا اقتصادية مستقبلية من بيعها. يتم تسجيل الفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل في الأرباح أو الخسائر في فترة إلغاء الاعتراف. يتم تحديد مبلغ المقابل الذي يتم إدراجه في الأرباح أو الخسائر نتيجة إلغاء الاعتراف بالعقار الاستثماري طبقاً لمتطلبات تحديد سعر المعاملة الواردة ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 15.

2.5.11 استثمار في شركات زميلة

الشركة الزميلة هي منشأة تمارس عليها المجموعة تأثيراً ملموساً. إن التأثير الملموس هو القدرة على المشاركة في اتخاذ قرارات السياسات المالية والتشغيلية للشركة المستثمر فيها ولكن دون ممارسة السيطرة أو السيطرة المشتركة على تلك السياسات.

إن الاعتبارات التي تم مراعاتها عند تحديد التأثير الملموس أو السيطرة المشتركة مماثلة لتلك الضرورية لتحديد السيطرة على الشركات التابعة.

2 أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5.11 استثمار في شركات زميلة (تتمة)

تتم المحاسبة عن استثمارات المجموعة في الشركة الزميلة باستخدام طريقة حقوق الملكية. وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يسجل الاستثمار في الشركة الزميلة مبدئياً بالتكلفة. يتم تعديل القيمة الدفترية للاستثمار لتسجيل التغيرات في حصة المجموعة في صافي موجودات الشركة الزميلة منذ تاريخ الحيازة. يتم إدراج الشهرة المتعلقة بالشركة الزميلة ضمن القيمة الدفترية للاستثمار ولا يتم إطفائها أو اختبارها بصورة فردية لتحديد انخفاض القيمة.

يعكس بيان الأرباح أو الخسائر المجمع حصة المجموعة في نتائج عمليات الشركة الزميلة. يتم عرض أي تغيير في الإيرادات الشاملة الأخرى لتلك الشركات المستثمر فيها كجزء من الإيرادات الشاملة الأخرى للمجموعة. بالإضافة إلى ذلك، عندما يكون هناك تغيير مسجل مباشرة في حقوق ملكية الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بتسجيل حصتها في أي تغييرات، متى أمكن ذلك، في بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع. يتم استبعاد الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة من المعاملات بين المجموعة والشركة الزميلة بمقدار حصة المجموعة في الشركة الزميلة.

ويتم إدراج مجمل حصة المجموعة في الأرباح أو الخسائر في مقدمة بيان الأرباح أو الخسائر المجمع في بند منفصل عن ربح التشغيل وهو يمثل الأرباح أو الخسائر بعد الضريبة والحصص غير المسيطرة في الشركات التابعة للشركة الزميلة.

يتم إعداد البيانات المالية للشركة الزميلة لنفس فترة البيانات المالية المجمعة للمجموعة. يتم عند الضرورة إجراء تعديلات لتتوافق السياسات المحاسبية مع تلك الخاصة بالمجموعة. بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تحدد المجموعة ما إذا كان من الضروري تسجيل خسائر انخفاض قيمة استثمار المجموعة في شركتها الزميلة. تحدد المجموعة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة ما إذا كان هناك دليل موضوعي على الانخفاض في قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة. في حالة وجود مثل هذا الدليل، تحتسب المجموعة مبلغ الانخفاض في القيمة بالفرق بين المبلغ الممكن استرداده للشركة الزميلة وقيمتها الدفترية ثم تدرج الخسارة كـ "حصة في نتائج شركات زميلة" في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

عند فقد التأثير الملموس على الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بقياس وتسجيل أي استثمار محتفظ به وفقاً لقيمتها العادلة. كما يدرج أي فرق بين القيمة الدفترية للشركة الزميلة عند فقد التأثير الملموس والقيمة العادلة للاستثمار المحتفظ به ومتحصلات البيع في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

2.5.12 الأدوات المالية – الاعتراف المبني والقياس اللاحق

الأداة المالية هي أي عقد ينشأ عنه أصل مالي لمنشأة والتزام مالي أو أداة حقوق ملكية لمنشأة أخرى.

(1) الموجودات المالية

الاعتراف المبني والقياس المبني

يتم تصنيف الموجودات المالية، عند الاعتراف المبني، كموجودات مقاسة لاحقاً بالتكلفة المطفأة والقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى والقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

إن تصنيف الموجودات المالية عند الاعتراف المبني يستند إلى خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي ونموذج أعمال المجموعة الخاص بإدارة هذه الموجودات. باستثناء الموجودات الأخرى التي لا تتضمن بند تمويل جوهري أو لم تقم المجموعة بتطبيق مبررات عملية عليها، تقوم المجموعة بمبدأً بقياس الأصل المالي بالقيمة العادلة زائداً تكاليف المعاملة في حالة الموجودات المالية غير المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. بالنسبة للموجودات الأخرى التي لا تتضمن بند تمويل جوهري أو تلك التي قامت المجموعة بتطبيق المبرر العملي لها، فيتم قياسها وفقاً لسعر المعاملة.

ولكي يتم تصنيف وقياس الأصل المالي وفقاً للتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى، فيجب أن يؤدي إلى تدفقات نقدية تمثل "مدفوعات لأصل المبلغ والفائدة فقط" لأصل المبلغ القائم. ويشار إلى هذا التقييم باختبار مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط ويتم إجراؤه على مستوى الأداة. يتم تصنيف وقياس الموجودات المالية ذات التدفقات النقدية التي لا تمثل مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط وفقاً للقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بغض النظر عن نموذج الأعمال.

2 أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5.12 الأدوات المالية – الاعتراف المبني والقياس اللاحق (تتمة)

(1) الموجودات المالية (تتمة)

الاعتراف المبني والقياس المبني (تتمة)

بالنسبة لنموذج أعمال المجموعة المستخدم في إدارة الموجودات المالية، فهو يشير إلى كيفية إدارة المجموعة للموجودات المالية بغرض إنتاج تدفقات نقدية. ويحدد نموذج الأعمال ما إذا كانت التدفقات النقدية ستنتج من تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية أو بيع الموجودات المالية أو كليهما. يتم الاحتفاظ بالموجودات المالية المصنفة والمقاسة بالتكلفة المطفأة ضمن نموذج الأعمال بهدف الاحتفاظ بالموجودات المالية من أجل تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية في حين يتم الاحتفاظ بالموجودات المالية المصنفة والمقاسة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى ضمن نموذج الأعمال بهدف الاحتفاظ بها لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية والبيع.

إن مشتريات أو مبيعات الموجودات المالية التي تتطلب تسليم الموجودات ضمن الإطار الزمني المحدد من خلال اللوائح أو الأعراف السائدة في السوق (المتاجرة بالطريقة الاعتيادية)، تدرج بتاريخ التسوية، أي التاريخ الذي يتم فيه استلام أو تسليم الأصل من قبل المجموعة.

القياس اللاحق

لأغراض القياس اللاحق، يتم تصنيف الموجودات المالية إلى أربع فئات:

- ◀ موجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة (أدوات الدين)
- ◀ موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى مع إعادة إدراج الأرباح والخسائر المتراكمة (أدوات الدين)
- ◀ موجودات مالية مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى دون إعادة إدراج الأرباح والخسائر المتراكمة عند إلغاء الاعتراف (أدوات حقوق الملكية)
- ◀ موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

لا تحتفظ المجموعة بأي أدوات دين مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى.

(أ) موجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة (أدوات الدين)

يتم لاحقاً قياس الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي، كما تتعرض هذه الموجودات لانخفاض القيمة. تدرج الأرباح والخسائر في الأرباح أو الخسائر عندما يتم إلغاء الاعتراف بالأصل أو تعديله أو انخفاض قيمته. تتضمن الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة لدى المجموعة الأرصدة لدى البنوك والنقد والمدينين التجاريين والمدينين الآخرين.

(ب) موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى (أدوات حقوق الملكية)

عند الاعتراف المبني، قد تختار المجموعة تصنيف استثماراتها في الأسهم على نحو غير قابل للإلغاء كأدوات حقوق ملكية مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى عندما تستوفي تعريف حقوق الملكية طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 32 *الأدوات المالية: العرض* ولا يتم الاحتفاظ بها لغرض المتاجرة. يتم تحديد التصنيف على أساس كل أداة على حدة.

لا يتم أبداً إعادة إدراج الأرباح والخسائر لهذه الموجودات المالية إلى الأرباح أو الخسائر. وتسجل توزيعات الأرباح كإيرادات في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عندما يثبت الحق في المدفوعات باستثناء عندما تستفيد المجموعة من هذه المتحصلات كاسترداد لجزء من تكلفة الأصل المالي، وفي هذه الحالة، تسجل هذه الأرباح في الإيرادات الشاملة الأخرى. إن أدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى لا تتعرض لتقييم انخفاض القيمة. اختارت المجموعة تصنيف بعض الاستثمارات في الأسهم ضمن هذه الفئة.

2 أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5.12 الأدوات المالية – الاعتراف المبني والقياس اللاحق (تتمة)

(1) الموجودات المالية (تتمة)

القياس اللاحق (تتمة)

ج) موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

يتم قيد الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر في بيان المركز المالي بالقيمة العادلة مع الاعتراف بصافي التغيرات في القيمة العادلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

تتضمن هذه الفئة بعض الاستثمارات في الأسهم التي لم تختار المجموعة على نحو غير قابل للإلغاء تصنيفها بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى والاستثمار في الصناديق. ويتم الاعتراف بصافي الأرباح والخسائر بما في ذلك أي إيرادات توزيعات أرباح في الأرباح أو الخسائر.

إلغاء الاعتراف

يتم بصورة رئيسية إلغاء الاعتراف (أي؛ الاستبعاد من بيان المركز المالي المجمع للمجموعة) بالأصل المالي (أو جزء من الأصل المالي أو جزء من مجموعة موجودات مالية مماثلة حسبما ينطبق عليه ذلك) عندما:

- ▶ تنتهي الحقوق في استلام التدفقات النقدية من الأصل؛ أو
- ▶ تقوم المجموعة بتحويل حقوقها في استلام التدفقات النقدية من الأصل أو تتحمل التزاماً بدفع التدفقات النقدية المستلمة بالكامل دون تأخير مادي إلى طرف آخر بموجب ترتيب "القبض والدفع" وإما (أ) أن تقوم المجموعة بتحويل كافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل أو (ب) ألا تقوم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل ولكنها فقدت السيطرة على هذا الأصل.

عندما تقوم المجموعة بتحويل الحقوق في استلام التدفقات النقدية من الأصل أو الدخول في ترتيب القبض والدفع، تقوم بتقييم ما إذا كانت تحتفظ بمزايا ومخاطر الملكية وإلى أي مدى ذلك. وإذا لم تقيم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل ولم تفقد السيطرة على الأصل، تستمر المجموعة في تسجيل الأصل المحول بمقدار استمرار مشاركة المجموعة في هذا الأصل. في تلك الحالة، تقوم المجموعة أيضاً بتسجيل التزام ذي صلة. يتم قياس الأصل المحول والالتزام المرتبط به على أساس يعكس الحقوق والالتزامات التي تحتفظ بها المجموعة. يتم قياس السيطرة المستمرة التي تأخذ شكل ضمان على الأصل المحول بالقيمة الدفترية الأصلية لذلك الأصل أو الحد الأقصى من مبلغ المقابل المستلم الذي قد ينبغي على المجموعة سداؤه أيهما أقل.

انخفاض قيمة الموجودات المالية

تسجل المجموعة مخصصاً لخسائر الائتمان المتوقعة لكافة أدوات الدين غير المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وذلك على النحو التالي:

- ▶ المدينون التجاريون بما في ذلك موجودات العقود
- ▶ الموجودات المالية الأخرى المقاسة بالتكلفة المطفأة

إن الاستثمارات في الأسهم لا تتعرض لخسائر الائتمان المتوقعة. علاوة على ذلك، لا يوجد لدى المجموعة أي استثمارات في دين مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى.

تسجل المجموعة مخصصاً لخسائر الائتمان المتوقعة لكافة أدوات الدين غير المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. تستند خسائر الائتمان المتوقعة إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة بموجب عقد وكافة التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها مخصومة بمعدل مقارب لسعر الفائدة الفعلي الأصلي. وسوف تتضمن التدفقات النقدية المتوقعة التدفقات النقدية من بيع الضمان المحتفظ به أو التحسينات الائتمانية التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من الشروط التعاقدية.

بالنسبة للمدينين التجاريين، قامت المجموعة بتطبيق الطريقة المبسطة واحتسبت خسائر الائتمان المتوقعة استناداً إلى خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة. قامت المجموعة بإنشاء مصفوفة مخصصات تستند إلى خبرتها السابقة بخسائر الائتمان المعدلة مقابل العوامل المستقبلية المتعلقة بالأرصدة والبيئة الاقتصادية لدى المجموعة. تعامل الإدارة الأصل المالي كأصل متعثر في حالة التأخر في سداد المدفوعات التعاقدية لمدة 365 يوماً. ومع ذلك، قد تعتبر الإدارة الأصل المالي كأصل متعثر في بعض الحالات، وذلك في حالة أن تشير المعلومات الداخلية أو الخارجية إلى عدم احتمالية استلام المجموعة للمبالغ التعاقدية القائمة بالكامل. يتم شطب الأصل المالي في حالة عدم وجود توقع معقول لاسترداد التدفقات النقدية التعاقدية.

2 أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5.12 الأدوات المالية – الاعتراف المبني والقياس اللاحق (تتمة)

(2) المطلوبات المالية

الاعتراف المبني والقياس

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

تتضمن المطلوبات المالية لدى المجموعة الالتزامات بموجب عقد التأجير التمويلي والدائنين والمصروفات المستحقة ودائني التمويل الإسلامي.

تدرج كافة المطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة، وفي حالة الدائنين، بالصافي بعد تكاليف المعاملة المتعلقة بها مباشرة. يرجى الرجوع إلى السياسة المحاسبية لعقود التأجير بالنسبة للاعتراف المبني والقياس لمطلوبات التأجير حيث إنه لا يقع ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية 9.

القياس اللاحق

لأغراض القياس اللاحق، يتم تصنيف المطلوبات المالية إلى فئتين:

- ◀ مطلوبات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
- ◀ مطلوبات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة (بما ذلك دائني التمويل الإسلامي)

لم تقم المجموعة بتصنيف أي التزام مالي كمدرج بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، وتعتبر المطلوبات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة هي الأكثر صلة بالمجموعة.

مطلوبات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة

دائنو تمويل إسلامي

إن هذه الفئة هي الأكثر ارتباطاً بالمجموعة. بعد الاعتراف المبني، يتم قياس أرصدة دائني التمويل الإسلامي التي تحمل ربحاً لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. تدرج الأرباح والخسائر في الأرباح أو الخسائر عند إلغاء الاعتراف بالمطلوبات وكذلك باستخدام عملية إطفاء معدل الفائدة الفعلي. يتم احتساب التكلفة المطفأة أخذاً في الاعتبار أي خصم أو علاوة عند الحيابة وأتعاب أو تكاليف تمثل جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي. يتم إدراج إطفاء معدل الفائدة الفعلي ضمن تكاليف التمويل في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. تتضمن أرصدة دائني التمويل الإسلامي للمجموعة التورق.

الدائنون

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

إلغاء الاعتراف

يتم إلغاء الاعتراف بالالتزام المالي عند الإعفاء من الالتزام المرتبط بالمطلوبات أو إلغاؤه أو انتهاء سريانه. عند استبدال التزام مالي حالي بأخر من نفس المقرض بشروط مختلفة بشكل كبير، أو بتعديل شروط الالتزام المالي الحالي بشكل جوهري، يتم معاملة هذا التبديل أو التعديل كإلغاء اعتراف بالالتزام الأصلي واعتراف بالالتزام الجديد. ويترج الفرق في القيمة الدفترية ذات الصلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

(3) مقاصة الأدوات المالية

يتم إجراء مقاصة بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويتم إدراج صافي المبلغ في بيان المركز المالي المجمع فقط عند وجود حق قانوني حالي ملزم بمقاصة المبالغ المسجلة وتعترم المجموعة التسوية على أساس الصافي أو تحقيق الموجودات وتسوية الالتزامات في أن واحد.

2 أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5.13 انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة بتاريخ كل بيانات مالية مجمعة بإجراء تقييم لتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أن أصلاً قد تنخفض قيمته. إذا ما ظهر مثل ذلك المؤشر أو عند ضرورة إجراء اختبار انخفاض القيمة السنوي للأصل، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ المقدر الممكن استرداده لهذا الأصل. إن المبلغ الممكن استرداده للأصل هو القيمة العادلة للأصل أو وحدة إنتاج النقد ناقصاً تكاليف البيع أو قيمته أثناء الاستخدام، أيهما أعلى. ويتم تحديده لكل أصل على حدة ما لم يكن الأصل منتجاً لتدفقات نقدية مستقلة على نحو كبير عن تلك التي يتم إنتاجها من الموجودات الأخرى أو مجموعات الموجودات. عندما تزيد القيمة الدفترية للأصل أو لوحدة إنتاج النقد عن المبلغ الممكن استرداده، يعتبر الأصل قد انخفضت قيمته ويخفض إلى قيمته الممكن استرداده.

عند تقدير القيمة أثناء الاستخدام، تخصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى القيمة الحالية باستخدام معدل خصم قبل الضرائب يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المرتبطة بالأصل. عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، يتم مراعاة معاملات السوق الحديثة. في حالة عدم توافر تلك المعاملات، يتم استخدام نموذج تقييم مناسب. إن هذه العمليات الحسابية يتم تأييدها بمضاعفات التقييم وأسعار الأسهم المسعرة للشركات المتداولة علناً أو مؤشرات القيمة العادلة المتاحة.

يستند احتساب المجموعة لانخفاض القيمة إلى الموازنات التفصيلية وحسابات التنبؤ التي يتم إعدادها بصورة منفصلة لكل وحدة من وحدات إنتاج النقد لدى المجموعة والتي يتم توزيع الموجودات الفردية عليها. تغطي هذه الموازنات والتقديرات المحاسبية عادةً فترة خمس سنوات. يتم حساب معدل نمو طويل الأجل ويتم تطبيقه لتوقع التدفقات النقدية المستقبلية بعد السنة الخامسة.

بالنسبة للموجودات باستثناء الشهرة، يتم بتاريخ كل بيانات مالية مجمعة إجراء تقييم لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن خسائر انخفاض القيمة المسجلة سابقاً لم تعد موجودة أو قد انخفضت. فإذا ما وجد هذا المؤشر، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل أو لوحدة إنتاج النقد. يتم رد خسارة انخفاض القيمة المسجلة سابقاً فقط إذا كان هناك تغير في الافتراضات المستخدمة لتحديد المبلغ الممكن استرداده للأصل منذ أن تم إدراج آخر خسارة لانخفاض القيمة. إن مبلغ الرد محدد بحيث لا يمكن أن يتجاوز المبلغ الممكن استرداده للأصل المبلغ الممكن استرداده أو القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها بالصفافي بعد الاستهلاك فيما لو لم يتم تسجيل خسارة انخفاض القيمة للأصل في سنوات سابقة. يدرج هذا الرد في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع ما لم يدرج الأصل بالمبلغ المعاد تقييمه، وفي هذه الحالة، يتم التعامل مع الرد كزيادة في إعادة تقييم.

يتم اختبار الشهرة سنوياً كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة لتحديد الانخفاض في القيمة عندما تتوافر الظروف التي تشير إلى احتمال انخفاض القيمة الدفترية. يتم تحديد انخفاض قيمة الشهرة من خلال تقييم المبلغ الممكن استرداده لكل وحدة إنتاج نقد (أو مجموعة وحدات إنتاج نقد) ترتبط بها الشهرة. تسجل خسائر انخفاض القيمة إذا كان المبلغ الممكن استرداده لوحدة إنتاج النقد أقل من قيمتها الدفترية. لا يمكن رد خسائر انخفاض القيمة ذات الصلة بالشهرة في الفترات المستقبلية. يتم اختبار الموجودات غير الملموسة ذات الأعمار الإنتاجية غير المحددة لتحديد الانخفاض في القيمة سنوياً كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة أو على مستوى وحدة إنتاج النقد، متى كان ذلك مناسباً، وعندما تشير الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد تنخفض قيمتها.

2.5.14 الأرصدة لدى البنوك والنقد

لغرض بيان التدفقات النقدية المجمع، يتكون النقد والنقد المعادل من النقد في الصندوق والأرصدة لدى البنوك والودائع قصيرة الأجل ذات فترة استحقاق أصلية تبلغ ثلاثة أشهر أو أقل.

2.5.15 قياس القيمة العادلة

إن القيمة العادلة هي السعر المستلم لبيع أصل أو المدفوع لنقل التزام في معاملة منتظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة إلى افتراض حدوث معاملة بيع الأصل أو نقل الالتزام في إحدى الحالات التالية:

- ◀ السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام، أو
- ◀ السوق الأكثر ملاءمة للأصل أو الالتزام، في حالة غياب السوق الرئيسي.

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

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

يراعي قياس القيمة العادلة للأصل غير المالي قدرة المشارك في السوق على تحقيق مزايا اقتصادية من خلال استخدام الأصل بأعلى وأفضل مستوى له، أو من خلال بيعه إلى مشارك آخر في السوق من الممكن أن يستخدم الأصل بأعلى وأفضل مستوى له.

2 أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5.15 قياس القيمة العادلة (تتمة)

تستخدم المجموعة أساليب تقييم ملائمة للظروف والتي يتوفر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة، مع تحقيق أقصى استخدام للمدخلات الملحوظة ذات الصلة والحد من استخدام المدخلات غير الملحوظة. تصنف كافة الموجودات والمطلوبات التي يتم قياس قيمتها العادلة أو الإفصاح عنها في البيانات المالية المجمعة ضمن الجدول الهرمي للقيمة العادلة، والمبين كما يلي، استناداً إلى أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل أهمية لقياس القيمة العادلة ككل:

- ◀ المستوى 1 – الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة لموجودات مماثلة أو مطلوبات مماثلة
- ◀ المستوى 2 – أساليب تقييم يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل أهمية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً بشكل مباشر أو غير مباشر
- ◀ المستوى 3 – أساليب تقييم لا يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل أهمية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً.

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

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

تستند القيمة العادلة للموجودات غير المالية إلى أساليب التقييم المحددة من قبل خبراء تقييم مستقلين (راجع الإيضاح 21 لمزيد من التفاصيل).

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

2.5.16 مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

تقدم المجموعة مكافأة نهاية الخدمة لموظفيها. يستند استحقاق هذه المكافأة إلى الراتب النهائي وطول مدة الخدمة للموظفين، ويخضع لإتمام حد أدنى من مدة الخدمة وفقاً لقانون العمل ذي الصلة وعقود الموظفين. إن التكاليف المتوقعة لهذه المكافآت يتم تسجيلها على مدى فترة الخدمة. إن هذا الالتزام غير الممول يمثل المبلغ المستحق السداد لكل موظف نتيجة لانتهاء الخدمة بتاريخ البيانات المالية المجمعة.

بالإضافة إلى ذلك، وبالنسبة لموظفيها الكويتيين، تقوم المجموعة بتقديم مساهمات إلى المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية تحتسب كنسبة من رواتب الموظفين. إن هذه المساهمات تسجل كمصروفات عند استحقاقها.

2.5.17 المطلوبات والموجودات المحتملة

لا يتم إدراج المطلوبات المحتملة في بيان المركز المالي المجمع ولكن يتم الإفصاح عنها ما لم يكن احتمال التدفق الصادر للموارد المتضمنة لمنافع اقتصادية أمراً مستبعداً.

لا يتم الاعتراف بالموجودات المحتملة ضمن بيان المركز المالي المجمع، بل يتم الإفصاح عنها عندما يكون تدفق المزايا الاقتصادية إلى المجموعة أمراً محتملاً.

2.5.18 مخصصات

تسجل المخصصات عندما يكون لدى المجموعة التزام حالي (قانوني أو استدلائي) ناتج عن حدث سابق، ويكون من المحتمل أن يتطلب ذلك تدفقاً صادراً للموارد التي تتضمن مزايا اقتصادية لتسوية الالتزام ويمكن تقدير مبلغ الالتزام بصورة موثوقة منها. إذا كان تأثير القيمة الزمنية للأموال مادياً، يتم خصم المخصصات باستخدام معدل حالي ما قبل الضريبة يعكس، متى كان ذلك مناسباً، المخاطر المرتبطة بالالتزام. عند استخدام الخصم، تدرج الزيادة في المخصص نتيجة مرور الوقت كتكلفة تمويل.

2 أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5.19 توزيعات الأرباح

تسجل المجموعة التزامًا بسداد توزيعات أرباح عندما لم تعد التوزيعات بناء على تقدير المجموعة. وطبقا لقانون الشركات، يتم الموافقة على توزيع الأرباح عند اعتمادها من المساهمين في الجمعية العمومية السنوية. يسجل المبلغ المقابل مباشرة ضمن حقوق الملكية.

يتم الإفصاح عن توزيعات الأرباح للسنة التي تمت الموافقة عليها بعد تاريخ البيانات المالية المجمعة كحدث لاحق لتاريخ البيانات المالية المجمعة.

2.5.20 معلومات القطاعات

إن القطاع هو جزء مميز من المجموعة يعمل في أنشطة أعمال ينتج عنها اكتساب إيرادات وتكبد تكاليف. إن قطاعات التشغيل المحددة من قبل إدارة المجموعة لتوزيع الموارد وتقييم الأداء تتفق مع التقارير الداخلية المقدمة إلى مسئول اتخاذ قرارات التشغيل. ويتم تجميع قطاعات التشغيل التي لها نفس السمات الاقتصادية والمنتجات والخدمات وفئة العملاء وإعداد تقارير حولها كقطاعات يمكن رفع تقارير حولها.

2.5.21 ربحية السهم

يتم احتساب مبالغ ربحية السهم الأساسية عن طريق قسمة ربح السنة الخاص بالمساهمين العاديين للشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة.

يتم احتساب ربحية السهم المخففة بقسمة الربح الخاص بالمساهمين العاديين للشركة الأم (بعد تعديل الفائدة على الأسهم التفضيلية القابلة للتحويل) على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة زائدًا المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي كان سيتم إصدارها عند تحويل كافة الأسهم العادية المحتملة المخففة إلى أسهم عادية.

3 الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

إن إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة يتطلب من الإدارة وضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المدرجة للإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات والإفصاحات المرفقة والإفصاح عن المطلوبات المحتملة. إن عدم التأكد من هذه الافتراضات والتقديرات يمكن أن يؤدي إلى نتائج تتطلب تعديلًا جوهريًا على القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات المتأثرة في الفترات المستقبلية.

3.1 الأحكام الهامة

عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، قامت الإدارة باتخاذ الأحكام التالية التي كان لها التأثير الأكثر جوهريًا على المبالغ المدرجة في البيانات المالية المجمعة:

تصنيف الموجودات المالية

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

تحديد مدة عقود التأجير التي تتضمن خيارات التجديد – المجموعة كمستأجر

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

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

3 الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.1 الأحكام الهامة (تتمة)

تصنيف العقارات

يتعين على الإدارة عند حيازة عقار أن تقرر ما إذا كان يجب تصنيفه كعقار للمتاجرة أو عقار محتفظ به للتطوير أو عقار استثماري.

- ◀ تصنف الإدارة العقار كعقار للمتاجرة إذا تم حيازته بصورة رئيسية لغرض البيع ضمن سياق الأعمال العادي.
- ◀ تصنف إدارة العقار كعقار قيد التطوير إذا تم حيازته بغرض التطوير.
- ◀ تقوم الإدارة بتصنيف العقار كعقار استثماري إذا تم حيازته لتحقيق إيرادات من تأجيره أو بغرض ارتفاع قيمته الرأسمالية أو لاستخدام مستقبلي غير محدد، كما تقوم الإدارة بتصنيف العقار كعقار مستأجر إذا تم حيازته لغرض الاستخدام في المستقبل ومن المقرر استخدامه ضمن العمليات أو لتوليد تدفقات نقدية تشغيلية.

تقييم مبدأ الاستمرارية

قامت إدارة المجموعة بإجراء تقييم لقدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية وهي على قناعة بأن المجموعة لديها الموارد اللازمة لمتابعة أعمالها في المستقبل القريب. وبالتالي، تم إعداد البيانات المالية المجمعة على أساس مبدأ الاستمرارية.

دعوى قضائية

طبقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية – معايير المحاسبة، قد يترتب عن نتائج الدعاوى القضائية الإفصاح عن موجودات محتملة أو مطلوبات محتملة أو الاعتراف بالمخصصات. والموجودات المحتملة هي الموجودات التي من المحتمل أن تنشأ عن أحداث سابقة ويتأكد وجودها فقط عند وقوع أو انعدام وقوع أحداث مستقبلية غير مؤكدة تخرج عن نطاق سيطرة المجموعة ويتم الإفصاح عنها إذا كانت التدفقات الواردة للمنافع الاقتصادية أمراً مرجحاً.

كما قد تسجل المجموعة مخصصاً في حالة وجود التزام حالي ناشئ عن حدث سابق وعندما يكون تحويل المنافع الاقتصادية أمراً مرجحاً مع إمكانية تقدير مبلغ تكاليف التحويل بصورة موثوق منها. في حالة عدم استيفاء هذه المعايير، فقد يتم الإفصاح عن التزام محتمل في الإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة.

إن الالتزامات الناتجة من المطلوبات المحتملة التي تم الإفصاح عنها أو تلك التي لم يتم تسجيلها أو الإفصاح عنها حالياً في البيانات المالية المجمعة قد يكون لها تأثير جوهري على المركز المالي للمجموعة. كما أن تطبيق هذه السياسات المحاسبية على الدعاوى القضائية يتطلب من إدارة المجموعة اتخاذ قرارات بشأن تحديد مختلف الأمور الواقعية والقانونية الخارجة عن سيطرتها. تراجع المجموعة الدعاوى القضائية القائمة عقب أي تطورات تطرأ في الإجراءات القانونية وفي تاريخ كل بيانات مالية مجمعة، وذلك من أجل تقييم مدى ضرورة إدراج الإفصاحات والمخصصات ذات الصلة في بياناتها المالية المجمعة. ومن بين العوامل التي يتم مراعاتها في اتخاذ القرارات حول الإفصاحات أو المخصصات طبيعة التقاضي أو المطالبة أو الربط والإجراء القانوني والنتيجة المحتملة الصادرة من جهة الاختصاص التي تنتظر في الإجراءات القضائية وكذلك تطور سير الدعوى (بما في ذلك أي تطور لاحق لتاريخ البيانات المالية المجمعة ولكن يسبق تاريخ إصدار تلك البيانات المالية المجمعة) بالإضافة إلى آراء أو وجهات نظر المستشارين القانونيين والخبرة بالدعاوى المماثلة وأي قرار صادر عن إدارة المجموعة حول سبل التعامل مع الإجراءات القضائية أو الدعوى أو الربط ذي الصلة.

3.2 التقديرات والافتراضات

تم أيضاً عرض الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بالأسباب المستقبلية والمصادر الرئيسية الأخرى لعدم التأكد من التقديرات بتاريخ البيانات المالية المجمعة والتي تنطوي على مخاطرة جوهريّة بأن تؤدي إلى تعديل مادي على القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية اللاحقة، ضمن الإيضاحات الفردية حول بنود البيانات المالية ذات الصلة. تستند المجموعة في افتراضاتها وتقديراتها إلى المؤشرات المتاحة عند إعداد البيانات المالية المجمعة. ولكن الظروف والافتراضات الحالية حول التطورات المستقبلية قد تتغير نتيجة للتغيرات في السوق أو الظروف الناتجة والتي تخرج عن نطاق سيطرة المجموعة. تنعكس هذه التغيرات في الافتراضات عند حدوثها.

3 الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.2 التقدير والافتراضات (تتمة)

عقود التأجير - تقدير معدل الاقتراض المتزايد

لا يمكن للمجموعة أن تحدد بسهولة معدل الفائدة المتضمن في عقد التأجير وبالتالي فإنها تستخدم معدل الاقتراض المتزايد لقياس مطلوبات التأجير. إن معدل الاقتراض المتزايد هو معدل الفائدة الذي يتعين على المجموعة دفعه لاقتراض الأموال اللازمة للحصول على أصل ذي قيمة مماثل للأصل المرتبط بحق الاستخدام في بيئة اقتصادية مماثلة، على أن يتم الاقتراض لمدة مماثلة مقابل ضمان مماثل. لذلك يعكس معدل الاقتراض المتزايد ما "يتعين على المجموعة" سداها، والذي يتطلب تقديرًا عند عدم توفر أسعار ملحوظة أو عندما تحتاج إلى تعديل لتعكس شروط وأحكام عقد التأجير. تقوم المجموعة بتقدير معدل الاقتراض المتزايد باستخدام مدخلات ملحوظة عندما تكون متاحة ومطلوبة لإجراء بعض التقديرات الخاصة بالمنشأة.

انخفاض قيمة الشركات الزميلة

يتم المحاسبة عن الاستثمار في الشركات الزميلة وفقًا لطريقة حقوق الملكية المحاسبية للشركات الزميلة، حيث يتم مبدئيًا إدراج الشركات الزميلة بالتكلفة وتعديلها بعد ذلك مقابل التغير فيما بعد الحيازة في حصة المجموعة في صافي موجودات الشركات الزميلة ناقصًا أي خسائر انخفاض في القيمة. يجب على المجموعة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة تقييم ما إذا وجد أي مؤشرات على انخفاض القيمة. وفي حالة وجود هذه المؤشرات، تقوم الإدارة بتقدير المبلغ الممكن استرداده للشركة الزميلة لغرض تحديد حجم خسائر انخفاض القيمة (إن وجدت). إن تحديد مؤشرات انخفاض القيمة وتحديد المبالغ الممكن استردادها يتطلب من الإدارة وضع أحكام وتقدير وافتراضات جوهرية.

انخفاض قيمة أصل حق الاستخدام

يحدث الانخفاض في القيمة عندما تتجاوز القيمة الدفترية لأصل حق الاستخدام المبلغ الممكن استرداده، الذي يتمثل في القيمة العادلة ناقصًا تكاليف البيع أو القيمة أثناء الاستخدام، أيهما أكبر. تعتمد القيمة العادلة ناقصًا تكاليف البيع على البيانات المتاحة من معاملات البيع الملزمة، التي تتم على أساس تجاري، لموجودات مماثلة أو أسعار السوق الملحوظة ناقصًا التكاليف الإضافية لبيع الأصل. يعتمد حساب القيمة أثناء الاستخدام على نموذج التدفقات النقدية المخصومة. إن التدفقات النقدية مستمدة من الميزانية للسنوات الخمس القادمة ولا تشمل أنشطة إعادة الهيكلة التي لم تلزم بها المجموعة بعد أو الاستثمارات المستقبلية الهامة التي من شأنها تعزيز أداء موجودات وحدة إنتاج النقد التي يجري اختبارها. إن المبلغ القابل للاسترداد حساس لمعدل الخصم المستخدم في نموذج التدفقات النقدية المخصومة وكذلك التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة ومعدل النمو المستخدم لأغراض الاستقراء. تم الإفصاح عن الافتراضات الرئيسية المستخدمة في تحديد المبلغ الممكن استرداده لأصل حق الاستخدام بما في ذلك تحليل الحساسية وشرحها بمزيد من التفصيل ضمن الإيضاح 8.1.

مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للمدينين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى

تقوم المجموعة بتطبيق طريقة مبسطة لاحتمال خسائر الائتمان المتوقعة للمدينين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى. وبالتالي، لا تقوم المجموعة بتتبع التغيرات في مخاطر الائتمان وإنما تقوم بدلاً من ذلك بالاعتراف بمخصص خسائر استنادًا إلى خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة. قامت المجموعة بإنشاء مصفوفة مخصصات تستند إلى الخبرة التاريخية بخسائر الائتمان ويتم تعديلها بالعوامل المستقبلية المتعلقة بالمدينين والبيئة الاقتصادية. قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات.

قياس القيمة العادلة للأدوات المالية

تستخدم الإدارة أساليب تقييم لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية (عندما لا تتوفر لها أسعار سوق نشط). ويتضمن ذلك وضع تقديرات وافتراضات تتوافق مع الطريقة التي يتبعها المشاركون في السوق في تسعير الأداة. تستند الإدارة في افتراضاتها إلى البيانات الملحوظة قدر الإمكان، إلا أن هذه البيانات قد لا تكون متوفرة بصورة دائمة. وفي تلك الحالة، تقوم الإدارة باستخدام أفضل المعلومات المتاحة. قد تختلف القيمة العادلة المقدرة عن الأسعار الفعلية التي سيتم تحقيقها في معاملة متكافئة في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

تقييم العقارات الاستثمارية

يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية بالاستعانة بخبراء تقييم العقارات باستخدام أساليب التقييم المتعارف عليها بالإضافة إلى مبادئ المعيار الدولي للتقارير المالية 13 قياس القيمة العادلة.

يتم قياس العقارات الاستثمارية استنادًا إلى التقديرات التي وضعها خبراء تقييم العقارات المستقلون، إلا في حالة عدم إمكانية تحديد هذه القيم بصورة موثوق بها. تم عرض الطرق والافتراضات الجوهرية المستخدمة من قبل خبراء التقييم في تقدير القيمة العادلة للعقار الاستثماري في إيضاح 8.2.

شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

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

3 الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.2 التقديرات والافتراضات (تتمة)

الضرائب

تخضع المجموعة للزكاة في المملكة العربية السعودية وضريبة دخل الشركات في مصر. ويتعين اتخاذ أحكام جوهرية لتحديد مخصص الضرائب. هناك العديد من المعاملات والعمليات الحسابية التي تم إجراؤها خلال سياق الأعمال العادي والتي لا يمكن تحديد الضريبة النهائية لها بشكل مؤكد. وتسجل المجموعة الالتزامات عن الضريبة المتوقعة استنادًا إلى استيعاب الإدارة لقانون الضرائب ذي الصلة والاستشارات التي تتلقاها من المستشار الضريبي.

في حالة اختلاف النتيجة النهائية لهذه الأمور عن القيمة الدفترية، ستؤثر هذه الفروق على مخصصات الزكاة والضرائب في الفترة التي يتم فيها تحديدها.

4 إيرادات وتكاليف تشغيل

2024 دينار كويتي	2025 دينار كويتي	
18,843,879	19,936,171	إيرادات التشغيل
		إيرادات فندق
		نوع البضاعة أو الخدمات
14,724,719	15,141,788	إيرادات غرف
3,596,446	3,778,810	أغذية ومرطبات
522,714	1,015,573	إيرادات فندق أخرى
18,843,879	19,936,171	إجمالي إيرادات التشغيل
		توقيت الاعتراف بالإيرادات
18,843,879	19,936,171	إيرادات الفندق المكتسبة في نقطة زمنية معينة
		الأسواق الجغرافية
18,843,879	19,936,171	المملكة العربية السعودية
		تكاليف التشغيل
(8,721,290)	(8,710,852)	تكاليف تشغيل الفندق
(3,010,777)	(3,066,697)	استهلاك أصل حق الاستخدام (إيضاح 8.1)
(11,732,067)	(11,777,549)	

5 مصروفات عمومية وإدارية

2024 دينار كويتي	2025 دينار كويتي	
931,735	1,080,547	تكاليف موظفين
403,065	276,810	مصروفات عمومية وإدارية أخرى
1,334,800	1,357,357	

شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللجنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

6 ضرائب خارجية

فيما يلي الحركة في مخصصات الضرائب:

2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	
6,599,486	6,591,449	الرصيد في بداية السنة (إيضاح 16)
(404,929)	(4,621,297)	مخصص انتفت الحاجة إليه*
		مخصص لـ:
322,650	769,310	السنة الحالية
155,805	293,279	نيابة عن أطراف ذات علاقة
(49,789)	(48,920)	فروق تحويل عملات أجنبية
		مدفوعات لـ:
-	(481,081)	السنة الحالية
(31,774)	(451,337)	السنوات السابقة
<u>6,591,449</u>	<u>2,051,403</u>	الرصيد في نهاية السنة (إيضاح 16)

* خلال السنة، أنهت هيئة الزكاة والضريبة والجمارك مراجعة إقرارات الزكاة للمجموعة حتى سنة 2019، وبناءً على ذلك، تم خلال السنة رد مخصص الزكاة الخارجية الذي انتفت الحاجة إليه بمبلغ 4,621,297 دينار كويتي (2024): 404,929 دينار كويتي) والمتعلق بالسنوات السابقة.

حالة ربط الزكاة

قدمت المجموعة إقرارات الزكاة الخاصة بها حتى عام 2024. ولم تنته هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بعد من مراجعة إقرارات الزكاة الخاصة بالمجموعة للسنوات من 2020 إلى 2024.

الركيزة الثانية

في 23 مايو 2023، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية (المجلس) تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 12 فيما يخص الإصلاح الضريبي الدولي - قواعد نموذج الركيزة الثانية، والتي توضح أن معيار المحاسبة الدولي 12 ينطبق على ضرائب الدخل الناشئة عن قانون الضرائب الذي تم سنه أو تم سنه بشكل جوهري لتنفيذ قواعد نموذج الركيزة الثانية التي نشرتها منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية، بما في ذلك قانون الضرائب الذي يطبق الحد الأدنى من الضرائب التكميلية المحلية المؤهلة. وقد قامت المجموعة بتطبيق هذه التعديلات. ومع ذلك، فهي غير قابلة للتطبيق حتى الآن على السنة المالية الحالية حيث إن الإيرادات المجمعة للمجموعة حالياً أقل من 750 مليون يورو.

تواصل المجموعة متابعة التطورات التشريعية المتعلقة بالركيزة الثانية، مع قيام المزيد من الدول بسن القواعد النموذجية للركيزة الثانية، وذلك لتقييم الأثر المحتمل في المستقبل على نتائج عملياتها المجمعة ومركزها المالي وتدفقاتها النقدية.

7 ربحية السهم

تحتسب مبالغ ربحية السهم الأساسية بقسمة ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة. تحتسب مبالغ ربحية السهم المخففة بقسمة ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة مضافاً إليه المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي سيتم إصدارها عند تحويل كافة الأسهم العادية المحتملة المخففة إلى أسهم عادية. نظراً لعدم وجود أدوات مخففة قائمة، فإن ربحية السهم الأساسية والمخففة متماثلة.

2024	2025	
5,902,734	12,223,771	ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم (دينار كويتي)
322,000,000	322,000,000	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة (أسهم)
<u>18.33</u>	<u>37.96</u>	ربحية السهم الأساسية والمخففة (فلس)

لم يكن هناك معاملات أخرى تشمل أسهم عادية أو أسهم عادية محتملة بين تاريخ البيانات المالية المجمعة وتاريخ التصريح بإصدار هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

8 أصل حق الاستخدام والعقارات الاستثمارية

8.1 أصل حق الاستخدام

يمثل أصل حق الاستخدام "برج القبلية" وهو عقار مستأجر يقع في المملكة العربية السعودية ويتم تشغيله كفندق من قبل أحد مشغلي الفنادق المرموقين عالمياً. كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة، بلغت الفترة المتبقية من عقد التأجير لبرج القبلية 15.92 سنة (2024: 16.92 سنة). بالإضافة إلى ذلك، تضمنت موجودات حق الاستخدام أيضاً "برج زمزم" المستأجر لمدة 5 أشهر اعتباراً من 1 أكتوبر 2029 إلى 28 فبراير 2030.

فيما يلي القيمة الدفترية المسجلة لأصل حق الاستخدام والحركات خلال السنة:

2024 دينار كويتي	2025 دينار كويتي	كما في 1 يناير
44,071,154	42,163,382	استهلاك أصل حق الاستخدام (إيضاح 4)
(3,010,777)	(3,066,697)	المحول من المخزون*
388,069	-	إضافات
610,123	1,204,088	فروق تحويل عملات أجنبية
104,813	(199,568)	
<u>42,163,382</u>	<u>40,101,205</u>	كما في 31 ديسمبر

* خلال السنة السابقة، تم إعادة تصنيف المخزون إلى أصل حق الاستخدام، وذلك بعد تغيير في استخدام الصكوك. لم ينتج عن إعادة التصنيف هذه أي أرباح أو خسائر.

يتم قياس أصل حق الاستخدام بالتكلفة ناقصاً أي استهلاك متراكم وخسائر انخفاض القيمة، ويتم تعديله مقابل أي إعادة قياس لمطلوبات التأجير.

يتعرض أصل حق الاستخدام لانخفاض القيمة وقامت المجموعة بتقييمه على أساس سنوي. يتم إجراء التقييم لغرض تحديد القيمة أثناء الاستخدام للعقارات الواقعة في المملكة العربية السعودية باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة وفقاً للمبين أدناه. تم تحديد القيمة أثناء الاستخدام داخلياً من قبل فريق التقييم الداخلي للمجموعة. تتماشى الأساليب الداخلية مع تلك المستخدمة من قبل المقيمين الخارجيين في السنوات السابقة ولم تكن هناك أي تغييرات على منهجية التقييم. تتوافق نماذج تقدير القيمة أثناء الاستخدام مع مبادئ معيار المحاسبة الدولي 36 "انخفاض قيمة الموجودات".

والقيمة أثناء الاستخدام المحددة لأصل حق الاستخدام أعلى من قيمته الدفترية. وبالتالي، لم يتم تسجيل انخفاض قيمة أصل حق الاستخدام في السنة الحالية.

8.2 العقارات الاستثمارية

تشتمل العقارات الاستثمارية على مركز تسوق محتفظ به لاكتساب إيرادات تأجير.

فيما يلي الحركة في العقارات الاستثمارية:

2024 دينار كويتي	2025 دينار كويتي	كما في 1 يناير
12,106,400	11,995,360	صافي الخسارة من إعادة قياس القيمة العادلة
(111,040)	(349,440)	
<u>11,995,360</u>	<u>11,645,920</u>	كما في 31 ديسمبر

8 أصل حق الاستخدام والعقارات الاستثمارية (تتمة)

8.2 العقارات الاستثمارية (تتمة)

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الواقعة في المملكة العربية السعودية باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة. تم إجراء التقييمات من قبل خبراء تقييم مستقلين معتمدين لديهم المؤهلات المهنية ذات الصلة والخبرة في المواقع وفئات العقارات الخاضعة للتقييم. قامت الإدارة بتحديث بعض الافتراضات لتعكس أحدث المعلومات والتطورات بناءً على تجديد اتفاقية الإيجار للعقار الاستثماري وظروف السوق الحالية في نهاية فترة البيانات المالية المجمعة مما أدى إلى خسارة من إعادة قياس بمبلغ 349,440 دينار كويتي (2024: 111,040 دينار كويتي). إن نماذج التقييم المطبقة تتسق مع مبادئ المعيار الدولي للتقارير المالية 13 "قياس القيمة العادلة".

على الرغم من ذلك، فإن الظروف القائمة والافتراضات المتعلقة بالتطورات المستقبلية قد تتغير نتيجة التغيرات في السوق أو الظروف الناشئة خارج نطاق سيطرة المجموعة. تنعكس هذه التغيرات في الافتراضات عند حدوثها.

2024 دينار كويتي	2025 دينار كويتي	
(111,040)	(349,440)	صافي الخسارة من إعادة قياس القيمة العادلة
1,366,108	1,470,633	صافي إيرادات تأجير محققة من عقارات استثمارية
<u>1,255,068</u>	<u>1,121,193</u>	صافي الإيرادات الناتجة من العقارات الاستثمارية المدرجة بالقيمة العادلة

لم تضع المجموعة أي قيود على إمكانية تحقيق عقاراتها الاستثمارية وليس لديها التزامات تعاقدية لشراء أو إنشاء أو تطوير عقارات استثمارية، أو التزام بعمليات الإصلاح والصيانة والتحديثات.

تم عرض إفصاحات الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في الإيضاح 21.2.

فيما يلي تفاصيل أساليب التقييم المستخدمة والمدخلات الرئيسية لتقييم العقارات الاستثمارية.

نوع العقار
عقارات استثمارية

أسلوب التقييم	المدخلات الجوهرية غير الملحوظة	النطاق
التدفقات النقدية	الإيجار السنوي المقدر بالريال	
مركز التسوق، المملكة العربية السعودية	السعودي للمتر المربع	3,589 - 3,073
المخصومة	معدل الإشغال	%100
	معدل الخصم	%10 - %12

الحساسية للتغيرات في الافتراضات المتعلقة بقياس القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ضمن المستوى 3

يجب استخدام أحكام جوهرية عند تقدير المدخلات لتحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية. إن التغيرات المحتملة بصورة معقولة في تاريخ البيانات المالية المجمعة للافتراضات ذات الصلة مع الاحتفاظ بالافتراضات الأخرى ثابتة سوف تؤثر على القيمة العادلة للعقار الاستثماري وفقاً للمبالغ المبينة أدناه.

التغير في الافتراضات في قياس القيمة العادلة لمركز التسوق، المملكة العربية السعودية:

31 ديسمبر 2024	31 ديسمبر 2025	
النقص	الزيادة	النقص
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
1,534,640	(1,335,360)	1,465,920
		(1,221,600)

معدل الخصم (2025): الحركة بنسبة 2%، و2024:
الحركة بنسبة 2%)

يوجد نوع من العلاقة المتداخلة بين المدخلات غير الملحوظة المستخدمة لقياس القيمة العادلة للعقار التجاري. حيث تؤدي الزيادة في الطلب إلى زيادة في معدلات التأجير السوقية، وقد تؤدي إلى تخفيض فترات عدم سداد الإيجار وارتفاع معدلات الإشغال. كما يؤدي النقص في معدلات الإشغال إلى زيادة فترات عدم سداد الإيجار ونقص معدلات الإيجار السوقية.

شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

9 استثمار في شركات زميلة

الاسم	بلد التأسيس	نسبة حصة الملكية %		القيمة الدفترية	
		2024	2025	2024	2025
شركة محاصة زمزم 2013 ("زمزم")	الكويت	%36.69	%36.69	دينار كويتي	دينار كويتي
شركة أثمان الخليجية ذ.م.م. ("أثمان")	الكويت	%32.60	%32.60	13,774,584	16,394,704
				395,407	632,233
				14,169,991	17,026,937

فيما يلي الحركة في القيمة الدفترية للاستثمار في شركة زميلة خلال السنة:

		2024	2025
		دينار كويتي	دينار كويتي
كما في 1 يناير حصة في النتائج استرداد رأس المال * فروق تحويل عملات أجنبية ناتجة من تحويل عمليات أجنبية		16,308,906	14,169,991
		1,582,008	2,995,952
		(3,668,834)	(137,048)
		(52,089)	(1,958)
		14,169,991	17,026,937

* خلال السنة، وبموجب قرار صادر عن الشركاء في شركة أثمان الخليجية ذ.م.م. خلال اجتماعهم الذي عقد بتاريخ 25 مايو 2025، وافق الشركاء على خفض رأس المال بمبلغ 420,439 دينار كويتي. ومن هذا المبلغ بلغت حصة الشركة الأم 137,048 دينار كويتي.

خلال السنة السابقة، وبموجب قرار صادر عن المجلس الاستشاري بتاريخ 5 نوفمبر 2024، صرحت شركة محاصة زمزم باسترداد جزئية لشركاء المحاصة بمبلغ 9,999,003 دينار كويتي بقيمة 73 فلس للوحدة. ومن بين هذه القيمة البالغة 9,999,003 دينار كويتي، تم تسجيل حصة الشركة الأم بمبلغ 3,668,834 دينار كويتي.

شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

9 استثمار في شركات زميلة (تتمة)

يوضح الجدول التالي ملخص المعلومات المالية حول استثمار المجموعة في شركات زميلة قبل الاستبعادات/ التعديلات فيما بين الشركات، والتي يتم المحاسبة عنها باستخدام طريقة حقوق الملكية:

الإجمالي 2024 دينار كويتي	2025 دينار كويتي	أثمان 2024 دينار كويتي	2025 دينار كويتي	زمزم 2024 دينار كويتي	2025 دينار كويتي	
37,227,544	34,245,428	777,843	1,926,668	36,449,701	32,318,760	موجودات غير متداولة
7,595,361	15,532,211	436,283	13,919	7,159,078	15,518,292	موجودات متداولة
(6,068,762)	(3,156,110)	(1,087)	(1,010)	(6,067,675)	(3,155,100)	مطلوبات متداولة
38,754,143	46,621,529	1,213,039	1,939,577	37,541,104	44,681,952	حقوق الملكية
		%32.60	%32.60	%36.69	%36.69	حصة المجموعة في حقوق الملكية %
14,169,991	17,026,937	395,407	632,233	13,774,584	16,394,704	القيمة الدفترية لاستثمار المجموعة
24,756,503	27,597,109	-	-	24,756,503	27,597,109	إيرادات
(11,412,744)	(12,403,359)	-	-	(11,412,744)	(12,403,359)	تكلفة الإيرادات
(1,663,471)	1,148,825	(1,663,471)	1,148,825	-	-	حصة في نتائج شركات زميلة
-	8,477	-	8,477	-	-	إيرادات من مديني وكالة
(6,852,765)	(7,835,463)	-	-	(6,852,765)	(7,835,463)	الإطفاء وانخفاض القيمة
310,323	549,138	-	-	310,323	549,138	إيرادات أخرى
(1,002,713)	(771,567)	(10,387)	(10,325)	(992,326)	(761,242)	مصروفات عمومية وإدارية وأتعاب إدارة وتحميل ضرائب
4,135,133	8,293,160	(1,673,858)	1,146,977	5,808,991	7,146,183	ربح (خسارة) السنة
1,582,008	2,995,952	(545,621)	373,875	2,127,629	2,622,077	حصة المجموعة في ربح (خسارة) السنة

شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

9 استثمار في شركات زميلة (تتمة)

انخفاض قيمة الشركات الزميلة

إن الشركات الزميلة المذكورة أعلاه غير مسعرة، ولا يوجد أسعار معلنة في الأسواق لأسهم هذه الشركات. قامت الإدارة بتقييم انخفاض قيمة استثمار المجموعة في الشركات الزميلة لتحديد أي مؤشرات على الانخفاض في القيمة. أخذت الإدارة في الاعتبار عوامل مثل التغيرات في الوضع المالي للشركة المستثمر فيها وأي تغييرات عكسية جوهرية في الاقتصاد أو السوق أو البيئة القانونية أو قطاع الأعمال أو البيئة السياسية التي تؤثر على أعمال الشركة المستثمر فيها. تم إجراء مراجعات لمؤشرات انخفاض القيمة وأي اختبارات ناتجة عن انخفاض قيمة الاستثمار في الشركات الزميلة كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة، 31 ديسمبر 2025. بناءً على تقييم الإدارة، لم تتم ملاحظة أي مؤشرات انخفاض في القيمة.

10 استثمارات في أسهم

2025	2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	
246,428	119,371	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
447,123	372,625	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
693,551	491,996	إجمالي الاستثمارات في الأسهم

تم عرض الجدول الهرمي لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية والافصاح عنها حسب أساليب التقييم ضمن الإيضاح 21.

11 مدينون ومدفوعات مقدماً

2025	2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	
6,379,019	6,583,357	مدينون مستأجرين
7,976,456	7,353,022	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة (إيضاح 17)
19,523	17,634	مصرفات مدفوعة مقدماً
982,449	271,568	أرصدة مدينة أخرى ودفعات مقدماً
(6,759,448)	(6,295,998)	ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
8,597,999	7,929,583	

إن أرصدة مديني المستأجرين لا تحمل فائدة وتستحق بصفة عامة خلال فترة تتراوح ما بين 30-90 يوماً. يعتبر صافي القيمة الدفترية لمديني المستأجرين معادلاً للقيمة العادلة تقريباً بصورة معقولة.

يتضمن إيضاح 20.1 إفصاحات تتعلق بالتعرض لمخاطر الائتمان والتحليل المتعلق بمخصص خسائر الائتمان المتوقعة لأرصدة مديني المستأجرين لدى المجموعة. إن الفئات الأخرى الواردة ضمن المدينين لا تتضمن موجودات منخفضة القيمة.

فيما يلي الحركة في مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للمدينين:

2025	2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	
6,295,998	6,246,838	في 1 يناير
526,439	52,050	تحميل مسجل في الأرباح أو الخسائر
(99,545)	(8,232)	مشطوبات
36,556	5,342	فروق تحويل عملات أجنبية ناتجة من تحويل عمليات أجنبية
6,759,448	6,295,998	كما في 31 ديسمبر

شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

12 حقوق الملكية

12.1 رأس المال

المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل		عدد الأسهم		
2024	2025	2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي			
32,200,000	32,200,000	322,000,000	322,000,000	أسهم بقيمة 100 فلس لكل سهم (مدفوعة نقدًا)

12.2 الاحتياطي الإجمالي

وفقًا لقانون الشركات والنظام الأساسي للشركة الأم، يقتطع سنويًا نسبة لا تقل عن 10% بحد أدنى من ربح السنة إلى الاحتياطي الإجمالي. يجوز للجمعية العمومية السنوية للشركة الأم أن تقرر وقف هذه الاستقطاعات عندما يتجاوز الاحتياطي نسبة 50% من رأس المال. ولا يجوز استخدام الاحتياطي إلا في مبادلة الخسائر أو توزيع أرباح بنسبة تصل إلى 5% من رأس المال في السنوات التي لا يسمح فيها الربح بسداد توزيعات هذه الأرباح بسبب عدم وجود الاحتياطيات القابلة للتوزيع.

12.3 الاحتياطي الآخر

يمثل هذا الاحتياطي تأثير التغيرات في حصة الملكية في الشركات التابعة دون حدوث تغيير في السيطرة.

للاطلاع على التفاصيل حول هذا الاحتياطي، راجع إيضاح 19.

12.4 احتياطي القيمة العادلة

اختارت المجموعة الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة لبعض الاستثمارات في الأسهم ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى. يتم تسجيل هذه التغيرات بصورة تراكمية في احتياطي القيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى ضمن حقوق الملكية. تقوم المجموعة بتحويل المبالغ من هذا الاحتياطي إلى الأرباح المرحلة عند إلغاء الاعتراف بالأسهم ذات الصلة.

12.5 احتياطي تحويل العملات الأجنبية

يتم الاعتراف بفروق تحويل العملات الأجنبية الناتجة من تحويل العمليات الأجنبية للشركة الخاضعة للسيطرة في الإيرادات الشاملة الأخرى ويتم تسجيلها بصورة تراكمية في احتياطي منفصل ضمن حقوق الملكية. يتم إعادة تصنيف المبلغ المتراكم إلى الأرباح أو الخسائر عند استبعاد صافي الاستثمار.

شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

13 الشركات التابعة الجوهرية المملوكة جزئياً

فيما يلي المعلومات المالية للشركات التابعة التي لديها حصص غير مسيطرة جوهرية:

الاسم	بلد التأسيس	الحصص غير المسيطرة	
		2025	2024
شركة محاصة الصفوة ("محاصة الصفوة")	الكويت	%60.10	%60.10
شركة محاصة القبلة ("محاصة القبلة")	الكويت	%37.19	%37.19
		دينار كويتي	دينار كويتي
		2025	2024
الرصيد المتراكم للحصص غير المسيطرة الجوهرية:			
شركة محاصة الصفوة ("محاصة الصفوة")		(20,431)	19
شركة محاصة القبلة ("محاصة القبلة")		(9,310,111)	(10,178,370)
		<u>(9,330,542)</u>	<u>(10,178,351)</u>
الأرباح (الخسائر) الموزعة إلى الحصة غير المسيطرة الجوهرية:			
شركة محاصة الصفوة ("محاصة الصفوة")		(20,515)	(43,152)
شركة محاصة القبلة ("محاصة القبلة")		781,567	733,162
		<u>761,052</u>	<u>690,010</u>

فيما يلي ملخص المعلومات المالية للشركات التابعة. تستند هذه المعلومات إلى المبالغ قبل استبعاد المعاملات فيما بين شركات المجموعة.

ملخص بيان الأرباح أو الخسائر:

شركة محاصة الصفوة	شركة محاصة القبلة	
2025	2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	
-	10,211,233	إيرادات
-	(5,761,295)	تكلفة الإيرادات
20,166	127,202	إيرادات أخرى
(50,776)	-	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
-	(110,607)	تحميل مصروف الضريبة
-	(2,664,172)	تكاليف تمويل
(3,525)	(59,295)	مصروفات إدارية
-	228,330	صافي فروق تحويل عملات أجنبية
<u>(34,135)</u>	<u>1,971,396</u>	ربح (خسارة) السنة
<u>(34,135)</u>	<u>1,971,396</u>	إجمالي الأرباح (الخسائر) الشاملة
<u>(20,515)</u>	<u>733,162</u>	الخاص بالحصص غير المسيطرة

شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

13 الشركات التابعة الجوهرية المملوكة جزئياً (تتمة)

ملخص بيان المركز المالي:

شركة محاسبة الصفوة		شركة محاسبة القبلة		
2024	2025	2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
-	-	23,447,839	22,159,911	أصل حق الاستخدام
31	-	41	2,378,617	المدينون
298,927	297,745	4,928,011	1,117	موجودات متداولة أخرى
298,958	297,745	28,375,891	24,539,645	إجمالي الموجودات
298,927	331,741	55,744,457	49,573,555	الدائنون
298,927	331,741	55,744,457	49,573,555	إجمالي المطلوبات
31	(33,996)	(27,368,566)	(25,033,910)	إجمالي (العجز) حقوق الملكية
12	(13,565)	(17,190,196)	(15,723,799)	الخاص بـ:
19	(20,431)	(10,178,370)	(9,310,111)	مساهمي الشركة الأم
31	(33,996)	(27,368,566)	(25,033,910)	الحصص غير المسيطرة

ملخص معلومات التدفقات النقدية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر:

شركة محاسبة الصفوة		شركة محاسبة القبلة		
2024	2025	2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
(1,710)	(2,654)	(1,892,029)	6,543,860	أنشطة التشغيل
-	1,472	(386,229)	(756,861)	أنشطة الاستثمار
(1,063,809)	-	2,277,630	(5,787,925)	أنشطة التمويل
(1,065,519)	(1,182)	(628)	(926)	صافي النقص في النقد والنقد المعادل

14 دائنو تمويل إسلامي

2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	
4,735,940	4,735,940	متداولة
27,985,100	23,249,160	دائنو تورق
32,721,040	27,985,100	غير متداولة
		دائنو تورق

حصلت المجموعة على تسهيل تورق غير متجدد بمبلغ 43.5 مليون دينار كويتي من مؤسسة مالية محلية. إن التسهيل مدرج بالدينار الكويتي وتم إعادة جدولته مع إعادة جدولة مدفوعات أصل المبلغ جزئياً مما أدى إلى انخفاض في المطلوبات المتداولة. إن التسهيل مستحق السداد على مدى فترة 10 سنوات على أقساط سنوية تبدأ من 1 ديسمبر 2022 ويستحق في 1 ديسمبر 2031. تحمل أرصدة دائني التمويل الإسلامي معدل ربح بنسبة 1.5٪ فوق معدل الخصم السنوي المعلن من قبل بنك الكويت المركزي (2024): 1.5٪ فوق معدل الخصم السنوي المعلن من قبل بنك الكويت المركزي).

شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

14 دائنو تمويل إسلامي (تتمة)

تحمل أرصدة دائني التمويل الإسلامي متوسط تكلفة تمويل بنسبة 5.48 % (2024: 5.76%) سنوياً ويتم إدراجها بالدينار الكويتي.

تختلف التعهدات المصرفية وفقاً لكل اتفاقية قرض. قد تتطلب المخالفة المستقبلية للاتفاقية من المجموعة سداد دائني التمويل الإسلامي عند الطلب. خلال السنة، لم تخالف المجموعة أي من اتفاقيات القروض كما أنها لم تتعثر في سداد أي من التزاماتها الأخرى بموجب اتفاقيات القروض لديها.

التغيرات في المطلوبات الناشئة عن أنشطة التمويل:

يوضح الجدول التالي تفاصيل حول التغيرات في المطلوبات الناتجة عن أنشطة التمويل لدى المجموعة، بما في ذلك التغيرات النقدية وغير النقدية.

2025 دينار كويتي	2024 دينار كويتي	
32,721,040	37,456,980	كما في 1 يناير
		التدفقات النقدية:
(4,735,940)	(4,735,940)	مدفوعات قروض
(1,799,657)	(2,165,578)	سداد تكاليف تمويل
		الحركات غير النقدية:
1,799,657	2,165,578	تكاليف تمويل
27,985,100	32,721,040	كما في 31 ديسمبر

يتم إدراج معلومات حول تعرض المجموعة لمخاطر معدلات الربح ومخاطر السيولة في إيضاح 20.

15 التزامات بموجب عقد تأجير تمويلي

2025 دينار كويتي	2024 دينار كويتي	
13,464,525	14,107,322	الالتزامات عقود تأجير
(1,339,040)	(1,350,560)	ناقصاً: الجزء المتداول
12,125,485	12,756,762	الالتزامات طويلة الأجل بموجب عقد تأجير تمويلي

تتعلق غالبية الالتزامات بموجب عقود التأجير التمويلي ببرج القبلية - المملكة العربية السعودية وتمثل الأقساط المستقبلية المستحقة مقابل مدفوعات التأجير لحصص ملكية العقارات التي تم شراؤها بموجب عقد تأجير تم تصنيفه كأصل حق الاستخدام. يتم تصنيف الأقساط المستحقة التي سيتم سدادها خلال اثني عشرة شهراً بعد تاريخ البيانات المالية المجمعة كمتداولة. إن الحد الأدنى من التزام مدفوعات التأجير هو كما يلي:

2025 دينار كويتي	2024 دينار كويتي	
-	1,350,560	2025
1,339,040	1,350,560	2026
1,339,040	1,350,560	2027
1,339,040	1,350,560	2028
16,939,520	17,089,280	بعد ذلك
20,956,640	22,491,520	إجمالي الحد الأدنى من مدفوعات التأجير
(7,492,115)	(8,384,198)	ناقصاً: رسوم التمويل المستقبلية
13,464,525	14,107,322	القيمة الحالية للحد الأدنى من مدفوعات التأجير بموجب عقود تأجير تمويلي
(1,339,040)	(1,350,560)	الجزء المتداول من التزامات التأجير
12,125,485	12,756,762	الالتزامات غير متداولة بموجب عقد تأجير تمويلي

شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

15 التزامات بموجب عقد تأجير تمويلي (تتمة)

فيما يلي التغيرات في الالتزامات بموجب عقد تأجير تمويلي:

2024 دينار كويتي	2025 دينار كويتي	كما في 1 يناير
14,387,373	14,107,322	إضافات
155,953	-	تكلفة تمويل
851,164	821,352	مدفوعات
(1,348,028)	(1,338,613)	صافي فروق تحويل عملات أجنبية
60,860	(125,536)	
14,107,322	13,464,525	كما في 31 ديسمبر

16 دائنون ومصروفات مستحقة

2024 دينار كويتي	2025 دينار كويتي	مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة (إيضاح 17)
1,034,597	599,927	مصرفات مستحقة
973,086	1,403,803	دفعات مقدماً من عملاء
2,085,206	1,331,714	دائنو دعوى قضائية*
3,112,624	-	ضرائب خارجية (إيضاح 6)
6,591,449	2,051,403	إيرادات مؤجلة
1,044,440	1,182,626	أرصدة دائنة أخرى
3,528,920	2,929,447	
18,370,322	9,498,920	ناقصاً: الجزء المتداول من الدائنين والمصرفات المستحقة
(13,708,169)	(9,498,920)	
4,662,153	-	الجزء المتداول من الدائنين والمصرفات المستحقة

* في السنوات السابقة، سجلت المجموعة مخصص تقاضي لغرض تسوية الدعوى المرفوعة ضد المجموعة من قبل مقاول برج القبلة. في 9 يونيو 2021، أصدرت لجنة التحكيم السعودية حكماً نهائياً وقضت بحكمها لصالح المدعي بالتعويض وبموجبه التزمت المجموعة بسداد إجمالي مبلغ 155 مليون ريال سعودي (ما يعادل 12.6 مليون دينار كويتي) فيما يتعلق بالدفعات النهائية ومدفوعات محجوز الضمان التعاقدية والتعويض عن التأخير في تنفيذ المشروع والتكاليف الأخرى المتعلقة بالمشروع. بناءً على المشورة والتحديثات الواردة من المستشار القانوني، سجلت المجموعة مخصصاً للمبلغ بالكامل لتسوية الدعوى.

في 27 سبتمبر 2022، أيدت محكمة الاستئناف حكم لجنة التحكيم السعودية النهائي الصادر في 9 يونيو 2021. علاوة على ذلك، ألزمت محكمة الاستئناف المجموعة بدفع مبلغ إجمالي قدره 154 مليون ريال سعودي (ما يعادل 12.6 مليون دينار كويتي). توصلت المجموعة إلى تسوية مع المقاول لتسوية المبلغ الكامل الذي سيتم دفعه على أقساط على مدى ثلاث سنوات، على أن يتم التسوية النهائية في 31 أكتوبر 2025.

وبالتالي، قامت المجموعة بخصم إجمالي مطلوباتها البالغة 154 مليون ريال سعودي (ما يعادل 12.6 مليون دينار كويتي) وسجلت ربحاً قدره 780,205 دينار كويتي في السنوات السابقة، وهو الفرق بين إجمالي المبلغ المستحق والقيمة الحالية لمبلغ التسوية مع الأخذ في الاعتبار معدل خصم قدره 6%. قامت المجموعة بالاعتراف بتكلفة تمويل بمبلغ 129,723 دينار كويتي في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (2024: 321,401 دينار كويتي) والذي يمثل تصفية مبلغ التسوية المذكور أعلاه المستحق للمقاول.

وخلال السنة، قامت المجموعة بسداد آخر قسط.

شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

17 إفصاحات الأطراف ذات علاقة

يمثل الأطراف ذات علاقة المساهمين الرئيسيين والشركات الزميلة وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا للمجموعة والشركات التي يسيطرون عليها أو يمارسون عليها سيطرة مشتركة أو تأثيراً ملموساً بما في ذلك مشغل الفندق. يتم الموافقة على سياسات وشروط تسعير هذه المعاملات من قبل إدارة الشركة الأم.

يوضح الجدول التالي إجمالي قيمة المعاملات والأرصدة القائمة لدى الأطراف ذات علاقة:

بيان الأرباح أو الخسائر المجمع					
2024	2025	أخرى	المساهم الرئيسي	الشركة الأم الكبرى	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	زميلة	دينار كويتي	
561,441	604,743	220,598	384,145	-	
-	458,789	458,789	-	-	
1,025	6,834	-	-	6,834	
(2,134,608)	(1,770,199)	-	-	(1,770,199)	
(1,078,750)	(769,840)	(769,840)	-	-	
بيان المركز المالي المجمع					
2024	2025	أخرى	مساهمون	الشركة	المساهم الرئيسي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	رئيسيون	الأم الكبرى	للشركة الأم الكبرى
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	زميلة	دينار كويتي	دينار كويتي
86,036	213,094	213,094	-	-	-
372,625	447,123	29,724	-	417,399	-
2,625,307	3,209,402	-	-	-	3,209,402
7,294,727	7,918,672	7,916,513	-	2,159	-
1,034,597	599,927	240,118	330,411	29,398	-
822,804	952,527	524,823	247,891	122,746	57,067
32,721,040	27,985,100	-	-	-	27,985,100

* يمثل هذا البند الأرصدة ناقصاً مخصص خسائر الائتمان المتوقعة بقيمة 57,784 دينار كويتي (2024: 58,295 دينار كويتي). يتم إجراء هذا التقييم في كل سنة مالية من خلال فحص المركز المالي للطرف ذي علاقة والسوق الذي يعمل فيه الطرف ذو علاقة.

أحكام وشروط المعاملات مع الأطراف ذات علاقة

تتم المعاملات مع أطراف ذات علاقة بشروط معتمدة من قبل الإدارة. إن الأرصدة القائمة باستثناء دائني التمويل الإسلامي في نهاية السنة غير مكفولة بضمان ولا تحمل فائدة ويتم تسويتها نقداً. لم يتم تقديم أو استلام ضمانات مقابل أي أرصدة مدينة أو دائنة مستحقة القبض أو السداد للأطراف ذات علاقة.

شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

17 إفصاحات الأطراف ذات علاقة (تتمة)

المعاملات مع موظفي الإدارة العليا

يتألف موظفو الإدارة العليا من أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا ممن لديهم صلاحية ومسؤولية تخطيط وتوجيه ومراقبة أنشطة المجموعة. كان إجمالي قيمة المعاملات والأرصدة القائمة المتعلقة بموظفي الإدارة العليا كما يلي:

قيم المعاملات للسنة المنتتهية في 31 ديسمبر		الرصيد القائم كما في 31 ديسمبر		
2024	2025	2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
356,631	420,539	70,587	85,435	رواتب ومزايا قصيرة الأجل
29,187	35,425	323,865	362,512	مكافأة نهاية الخدمة
385,818	455,964	394,452	447,947	

أوصى مجلس الإدارة في الاجتماع المنعقد بتاريخ 12 فبراير 2026 بمكافأة لأعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 50,000 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025. وتخضع هذه التوصية لموافقة المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية السنوية.

18 معلومات القطاعات

لأغراض الإدارة، تنظم المجموعة عملياتها حسب المنطقة الجغرافية في المقام الأول أي في دولة الكويت والمملكة العربية السعودية بشكل أساسي. يعرض الجدول التالي معلومات حول الإيرادات والنتائج والموجودات والمطلوبات فيما يتعلق بالقطاعات الجغرافية للمجموعة. تعمل المجموعة بشكل رئيسي في أنشطة العقارات، بما في ذلك الشركات الزميلة كما هو مفصّل عنه في إيضاح 9، وبالتالي لا يتم عرض أي قطاع أعمال.

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025				
الإجمالي	أخرى	المملكة العربية السعودية	الكويت	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
23,249,577	18,527	22,585,069	645,981	إيرادات
12,984,823	9,241	14,020,227	(1,044,645)	نتائج القطاع
(3,119,203)	(1,402)	(3,066,697)	(51,104)	إفصاحات أخرى استهلاك وإطفاء
(526,439)	-	(526,439)	-	صافي مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
84,165,789	734,043	76,538,694	6,893,052	إجمالي الموجودات
51,782,381	-	43,450,482	8,331,899	إجمالي المطلوبات

شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

18 معلومات القطاعات (تتمة)

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024				
الإجمالي دينار كويتي	أخرى دينار كويتي	المملكة العربية السعودية دينار كويتي	الكويت دينار كويتي	
21,661,858	42,101	20,885,943	733,814	إيرادات
6,592,744	(288,398)	7,998,465	(1,117,323)	نتائج القطاع
(3,067,356)	(1,862)	(3,015,655)	(49,839)	إفصاحات أخرى استهلاك وإطفاء
(52,050)	-	(57,262)	5,212	صافي رد (مخصص) خسائر الائتمان المتوقعة
85,011,414	679,518	77,414,632	6,917,264	إجمالي الموجودات
65,963,382	(369,868)	58,133,952	8,199,298	إجمالي المطلوبات

19 التزامات ومطلوبات محتملة

مطلوبات دعوى قضائية محتملة

في سنة 2019، قام أحد شركاء المحاصة لشركة تابعة "شركة محاصة القبلية" برفع دعوى ضد الشركة الأم بصفتها مدير المحاصة لشركة محاصة القبلية وذلك لاسترداد الاستثمار المبدئي في شركة المحاصة والحصول على تعويض. وفي سنة 2019، أصدرت المحكمة حكمها لصالح شريك المحاصة ذلك وأمرت الشركة الأم بدفع قيمة الاستثمار المبدئي بمبلغ 1,000,000 دولار أمريكي وتعويض بنسبة 15%. قامت الشركة الأم بالسداد نيابة عن شركة محاصة القبلية. وقامت الشركة الأم بالمحاسبة عن حيازة استثمار شريك المحاصة في شركة محاصة القبلية كحيازة حصص غير مسيطرة دون تغيير في ممارسة السيطرة. يقدر النقص في حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم الناتج عن هذه المعاملة بمبلغ 309,291 دينار كويتي وتم تسجيله ضمن الاحتياطي الآخر (إيضاح 12.3).

20 أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية

تتضمن المطلوبات المالية الرئيسية للمجموعة القروض البنكية والتزامات بموجب عقد تأجير تمويلي والدائنين الآخرين. إن الغرض الرئيسي من هذه المطلوبات المالية هو تمويل عمليات المجموعة. تتضمن الموجودات المالية الرئيسية للمجموعة المدينين والأرصدة لدى البنوك والنقد والتي تتحقق مباشرة من عملياتها. كما تحتفظ المجموعة باستثمارات في أدوات حقوق الملكية.

تتعرض المجموعة لمخاطر السوق ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. تراقب الإدارة العليا للمجموعة إدارة هذه المخاطر. يتولى مجلس إدارة الشركة الأم المسؤولية الكاملة عن وضع ومراقبة إطار إدارة مخاطر المجموعة. قام مجلس الإدارة بتشكيل لجنة إدارة للمخاطر تتولى مسؤولية وضع ومراقبة سياسات إدارة المخاطر لدى المجموعة. تقوم اللجنة برفع التقارير بصورة منتظمة حول أنشطتها إلى مجلس الإدارة. تم وضع سياسات إدارة المخاطر الخاصة بالمجموعة لتحديد وتحليل المخاطر التي تواجهها المجموعة، ووضع حدود المخاطر والضوابط المناسبة، ومراقبة المخاطر والالتزام بالحدود. يتم مراجعة سياسات ونظم إدارة المخاطر بانتظام بحيث تتضمن التغيرات في ظروف السوق وأنشطة المجموعة. تهدف المجموعة من خلال التدريب ومعايير وإجراءات الإدارة إلى الحفاظ على بيئة رقابية منضبطة وفعالة تساعد كافة الموظفين على استيعاب أدوارهم والتزاماتهم.

يتولى مجلس إدارة الشركة الأم مراجعة واعتماد سياسات إدارة كل نوع من هذه المخاطر المبينة بإيجاز أدناه.

20 أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

20.1 مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي مخاطر عجز الطرف المقابل عن الوفاء بالتزاماته بموجب أداة مالية أو عقد مع عميل مما يؤدي إلى تكبد خسارة مالية. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان الناتجة من أنشطتها التشغيلية (وبصورة رئيسية من إيرادات التأجير المستحقة) بما في ذلك النقد لدى البنوك والأدوات المالية الأخرى.

تتمثل سياسة المجموعة في مراقبة الجدارة الائتمانية للأطراف المقابلة. فيما يتعلق بإيرادات التأجير المستحقة، تقوم الإدارة بتقييم المستأجرين طبقاً لمعايير المجموعة قبل الاتفاق بشأن ترتيبات التأجير. إن مخاطر الائتمان على الأرصدة لدى البنوك محدودة نظراً لأن الأطراف المقابلة تمثل مؤسسات مالية حسنة السمعة ذات تصنيفات ائتمانية مناسبة محددة من قبل وكالات تصنيف ائتماني عالمية.

إن الحد الأقصى لمخاطر الائتمان في تاريخ البيانات المالية المجمعة، بعد الأخذ في الاعتبار مخصص خسائر الائتمان المتوقعة، يمثل القيمة الدفترية لكل فئة من الموجودات المالية كما يلي:

2025 دينار كويتي	2024 دينار كويتي	
-	353,358	مدينو مستأجرين
7,918,672	7,294,727	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة، بالصافي
504,669	263,865	أرصدة مدينة أخرى (باستثناء الدفعات مقدماً إلى المقاول والمصروفات المدفوعة مقدماً)
650,000	600,000	مدينو وكالة
4,865,675	7,091,211	أرصدة لدى البنوك
13,939,016	15,603,161	

مدينو المستأجرين

تستعين المجموعة بمصفوفة مخصصات استناداً إلى معدلات التعثر السابقة الملحوظة لدى المجموعة لقياس خسائر الائتمان المتوقعة لأرصدة المدينين التجاريين المستحقة من العملاء الأفراد. وتفترض المجموعة الازدياد الجوهري في مخاطر الائتمان للأصل المالي منذ الاعتراف المبدئي في حالة التأخر في سداد المدفوعات التعاقدية لأكثر من 90 يوماً ما لم يتوفر للمجموعة معلومات مقبولة ومؤيدة توضح خلاف ذلك. كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة، فإن أغلبية صافي تعرض المجموعة لمخاطر التعثر إزاء الأطراف المقابلة تعتبر منخفضة ولا تتضمن أي مبالغ متأخرة السداد. وبالتالي، توصلت الإدارة إلى أن خسائر الانخفاض في القيمة غير جوهريّة.

يتم الإفصاح عن تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان وخسائر انخفاض القيمة المتعلقة بالمدينين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى في إيضاح 11.

الأرصدة لدى البنوك

إن مخاطر الائتمان المتعلقة بالأرصدة لدى البنوك والمؤسسات المالية تعتبر محدودة نظراً لأن الأطراف المقابلة تعتبر مؤسسات مالية طيبة السمعة ولها تصنيفات ائتمانية مناسبة معتمدة من وكالات التصنيف الائتماني العالمية.

تم قياس انخفاض قيمة الأرصدة لدى البنوك على أساس الخسائر المتوقعة على مدى 12 شهراً ويعكس الاستحقاقات القصيرة لحالات التعرض للمخاطر. ترى المجموعة أن الأرصدة لدى البنوك تتعرض لمخاطر ائتمانية منخفضة بناءً على تصنيفات المخاطر الخارجية للأطراف المقابلة.

الأرصدة المدينة الأخرى والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة

كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة، فإن أغلبية صافي تعرض المجموعة لمخاطر التعثر إزاء الأطراف المقابلة تعتبر منخفضة ولا تتضمن أي مبالغ متأخرة السداد. وبالتالي، توصلت الإدارة إلى أن خسائر الانخفاض في القيمة غير جوهريّة.

شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

20 أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

20.1 مخاطر الائتمان (تتمة)

تركز الموجودات المالية

في 31 ديسمبر، كان تعرض المدينين والنقد لدى البنوك لمخاطر الائتمان وفقاً للمنطقة الجغرافية كالتالي:

الإجمالي دينار كويتي	أخرى دينار كويتي	المملكة العربية السعودية دينار كويتي	الكويت دينار كويتي	
8,423,341	3,506	7,228,019	1,191,816	2025
4,865,675	289,606	501,992	4,074,077	الأرصدة المدينة
650,000	-	-	650,000	الأرصدة لدى البنوك
				مدينو وكالة
13,939,016	293,112	7,730,011	5,915,893	
7,911,950	1,436	6,812,208	1,098,306	2024
7,091,211	299,232	2,269,656	4,522,323	الأرصدة المدينة
600,000	-	-	600,000	الأرصدة لدى البنوك
				مدينو وكالة
15,603,161	300,668	9,081,864	6,220,629	

تقييم خسائر الائتمان المتوقعة لمديني المستأجرين

فيما يلي معلومات حول التعرض لمخاطر الائتمان على المدينين لدى المجموعة بواسطة مصفوفة مخصصات:

الإجمالي دينار كويتي	متأخرة السداد ومنخفضة القيمة دينار كويتي	غير متأخرة السداد أو منخفضة القيمة دينار كويتي	
6,379,019	6,379,019	-	2025
6,379,019	6,379,019	-	الإجمالي الكلي للقيمة الدفترية المقدرة عند التعثر
%100	%100	-	خسائر الائتمان المقدرة
			معدل خسائر الائتمان المتوقعة
6,583,357	6,229,999	353,358	2024
6,229,999	6,229,999	-	الإجمالي الكلي للقيمة الدفترية المقدرة عند التعثر
%94.6	%100	-	خسائر الائتمان المقدرة
			معدل خسائر الائتمان المتوقعة

يتم إجراء تحليل انخفاض القيمة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة بواسطة مصفوفة مخصصات لقياس خسائر الائتمان المتوقعة. تستند معدلات المخصصات إلى عدد أيام التأخير لمجموعات مختلف قطاعات العملاء ممن لهم سمات خسائر متماثلة (وفقاً للمنطقة الجغرافية ونوع المنتج ونوع العميل وتصنيفه والتغطية التأمينية للائتمان). تعكس عملية المحاسبة النتيجة المرجحة بالاحتمالات والقيمة الزمنية للأموال والمعلومات المعقولة والمؤيدة المتاحة في تاريخ البيانات المالية المجمعة حول الاحداث السابقة والظروف الحالية وتقديرات الظروف الاقتصادية المستقبلية.

20 أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

20.2 مخاطر السيولة

تعرف مخاطر السيولة بأنها مخاطر مواجهة المجموعة لصعوبة في الوفاء بالالتزامات المرتبطة بالمطلوبات المالية التي يتم تسويتها من خلال سداد النقد أو تسليم أصل مالي آخر.

تنشأ مخاطر السيولة من إدارة المجموعة لرأس المال العامل ورسوم التمويل ومدفوعات أصل المبلغ لأدوات الدين.

إن هدف المجموعة هو الحفاظ على التوازن بين استمرارية التمويل والمرونة من خلال استغلال التسهيلات البنكية. سوف تستحق نسبة بحوالي 19% من مطلوبات المجموعة خلال مدة أقل من سنة في 31 ديسمبر 2025 (2024: 23%) استناداً إلى القيمة الدفترية للمطلوبات المبينة في البيانات المالية المجمعة. قامت المجموعة بتقييم تركيز المخاطر المرتبطة بإعادة تمويل دينها وانتهت إلى أنه منخفض. لدى المجموعة إمكانية الاستفادة من مجموعة كافية من مصادر التمويل ويمكن تجديد الدين الذي يستحق خلال 12 شهراً مع الدائنين الحاليين.

يلخص الجدول التالي قائمة استحقاق المطلوبات المالية لدى المجموعة استناداً إلى المدفوعات التعاقدية غير المخصصة:

	أكثر من سنة	6 إلى 12 شهرًا	3 إلى 6 أشهر	خلال 3 أشهر	
الإجمالي دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
2025					
20,956,640	19,617,600	1,321,040	18,000	-	التزامات بموجب عقد تأجير تمويلي
33,070,854	26,865,696	6,205,158	-	-	دائنو تمويل إسلامي
3,529,373	-	295,758	2,598,371	635,244	دائنون ومصرفات مستحقة*
<u>57,556,867</u>	<u>46,483,296</u>	<u>7,821,956</u>	<u>2,616,371</u>	<u>635,244</u>	
2024					
22,491,520	21,140,960	1,332,560	18,000	-	التزامات بموجب عقد تأجير تمويلي
39,848,630	33,313,033	6,535,597	-	-	دائنو تمويل إسلامي
8,720,583	218,833	2,013,898	4,764,664	1,723,188	دائنون ومصرفات مستحقة*
<u>71,060,733</u>	<u>54,672,826</u>	<u>9,882,055</u>	<u>4,782,664</u>	<u>1,723,188</u>	

* باستثناء الدفعات مقدماً من العملاء والمصرفات المستحقة.

20.3 مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأدوات المالية بسبب التغيرات في أسعار السوق. تتكون مخاطر السوق من ثلاثة أنواع من المخاطر: مخاطر معدلات الربح ومخاطر العملات الأجنبية ومخاطر أسعار الأسهم. تتضمن الأدوات المالية المتأثرة بمخاطر السوق القروض البنكية والدائنين الآخرين والنقد لدى البنك والاستثمارات في أسهم وبعض الأراضي المدينة.

إن الهدف من إدارة مخاطر السوق هو إدارة ومراقبة التعرض لمخاطر السوق في حدود مقبولة، مع تحقيق تحسن في العائد.

20.3.1 مخاطر معدلات الربح

إن مخاطر معدلات الربح هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية نتيجة التغيرات في أسعار الفائدة بالسوق. إن تعرض المجموعة لمخاطر التغيرات في معدلات الربح يتعلق بصورة رئيسية بدائني التمويل الإسلامي لدى المجموعة.

تتمثل سياسة المجموعة في إدارة تكلفة التمويل لديها من خلال الاستفادة من التسهيلات الائتمانية التنافسية الممنوحة من مؤسسات مالية محلية والرقابة المستمرة للتقلبات في معدلات الربح.

20 أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

20.3 مخاطر السوق (تتمة)

20.3.1 مخاطر معدلات الربح (تتمة)

التعرض لمخاطر معدلات الربح

فيما يلي قائمة معدلات الربح للأدوات المالية التي تحمل معدل ربح لدى المجموعة كما تم تسجيلها لإدارة المجموعة:

2024 دينار كويتي	2025 دينار كويتي	
14,107,322	13,464,525	الأدوات ذات المعدلات الثابتة المطلوبات المالية
32,721,040	27,985,100	الأدوات ذات المعدلات المتغيرة المطلوبات المالية

تحليل حساسية التدفقات النقدية للأدوات ذات المعدلات المتغيرة

إن التغير المحتمل بصورة معقولة بمعدل 100 نقطة أساسية في معدلات الربح في تاريخ البيانات المالية المجمعة سوف يؤدي إلى زيادة في خسارة السنة بمبلغ 279,851 دينار كويتي (2024: 327,210 دينار كويتي). يفترض هذا التحليل الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة، خاصة أسعار صرف العملات الأجنبية.

تحليل حساسية القيمة العادلة للأدوات ذات المعدلات الثابتة

لا تقوم المجموعة بالمحاسبة عن أي موجودات مالية أو مطلوبات مالية ذات معدلات ثابتة كمدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، ولا تقوم المجموعة بتصنيف المشتقات (مبادلات أسعار الفائدة) كأدوات تحوط ضمن نموذج محاسبة تحوط القيمة العادلة. وبالتالي، فإن التغير في معدلات الربح في تاريخ البيانات المالية المجمعة لا يؤثر على الأرباح أو الخسائر.

20.3.2 مخاطر العملات الأجنبية

مخاطر العملات الأجنبية هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لإحدى حالات التعرض نتيجة للتغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. تتعرض المجموعة لمخاطر العملات الأجنبية على المعاملات المدرجة بعملة أخرى بخلاف الدينار الكويتي وبصورة رئيسية الدولار الأمريكي والريال السعودي. إن تعرض المجموعة لمخاطر التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية يتعلق بصورة رئيسية بأنشطة التشغيل لدى المجموعة (عند إدراج الإيرادات أو المصروفات بعملة أجنبية) واستثمارات المجموعة.

لا تستعين المجموعة حالياً بمشتقات مالية لإدارة تعرضها لمخاطر العملات الأجنبية. وتدير المجموعة مخاطر العملات الأجنبية استناداً إلى الحدود الموضوعية من قبل الإدارة والتقييم المستمر للمراكز القائمة للمجموعة والحركات الحالية والمتوقعة في أسعار صرف العملات الأجنبية. وتضمن المجموعة الإبقاء على صافي التعرض لمخاطر العملات الأجنبية عند مستوى مقبول عن طريق التعامل بعملة لا تتقلب بصورة جوهرية مقابل الدينار الكويتي.

توضح الجداول التالية صافي التعرض لمخاطر العملات الأجنبية لدى المجموعة عن الموجودات والمطلوبات المالية النقدية في تاريخ البيانات المالية المجمعة:

2024 دينار كويتي أصل (التزام)	2025 دينار كويتي أصل (التزام)	
10,993,025	15,153,903	ريال سعودي
401,009	244,580	دولار أمريكي

شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

20 أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

20.3 مخاطر السوق (تتمة)

20.3.2 مخاطر العملات الأجنبية (تتمة)

حساسية العملات الأجنبية

توضح الجداول التالية تأثير التغير المحتمل بصورة معقولة في أسعار الصرف المذكورة أعلاه مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة. إن التأثير على الأرباح أو الخسائر والإيرادات الشاملة الأخرى للمجموعة نتيجة التغيرات في القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات النقدية كما يلي:

العملة	التغير في سعر صرف العملات	الموجودات والمطلوبات المالية النقدية			
		التأثير على الإيرادات الشاملة الأخرى		التأثير على الأرباح أو الخسائر	
		2025	2024	2025	2024
		دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
ريال سعودي	+5%	-	-	757,695	549,651
دولار أمريكي	+5%	1,486	5,276	12,229	20,050

من الممكن أن يؤدي أي انخفاض مكافئ في كل من العملات المذكورة أعلاه مقابل الدينار الكويتي إلى تأثير مكافئ ولكنه معاكس.

20.3.3 مخاطر أسعار الأسهم

إن الاستثمارات في الأسهم لدى المجموعة معرضة لمخاطر أسعار السوق الناتجة من عوامل عدم التأكد من القيمة المستقبلية للاستثمارات في أسهم.

في تاريخ البيانات المالية المجمعة، قدر التعرض للمخاطر عن الاستثمارات في أسهم غير المدرجة بالقيمة العادلة بمبلغ 276,152 دينار كويتي (2024: 224,882 دينار كويتي). تم عرض تحليلات الحساسية لهذه الاستثمارات في الإيضاح 21.

إن أغلبية الاستثمارات في الأسهم المدرجة لدى المجموعة يتم تداولها علناً وتدرج في سوق الكويت للأوراق المالية ("سوق الكويت للأوراق المالية"). ونظرًا لأن التغيرات في القيمة العادلة للاستثمارات في الأسهم المحتفظ بها ترتبط ارتباطاً وثيقاً وإيجابياً بالتغيرات في مؤشرات سوق الكويت للأوراق المالية، فقد حددت المجموعة إن الزيادة / (النقص) بنسبة 5% في مؤشرات السوق ذات الصلة سوف تؤثر بمبلغ 20,870 دينار كويتي تقريباً (2024: 13,356 دينار كويتي) على الإيرادات وحقوق الملكية الخاصة بالمجموعة.

21 قياس القيمة العادلة

إن القيمة العادلة هي السعر المستلم لبيع أصل ما أو المدفوع لنقل التزام ما في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة إلى افتراض حدوث معاملة بيع الأصل أو نقل الالتزام في إحدى الحالات التالية:

- ◀ البيع أو النقل في السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام؛ أو
- ◀ في حالة غياب السوق الرئيسي، في السوق الأكثر ملاءمة للأصل أو الالتزام.

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

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

يراعي قياس القيمة العادلة للأصل غير المالي قدرة المشارك في السوق على تحقيق مزايا اقتصادية من خلال استخدام الأصل بأعلى وأفضل مستوى له، أو من خلال بيعه إلى مشارك آخر في السوق من الممكن أن يستخدم الأصل بأعلى وأفضل مستوى له.

21 قياس القيمة العادلة (تتمة)

تستخدم المجموعة أساليب تقييم ملائمة للظروف والتي يتوفر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة، مع تحقيق أقصى استخدام للمدخلات الملحوظة ذات الصلة والحد من استخدام المدخلات غير الملحوظة.

تصنف كافة الموجودات والمطلوبات التي يتم قياس قيمتها العادلة أو الإفصاح عنها في البيانات المالية المجمعة ضمن الجدول الهرمي للقيمة العادلة، والمبين كما يلي، استناداً إلى أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل أهمية لقياس القيمة العادلة ككل:

- ◀ المستوى 1- الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة لموجودات مماثلة أو مطلوبات مماثلة.
- ◀ المستوى 2- أساليب تقييم يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل أهمية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً بشكل مباشر أو غير مباشر
- ◀ المستوى 3: أساليب تقييم يكون بها أقل مستوى من المدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة غير ملحوظ.

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

تحدد الإدارة العليا للمجموعة سياسات وإجراءات قياس القيمة العادلة على أساس متكرر مثل العقارات الاستثمارية والعقارات المستأجرة والاستثمارات في الأسهم.

يتولى المقيمون الخارجيون تقييم الموجودات الجوهرية مثل العقارات الاستثمارية والعقارات المستأجرة. تُحدد مشاركة خبراء التقييم الخارجيين من قبل الإدارة العليا على أساس سنوي. تتضمن معايير الاختيار المعرفة بالسوق والسمعة والاستقلالية وما إذا كان يتم الحفاظ على المعايير المهنية. تتخذ الإدارة العليا قرارها، بعد مناقشة خبراء التقييم الخارجيين التابعين للمجموعة، حول أساليب التقييم والمدخلات التي يجب استخدامها في كل حالة.

تقوم المجموعة بقياس الأدوات المالية مثل الاستثمارات في الأسهم والصناديق المشتركة والموجودات غير المالية مثل العقارات الاستثمارية وفقاً للقيمة العادلة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة. يتم الإفصاح أدناه عن الإفصاحات المتعلقة بالقيمة العادلة للأدوات المالية والموجودات غير المالية المقاسة بالقيمة العادلة، بما في ذلك طرق التقييم والتقديرات والافتراضات الهامة.

فيما يلي ملخص للأدوات المالية والموجودات غير المالية المقاسة بالقيمة العادلة على أساس متكرر، بخلاف تلك ذات القيمة الدفترية التي تعتبر تقريبية بصورة معقولة للقيم العادلة:

2025 دينار كويتي	2024 دينار كويتي	
417,399	267,114	الأدوات المالية
276,152	224,882	أسهم مسعرة
		أسهم غير مسعرة
693,551	491,996	استثمارات في أسهم (بالقيمة العادلة)
2025 دينار كويتي	2024 دينار كويتي	
11,645,920	11,995,360	الموجودات غير المالية
		عقارات استثمارية

21 قياس القيمة العادلة (تتمة)

طرق وافتراضات التقييم

تم استخدام الطرق والافتراضات التالية لتقدير القيمة العادلة:

الاستثمارات في الأسهم المدرجة

إن القيمة العادلة للأسهم المتداولة علناً تستند إلى الأسعار المعلنة في أسواق نشطة للموجودات المماثلة دون أي تعديلات. تقوم المجموعة بتصنيف القيمة العادلة لهذه الاستثمارات ضمن المستوى 1 من الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة.

الاستثمارات في الأسهم غير المدرجة

لدى المجموعة استثمارات في شركات لأسهم خاصة غير متداولة في أسواق نشطة. لا يتم إجراء المعاملات في هذه الاستثمارات على أساس منتظم. تحدد المجموعة القيمة العادلة للاستثمار لديها استناداً إلى حصتها في صافي القيمة الدفترية لكل شركة مستثمر فيها حيث إن الموجودات الأساسية لهذه الشركات المستثمر فيها تمثل عقارات استثمارية مقاسة بالقيمة العادلة في تاريخ البيانات المالية المجمعة باستخدام طرق تقييم تتوافق مع مبادئ المعيار الدولي للتقارير المالية 13 "قياس القيمة العادلة". ونقوم المجموعة بتصنيف القيمة العادلة لهذه الاستثمارات ضمن المستوى 3.

لم يتم إجراء أي تغيير على عمليات التقييم وأساليب التقييم التي تتبعها المجموعة وأنواع المدخلات المستخدمة لقياس القيمة العادلة خلال السنة.

الصناديق غير المسعرة

تستثمر المجموعة في الصناديق، بما في ذلك صناديق الأسهم الخاصة التي لا يتم تسعيرها في سوق نشط والتي يمكن أن تخضع لقيود على الاسترداد مثل فترات الإغلاق. وتراعي الإدارة أساليب التقييم والمدخلات المستخدمة في تقييم هذه الصناديق كجزء من المهام المنوطة بها قبل الاستثمار، وذلك لضمان أنها معقولة ومناسبة. وبالتالي، يمكن استخدام صافي قيمة الموجودات لهذه الصناديق المستثمر فيها كأحد المدخلات في قياس قيمتها العادلة. عند قياس هذه القيمة العادلة، يتم تعديل صافي قيمة الموجودات للصناديق حسب الضرورة لكي تعكس القيود على الاسترداد والالتزامات المستقبلية وغيرها من العوامل المحددة الأخرى للصندوق المستثمر فيه ومدير الصندوق. وعند قياس القيمة العادلة أيضاً، تتم مراعاة أية معاملات في أسهم الصندوق المستثمر فيها. واستناداً إلى طبيعة ومستوى التعديلات اللازمة على صافي قيمة الموجودات ومستوى التداول في الصندوق المستثمر فيه، تقوم المجموعة بتصنيف هذه الصناديق ضمن المستوى 3.

العقارات الاستثمارية

يتم تقييم القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل خبراء تقييم عقاري مستقلين معتمدين ذوي مؤهلات مهنية معترف بها وذات صلة ويتمتعون بخبرة حديثة في مواقع وفئات العقارات التي يتم تقييمها. تتوافق نماذج التقييم المطبقة مع مبادئ المعيار الدولي للتقارير المالية 13 "قياس القيمة العادلة" وتتحدد القيمة العادلة باستخدام طريقة المقارنة بالسوق أو طريقة رسملة الإيرادات أو التدفقات النقدية المخصومة أحياناً في الاعتبار طبيعة واستخدام كل عقار. يتم تقدير القيمة العادلة باستخدام طريقة رسملة الإيرادات بناءً على صافي إيرادات التشغيل المعتادة الناتجة من العقار، التي يتم قسمته على معدل الرسملة (الخصم). بموجب طريقة المقارنة بالسوق، يتم تقدير القيمة العادلة على أساس معاملات قابلة للمقارنة. وحدة المقارنة التي تطبقها المجموعة هي سعر المتر المربع. يتم تصنيف القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ضمن المستوى 3 من الجدول الهرمي للقيمة العادلة.

الموجودات والمطلوبات المالية الأخرى

إن القيمة العادلة للأدوات المالية الأخرى لا تختلف بصورة جوهرية عن قيمتها الدفترية في تاريخ البيانات المالية المجمعة، حيث إن معظم هذه الأدوات ذات فترة استحقاق قصيرة الأجل أو يعاد تسعيرها على الفور استناداً إلى الحركة في أسعار الفائدة. لا تقل القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية التي تستحق عند الطلب عن قيمتها الاسمية.

شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

21 قياس القيمة العادلة (تتمة)

21.1 الأدوات المالية

الجدول الهرمي للقيمة العادلة

يعرض الجدول التالي الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة للأدوات المالية المقاسة بالقيمة العادلة لدى المجموعة:

قياس القيمة العادلة بواسطة			
الإجمالي	الأسعار المعلنة في أسواق نشطة (المستوى 1)	المدخلات الجوهرية الملحوظة (المستوى 2)	المدخلات الجوهرية غير الملحوظة (المستوى 3)
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
2025			
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	-	-	246,428
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى	417,399	-	29,724
	417,399	-	276,152

قياس القيمة العادلة بواسطة			
الإجمالي	الأسعار المعلنة في أسواق نشطة (المستوى 1)	المدخلات الجوهرية الملحوظة (المستوى 2)	المدخلات الجوهرية غير الملحوظة (المستوى 3)
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
2024			
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	-	-	119,371
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى	267,114	-	105,511
	267,114	-	224,882

لم يتم إجراء أي تحويلات بين مستويات الجدول الهرمي للقيمة العادلة خلال سنة 2025 أو 2024.

مطابقة القيمة العادلة ضمن المستوى 3

مطابقة قياس القيمة العادلة للاستثمارات في الأسهم غير المدرجة والمصنفة ضمن المستوى 3:

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى		
الإجمالي	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
2025		
كما في 1 يناير 2025	105,511	119,371
إعادة القياس المسجلة في الإيرادات الشاملة الأخرى	(23,082)	-
استرداد	(52,705)	-
إعادة القياس المسجلة في الأرباح أو الخسائر	-	127,057
	29,724	246,428
كما في 31 ديسمبر 2025	29,724	276,152

شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

21 قياس القيمة العادلة (تتمة)

21.1 الأدوات المالية (تتمة)

الجدول الهرمي للقيمة العادلة (تتمة)

2024		
موجودات مالية	موجودات مالية	موجودات مالية
مدرجة بالقيمة	مدرجة بالقيمة	مدرجة بالقيمة
العدالة من خلال	العدالة من خلال	العدالة من خلال
الإيرادات الشاملة	الأرباح أو الخسائر	الأرباح أو الخسائر
الأخرى	دينار كويتي	دينار كويتي
كما في 1 يناير 2024	876,249	641,325
إعادة القياس المسجلة في الإيرادات الشاملة الأخرى	(31,442)	-
استرداد	(418,094)	(320,123)
إعادة القياس المسجلة في الأرباح أو الخسائر	(201,831)	(201,831)
كما في 31 ديسمبر 2024	224,882	119,371
	105,511	

تحليل الحساسية:

تستثمر المجموعة في شركات غير مسعرة في سوق نشط. لا يتم إجراء المعاملات في هذه الاستثمارات على أساس منتظم. تستخدم المجموعة طريقة صافي قيمة الموجودات استنادًا إلى أسلوب تقييم هذه المراكز. يتم تعديل صافي قيمة الموجودات للاستثمارات متى كان ذلك ضروريًا ليعكس اعتبارات مثل معدلات خصم السيولة بالسوق وعوامل محددة أخرى تتعلق بالاستثمارات. وبالتالي، يتم إدراج هذه الأدوات ضمن المستوى 3.

ان زيادة (انخفاض) بنسبة 5% في صافي قيمة الموجودات للشركات المستثمر فيها إلى حدوث ارتفاع (انخفاض) في القيمة العادلة بقيمة 13,808 دينار كويتي.

21.2 الموجودات غير المالية

تتضمن الموجودات غير المالية العقارات الاستثمارية. يتم تصنيف القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ضمن المستوى 3 من الجدول الهرمي للقيمة العادلة.

يتم الإفصاح عن المدخلات الجوهرية غير الملحوظة المستخدمة في قياسات القيمة العادلة المصنفة ضمن المستوى 3 من الجدول الهرمي للقيمة العادلة، إلى جانب تحليل الحساسية الكمية كما في 31 ديسمبر 2025 و 2024 في إيضاح 8.2.

22 إدارة رأس المال

إن هدف المجموعة من إدارة رأس المال هو:

- التأكد من قدرة المجموعة على مواصلة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية،
- تقديم العائد المناسب للمساهمين من خلال تسعير المنتجات والخدمات بطريقة تعكس مستوى المخاطر المتعلقة بتلك البضاعة والخدمات.

لأغراض إدارة رأس المال المجموعة، يتضمن رأس المال رأس المال المصدر وعلاوة اصدار الأسهم وكافة احتياطات حقوق الملكية المتعلقة بمساهمي الشركة الأم.

تدير المجموعة هيكل رأس المال لديها وتقوم بإجراء تغييرات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية ومتطلبات التعهدات المالية. وللحفاظ على هيكل رأس المال أو تعديله، يجوز أن تقوم المجموعة بتعديل مدفوعات توزيعات الأرباح إلى المساهمين أو رد رأس المال للمساهمين واستخدام احتياطات رأس المال لإطفاء الخسائر المتراكمة أو اصدار أسهم جديدة.

شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللجنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

22 إدارة المخاطر (تتمة)

ترافق المجموعة رأس المال باستخدام معدل الاقتراض الذي يمثل صافي الدين مقسومًا على إجمالي رأس المال زائدًا صافي الدين. تُدرج المجموعة دائني التمويل الإسلامي والالتزامات بموجب عقود التأجير التمويلي والدائنين والمصروفات المستحقة ضمن صافي الدين، ناقصاً الأرصدة لدى البنوك والنقد كما تم تسجيلها في بيان المركز المالي المجموع. يمثل إجمالي رأس المال حقوق الملكية الخاصة بالشركة الأم.

2024 دينار كويتي	2025 دينار كويتي	
32,721,040	27,985,100	دائنو تمويل إسلامي
14,107,322	13,464,525	الالتزامات بموجب عقود تأجير تمويلي
18,370,322	9,498,920	دائنون ومصروفات مستحقة
(7,091,211)	(4,865,675)	ناقصاً: الرصيد لدى البنك والنقد
58,107,473	46,082,870	صافي الدين
29,226,383	41,713,950	حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
87,333,856	87,796,820	رأس المال والدين
67%	52%	معدل الاقتراض

لتحقيق هذا الغرض العام، تهدف إدارة رأسمال المجموعة إلى عدة أهداف منها التحقق من الوفاء بالتعهدات المالية المتعلقة بالقروض والسلف التي تحدد متطلبات هيكل رأس المال. إن مخالفة هذه الاتفاقيات المالية يسمح للبنك باستدعاء القروض والسلف على الفور. لم تقع أية مخالفات للتعهدات المالية لاي قروض أو سلف خلال السنة الحالية.

لم يتم إجراء أي تغييرات في أهداف أو سياسات أو إجراءات إدارة رأس المال خلال السنتين المنتهيتين في 31 ديسمبر 2025 و2024.

23 توزيعات أرباح موصى بها

أوصى مجلس إدارة الشركة الأم في اجتماعه المنعقد بتاريخ 12 فبراير 2026 بتوزيع أرباح نقدية بقيمة 5 فلس لكل سهم (بإجمالي مبلغ 1,610,000 دينار كويتي) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (2024: لا شيء). تخضع هذه التوصية لموافقة المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية، ولم يتم إدراجها كالتزام كما في نهاية السنة.