

منازل®

منازل القابضة
MANAZEL HOLDING



التقرير السنوي 2023
ANNUAL REPORT

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ





منازل القابضة
MANAZEL HOLDING



حضرة صاحب السمو الشيخ
مشعل الأحمد الجابر الصباح
أمير دولة الكويت



المحتويات

5	أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية
6	تقرير مجلس الإدارة
9	تقرير هيئة الفتوى والرقابة الشرعية
10	تقرير حوكمة الشركات
30	تقرير لجنة التدقيق
31	تعهد مجلس الإدارة
32	البيانات المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في 31 / 12 / 2023



أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية



السيد / عنتر السيد جاد
نائب رئيس مجلس الإدارة
والرئيس التنفيذي



السيد / عيسى يوسف الشعلان
رئيس مجلس الإدارة



السيد / سامي دعيج الفهد
عضو مجلس الإدارة



السيد / معاذ عثمان اليحيا
عضو مجلس الإدارة



السيد / حسام عمار محمد عمار
عضو مجلس الإدارة



تقرير مجلس الإدارة

بسم الله والحمد لله والصلاة والسلام على نبيه محمد وعلى آله وصحبه أجمعين ،،،

حضرات / السادة المساهمين

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،،

بالأصالة عن نفسي ونيابة عن إخواني أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية يطيب لي أن أرحب بكم، واضعاً بين أيديكم التقرير السنوي للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023.

الآخوة المساهمين الكرام ،،،

بلغ إجمالي موجودات الشركة لعام 2023 مبلغ 51.5 مليون دينار كويتي مقارنة بعام 2022 بمبلغ 61.7 مليون دينار كويتي، ويعود سبب الانخفاض في الموجودات إلى انخفاض سعر الصرف للجنيه المصري مقابل الدينار الكويتي ، وبلغت الموجودات المتداولة لعام 2023 مبلغ 11.5 مليون دينار كويتي مقارنة بعام 2022 مبلغ 13.1 مليون دينار كويتي كما بلغت المطلوبات المتداولة لعام 2023 مبلغ 7.8 مليون دينار كويتي مقارنة بعام 2022 مبلغ 9.3 مليون دينار كويتي وبلغت حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم لعام 2023 مبلغ 13.9 مليون دينار كويتي مقارنة بعام 2022 والتي بلغت 16.6 مليون دينار كويتي.

بلغت إجمالي المصروفات العمومية والإدارية لعام 2023 قيمة 1.5 مليون دينار كويتي مقارنة بالمصروفات العمومية والإدارية لعام 2022 بقيمة 2.6 مليون دينار كويتي، كما بلغت خساره مساهمي الشركة الأم لعام 2023 مبلغ (327,695) دينار كويتي مقارنة بأرباح عام 2022 البالغة 377,396 دينار كويتي، بلغت خسارة السهم (0.76) فلس مقارنة بعام 2022 حيث بلغت ربحيه السهم 0.88 فلس.

وفي ضوء هذه النتائج فقد أوصى مجلس الإدارة للجمعية العمومية بعدم توزيع ارباح عن السنة المالية المنتهية في 31/12/2023.

إخواني الأعزاء الكرام ،،،

نوجز لكم آخر التطورات الخاصة بمشروع ليان المملوك لإحدى الشركات التابعة - شركة منازل للتطوير العقاري جمهوريه مصر العربية والمملوكة بنسبه 71 % حيث بلغت نسبه الإنجاز في أعمال الإنشاءات مايقارب 98 % ، كما تم بيع ما يقارب 95.18 % من وحدات المشروع بقيمة تبلغ 4.301 مليار جنيه مصري بما يعادل 42.6 مليون دينار كويتي وخلال العام تم تسليم 208 وحده سكنيه من المشروع وتم تحقيق صافى ربح من الوحدات المسلمة بقيمة 737,069 دينار كويتي قبل الضريبة.



كذلك قامت شركة منازل للتطوير العقاري (مصر) بالمضي قدما في مبيعات (مشروع آريا) حيث بلغت قيمة المبيعات 3.103 مليار جنيه مصري بما يعادل 30.7 مليون دينار كويتي ، وبلغت اجمالي قيمة المتحصلات النقدية مبلغ 1.124 مليار جنيه مصري بما يعادل 11.1 مليون دينار كويتي.

الاخوة المساهمين الكرام ،،،

وختاما يتقدم كافة أعضاء مجلس الإدارة بجزيل الشكر والامتنان والتقدير للمساهمين الكرام على دعمهم ومساندتهم المستمرة لدفع مسيره التقدم للشركة كما لا يفوته تقديم الشكر لكافة العاملين في الشركة على الجهود التي بذلوها خلال هذا العام متمنين للجميع دوام التوفيق والنجاح.

والله ولي التوفيق ،،،

عيسى يوسف الشملان
رئيس مجلس الإدارة



منازل القابضة
MANAZEL HOLDING



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

تقرير هيئة الفتوى والرقابة الشرعية لشركة منازل القابضة

باطلاعنا على عقود وأنشطته شركة منازل القابضة التي عرضت على الهيئة، وبناء على تقرير المراقب الشرعي الذي يدقق على أعمال الشركة تبعاً، تبين للهيئة حرص الشركة على الالتزام بأحكام الشريعة الإسلامية ونقر بأن عقود وأنشطته الشركة خلال الفترة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023، قد تمت وفق احكام الشريعة الإسلامية، ولم يتبين للهيئة ما يخالف ذلك مما عرض عليها.

الشيخ الدكتور / خالد مذكور المذکور

رئيس هيئة الفتوى والرقابة الشرعية

الشيخ الدكتور / عبدالله محمد الهزيم

عضو هيئة الفتوى والرقابة الشرعية

الشيخ الدكتور / عصام خلف العنزي

عضو هيئة الفتوى والرقابة الشرعية



تقرير حوكمة الشركات 2023م

شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع

القاعدة الأولى: بناء هيكل متوازن لمجلس الإدارة

تشكيل مجلس الإدارة

تم انتخاب أعضاء مجلس الإدارة في الجمعية العمومية المنعقدة بتاريخ 17 مايو 2023م وتم تشكيل مجلس الاداره في محضر مجلس الإدارة المنعقد في تاريخ 22 مايو 2023 ويتألف المجلس من ثلاثة أعضاء غير تنفيذيين وعضو تنفيذي وعضو مستقل.

الاسم	تصنيف العضو (تنفيذي / غير تنفيذي / مستقل)، أمين السر	المؤهل العلمي والخبرة العملية	تاريخ الانتخاب/ تعيين أمين السر
عيسى يوسف الشملان	رئيس مجلس الإدارة / غير تنفيذي	دبلوم - خبره 28 سنة	22 مايو 2023
عنترا السيد جاد	نائب رئيس مجلس الإدارة / تنفيذي	بكالوريوس محاسبه - خبره 33 سنة	17 مايو 2023
سامي دعيج الفهد	عضو مجلس الإدارة / مستقل	بكالوريوس هندسه ميكانيكيه - خبره 21 سنة	17 مايو 2023
معاذ عثمان اليحيا	عضو مجلس الإدارة / غير تنفيذي	بكالوريوس قانون - 17 سنة	22 مايو 2023
حسام عمار عمار	عضو مجلس الإدارة / غير تنفيذي	بكالوريوس محاسبه - 31 سنة	22 مايو 2023
محمد حسين أبو دبسه	أمين السر	بكالوريوس محاسبه - خبره 21 سنة	22 مايو 2023




اجتماعات مجلس الإدارة

عدد الاجتماعات	اجتماع رقم 2023/01 المتعد في 23/01/18	اجتماع رقم 2023/02 المتعد في 23/02/01	اجتماع رقم 2023/03 المتعد في 23/03/14	اجتماع رقم 2023/04 المتعد في 23/03/30	اجتماع رقم 2023/05 المتعد في 23/05/15	اجتماع رقم 2023/06 المتعد في 23/05/22	اجتماع رقم 2023/07 المتعد في 23/08/14	اجتماع رقم 2023/08 المتعد في 23/11/14	اجتماع رقم 2023/09 المتعد في 23/12/19	اسم العضو
9	تم الحضور	تم الحضور	تم الحضور	تم الحضور	تم الحضور	تم الحضور	تم الحضور	تم الحضور	تم الحضور	عيسى يوسف الشمالان رئيس مجلس الاداره
9	تم الحضور	تم الحضور	تم الحضور	تم الحضور	تم الحضور	تم الحضور	تم الحضور	تم الحضور	تم الحضور	عنتصر السيد جاد (نائب رئيس مجلس الاداره والرئيس التنفيذي)
9	تم الحضور	تم الحضور	تم الحضور	تم الحضور	تم الحضور	تم الحضور	تم الحضور	تم الحضور	تم الحضور	سامي دعيج الفهد (عضو مستقل)
7	-	-	تم الحضور	تم الحضور	تم الحضور	تم الحضور	تم الحضور	تم الحضور	تم الحضور	معاذ عثمان اليحيا (عضو)
4	-	-	-	-	-	تم الحضور	تم الحضور	تم الحضور	تم الحضور	حسام عمار عمار (عضو)




تسجيل وتنسيق وحفظ محاضر اجتماعات مجلس الإدارة

قام أمين سر المجلس باعداد موضوعات جداول أعمال الاجتماعات لمجلس الإدارة، وتحرير محاضر اجتماعات المجلس في سجل خاص مرقم بصورة متسلسلة، كما تولى إصدار ومتابعة قرارات المجلس وتعميم هذه القرارات على الجهات ذات الصلة، وإعداد موضوعات جداول أعمال اللجان التابعة للمجلس، وتحرير محاضر اجتماعاتها، هذا بالإضافة إلى أرشفة وتنظيم وحفظ سجلات محاضر اجتماعات المجلس، والوثائق والتقارير المتصلة بعمل المجلس واللجان المنبثقة عنه والمراسلات ذات الصلة.



وزارة التجارة و الصناعة

Ministry of commerce and Industry



إقرار عضو مجلس الإدارة المستقل

أقر أنا الموقع أدناه... سامي ديبج الحمد ...

بطاقة مدنية (أو جواز سفر لغير المقيم) رقم

والمرشح كعضو مجلس إدارة مستقل لدى شركة


(مازل)

بأنه تتوافر لدي الشروط التالية:

- 1- انني اتمتع بالاستقلالية على النحو الوارد في المادة (2-3) من الفصل الثالث من الكتاب الخامس عشر (حوكمة الشركات) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم (7) لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية وتعديلاتها.
- 2- أنه يتوافر لدي المؤهلات والخبرات والمهارات الفنية التي تتناسب مع نشاط الشركة.

الاسم: سامي ديبج الحمد

التاريخ:



التوقيع:



القاعدة الثانية: التحديد السليم للمهام والمسؤوليات

مسؤوليات، وواجبات أعضاء مجلس الإدارة

سياسة عمل مجلس الاداره

نص دليل عمل مجلس اداره الشركة على ان مجلس اداره الشركة يتحمل المسئولية الشامله عن الشركة وفيما يلي نبذه عن الواجبات العامه لمجلس الاداره.

أ. يتولى مجلس الاداره جميع السلطات والصلاحيات اللازمة لاداره الشركة دون تجاوز لاختصاصات الجمعيه العامه

ب. المشاركة في اجتماعات مجلس الإدارة وإبداء رأي مستقل حول المسائل الاستراتيجية والأداء والمساءلة والموارد ومعايير العمل.

ث. ضمان إعطاء الأولوية لمصالح الشركة والمساهمين في حال حصول أي تعارض في المصالح.

ث. مراقبة أداء الشركة في تحقيق غاياتها وأهدافها المتفق عليها ومراجعة التقارير الخاصة بادائها.

ج. الإشراف على تطوير القواعد الإجرائية الخاصة بحوكمة الشركة للإشراف على تطبيقها بشكل يتوافق وتلك القواعد.

ح. إتاحة مهاراتهم وخبراتهم واختصاصاتهم المتنوعة ومؤهلاتهم لمجلس الإدارة أو لجانه المختلفة من خلال حضورهم المنتظم لاجتماعات المجلس ومشاركتهم الفعالة في الجمعيات العمومية وفهمهم لأراء المساهمين بشكل متوازن وعادل.

خ. مراجعة سلامة المعلومات والضوابط والأنظمة المالية وضمنان قوتها وسلامتها.

مسؤوليات، وواجبات الإدارة التنفيذية

السياسات والإجراءات المنظمة لعمل الاداره التنفيذييه

وفيما يلي بعض مهام ومسؤوليات الإدارة التنفيذية الواجب الإلتزام بها، في ضوء السلطات والصلاحيات المخولة لها من قبل مجلس الإدارة

أ. المسئولية الكاملة عن الأداء العام للشركة ونتائج أعمالها، وذلك من خلال إنشاء هيكل تنظيمي تتم الموافقة عليه من مجلس الإدارة.

ب. العمل على تنفيذ كافة السياسات واللوائح والأنظمة الداخلية للشركة، المعتمدة من قبل مجلس الإدارة.

ث. تنفيذ الإستراتيجية والخطة السنوية المعتمدة من قبل مجلس الإدارة.

ث. إعداد التقارير الدورية (مالية وغير مالية) بشأن التقدم المحرز في نشاط الشركة في ضوء خطط وأهداف الشركة الإستراتيجية، وعرض تلك التقارير على مجلس الإدارة.

ج. وضع نظام محاسبي متكامل يحتفظ بدفاتر وسجلات وحسابات تعكس بشكل مفصل ودقيق



البيانات المالية وحسابات الدخل، بما يتيح المحافظة على أصول الشركة وإعداد القوائم المالية وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية.

- ح. إدارة العمل اليومي وتسيير النشاط، فضلاً عن إدارة موارد الشركة بالشكل الأمثل، والعمل على تعظيم الأرباح وتقليل النفقات، وذلك بما يتفق مع أهداف واستراتيجية الشركة.
- خ. وضع نظم الرقابة الداخلية وإدارة المخاطر، والتأكد من فاعلية وكفاية تلك النظم، والحرص على الإلتزام بنزعة المخاطر المعتمدة من قبل مجلس الإدارة.

السلطات والصلاحيات التي يتم تفويضها للإدارة التنفيذية

لمجلس الإدارة جميع السلطات لإدارة الشركة والقيام بجميع الأعمال التي يقتضيها عرضها ويجوز لمجلس الإدارة تفويض صلاحياته للجان تنفيذية منبثقة من مجلس الإدارة أو الإدارة التنفيذية بموجب تفويضات محددة أو عامة تحدد صلاحيات الإدارة التنفيذية وذلك لتحقيق أهداف الشركة.

تقوم الإدارة التنفيذية على تنفيذ استراتيجية الشركة وإدارة شؤونها اليومية وفقاً لخطط وأنشطة الأعمال التي أقرها مجلس الإدارة لحماية مصالح المساهمين واعتماد أفضل الممارسات الناجحة لإنجاز أهداف الشركة وغاياتها.

قام مجلس الإدارة باعتماد "مصفوفة التفويض بالصلاحيات" التي توضح حدود الموافقة والخطوط الواضحة لتحمل مسؤولية إدارة أعمال الشركة بما يتماشى مع أهداف الشركة الإستراتيجية والسياسات المعتمدة من مجلس الإدارة وأحكام القانون والتشريعات الأخرى ذات العلاقة بأعمال الشركة وأنشطتها.

وبشكل عام فقد فوض المجلس الصلاحيات التالية إلى الإدارة التنفيذية:

- أ. تزويد مجلس الإدارة بتقارير دورية دقيقة عن أوضاع الشركة المالية وأعمالها والإجراءات المتخذة في إدارة المخاطر ونظام الرقابة الداخلية، وذلك لتمكين مجلس الإدارة من مراجعة الأهداف والخطط والسياسات الموضوعة ومساءلة الإدارة التنفيذية عن أدائها.
- ب. تقديم التوصيات بخصوص أي إقتراحات يراها ضرورية تتعلق بأعمال الشركة.
- ت. تزويد الجهات الرقابية ذات العلاقة بأي معلومات وبيانات ووثائق مطلوبة وفقاً لأحكام القانون والأنظمة والتعليمات والقرارات الصادرة بمقتضى أي منها.
- ث. تمثيل الشركة والمثول أمام جميع الدوائر الرسمية أو المكاتب الإدارية الأخرى.
- ج. تعيين موظفي الشركة أو عزلهم.



إنجازات مجلس الإدارة خلال العام

اهم إنجازات مجلس إدارة شركة منازل القابضة والتي نورد نبذه عن أهمها كما يلي: -

1. اعتماد البيانات المالية المرحليه والسنويه لشركة منازل القابضة.
2. اعتماد التقارير السنويه ل (حوكمه الشركات - المكافآت - لجنه التدقيق) لشركة منازل القابضة.
3. التعاقد مع مدقق مستقل بشأن اعداد تقرير الرقابه الداخليه (ICR) .
4. التعاقد مع مكتب مستقل بشأن اعداد تقرير إدارة المخاطر بشكل نصف سنوي.
5. التعاقد مع مكتب مستقل بشأن اعداد تقرير التدقيق الداخلي بشكل ربع سنوي.
6. الاشراف العام على انجاز التطبيق الفعال لقواعد الحوكمه وإجراءات الرقابه الداخليه.
7. متابعه سير عمل الشركة مع الإدارة التنفيذيه ومناقشه جميع ملاحظات الجهات الرقابيه.
8. متابعه جميع القضايا القانونيه للشركة.
9. اعتماد التعديلات على بعض السياسات والإجراءات المعتمده سابقا من مجلس الاداره.
10. مراجعه التوصيات الصادره عن اللجان والاشراف على اعمال اللجان.

لجان مجلس الإدارة

شكل مجلس الإدارة اللجان المتخصصة وفقا لقواعد حوكمه الشركات وفيما يلي بيان بتلك اللجان:

لجنة التدقيق

أقر مجلس الإدارة في 2023/05/22 تشكيل لجنة التدقيق وتنتهي بانتهاء المجلس، ويحدد ميثاق لجنة التدقيق الصلاحيات والمسؤوليات المنوطة باللجنة على النحو التالي

- أ. مراجعة البيانات المالية السنويه والربع سنويه قبل عرضها على مجلس الإدارة، وإبداء الرأي والتوصية بشأنها لمجلس الإدارة.
- ب. التوصية لمجلس الإدارة بتعيين وإعادة تعيين مراقب الحسابات الخارجي ومتابعه أدائه.
- ت. اعتماد تقرير تقييم ومراجعته انظمه الرقابه الداخليه.
- ث. اعداد تقرير لجنة التدقيق ورفعها لمجلس الاداره لاعتماده.
- ج. دراسة السياسات المحاسبية المتبعة وإبداء الرأي والتوصية لمجلس الإدارة في شأنها.
- ح. تقييم مدى كفاية نظم الرقابه الداخليه المطبقة داخل الشركة وإعداد تقرير يتضمن رأي وتوصيات اللجنة في هذا الشأن.



- خ. اعتماد خطة التدقيق الداخلي.
- د. مراجعة نتائج تقارير التدقيق الداخلي، والتأكد من أنه قد تم اتخاذ الإجراءات التصحيحية اللازمة بشأن الملاحظات الواردة في التقارير.

اجتماعات لجنة التدقيق.

تم عقد عدد (5) اجتماعات خلال السنة 2023 بحضور كافة الأعضاء.

أعضاء لجنة التدقيق		
رئيس اللجنة	السيد/ معاذ عثمان اليحيا	عضو مجلس الإدارة - غير تنفيذي
عضو اللجنة	السيد/ سامي دعيح الفهد	عضو مجلس الإدارة - مستقل
عضو اللجنة	السيد/ حسام عمار	عضو مجلس الإدارة - غير تنفيذي

لجنة الترشيحات والمكافآت

أقر مجلس الإدارة في 2023/05/22 تشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت وتنتهي بانتهاء المجلس ويحدد ميثاق لجنة الترشيحات والمكافآت والسلطات والمسؤوليات المنوطة باللجنة على النحو التالي

أولاً: المهام والمسؤوليات المتعلقة بالترشيحات:

- التوصية بالترشيح وإعادة الترشيح لعضوية مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية
- مراجعته سياسة المكافآت المتعلقة بأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية للشركة.
- مراجعته الوصف الوظيفي للأعضاء التنفيذيين والأعضاء غير التنفيذيين والأعضاء المستقلين
- التأكد من عدم انتفاء صفة الاستقلالية عن عضو مجلس الإدارة المستقل.
- إعداد تقرير الحوكمة بشكل سنوي يتضمن كافة المكافآت الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والمدراء.
- إجراء التقييم السنوي لأداء مجلس الإدارة، وأعضاء مجلس الإدارة، ولجان مجلس الإدارة، ورفع تقرير تقييم الأداء للمجلس في هذا الشأن.

ثانياً: المهام والمسؤوليات المتعلقة بالمكافآت:

- وضع سياسة واضحة لمكافآت أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين، مع مراعاة الالتزام بمعايير سياسة منح المكافآت.



ب. تحديد الشرائح المختلفة للمكافآت التي سيتم منحها للموظفين، مثل شريحة المكافآت الثابتة، وشريحة المكافآت المرتبطة بالأداء، وشريحة المكافآت في شكل أسهم، وشريحة مكافآت نهاية الخدمة.

ت. التأكد من أن المكافآت يتم منحها وفق ما هو منصوص عليه في السياسة الموضوعة في هذا الشأن.

ث. المراجعة الدورية (سنوية) لسياسة منح المكافآت، وتقييم مدى فاعليتها في تحقيق الأهداف المرجوة منها والمتمثلة في استقطاب الكوادر البشرية والحفاظ على الموظفين ذوي الكفاءة المهنية والقدرات الفنية اللازمة للرفع من شأن الشركة.

ج. إعداد تقرير سنوي مفصل عن كافة المكافآت الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والمدراء، سواء كانت مبالغ أو منافع أو مزايا، أيًا كانت طبيعتها ومسماتها، على أن يعرض هذا التقرير على الجمعية العامة للشركة للموافقة عليه.

اجتماعات لجنة الترشيحات والمكافآت.

تم عقد عدد (2) اجتماع خلال سنة 2023 بحضور كافة الأعضاء.

أعضاء لجنة الترشيحات والمكافآت		
رئيس اللجنة	السيد/ عيسى يوسف الشملان	رئيس مجلس الإدارة - غير تنفيذي
عضو اللجنة	السيد/ عنتر السيد جواد	عضو مجلس الإدارة - تنفيذي
عضو اللجنة	السيد/ سامي دعيج الفهد	عضو مجلس الإدارة - مستقل

لجنة إدارة المخاطر

أقر مجلس الإدارة في 2023/05/22 تشكيل لجنة إدارة المخاطر وتنتهي بانتهاء المجلس ويحدد ميثاق لجنة إدارة المخاطر الصلاحيات والمسؤوليات المنوطة باللجنة على النحو التالي

أ) مراجعة استراتيجيات وسياسات إدارة المخاطر قبل اعتمادها من مجلس الإدارة، والتأكد من تنفيذ هذه الاستراتيجيات والسياسات، وأنها تتناسب مع طبيعة وحجم أنشطة الشركة.

ب) مساعدة مجلس الإدارة على تحديد وتقييم مستوى المخاطر المقبول في الشركة، والتأكد من عدم تجاوز الشركة لهذا المستوى من المخاطر بعد اعتمادها من قبل مجلس الإدارة.

ت) إعداد التقارير الدورية حول طبيعة المخاطر التي تتعرض لها الشركة، وتقديم هذه التقارير إلى مجلس إدارة الشركة.

ث) تقييم نظم وآليات الرقابة الداخليه لتحديد ومراقبه المخاطر المختلفه التي قد تتعرض لها الشركة.



اجتماعات لجنة إدارة المخاطر.

تم عقد عدد (4) اجتماعات خلال سنة 2023 بحضور كافة الأعضاء.

أعضاء لجنة إدارة المخاطر		
عضو مجلس الإدارة - غير تنفيذي	السيد / حسام عمار عمار	رئيس اللجنة
نائب رئيس مجلس الإدارة - تنفيذي	السيد / عنتر السيد جاد	عضو اللجنة
عضو مجلس الإدارة - مستقل	السيد / سامي دعيج الفهد	عضو اللجنة

إتاحة البيانات والمعلومات بشكل دقيق وفي الوقت المناسب

يقوم أمين سر مجلس الإدارة بالتأكد من إمكانية وصول أعضاء المجلس إلى كل محاضر اجتماعات المجلس واللجان المنبثقة عن المجلس والمعلومات والوثائق والسجلات المتعلقة بالمجلس بشكل كامل وسريع. ويشمل ذلك أرشفة وتنظيم وحفظ سجلات محاضر اجتماعات مجلس الإدارة واللجان المنبثقة عن المجلس والوثائق والتقارير المتصلة بعمل المجلس واللجان والمراسلات ذات الصلة.

القاعدة الثالثة: اختيار أشخاص من ذوي الكفاءة لعضوية مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

تشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت.

تقوم اللجنة برفع التوصيات إلى مجلس الإدارة بشأن الترشيح لعضوية المجلس وفقاً للسياسات والمعايير كما تراجع اللجنة الاحتياجات المطلوبة من المهارات المناسبة لعضوية مجلس الإدارة وإعداد وصف القدرات والمؤهلات المطلوبة لعضوية المجلس. وتعمل اللجنة على ضمان وضع وتطبيق إطار المكافآت للرئيس التنفيذي والوظائف التنفيذية، وتقوم بالمراجعة برفع التوصيات بشأن الأمور المتعلقة بالتغييرات في سياسة الأجور والمكافآت.

تقرير المكافآت الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والمراء.

سياسة الحوافز والمكافآت

سياسة مكافآت مجلس الإدارة

- يتم تحديد مكافأة مجلس الإدارة وفقاً لقانون رقم 1 لسنة 2016 بإصدار قانون الشركات وتعديلاته ولائحته التنفيذية والنظام الأساسي للشركة.
- لا يحق لأي عضو من أعضاء مجلس الإدارة أي رواتب ثابتة.
- لا تشمل مكافآت أعضاء مجلس الإدارة غير التنفيذيين العناصر المتصلة بالأداء.



- تقوم لجنة الترشيحات والمكافآت بوضع سياسة واضحة لمنح المكافآت تتضمن تحديد لمكافآت رئيس وأعضاء مجلس الإدارة.
- تخضع مكافأة مجلس الإدارة لموافقة المساهمين الحاضرين في اجتماع الجمعية العمومية السنوي

سياسة مكافآت الإدارة التنفيذية

- تعتمد سياسة المكافآت للشركة على تقديم مستوى تنافسياً من الأجور الاجمالية لجذب والاحتفاظ بالموظفين المؤهلين والأكفاء.
- تقوم سياسة المكافآت فيما يتعلق بالمكون المتغير من المكافآت على ثقافة الأداء حيث تتكون حزمة المكافآت من الأجر الثابت والمزايا المتغيرة.
- تقوم الشركة بتقييم الأداء الفردي للموظف مقابل الأهداف المالية وغير المالية السنوية.
- ترتبط حزمة المكافآت باستراتيجية الشركة وأهدافها سواء على المدى الطويل أو المدى القصير وتأخذ بعين الاعتبار حجم وطبيعة ودرجة المخاطر لدى الشركة.
- تقوم لجنة الترشيحات والمكافآت بالإشراف على جميع مسائل الأجور.

تقرير المكافآت الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والمدراء

أوصى مجلس الإدارة بعدم صرف مكافاه لاعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 2023/12/31

المكافآت والمزايا الممنوحة للإدارة التنفيذية والمدراء							
المكافآت والمزايا من خلال الشركات التابعة				المكافآت والمزايا من خلال الشركة الأم			
المكافآت والمزايا المتغيرة (دينار كويتي)	المكافآت والمزايا الثابته (دينار كويتي)				المكافآت والمزايا الثابته (دينار الكويتي)		اجمالي عدد المناصب التنفيذية
مكافاه سنويه	بدل هاتف	بدل مواصلات	تامين صحي	الرواتب الشهرية (الاجماليه خلال العام)	مكافآت سنويه	الرواتب الشهرية (الاجماليه خلال العام)	
30,000	600	960	1,600	229,700	30,000	120,000	6

لم يكن هناك أي انحرافات أو تغييرات جوهرية لتطبيق نظام المكافآت لعام 2023 عن السياسة المعتمدة من مجلس الإدارة



القاعدة الرابعة: ضمان نزاهة التقارير المالية

يلتزم كل من مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية بتقديم تعهدات كتابية بسلامة ونزاهة التقارير المالية المعدة عن الشركة وإنها تستعرض كافة الجوانب المالية للشركة من بيانات ونتائج تشغيله ويتم اعدادها وفق معايير المحاسبة الدولية المعتمدة ، وتساعد لجنة التدقيق مجلس الإدارة في الوفاء بمسؤولياته تجاه حوكمة الشركات فيما يتعلق بإدارة أنظمة الرقابة الداخلية والسياسات والممارسات المحاسبية والتقارير المالية ومهام التدقيق الداخلية والخارجية ، وقد قام مجلس الإدارة بتشكيل لجنة للتدقيق تتسق مع طبيعة نشاط الشركة، وتتمتع اللجنة بالاستقلالية التامة حيث تتألف من ثلاث أعضاء مجلس إدارة غير تنفيذيين أحدهم من الأعضاء المستقلين لديهم الخبرات المتخصصة اللازمة للقيام بالمهام المناطة بها. ولا تضم اللجنة في عضويتها رئيس مجلس الإدارة.

استقلالية وحيادية مراقب الحسابات الخارجي

وافقت الجمعية العامة العادية للشركة والمنعقدة بتاريخ 17 مايو 2023 على تعيين مراقب الحسابات الخارجي السيد / فيصل صقر الصقر من مكتب BDO النصف وشركاه ، وهو من مراقبي الحسابات المقيدين في السجل الخاص لدى هيئة أسواق المال، ويتمتع بالاستقلالية التامة عن الشركة ومجلس ادارتها.

وامتثالاً للأحكام الخاصة بالإفصاح والشفافية الصادرة عن هيئة أسواق المال، فقد تم إعداد التقارير المالية عن السنة المالية المنتهية بتاريخ 31 ديسمبر 2023 طبقاً لمعايير المحاسبة الدولية (IFRS) والصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية، وذلك التزاماً بتطبيق أعلى درجة من الشفافية والالتزام من قبل مجلس إدارة الشركة ولتقديم بيانات مالية تعكس واقع الشركة للمساهمين وأصحاب المصالح.

العلاقة مع مراقب الحسابات الخارجي

تتولى لجنة التدقيق آلية تعيين مراقب الحسابات الخارجي، والمحافظة على علاقات جيدة معهم، وتوضح مهام لجنة التدقيق علاقة الشركة مع مراقب الحسابات الخارجي كما يلي

- أ. التوصية لمجلس الإدارة بتعيين وإعادة تعيين مراقب الحسابات الخارجي أو تغييره وتحديد أتعابه.
- ب. التأكد من استقلالية مراقب الحسابات الخارجي ومراجعة خطابات تعيينه.
- ج. متابعة أعمال مراقب الحسابات الخارجي، والتأكد من عدم قيامه بتقديم خدمات إلى الشركة عدا الخدمات التي تقتضيها مهنة التدقيق.
- د. دراسة ملاحظات مراقب الحسابات الخارجي على القوائم المالية للشركة ومتابعة ما تم في شأنها.



القاعدة الخامسة: وضع نظم سليمة لإدارة المخاطر والرقابة الداخلية

إدارة المخاطر

تم الاستعانة بمكتب استشاري مستقل للقيام بمهام إدارة المخاطر وإصدار التقارير، حيث يقوم المكتب الاستشاري بإصدار تقرير المخاطر بشكل نصف سنوي.

لجنة إدارة المخاطر

تقوم لجنة إدارة المخاطر بتحديد المستويات المقبولة من المخاطر التي ترتبط بأنشطة الشركة وفقاً لتوجيهات مجلس الإدارة كما تشرف على عملية تحديد ومراقبة المخاطر وتقويم فعالية إجراءات المخاطر وتقديم التوصيات اللازمة ورفعها إلى مجلس الإدارة.

أنظمة الضبط والرقابة الداخلية

تم وضع نظام الرقابة الداخلية في الشركة لضمان تحديد المخاطر والتخفيف من حدتها عند الضرورة، والتطبيق الفعال لقواعد الحوكمة، والالتزام بالقوانين واللوائح والقرارات المعمول بها والتي تنظم عمل الشركة وإجراءاتها وسياساتها الداخلية، ومراجعة المعلومات المالية التي تحال إلى إدارة الشركة العليا وتستخدم لصياغة البيانات المالية.

والغرض من نظام الرقابة الداخلية هو الكشف عن أية مخاطر تهدد وضع الشركة أو الالتزام بالقوانين واللوائح المنظمة وذلك من أجل وضع الأمور في نصابها الصحيح.

كما تقوم الشركة بمراقبة مسائل المخاطر التنظيمية وأن الأنشطة ذات الصلة تتم بطريقة آمنة وسليمة وبما يتسق مع اللوائح، أما لجنة التدقيق فتقوم بمراقبة السياسات المالية والمحاسبية والضوابط المالية والضوابط الداخلية بصفة منتظمة.

ويشرف مجلس الإدارة على أنظمة الرقابة الداخلية، كما يقر المجلس بمسؤوليته عن نظام الرقابة الداخلية في الشركة ومراجعتة وفعاليتها.

تشكيل وحدة مستقلة للتدقيق الداخلي

تم الاستعانة بمكتب استشاري مستقل للقيام بمهام إدارة التدقيق الداخلي وإصدار التقارير، حيث يقوم المكتب الاستشاري بإصدار تقرير التدقيق الداخلي بشكل ربع سنوي.

القاعدة السادسة: تعزيز السلوك المهني والقيم الأخلاقية

ميثاق العمل الذي يشتمل على معايير ومحددات السلوك المهني والقيم الأخلاقية

يُعتبر الحرص على وجود ثقافة تحث على ضرورة الالتزام بالسلوك الأخلاقي أثناء العمل من ضمن



مسؤوليات الإدارة العليا. ويكون للقيم المثالية التي يتم وضعها من قبل الأفراد في الإدارة العليا تأثير كبير على كيفية تصرف باقي أفراد الشركة. لذلك تبذل الشركة جهوداً لتشجيع القيادة بالمثاليات والإبلاغ عن السلوكيات غير الأخلاقية وغير القويمة عبر وسائل مختلفة وبما يتوافق مع أعلى المعايير وأفضل الممارسات.

وقد قام مجلس الإدارة باعتماد مدونة السلوك المهني حيث ترسخ قيم الشركة والمعايير العالية. تنطبق هذه المدونة على أعضاء مجلس الإدارة وجميع الموظفين، كما تضع هذه المدونة المبادئ والمعايير التي تتوقع الشركة من الأطراف الخارجية الالتزام بها أثناء أدائهم أعمالاً لحساب الشركة أو نيابة عنها.

السياسات والآليات بشأن الحد من حالات تعارض المصالح

لدى الشركة سياسة معتمدة من مجلس الإدارة بشأن تعارض المصالح، وتشتمل هذه السياسة على أمثلة واضحة لحالات تعارض المصالح وكيفية معالجتها والتعامل معها.

تراعي الشركة في كل تعاملاتها مع الجميع بأن تكون قائمة على أسس نظامية عادلة، وتحرص على توخي العدالة والإنصاف سواء في تعاملاتها مع عملائها من موردين وعملاء أو المساهمين أو موظفيها.

يتم استيفاء إقرار بعدم تعارض المصالح من أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الشركة وتحديثه كلما كانت هناك حاجة إلى ذلك، وتقوم لجنة التدقيق بالتأكد من عدم وجود أي تعارض مصالح لأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الشركة إذا كان يشغل عضوية مجالس إدارة شركات أخرى، كما تحتفظ الشركة بسجل إفصاحات لأعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين عن حالات تعارض المصالح.

القاعدة السابعة: الإفصاح والشفافية بشكل دقيق وفي الوقت المناسب

آليات العرض والإفصاح الدقيق والشفاف التي تحدد جوانب ومجالات وخصائص الإفصاح

تدرك الشركة بأن الإفصاح للعامّة في الوقت المناسب وبطريقة متسقة بشأن عملياتها ومركزها المالي سيكون له تأثير إيجابي على صورتها العامة ومصداقيتها. كما تقرر الشركة بالالتزام بالقانوني بالإفصاح عن المعلومات المتعلقة بنشاط الشركة.

وقد أقر مجلس الإدارة سياسة تهدف إلى توفير المبادئ التوجيهية العامة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية بخصوص الإفصاح عن المعلومات ذات الصلة بالشركة لأصحاب المصالح.

وتلتزم الشركة بتنفيذ السياسات والإجراءات التي وضعها مجلس الإدارة بشأن الإفصاح عن التطورات الهامة والبيانات المالية وغير المالية وفقاً للمتطلبات القانونية واللوائح المعمول بها.

وتتص سياسة الإفصاح على أن تستخدم الشركة الآليات الملائمة للإفصاح الدقيق وفي الوقت المناسب من أجل مساعدة أصحاب المصالح في الاطلاع على وضع الشركة بشكل متكامل، وتشمل آليات العرض والإفصاح على الموقع الإلكتروني للشركة، التقرير السنوي لمجلس الإدارة والبيانات الصحفية.



سجل إفصاحات أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

تحتفظ الشركة بسجل خاص بإفصاحات أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وهو متاح للاطلاع عليه من قبل كافة مساهمي الشركة دون أي رسم أو مقابل، وتلتزم الشركة بتحديث بيانات هذا السجل دورياً بما يعكس حقيقة أوضاع الأطراف ذات العلاقة.

تنظيم شؤون المستثمرين

يختص مسؤول تنظيم شؤون المستثمرين بإدارة شؤون الاتصال للشركة بالجهات الخارجية ذات الاختصاص وإدارة المعلومات والإفصاح والتواصل مع المساهمين وأصحاب المصالح الآخرين، وذلك عن طريق التنسيق لنشر أحدث المعلومات المتعلقة بنشاط الشركة والأمور المتعلقة بمجلس الإدارة وشؤون الحوكمة والإفصاحات الأخرى بما يتفق مع القوانين واللوائح المعمول بها، وذلك لتعزيز الشفافية في التعامل مع المساهمين وأصحاب المصالح الآخرين والمساهمين، كما تعمل الشركة على الإلتزام بمتطلبات الإفصاح، وترسية مبدأ الشفافية مع المساهمين فيما يخص الطريقة التي تعمل بها الشركة، وتعارض المصالح وعمليات الإفصاح.

الموقع الإلكتروني للشركة

يوفر الموقع الإلكتروني للشركة إتاحة كافة البيانات والمعلومات الخاصة بالشركة والتي تسهل الاطلاع على مجموعة كبيرة من المعلومات التي تهتم المستثمرين والعملاء، ويتم تحديث تلك المعلومات أول بأول.

القاعدة الثامنة: احترام حقوق المساهمين

تحديد وحماية الحقوق العامة للمساهمين

يعمل مجلس الإدارة على تعزيز إقامة العلاقات البناءة مع المساهمين مما يشجعهم على العمل مع الشركة، ويحرص على ضمان حقوق المساهمين الممنوحة لهم بموجب القانون وقواعد حوكمة الشركات.

وضعت الشركة في نظامها الأساسي ودليل حوكمة الشركة الخاص بها سياسة تحدد فيها الإرشادات والمعايير التي تضمن تعزيز العلاقات الفعالة بين الشركة والمساهمين وذلك بإقامة قنوات اتصال شفافة مع المساهمين عن طريق الموقع الإلكتروني للشركة أو وسائل الإتصال المختلفة.

كما أن الشركة قد اعتمدت سياسة حماية حقوق المساهمين التي بموجبها تقرر الشركة أن مجلس الإدارة يضمن احترام حقوق المساهمين بطريقة عادلة ومنصفة وفقاً لما يلي

أ. للمساهمين الحق في التصرف في الأسهم من تسجيل للملكية ونقلها و/أو تحويلها.



- ب. تقوم الشركة بتوفير معلومات دقيقة في الوقت المناسب فيما يتعلق بالشركة بما في ذلك المركز المالي.
- ت. تسعى الشركة إلى تشجيع المساهمين على المشاركة الفعالة في اجتماعات الجمعية العامة.
- ث. تضمن الشركة للمساهمين الحصول على جميع المعلومات التي تمكنه من ممارسة حقوقه على أكمل وجه، بحيث تكون هذه المعلومات وافية ودقيقة، وأن تقدم بطريقة منتظمة وفي المواعيد المحددة.
- ج. للمساهمين الحق في الحصول على النصيب المقرر في توزيعات الأرباح.
- ح. تلتزم الشركة بأن يحصل المساهمين قبل اجتماع الجمعية العامة بسبعة أيام على الأقل على البيانات المالية للشركة عن الفترة المحاسبية المنتهية وتقرير مجلس الإدارة وتقرير مراقب الحسابات.
- خ. للمساهمين الحق في مساءلة أعضاء مجلس إدارة الشركة أو الإدارة التنفيذية ورفع دعوى المسؤولية، وذلك في حالة إخفاقهم في أداء المهام المناطة بهم.

انعقدت الجمعية العامة العادية في 2023/05/17 حيث تم من خلالها اتخاذ القرارات التالية:

1. تمت المصادقة على تقرير مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 2022/12/31م.
2. تمت المصادقة على تقرير مراقب الحسابات عن السنة المالية المنتهية في 2022/12/31م
3. تمت المصادقة على تقرير هيئة الفتوى والرقابة الشرعية عن السنة المالية المنتهية في 2022/12/31م.
4. تم مناقشة واعتماد البيانات المالية عن السنة المالية المنتهية في 2022/12/31 م.
5. تمت تلاوة تقرير الحوكمة وتقرير لجنة التدقيق عن السنة المالية المنتهية في 2022/12/31م وتمت المصادقة عليهم.
6. لا توجد جزاءات ومخالفات من قبل الجهات الرقابية عن البيانات المالية 2022/12/31م.
7. تمت الموافقة على استقطاع الاحتياطي القانوني بنسبه 10 % بمبلغ -/39,692 د.ك.
8. تمت الموافقة على استقطاع الاحتياطي الاختياري بنسبه 10 % بمبلغ 39,692 د.ك طبقا لأحكام القانون.
9. تمت المصادقة على التعاملات التي تمت مع أطراف ذات الصلة خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022م أو التي سوف تتم مع الأطراف ذات الصلة في عام 2023م.
10. تمت الموافقة على عدم توزيع أرباح عن السنة المالية المنتهية في 31/12/2022م.
11. تمت الموافقة على عدم صرف مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 31/12/2022م.



12. تمت الموافقة على اقتراح مجلس الإدارة بتحميل السادة المساهمين الزكاة الشرعية عن السنة المالية المنتهية في 31/12/2022م بنسبة 0.000485 للسهم الواحد.
13. تمت الموافقة على تفويض مجلس الإدارة بشراء أو بيع أسهم الشركة بما لا يتجاوز 10 % من عدد أسهمها وذلك وفقاً لمواد القانون رقم 7 لسنة 2010 ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما.
41. تمت الموافقة على إخلاء طرف السادة أعضاء مجلس الإدارة وإبراء ذمتهم عن كل ما يتعلق بتصرفاتهم القانونية والمالية والإدارية خلال السنة المالية المنتهية في 31/12/2022م.
51. تمت الموافقة على تخصيص مبلغ لتوجيهه نحو المسؤولية الاجتماعية وتفويض مجلس الإدارة بتحديد حاسب الأنشطة التي سينفذها خلال عام 2023 بما لا يتجاوز مبلغ -/2,000 د.ك
16. تمت الموافقة على قبول استقالة أعضاء مجلس الإدارة.
17. تمت الموافقة على انتخاب أعضاء مجلس الإدارة لثلاث سنوات قادمة (2023-2024-2025)
 - شركة صواف العالمية العقارية
 - شركة ادم كابيتال القابضة
 - شركة صواف العقارية
 - السيد / عنتر السيد جاد (عضو منتخب)
 - السيد / سامي دعيح الفهد (عضو مستقل)
18. تمت الموافقة على تعيين مراقب الحسابات السيد / فيصل صقر الصقر من مكتب BDO النصف وشركاه من ضمن القائمة المعتمدة لدى هيئته أسواق المال للسنة المالية المنتهية في 2023/12/31م وتفويض مجلس الإدارة بتحديد أتعابه.
19. تمت الموافقة على تعيين هيئته الفتوى والرقابة الشرعية للسنة المالية المنتهية في 2023/12/31 وتحويل مجلس الإدارة بتحديد أتعابها وهم السادة:
 - الدكتور / خالد مذكور المذكور
 - الدكتور / عصام خلف العنزي
 - الدكتور / عبدالله محمد الهزيم

بيانات المساهمين

تحتفظ (وكالة المقاصة) بسجلات المساهمين في الشركة وجنسياتهم وموطنهم وعدد الأسهم المملوكة لكل منهم، ويتم التأشير في سجل المساهمين بأي تغييرات تطرأ على البيانات المسجلة فيه، ولكل ذي شأن أن يطلب من الشركة أو وكالة المقاصة تزويده ببيانات من هذا السجل .



تشجيع المساهمين على المشاركة والتصويت في اجتماعات الجمعية العامة

يحرص مجلس الإدارة على تشجيع المساهمين على المشاركة الفعالة في اجتماعات الجمعية العمومية والتصويت على المقترحات تطرح أثناء هذه الاجتماعات؛ وذلك باتباع ما يلي:

- أ. إخطار المساهمين بموعد وتوقيت انعقاد اجتماعات الجمعية العامة وجدول الأعمال قبل موعد الاجتماع بوقت كاف
- ب. تزويد المساهمين بالقواعد والإجراءات التي تنظم عملية التصويت.
- ت. الإعلان عن مكان ووقت إنعقاد اجتماع الجمعية العامة للمساهمين وفقاً لما تحدده القوانين والقواعد واللوائح المتبعة في هذا الشأن.
- ث. الإفصاح بشفافية عن هيكل رأس المال أو أي ترتيبات قد ينتج عنها سيطرة بعض المساهمين على الشركة.
- ج. إتاحة الفرصة للمساهمين للإطلاع ومراجعة محاضر اجتماعات الجمعية العمومية.

القاعدة التاسعة: إدراك دور أصحاب المصالح

نظم وسياسات حماية حقوق أصحاب المصالح

قامت الشركة بوضع سياسة وإجراءات حماية حقوق أصحاب المصالح، والغرض من هذه السياسة هو تنظيم العلاقة بين الشركة وأصحاب المصالح وبيان النظم والإجراءات الخاصة بذلك، بهدف تحقيق ما يلي

- أ. الاعتراف بحقوق أصحاب المصالح وحمايتهم بمن فيهم المساهمين.
- ب. بيان النظم والإجراءات الخاصة بالعلاقة مع أصحاب المصالح.
- ت. توفير السبل الملائمة التي تمكن المساهمين وأصحاب المصالح من الإبلاغ عن الحالات التي قد تكون الشركة تعدت فيها على حقوقهم مع اتخاذ الإجراءات التصحيحية اللازمة حسبما يتطلب الأمر.
- ث. المحافظة على سرية المعلومات المتعلقة بأصحاب المصالح.
- ح. الالتزام بأن لا يحصل أي من أصحاب المصالح على أية ميزة من خلال تعامله في الصفقات والعقود والاتفاقيات التي تدخل في نشاطات الشركة الاعتيادية.

تشجيع أصحاب المصالح على المشاركة في متابعة أنشطة الشركة المختلفة

تتيح الشركة لأصحاب المصالح إمكانية الحصول على المعلومات والبيانات ذات الصلة بأنشطتهم وبما



يكفل تحقيق مبدأ العدالة في توفير المعلومات المناسبة في الوقت المناسب بغرض مساعدة أصحاب المصلحة على اتخاذ القرارات بناءً على معلومات صحيحة وواقعية، وحرصهم على فرص متكافئة في الوصول إلى المعلومة وضمان عدم تسرب المعلومات إلى بعضهم دون البعض الآخر.

كما تتيح الشركة لأصحاب المصالح إمكانية إبلاغ مجلس الإدارة عن أية ممارسات غير سليمة يتعرضون إليها من قبل الشركة، وتوفر الشركة الحماية المناسبة للأطراف التي تقوم بالإبلاغ، وذلك وفقاً لسياسة الإبلاغ عن المخالفات التي توفر الحماية المناسبة لأطراف التي تقوم بالإبلاغ.

القاعدة العاشرة: تعزيز وتحسين الأداء

آليات التدريب لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

إن التدريب والتأهيل المستمر لأعضاء كل من مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية أصبح من الأركان الأساسية لقواعد الحوكمة، حيث إنه يساهم بشكل كبير في تعزيز أداء الشركة، وذلك من خلال قيام كل من مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية بممارسة المهام والمسؤوليات المناطة بهم على أكمل وجه.

حيث يتم عرض برنامج الدورات التدريبية والبرامج التعريفية على مجلس الإدارة ويقوم المجلس باعتماد الدورات المناسبة.

وخلال العام 2023 قام مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية باتمام الدورة التدريبية التالية: -

- افضل ممارسات والتميز في قياده وإدارة الأداء والتوجيه لانجاز الأهداف.

تقييم أداء مجلس الإدارة ككل، وأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

لدى الشركة آلية معتمدة لإجراء التقييم الذاتي لمجلس الإدارة ككل وأعضاء مجلس الإدارة ولجان مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية حيث يعتبر التقييم الذاتي من الممارسات الرائدة في الحوكمة تمكن من الحصول على تقييم بشكل عام للتعرف على فرص التطوير المستمر والتحسين، وطبقاً لسياسة الشركة.

بالإضافة إلى ذلك، يعتمد تقييم الأداء إلى حد كبير على مؤشرات الأداء الرئيسية KPIs، التي تعد عنصراً هاماً من عناصر المعلومات اللازمة لبيان تقدم الشركة نحو تحقيق أهدافها المعلنة، وقد قامت الشركة بتحديد عدد من مؤشرات الأداء الرئيسية المالية وغير المالية التي تعتبرها هامة لقياس نجاح الشركة في تحقيق أهدافها الاستراتيجية.

جهود مجلس الإدارة بخلق القيم المؤسسية (Value Creation) لدى العاملين بالشركة

الشركة لديها نظم إعداد التقارير المتكاملة التي تعد إحدى الأدوات الفعالة في تحقيق الأهداف الاستراتيجية للشركة وبالتالي خلق القيم المؤسسية (Value Creation)، وتقوم الشركة بإعداد التقارير بصفة دورية، ويتم تحديث التقارير بأخر المعلومات والمستجدات. كما توضح التقارير المتكاملة



الأهداف الإستراتيجية التي تسعى الشركة إلى تحقيقها، والإجراءات والمبادئ التوجيهية المتبعة من قبل الشركة لتحقيق تلك الأهداف، حيث أن ذلك يساعد مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية على اتخاذ القرارات بشكل منهجي وسليم، ومن ثم تحقيق أهداف المساهمين.

القاعدة الحادية عشر: التركيز على أهمية المسؤولية الاجتماعية

نيذه عن سياسة المسؤولية الاجتماعية

تتظر الشركة بجدية بالغة إلى جميع المسائل المتعلقة بمسؤولياتها الاجتماعية وتسعى لاتخاذ القرارات السليمة التي تدعم نهج النمو المستدام في الشركة، والالتزام بالمسؤولية الاجتماعية تهدف سياسة المسؤولية الاجتماعية لدى الشركة إلى تحقيق ما يلي:

- أ. تحقيق التنمية المستدامة للمجتمع بوجه عام وللعاملين بالشركة بوجه خاص.
- ب. تحقيق التوازن بين أهداف الشركة والأهداف التي يسعى المجتمع لتحقيقها، والعمل على تطوير الظروف المعيشية والاجتماعية والاقتصادية للمجتمع الذي تزاوّل نشاطها فيه.
- ت. زيادة ولاء الموظفين والعملاء خصوصاً في ظل وعي العملاء لتفضيل الشركات المهتمة بالمسؤولية الاجتماعية.
- ث. إعانة الشركة في استقطاب وتعيين وتطوير مواردها البشرية والحفاظ عليها.
- ج. المساهمة في حيوية الشركة على المدى الطويل عن طريق تعزيز استدامة الموارد الطبيعية والخدمات البيئية.
- ح. الالتزام بالمعايير الدولية المتمثلة بحسن تطبيق المسؤولية الاجتماعية كاستثمار بعيد المدى يعود بالنفع على الشركة والمجتمع بكافة مكوناته.

خلال عام 2023 قامت شركه منازل القابضة بالتبرع لجمعية عبدالله النوري في الكويت حيث تأتي هذه المساهمة في إطار برنامج « منازل » للمسؤولية الاجتماعية ودورها الإنساني وتعزيز مبادئ حوكمه الشركات.

لجنته الترشيحات والمكافآت

شركة منازل القابضة



منازل القابضة
MANAZEL HOLDING



تقرير لجنة التدقيق عن السنة المنتهية

في 31 ديسمبر 2023

مقدمة:

يعد وجود لجنة التدقيق أحد السمات الرئيسية الدالة على تطبيق قواعد الحوكمة الرشيدة، حيث تعمل هذه اللجنة على ترسيخ ثقافته الالتزام داخل الشركة وذلك من خلال ضمان سلامة ونزاهة التقارير المالية للشركة، فضلاً عن التأكد من كفاية وفاعليته أنظمة الرقابة الداخلية المطبقة في الشركة.

صحة البيانات والتقارير المالية:

تقوم لجنة التدقيق بمراجعه البيانات المالية المرحلية والسنوية قبل عرضها على مجلس الإدارة وابداء الرأي والتوصية بشأنها لمجلس الإدارة، وذلك بهدف ضمان عدالة وشفافية التقارير المالية والاجتماع مع المدققين في حال تطلب الأمر ذلك وكذلك التأكد من استقلاليته مراقب الحسابات الخارجي.

يلتزم كل من مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية بتقديم تعهدات كتابيه بسلامة ونزاهة التقارير المالية المعدة عن الشركة وإنها تستعرض كافة الجوانب المالية للشركة من بيانات ونتائج تشغيليه ويتم اعدادها وفق معايير المحاسبة الدولية المعتمدة.

كفاية وفاعليته أنظمه الرقابة الداخلية والالتزامات الرقابية:

عقدت لجنة التدقيق الاجتماعات الدورية مع المدقق الداخلي، وتم مراجعه نتائج تقارير التدقيق الداخلي ومناقشه جميع الملاحظات الصادرة من المدقق الداخلي، وتعمل اللجنة على التأكد من انه قد تم اتخاذ الإجراءات التصحيحية اللازمة بشأن الملاحظات الواردة في التقارير، كما تعمل على التحقق من مدى التزام الإدارة التنفيذية والموظفين بتنفيذ السياسات واللوائح المعتمدة من مجلس الإدارة.

قامت اللجنة باتخاذ الإجراءات اللازمة نحو تنفيذ تعليمات حوكمه الشركات وفقاً لمتطلبات هيئه أسواق المال وتعمل اللجنة على تقييم مدى كفاية نظم الرقابة الداخلية المطبقة داخل الشركة واعداد تقرير يتضمن رأي وتوصيات اللجنة في هذا الشأن، كما تقوم بالتأكد من التزام الشركة بالقوانين والسياسات والتعليمات ذات العلاقة ومراجعه ملاحظات تقارير الجهات الرقابية والتأكد من انه قد تم اتخاذ الإجراءات اللازمة بشأنها ، تم التعاقد مع مكتب تدقيق خارجي مستقل من اجل اعداد تقرير مراجعه أنظمة الرقابة الداخلية (ICR) عن الفترة المنتهية في 31 ديسمبر 2023م.

لجنة التدقيق
شركة منازل القابضة



تعهد مجلس الإدارة

نقر نحن مجلس إدارة شركة منازل القابضة بأن التقارير المالية للشركة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023م تم عرضها بصوره سليمه وعادله من جميع النواحي المادية وإنها تستعرض كافة الجوانب المالية للشركة من بيانات ونتائج تشغيليه وأن البيانات المالية تم اعدادها وفق معايير المحاسبة الدولية المعتمدة

مجلس الإدارة



شركة منازل القابضة

شركة مساهمة كويتية عامة
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2023

مع

تقرير مراقب الحسابات المستقل



المحتويات

39-34	تقرير مراقب الحسابات المستقل
40	بيان المركز المالي المجمع
41	بيان الربح أو الخسارة المجمع
42	بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المجمع
43	بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
44	بيان التدفقات النقدية المجمع
81-45	إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة



تقرير مراقب الحسابات المستقل

إلى السادة مساهمي شركة منازل القايزة ش.م.ك.ع

دولة الكويت

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة المرفقة لشركة منازل القايزة ش.م.ك.ع («الشركة الأم») وشركاتها التابعة (يشار إليهم مجتمعين بإسم «المجموعة») والتي تتألف من بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2023 والبيانات المالية المجمعة للريح أو الخسارة، والريح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر، والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المالية المنتهية بذلك التاريخ، وإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة بما فيها معلومات السياسات المحاسبية المادية.

برأينا أن البيانات المالية المجمعة المرفقة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي المجموع لشركة منازل القايزة ش.م.ك.ع كما في 31 ديسمبر 2023 وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المالية المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية لتقارير المالية الصادرة من مجلس معايير المحاسبة الدولية (المعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية).

أساس الرأي

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

تأكيد على أمر

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

أمر آخر

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

أمور التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية هي تلك الأمور التي، من ناحية حكمنا المهني، كان لها أهمية كبيرة في تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة للسنة الحالية. وقد تم استعراض تلك الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية



المجموعة ككل، وفي تكوين رأينا بشأنه. إننا لا نقدم رأياً منفصلاً حول هذه الأمور. حددنا أن الأمور المبينة أدناه هي أمور تدقيق رئيسية يجب الإفصاح عنها في تقريرنا.

كيف تعامل تدقيقنا مع هذه الأمور

- تضمنت اجراءات التدقيق التي قمنا بها على أساس نسبة العينة فيما يلي:
 - تقييم السياسات والإجراءات التي تم تطبيقها لرسملة تكاليف التطوير.
 - كما تضمنت إجراءاتنا فحص عينة من مكونات التكاليف المرسملة وتتبعها للمستندات المؤيدة ومطابقة عملية الرسملة للسياسات المحاسبية المتبعة وعلاقتها بالمشروعات المرسملة عليها.
 - كما قمنا بتقييم مدى كفاية وملائمة إفصاحات مشروعات قيد التطوير المتضمنة في الايضاحات المرفقة للبيانات المالية المجموعة والسياسة المحاسبية المتبعة (إيضاح 13).

مشروعات قيد التطوير

لدي المجموعة رصيد مادي من مشروعات قيد التطوير يمثل 62 % من إجمالي موجودات المجموعة كما في 31 ديسمبر 2023. إن تحديد التكاليف المؤهلة للرسملة وجميع العناصر المتعلقة بها ضمن مشروعات قيد التنفيذ تتطلب ممارسة احكام هامة من قبل إدارة المجموعة. تم اعتبار هذا الامر احد أمور التدقيق الرئيسية لاعتباره جزءاً جوهرياً من اجمالي موجودات المجموعة. راجع (إيضاح 13) حول البيانات المالية المجموعة للإفصاحات ذات الصلة



تقرير مراقب الحسابات المستقل (تتمة)

دولة الكويت

إلى السادة مساهمي شركة منازل القايزة ش.م.ك.ع.

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

معلومات أخرى

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

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

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

مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة للبيانات المالية المجمعة

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

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

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

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة

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



تقرير مراقب الحسابات المستقل (تتمة)

إلى السادة مساهمي شركة منازل القايسة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

دولة الكويت

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

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

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة سواءً كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، ووضع وتنفيذ إجراءات التدقيق الملائمة لتلك المخاطر، وكذلك الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأينا، إن مخاطر عدم اكتشاف خطأ مادي ناتج عن الغش تفوق مخاطر عدم اكتشاف تلك الناتجة عن الخطأ، حيث إن الغش قد يتضمن التواطؤ أو التزوير أو الحذف المتعمد أو التضليل أو تجاوز الرقابة الداخلية.
- فهم أدوات الرقابة الداخلية المتعلقة بعملية التدقيق لوضع إجراءات التدقيق الملائمة للظروف ولكن ليس بهدف إبداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية للمجموعة.
- تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة المقدمة من قبل إدارة المجموعة.
- التوصل إلى مدى ملاءمة استخدام الإدارة لأساس مبدأ الاستمرارية المحاسبي. استناداً إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، سوف نقوم بتحديد ما إذا كان هناك شك مادي متعلق بالأحداث أو الظروف والذي يمكن أن يثير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. وفي حالة التوصل إلى وجود شك مادي، سوف نأخذ بعين الاعتبار في تقرير مراقب الحسابات، الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية المجمعة أو تعديل رأينا في حالة عدم ملاءمة الإفصاحات. إن استنتاجاتنا سوف تستند إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير مراقب الحسابات. على الرغم من ذلك، قد تسبب الأحداث أو الظروف المستقبلية في توقف المجموعة عن الاستمرار على أساس مبدأ الاستمرارية.
- تقييم العرض الشامل للبيانات المالية المجمعة وهيكلها والبيانات المتضمنة فيها بما في ذلك الإفصاحات، إضافة إلى ذلك، تقييم ما إذا كانت البيانات المالية المجمعة تعبر عن المعاملات الأساسية والأحداث ذات الصلة على نحو يحقق العرض العادل.
- الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول المعلومات المالية للشركات أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية المجمعة، إننا مسؤولون عن إبداء التوجيهات والإشراف على عملية التدقيق وتنفيذها للمجموعة. ونتحمل المسؤولية عن رأي التدقيق فقط.



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

كما نزود المسؤولين عن الحوكمة ببيان يفيد بالتزامنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة فيما يختص بالاستقلالية، ونبغهم أيضاً بكافة العلاقات والأمور الأخرى التي نرى بصورة معقولة أنها من المحتمل أن تؤثر على استقلاليتنا بالإضافة إلى التدابير ذات الصلة، متى كان ذلك مناسباً.

من خلال الأمور التي تم تداولها مع المسؤولين عن الحوكمة، فقد حددنا تلك الأمور التي كان لها أهمية كبيرة في تدقيق البيانات المالية المجمعة للسنة الحالية لذلك فهي تعد أمراً من أمور التدقيق الرئيسية. إننا نفصح عن هذه الأمور في تقرير مراقب الحسابات الخاص بنا ما لم تمنع القوانين المحلية أو اللوائح الإفصاح العلني عن هذه الأمور أو، في أحوال نادرة جداً، عندما نتوصل إلى أن أمراً ما يجب عدم الإفصاح عنه في تقريرنا لأنه من المتوقع بشكل معقول أن تتجاوز النتائج العكسية المترتبة على هذا الإفصاح المكاسب العامة له.



تقرير مراقب الحسابات المستقل (تتمة)

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

تقرير حول المتطلبات القانونية والأمور التنظيمية الأخرى

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

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

فيصل صقر الصقر

مراقب حسابات ترخيص رقم 172 فئة د،

BDO النصف وشركاه

الكويت: 28 مارس 2024



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

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة

عنتر السيد جاد
نائب رئيس مجلس الإدارة
الرئيس التنفيذي

عيمي يوسف الشملان
رئيس مجلس الإدارة



2022	2023	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
7,165,008	5,588,787	أ - 20	الإيرادات
398,569	408,120	ب - 20	إيرادات من بيع عقارات
7,563,577	5,996,907		إيرادات تأجير
(5,275,122)	(4,851,718)	21	تكلفة بيع العقارات
(2,569)	(1,818)		تكلفة تأجير
2,285,886	1,143,371		مجمّل الربح
653,683	94,558	12	ربح غير محقق من التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
17,677	15,518		إستهلاك خصم القيمة الحالية - أوراق قبض
-	(29,842)	9	إنخفاض في قيمة استثمار في شركات زميلة
474,371	507,546		إيرادات عوائد
251,894	94,245		صافي فروقات تحويل عملة أجنبية
385,981	230,837		إيرادات أخرى
4,069,492	2,056,233		
(2,673,018)	(1,561,145)	22	المصروفات والأعباء الأخرى
(142,629)	(109,503)		مصاريف عمومية وإدارية
(15,826)	(44,216)	5,7.8	استهلاك وإطفاء
(58,687)	(320,226)		صافي مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
1,179,723	21,143		تكاليف تمويل
(4,558)	-		ربح السنة قبل الاستقطاعات
(3,572)	-		حصة الزكاة
(11,395)	-		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(43,297)	(48,186)		ضريبة دعم العمالة الوطنية
(6,941)	-		ضريبة أدون خزّانة
6,389	2,629		ضريبة سندات خزّانة
(483,464)	(321,483)		ضريبة مؤجلة
632,885	(345,897)		ضريبة الدخل
			صافي (خسارة) / ربح السنة
377,396	(327,695)		العائد لـ:
255,489	(18,202)		مساهمي الشركة الأم
632,885	(345,897)		حصص غير مسيطرة
0.88	(0.76)	23	(خسارة) / ربح السهم الأساسية والمخفضة العائدة لمساهمي الشركة الأم (فلس)

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة



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

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

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة



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

التقرير السنوي 2023

	مجموع حقوق الملكية	مجموع حقوق	مجموع حقوق الملكية الخاصة	مجموع حقوق المساهمين	أرباح مرصدة	احتياطي ترجمة عملة أجنبية	احتياطي القيمة العادلة من الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر	احتياطي اختياري	احتياطي اجباري	رأس المال
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
الرصيد كما في 1 يناير 2022	28,237,348	21,844,115	21,844,115	1,317,836	(21,958,043)	(1,051,964)	246,643	246,643	43,043,000	
صافي ربح السنة	632,885	377,396	377,396	377,396	-	(35,809)	-	-	-	
خسارة شاملة أخرى للسنة	(7,915,475)	(5,609,421)	(5,609,421)	-	(5,573,612)	(35,809)	-	-	-	
إجمالي الدخل الشامل للسنة	(7,282,590)	(5,232,025)	(5,232,025)	377,396	(5,573,612)	(35,809)	-	39,692	-	
المحول إلى الاحتياطيات	-	-	-	(79,384)	-	-	-	-	-	
توزيعات نقدية لحصص غير مسيطرة	(72,620)	-	-	-	-	-	-	-	-	
الرصيد كما في 31 ديسمبر 2022	20,882,138	16,612,090	16,612,090	1,615,848	(27,531,655)	(1,087,773)	286,335	286,335	43,043,000	
الرصيد كما في 1 يناير 2023	20,882,138	16,612,090	16,612,090	1,615,848	(27,531,655)	(1,087,773)	286,335	286,335	43,043,000	
صافي خسارة السنة	(345,897)	(327,695)	(327,695)	(327,695)	-	(263,054)	-	-	-	
خسارة شاملة أخرى للسنة	(3,184,846)	(2,329,758)	(2,329,758)	-	(2,066,704)	(263,054)	-	-	-	
إجمالي الخسارة الشاملة للسنة	(3,530,743)	(2,657,453)	(2,657,453)	(327,695)	(2,066,704)	(263,054)	-	-	-	
أثر استثمار موجودات مالية بالقيمة العادلة خلال الدخل الشامل الأخر	-	-	-	98,178	-	(98,178)	-	-	-	
توزيعات نقدية لحصص غير مسيطرة	(58,096)	-	-	-	-	-	-	-	-	
الرصيد كما في 31 ديسمبر 2023	17,293,299	13,954,637	13,954,637	1,386,331	(29,598,359)	(1,449,005)	286,335	286,335	43,043,000	

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة



بيان التدفقات النقدية المجمع
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023

2022	2023	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
632,885	(345,897)		الأنشطة التشغيلية
			صافي (خسارة) / ربح السنة
			تعديلات:
170,175	109,503		استهلاك وإطفاء
-	29,842	9	إنخفاض في قيمة استثمار في شركات زميلة
(653,683)	(94,558)	12	ربح غير محقق من التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
26,261	44,216	5.7.8	صافي مخصص خسائر انتمائية متوقعة
33,856	305,356		تكاليف تمويل
(474,371)	(507,546)		إيرادات عوائد
24,831	14,870	10	فوائد مطلوبات عقود التأجير
(17,677)	(15,518)		إستهلاك خصم القيمة الحالية - أوراق قبض
55,853	39,685		مخصص مكافأة نهاية الخدمة
(201,870)	(420,047)		
3,398,800	1,382,955		التغير في رأس المال العامل
(6,271,426)	(378,510)		مدينون وأرصدة مدينة أخرى
(649,577)	(253,238)		دائنون وأرصدة دائنة أخرى
-	(4,482)		أطراف ذات صلة - بالصافي
(751,009)	(71,010)		أصول ضريبية مؤجلة
(13,475,325)	(6,331,686)		التزامات ضريبية مؤجلة
(21,635)	(112,246)		عملاء دفعات مقدمة
(17,972,042)	(6,188,264)		مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة
			صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية
474,371	507,546		الأنشطة الاستثمارية
-	147,564	11	إيرادات عوائد معتملة
2,443,543	1,040,542		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
(2,142,885)	7,037,376		صافي الحركة على أنون خزائنة
-	(4,680)		مشروعات قيد التطوير
775,029	8,728,348		المدفوع لشراء ممتلكات ومعدات
			صافي النقد الناتج من الأنشطة الاستثمارية
(125,963)	(98,869)		الأنشطة التمويلية
684,822	1,675,604		التزامات عقود أيجار مدفوعة
(33,856)	(305,356)		المحصل من التزامات عقود تأجير تمويلي
525,003	1,271,379		تكاليف تمويل مدفوعة
			صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية
(16,672,010)	3,811,463		صافي الزيادة / (التقص) في نقد ونقد معادل
13,840,587	(2,955,636)		إحتياطي ترجمة عملة أجنبية
9,719,441	6,888,018		نقد ونقد معادل في بداية السنة
6,888,018	7,743,845	5	نقد ونقد معادل في نهاية السنة

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة



1. التأسيس والنشاط

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

تمارس الشركة الأم جميع الأنشطة وفقاً لتعاليم الشريعة الإسلامية السمحاء.

إن الأنشطة الرئيسية التي تأسست من أجلها الشركة الأم هي:

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

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

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

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

1.1 أساس الإعداد

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

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

1.2 بيان الالتزام

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

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



2. تطبيق المعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة

(أ) معايير وتفسيرات وتعديلات جديدة سارية من 1 يناير 2023

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

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

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

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

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (17) عقود التأمين

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



2. تطبيق المعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة

(ب) معايير وتفسيرات وتعديلات جديدة لكنها غير سارية بعد

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

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

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

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

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

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

3. معلومات السياسات المحاسبية العادية

3.1 أساس التجميع

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

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

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

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

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءًا لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة



3. معلومات السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

3.1 أساس التجميع (تتمة)

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

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

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

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

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

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

3.2 دمج الأعمال

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

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

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



3. معلومات السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

3.2 دمج الأعمال (تتمة)

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

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

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

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

3.3 الأدوات المالية

3.3.1 الموجودات المالية

i. تصنيف وقياس الموجودات المالية

موجودات مالية بالتكلفة المطفأة

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

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



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

3. معلومات السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

3.3 الأدوات المالية (تتمة)

3.3.1 الموجودات المالية (تتمة)

i. تصنيف وقياس الموجودات المالية (تتمة)

موجودات مالية بالتكلفة المطفأة (تتمة)

القياس اللاحق

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

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

نقد ونقد معادل

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

أذون خزانة

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

مدينون وأرصدة مدينة أخرى، ومستحق من أطراف ذات صلة

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

طريقة معدل الفائدة الفعلي

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



3. معلومات السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

3.3 الأدوات المالية (تتمة)

3.3.1 الموجودات المالية (تتمة)

i. تصنيف وقياس الموجودات المالية (تتمة)

استثمارات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

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

القياس اللاحق

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

ii. انخفاض قيمة الموجودات المالية

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

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

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

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

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

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

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

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



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

3. معلومات السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

3.3 الأدوات المالية (تتمة)

3.3.1 الموجودات المالية (تتمة)

ii. انخفاض قيمة الموجودات المالية (تتمة)

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

تعتبر المجموعة أن الأصل المالي قد تعثر في الحالات التالية:

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

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

قياس خسائر الائتمان المتوقعة

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

الموجودات المالية منخفضة القيمة الائتمانية

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

عرض انخفاض القيمة

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

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

مدينون وأرصدة مدينة أخرى

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

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

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



3. معلومات السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

3.3 الأدوات المالية (تتمة)

3.3.1 الموجودات المالية (تتمة)

ii. انخفاض قيمة الموجودات المالية (تتمة)

مدينون وأرصدة مدينة أخرى (تتمة)

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

إلغاء الاعتراف بالموجودات المالية

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

3.3.2 المطلوبات المالية

الاعتراف المبني والقياس

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

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

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

التصنيف والقياس اللاحق

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

دائنون وأرصدة دائنة أخرى

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

إلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية

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

المقاصة

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

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة



3. معلومات السياسات المحاسبية المادية (تلمة)

3.4 الشركات الزميلة

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

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

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

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

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

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

3.5 عقارات استثمارية

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

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

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

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



3. معلومات السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

3.5 عقارات استثمارية (تتمة)

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

3.6 مشروعات قيد التطوير

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

3.7 ممتلكات ومعدات

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

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

يتم تحميل مبالغ الصيانة والتصليح والاستبدالات والتحسينات البسيطة كمصاريف عند تكبدها. يتم رسمة التحسينات والاستبدالات المهمة للموجودات.

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

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

الموجودات	السنوات
معدات	5
اثاث وديكورات	5-2
سيارات	5
أجهزة اتصال	2
كمبيوترات وألات مكتبية	3-2

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

3.8 انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

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



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

3. معلومات السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

3.8 انخفاض قيمة الموجودات غير المالية (تتمة)

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

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

3.9 مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين

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

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

3.10 مخصصات

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

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

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

3.11 تكاليف اقتراض

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

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



3. ملخص السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

3.12 تحقق الإيرادات

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

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

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

تنشأ إيرادات المجموعة من الأنشطة التالية:

إيرادات عقود من العملاء

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

إيرادات تأجير

يتم تحقق إيرادات التأجير عند اكتسابها على أساس التوزيع الزمني.

إيرادات فوائد

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

توزيعات أرباح

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

إيرادات أخرى

يتم إثبات الإيرادات الأخرى على أساس الاستحقاق.

3.13 عقود الإيجار

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

عندما تكون المجموعة هي المستأجر

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



3. معلومات السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

3.13 عقود الإيجار (تتمة)

موجودات حق الاستخدام

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

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

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

التزامات عقود الإيجار

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

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

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

عقود إيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار ذات موجودات منخفضة القيمة

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

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

عندما تكون المجموعة هي الطرف المستأجر - عقد إيجار تشغيلي

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

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة



3. معلومات السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

3.14 الضرائب

حصصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

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

ضريبة دعم العمالة الوطنية

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

الزكاة

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

الضرائب على الشركة التابعة الأجنبية

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

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

3.15 ترجمة عملة أجنبية

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

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

المعاملات والأرصدة

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

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

العمليات الأجنبية

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

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

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة



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

3. معلومات السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

3.16 الالتزامات الطارئة

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

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

3.17 المعلومات القطاعية

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

4. الأحكام المحاسبية المهمة والتقديرات غير المؤكدة والافتراضات

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

الأحكام المحاسبية المهمة

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

تصنيف الأدوات المالية

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

تصنيف الممتلكات

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

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

عقود الإيجار

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

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



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

الأحكام المحاسبية المهمة (تتمة)

التقديرات والافتراضات غير المؤكدة

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

مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة للذمم المدينة

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

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

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

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

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

تقييم الموجودات المالية غير المسعرة

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

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

تقييم الموجودات المالية غير المسعرة

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

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

تقييم العقارات الاستثمارية

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

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

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة



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

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

التقديرات غير المؤكدة والافتراضات (تتمة)

تقييم العقارات الاستثمارية (تتمة)

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

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

الأعمار الإنتاجية للممتلكات والمعدات

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

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

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

تحقق الإيرادات

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

5. نقد ونقد معادل

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

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

** فيما يلي الحركة على مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة:

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

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة



6. أدون خزانة
يمثل هذا البند أدون خزانة مودعة لدى بنك اجنبي بمعدل فائدة فعلية لا شيء سنويًا (31 ديسمبر 2022: 17% إلى 19.5% سنويًا). تستحق أدون الخزانة خلال فترة تزيد عن ثلاثة أشهر ولكن أقل من سنة.

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

أرصدة متضمنة في بيان المركز المالي المجموع:

2022	2023
دينار كويتي	دينار كويتي
168,417	191,358
(12,205)	(11,889)
156,212	179,469
1,301,823	1,073,973

مستحق من أطراف ذات صلة
ناقصاً: مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة *

مستحق إلى أطراف ذات صلة

* فيما يلي الحركة على مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة:

2022	2023
دينار كويتي	دينار كويتي
7,049	12,205
10,968	9,799
(1,537)	(7,668)
(4,275)	(2,447)
12,205	11,889

الرصيد في بداية السنة
المحمل خلال السنة
رد مخصص خاتل السنة
تعديلات فروق ترجمة عملة أجنبية
الرصيد في نهاية السنة

معاملات متضمنة في بيان الربح أو الخسارة المجموع:

2022	2023
دينار كويتي	دينار كويتي
404,113	396,113
9,431	2,131

رواتب ومزايا الإدارة
صافي المحمل خلال السنة من مخصص خسائر ائتمانية متوقعة

8. مدينون وأرصدة مدينة أخرى

2022	2023
دينار كويتي	دينار كويتي
166,530	43,000
832,114	-
333,909	176,677
1,344,923	1,377,587
2,272,342	1,907,929
40,819	32,655
41,873	37,337
33,877	82,416
99,712	115,769
(143,241)	(125,622)
5,022,858	3,647,748

عملاء
عمليات مشتركة - المطور
أوراق قبض *
دفعات مقدمة لمقاولي المشاريع
دفعة مقدمة لشراء ممتلكات ومنشآت **
دفعات مقدمة لشراء استثمار
مصاريف مدفوعة مقدماً
تأمينات مستردة
أرصدة مدينة أخرى
مخصص خسائر ائتمانية متوقعة ***

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة



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

8. مدينون وأرصدة مدينة أخرى (تتمة)

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

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

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

9. استثمار في شركات زميلة

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

الحركة خلال السنة كما يلي:

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

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة



10.

عقود الإيجار

القيم الدفترية لموجودات حق الاستخدام والتزامات عقود الإيجار لدى المجموعة والحركة المتعلقة بها خلال السنة على النحو التالي:

التزامات عقود الإيجار	موجودات حق الاستخدام	
دينار كويتي	دينار كويتي	
217,006	203,249	كما في 1 يناير 2023
35,816	35,816	الإضافات
-	(90,697)	مصاريق الاطفاء
14,870	-	تكاليف التمويل
(98,869)	-	المدفوع خلال السنة
(38,424)	(31,789)	تعديلات فروق ترجمة عملات اجنبية
130,399	116,579	كما في 31 ديسمبر 2023

التزامات عقود الإيجار	موجودات حق الاستخدام	
دينار كويتي	دينار كويتي	
97,781	90,814	كما في 1 يناير 2022
325,185	325,185	الإضافات
-	(110,045)	مصاريق الاطفاء
24,831	-	تكاليف التمويل
(125,963)	-	المدفوع خلال السنة
(104,828)	(102,705)	تعديلات فروق ترجمة عملات اجنبية
217,006	203,249	كما في 31 ديسمبر 2022

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

2022	2023	
دينار كويتي	دينار كويتي	
93,189	33,447	الجزء المتداول
123,817	96,952	الجزء غير المتداول
217,006	130,399	

11. موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر

2022	2023	
دينار كويتي	دينار كويتي	
21,285	24,874	أوراق مالية محلية مسعرة
1,341,604	927,397	أوراق مالية محلية غير مسعرة
1,362,889	952,271	

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

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة



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

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

الحركة خلال السنة كما يلي:

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

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

12. عقارات استثمارية

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

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

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

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

13. مشروعات قيد التطوير

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

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة



13. مشروعات قيد التطوير (تتمة)

تتمثل مشروعات قيد التطوير فيما يلي:

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

(أ) مشروع لبيان:

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

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

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

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

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

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

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

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



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

13. مشروعات قيد التطوير (تتمة)

ب) مشروع مستقبل سيتي (أريا):

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

تم سداد مبلغ 1,325,401,771 جنيه مصري بما يعادل 13,155,275 دينار كويتي والتي تمثل الدفعة المقدمة والأقساط المستحقة حتى تاريخ إعداد هذه المعلومات المالية المجمعة، وتم إدراج الرصيد المتبقي من التزام الشركة التابعة في هذا العقد كأوراق دفع بمبلغ 129,884,372 جنيه مصري بما يعادل 1,289.167 دينار كويتي.

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

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

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

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

14. دائنون وأرصدة دائنة أخرى

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

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

2022	2023	
دينار كويتي	دينار كويتي	
16,167	19,739	الرصيد في بداية السنة
3,572	-	المحمل خلال السنة
19,739	19,739	الرصيد في نهاية السنة

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة



15. التزامات عقود تأجير تمويلي

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

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

2022	2023	
دينار كويتي	دينار كويتي	
180,741	851,304	الجزء المتداول
504,081	1,368,467	الجزء غير المتداول
684,822	2,219,771	

16. عملاء دفعات مقدّمة

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

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

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

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

17. رأس المال

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

18. احتياطي إجباري

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

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



19. احتياطي اختياري

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

20. الإيرادات

(أ) تفصيل الإيرادات

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

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

السوق الجغرافي الأساسي:

جمهورية مصر العربية		إجمالي إيرادات العقود مع عملاء
5,588,787	5,588,787	
5,588,787	5,588,787	

توقيت الاعتراف بالإيرادات:

عند نقطة زمنية		إجمالي إيرادات العقود مع عملاء
5,588,787	5,588,787	
5,588,787	5,588,787	

للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022

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

السوق الجغرافي الأساسي:

جمهورية مصر العربية		إجمالي إيرادات العقود مع عملاء
7,165,008	7,165,008	
7,165,008	7,165,008	

توقيت الاعتراف بالإيرادات:

عند نقطة زمنية		إجمالي إيرادات العقود مع عملاء
7,165,008	7,165,008	
7,165,008	7,165,008	

2022	2023
دينار كويتي	دينار كويتي
398,569	408,120
398,569	408,120

(ب) إيرادات التأجير
إيرادات إيجارات



21. تكلفة بيع العقارات

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

22. مصاريف عمومية وإدارية

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

23. (خسارة) / ربح السهم الأساسية والمخفضة العائدة لمساهمي الشركة الأم

يتم احتساب (خسارة) / ربح السهم بقسمة صافي (خسارة) / ربح السنة العائدة لمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة. ليس هناك أسهم عادية مخفضة متوقع إصدارها.

إن المعلومات الضرورية لاحتساب (خسارة) / ربحية السهم الأساسية والمخفضة بناء على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة هي كما يلي:

2022	2023	
377,396	(327,695)	صافي (خسارة) / ربح السنة العائدة لمساهمي الشركة الأم (دينار كويتي)
<u>430,000,000</u>	<u>430,000,000</u>	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة (سهم)
<u>0.88</u>	<u>(0.76)</u>	(خسارة) / ربحية السهم الأساسية والمخفضة العائدة لمساهمي الشركة الأم (فلس)

24. التقارير القطاعية

تمارس المجموعة نشاطها من خلال قطاع رئيسي يتمثل فيما يلي:

- القطاع العقاري: يتمثل في تمليك وبيع وشراء العقارات والأراضي وتطوير وإدارة أملاك المجموعة وأملاك الغير العقارية والعقارات الاستثمارية.
- القطاع الاستثماري: يتمثل في إستثمارات ومحافظ استثمارية مدارة بواسطة الغير.

فيما يلي تحليل للمعلومات حسب القطاعات للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 و31 ديسمبر 2022:



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

24. التقارير القطاعية (تتمة)

التوزيع الجغرافي

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

التوزيع القطاعي

الموجودات		النتائج		الإيرادات		
2022	2023	2022	2023	2022	2023	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
1,400,110	952,271	-	(29,842)	-	-	الاستثمار
46,974,354	38,505,888	3,202,289	1,347,692	7,563,577	5,996,907	عقارات
13,378,568	11,735,500	(2,569,404)	(1,663,747)	1,776,755	942,704	أخرى
61,753,032	51,193,659	632,885	(345,897)	9,340,332	6,939,611	المجموع

25. الجمعية العمومية السنوية

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

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

26. ارتباطات رأسمالية

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

27. إدارة رأس المال والمخاطر المالية

إدارة رأس المال

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

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة



27. إدارة رأس المال والمخاطر المالية (تتمة)

إدارة رأس المال (تتمة)

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

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

معدل المديونية

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

المخاطر المالية

فئات الأدوات المالية

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

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



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

27. إدارة رأس المال والمخاطر المالية (تتمة)

المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر السوق

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

(i) مخاطر العملة الأجنبية

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

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

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

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

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

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة



27. إدارة رأس المال والمخاطر المالية (تتمة)

المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر السوق (تتمة)

مخاطر معدل الفائدة

(ii)

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

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

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

مخاطر سعر حقوق الملكية

(iii)

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

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

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

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة



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

27. إدارة رأس المال والمخاطر المالية (تتمة)

المخاطر المالية (تتمة)

(iii) مخاطر سعر حقوق الملكية (تتمة)

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

المخاطر الائتمانية

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

مخاطر انخفاض قيمة الموجودات المالية

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

نقد ونقد معادل

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

مدينون وأرصدة مدينة أخرى ومستحق من أطراف ذي صلة

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



27. إدارة رأس المال والمخاطر المالية (تتمة)

المخاطر المالية (تتمة)

المخاطر الائتمانية (تتمة)

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

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

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

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

التعرض للمخاطر الائتمانية

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

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



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

27. إدارة رأس المال والمخاطر المالية (تتمة)

المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر السيولة

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

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

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

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

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة



28. قياس القيمة العادلة

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

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

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

يحدد المستوى الذي تقع ضمنه الموجودات المالية بناءً على أدنى مستوى للمدخلات الجوهرية للقيمة العادلة.

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

2023		
الإجمالي	مستوى 3	مستوى 1
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
24,874	-	24,874
927,397	927,397	-
952,271	927,397	24,874

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
أوراق مالية مسعرة
أوراق مالية غير مسعرة

2022		
الإجمالي	المستوى 3	المستوى 1
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
21,285	-	21,285
1,341,604	1,341,604	-
1,362,889	1,341,604	21,285

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
أسهم مسعرة
أسهم غير مسعرة

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



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

قياس القيمة العادلة (تتمة)	
تسوية قياسات القيمة العادلة للمستوى 3:	
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	
دينار كويتي	
1,341,604	31 ديسمبر 2023
(147,564)	في 1 يناير 2023
(266,643)	إستبعادات
927,397	التغير في القيمة العادلة
	31 ديسمبر 2023
1,351,301	31 ديسمبر 2022
(9,697)	كما في 1 يناير 2022
1,341,604	التغير في القيمة العادلة
	31 ديسمبر 2022

ترى إدارة الشركة الأم أنه لا توجد تغييرات جوهرية في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية خلال السنة. تصنف كل العقارات الاستثمارية ضمن المستوى 3 في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة.

إن العقارات الاستثمارية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة في بيان المركز المالي المجموع مصنفة ضمن التسلسل الهرمي للقيمة العادلة كما يلي:

قياس القيمة العادلة المطبق المدخلات الجوهرية غير الملحوظة	المستوى 3	دينار كويتي
		31 ديسمبر 2023
		عقارات استثمارية
		6,314,590
		31 ديسمبر 2022
		عقارات استثمارية
		6,350,305

إن تسوية قياسات القيمة العادلة للمستوى 3 للعقارات الاستثمارية هي كالتالي:

عقارات استثمارية	دينار كويتي
	31 ديسمبر 2023
6,350,305	كما في 1 يناير 2023
94,558	التغير في القيمة العادلة
(130,273)	فروق ترجمة عملات أجنبية
6,314,590	31 ديسمبر 2023
	31 ديسمبر 2022
5,700,000	كما في 1 يناير 2022
120,579	محول من مشروعات قيد التطوير
653,683	التغير في القيمة العادلة
(123,957)	تعديلات فروق ترجمة عملات أجنبية
6,350,305	31 ديسمبر 2022

لم تتم أي تحويلات ما بين المستويات الأول والثالث خلال السنة.

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة



29. الأحداث الهامة

بتاريخ 30 أغسطس 2023 قررت لجنة السياسات النقدية للبنك المركزي المصري رفع سعري عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي بواقع 100 نقطة أساس ليصل إلى %19.25، %20.25، %19.75 على الترتيب، كما تم رفع سعر الائتمان والخصم بواقع 100 نقطة أساس ليصل إلى %19.75.

30. أرقام المقارنة

تم إعادة تصنيف أرقام المقارنة الخاصة ببيان المركز المالي المجموع وبيان الربح أو الخسارة المجموع وبيان الدخل الشامل المجموع وبيان التغيرات النقدية المجموع للسنة المالية المنتهية 31 ديسمبر 2022، وبيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2022 لتتفق مع عرض السنة الحالية، لا يوجد تأثير لإعادة التويب على إجمالي الخسارة أو إجمالي حقوق الملكية.

31. الدعاوى القانونية

توجد لدى المجموعة مطالبات قضائية تتمثل في قضايا مرفوعة من المجموعة ضد الغير ومن الغير ضد المجموعة، والذي ليس بالإمكان تقدير النتائج التي سوف تترتب عليها إلى أن يتم البت فيها من قبل القضاء. وفي رأي المستشار القانوني وإدارة المجموعة، فإنه لن يكون لهذه المطالبات تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة، وعليه، لم تقم المجموعة بقيد مخصصات إضافية عن هذه القضايا نظراً لوجود مخصصات كافية عنها كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة المرفقة.

32. أحداث لاحقة

- لاحقاً لتاريخ البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023، وافق مجلس إدارة الشركة الأم على طلب الشركة التابعة شركة منازل للتعمير شركة مساهمة كويتية مقلدة بزيادة رأس مال شركتها التابعة شركة منازل للتطوير العقاري شركة مساهمة مصرية بزيادة نقدية بقيمة 115 مليون جنية مصري بما يعادل 1,145,343 دينار كويتي تقريباً، مع عدم إكتتاب الشركة التابعة (شركة منازل للتعمير) والمملوكة للشركة الأم بنسبة 99.9% في الزيادة النقدية، مما يؤدي إلى انخفاض نسبة شركة منازل للتعمير في شركة منازل للتطوير العقاري شركة مساهمة مصرية من نسبة 70.73% إلى نسبة 54.94%.

- لاحقاً لتاريخ البيانات المالية المجمعة قامت الشركة التابعة " شركة منازل للتطوير العقاري شركة مساهمة مصرية " بسداد مبلغ 138 مليون جنية مصري بما يعادل 1.3 مليون دينار كويتي من قيمة القسط المستحق لشركة مستقبل سيتي عن أرض أريا (إيضاح 13).

- قررت لجنة السياسات النقدية للبنك المركزي المصري في إجتماعها بتاريخ 6 مارس 2024 رفع سعري عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي بواقع 600 نقطة أساس ليصل إلى %27.25، %28.25 و %27.75 على التوالي. كما تم رفع سعر الائتمان والخصم بواقع 600 نقطة أساس ليصل إلى %27.75.

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



منازل القابضة
MANAZEL HOLDING



منازل®

منازل القابضة
MANAZEL HOLDING

شركة منازل القابضة ش.م.ك(عامّة)
ص.ب 26131 الصفاة 13121 الكويت
هاتف: 22324476 (965) - فاكس 22324472 (965)
الموقع الالكتروني: www.manazelholding.com