

شركة أبيار للتطوير العقاري  
شركة مساهمة كويتية ( عامة )  
وشركاتها التابعة  
دولة الكويت

البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024  
مع تقرير مراقب الحسابات المستقل

الصفحة	المحتويات
	تقرير مراقب الحسابات المستقل.
1	بيان المركز المالي المجموع.
2	بيان بيان الأرباح أو الخسائر المجموع
3	بيان الدخل الشامل المجموع
4	بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمعة.
5	بيان التدفقات النقدية المجمعة.
31 - 6	إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة.

## تقرير مراقب الحسابات المستقل

السادة / المساهمين المحترمين  
شركة أبيار للتطوير العقاري ش.م.ك.ع (وشركتها التابعة)  
دولة الكويت

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

### عدم إبداء الرأي

لقد تم تكييفنا بتدقيق البيانات المالية المجمعة لشركة أبيار للتطوير العقاري ش.م.ك.ع "الشركة الأم" (وشركتها التابعة) يشار إليها مجتمعة "بالمجموعة" كما في 31 ديسمبر 2024، والبيانات المجمعة للربح أو الخسارة والربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المالية المنتهية بذلك التاريخ والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة متضمنة ملخص للسياسات المحاسبية الهامة. لا يبدي رأيا حول البيانات المالية المجمعة المرفقة للمجموعة. ونظرا لأهمية الأمور المبينة في قسم "أساس عدم إبداء الرأي" من تقريرنا لم نتمكن من الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتشكل أساسا نستند عليه لإبداء رأي تدقيق حول هذه البيانات المالية المجمعة.

### أساس عدم إبداء الرأي

- 1- كما ذكر في الإيضاح رقم (2) حول البيانات المالية المجمعة، يوجد عدة عوامل ومعطيات أدت إلى وجود شك جوهرى حول مقدرة المجموعة على مواصلة عملها على أساس الاستمرارية كما في 31 ديسمبر 2024. بالإضافة لعدم تتمكن المجموعة من الوفاء بشروط سداد دائنوا تمويل إسلامي (إيضاح 17) بقيمة دفترية 31,331,862 دينار كويتي في تاريخ الاستحقاق، ولم نتمكن من الحصول على المصادقات من جهات الاقتراض بذلك المبلغ كما في 31 ديسمبر 2024 وبالتالي، لم نتمكن من الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول صحة هذه الأرصدة كما في 31 ديسمبر 2024 ومدى ضرورة إجراء أي تعديلات على المبالغ المدرجة في البيانات المالية المجمعة.
- 2- كما هو مبين بإيضاح (6) قامت المجموعة ببيع عقارات بلغت قيمتها الدفترية 71,372,664 دينار كويتي عبارة عن مشروعات قيد التطوير "أولجانا وبيير 8"، بتاريخ 17 فبراير 2022 تم صدور حكم اللجنة القضائية الخاصة بالمشاريع العقارية غير المكتملة والمغلقة بإعادة تفعيل المشروع وفك الرهن وإستكمالته مع إستحواذ أحد الأطراف الخارجية عليه، وبناءا عليه قامت إدارة الشركة بتنفيذ بقرار السحب بإقفال جميع الأرصدة الدفترية المتعلقة بالمشروعات وجميع البنود المتعلقة بها المتمثلة في أرصدة محتجزة لدى البنوك، الدفعات المقدمة من العملاء، أرصدة مستحقة الي مقاولين ومستشارين. وعليه لم نتمكن من التحقق من صحة الرصيد الإفتتاحي للخسائر المرحلة لتحديد الأثر المالي عن استحواذ أحد الأطراف الخارجية على تلك المشروعات ومدى ضرورة إجراء إي تعديل على مبلغ خسائر إستبعاد العقارات قيد التطوير بمبلغ 22,496,064 د.ك المدرج بالأرصدة الإفتتاحية نتيجة لذلك.
- 3- تم اثبات العقارات الاستثمارية (إيضاح 7) بقيمة 9,685,348 دينار كويتي بناء على عقود ابتدائية حيث لم تقم إدارة المجموعة بتزويدنا بمستندات حديثة تثبت استمرار تملك المجموعة لهذه العقارات. وبالتالي، لم نتمكن من الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول مدى ضرورة إجراء إي تعديل على المبلغ المدرج لهذا العقارات.
- 4- قامت المجموعة بالمحاسبة عن الاستثمار في شركة زميلة (إيضاح 8) بقيمة دفترية 1,076,016 دينار كويتي بناء على بيانات مالية مدققة كما في 31 ديسمبر 2024. إلا أنه لم تقم إدارة المجموعة بعمل دراسة لتحديد مدى وجود انخفاض في قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة على الرغم من وجود مؤشر على انخفاض القيمة يتمثل في وجود عدم تأكد مادي يمكن أن يشير شكا حول قدرة الشركة على متابعة أعمالها. وبالتالي لم نتمكن من الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة فيما يتعلق بعمل إجراءات التدقيق اللازمة وعمل دراسة الانخفاض في قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة.

- 5- لم تتمكن الإدارة من الحصول على قياس موثوق به للقيمة العادلة للاستثمار في الأسهم غير المسعرة المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (إيضاح 9) نظراً لعدم توفر معلومات مالية كافية لتحديد القيمة العادلة للاستثمار بواسطة طرق التقييم الأخرى المقبولة كما في 31 ديسمبر 2024 ومدى ضرورة إجراء أي تعديلات على المبالغ المدرجة في البيانات المالية المجمعة حيث قامت الشركة بإثبات تغير في القيمة العادلة لذلك الإستثمار نتيجة لدخول الإستثمار في مرحلة التصفية. وبالتالي، لم تتمكن من الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول مدى ضرورة إجراء أي تعديل على المبلغ المدرج لهذا الإستثمارات.
- 6- كما تم ذكره في (إيضاح 10) بخصوص مدينو الاجارة بمبلغ 29,606,734 دينار كويتي والقضايا المقامة المتعلقة بها، حيث لم تتمكن من الرصيد في ضوء حكم المحكمة الكلية بفسخ العقد ورد الأقساط والذي تم الاستئناف ضده من قبل المجموعة ولم يصدر به حكم. نتيجة لذلك، لم تتمكن من تحديد المبالغ اللازمة لتعديل الرصيد.
- 7- بالإشارة إلى (إيضاح 11) بخصوص مدينون وأرصدة مدينته أخرى بمبلغ 45,532,162 دينار كويتي والذي يتضمن رصيد مستحق من رئيس مجلس الإدارة السابق حيث لم تتمكن إدارة المجموعة من تزويدنا بمصادقة على هذا الرصيد. كما لم تقم الإدارة باحتساب مخصص خسائر اثمانية متوقعة على رصيد المدينون والأرصدة المدينته الأخرى والدور منذ سنوات سابقة. نتيجة لذلك، لم تتمكن من إجراء التعديلات اللازمة على الرصيد.
- 8- لم تتمكن المجموعة من الحصول على المصادقات البنكية لأرصدة حساباتها البنكية (إيضاح 12). وبالتالي، لم تتمكن من الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول وجود وصحة هذه الأرصدة والالتزامات والمطلوبات المحتملة كما في 31 ديسمبر 2024.
- 9- لم نحصل على مصادقات مؤيد وأدلة تدقيق لأرصدة مستحقة الي مقاولين ومستشارين (إيضاح 16) بمبلغ 627,387 دينار كويتي ومصروفات مستحقة ودائنون آخرون بمبلغ 273,189 (إيضاح 16) كما في 31 ديسمبر 2024 ولم تتمكن من القيام بإجراءات بديلة للتحقق من الأرصدة. وبالتالي، لم تتمكن من الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول صحة هذه الأرصدة ومدى ضرورة إجراء أي تعديلات على المبالغ المسجلة في البيانات المالية المجمعة.
- 10- بالإشارة إلى (إيضاح 22) فيما يتعلق بالدعاوى القضائية المرفوعة من أو ضد المجموعة وتقدير التأثيرات المالية كما في 31 ديسمبر 2024 ومدى ضرورة إجراء أي تعديلات على المبالغ المسجلة في البيانات المالية المجمعة.
- 11- قامت الشركة الأم بتسجيل مبالغ تتعلق بدعاوى قضائية مرفوعة على رئيس مجلس الإدارة الأسبق بإجمالي مبلغ 38,443,751 دينار كويتي ، وقد تم إثبات الأثر المالي لهذه المبالغ ضمن القوائم المالية كتعديل على الرصيد الإفتتاحي للخسائر المتراكمة بمبلغ 22,469,064 دينار كويتي وهو يمثل عكس خسائر بيع عقارات قيد التطوير والتي تم اثباتها سابقا (إيضاح 24-ا) وزيادة الإيرادات الأخرى بمبلغ 15,974,687 دينار كويتي ضمن بيان الأرباح أو الخسائر للسنة الحالية. لم تتمكن من الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول صحة هذه الأرصدة ومدى ضرورة إجراء أي تعديلات على المبالغ المسجلة في البيانات المالية المجمعة.
- 12- قامت المجموعة بإجراء التعديل على الرصيد الإفتتاحي للخسائر المتراكمة الوارد ببند رقم (11) من تقريرنا وكما هو مبين بإيضاح (24) ، إلا إنها لم تقم بإحتساب أثر ذلك التعديل عند إحتساب الزكاة المستحقة للسنة الحالية طبقا لقانون الزكاة رقم 46 لسنة 2006 بشأن الزكاة ومساهمة الشركات المفضلة والعامّة في ميزانية الدولة ، ولو كانت قد تم إدراج أثرها عند إحتساب الزكاة المستحقة لكأنت زادت بمبلغ 376,196 دينار كويتي وأيضا زادت خسائر السنة الحالية بنفس المبلغ.

#### أمر آخر

دون أن يؤثر ذلك على رأينا، نلفت إنتباهكم إلى أن الجمعية العمومية العادية للمساهمين عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022 ، والسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023 لم تتعقد حتى تاريخ تقريرنا (إيضاح - 21).

#### مسئوليات الإدارة والقائمون على الحوكمة عن البيانات المالية المجمعة

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض هذه البيانات المالية المجمعة بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية وكذلك عن وضع نظم الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد بيانات مالية مجمعة خالية من أية أخطاء مادية سواء كانت بسبب الغش أو الخطأ. عند إعداد البيانات المالية المجمعة فإن الإدارة مسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على الاستمرار كشركة مستمرة والافصاح متى كان مناسباً عن المسائل المتعلقة بالاستمرارية واعتماد مبدأ الاستمرارية المحاسبي، ما لم تنوي الإدارة تصفية المجموعة أو وقف عملياتها، أو لا يوجد لديها بديل واقعي إلا القيام بذلك. ويعتبر القائمون على الحوكمة مسئولين عن الاشراف على مسار إعداد التقارير المالية للمجموعة. لا يمتد أثر البيانات المالية المجمعة إلا بعد اعتمادها من الجمعية العمومية للمساهمين والجهات الرسمية بالدولة.

Kreston Kuwait  
مكتب عبداللطيف جوهر وشركاه  
محاسبون قانونيون  
برج باناسونيك - الدور 23 - مكتب 82  
شارع فهد السالم - القبلة  
ص.ب: 27724 الصفاة 13138 الكويت  
تلفون: (+965) 22479823  
فاكس: (+965) 22479824  
info@krestonkuwait.com  
www.krestonkuwait.com



#### مسئوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعّة

ان مسؤوليتنا هي تدقيق البيانات المالية المجمعّة للمجموعة طبقاً لمعايير التدقيق الدولية وإصدار تقرير مراقب الحسابات المستقل حولها. ومع ذلك، ونظراً للأمور المبينة في قسم "أساس عدم إبداء الرأي"، لم نتمكن من الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة يستند إليها رأي التدقيق حول البيانات المالية المجمعّة. نحن مستقلون عن المجموعة وفقاً لميثاق الأخلاقيات المهنية للمحاسبين المهنيين "ميثاق الأخلاقيات" الصادر عن المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات للمحاسبين. وقد التزمنا بمسئولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لميثاق الأخلاقيات.

#### التقرير حول مراجعة الأمور القانونية والتنظيمية الأخرى

بإستثناء ما ورد بإيضاح رقم (1) وفي رأينا أيضاً نظراً لأهمية الأمور المذكورة في قسم "أساس عدم إبداء الرأي" من تقريرنا، أننا لم نتمكن من تحديد ما إذا كانت الشركة الأم تحتفظ بسجلات محاسبية منتظمة وما إذا كانت البيانات المالية المجمعّة والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يتعلق بهذه البيانات المالية المجمعّة تتفق مع ما هو وارد بدفاتر الشركة الأم. وأننا، ونظراً لأهمية الأمور المذكورة في قسم "أساس عدم إبداء الرأي" لم نتمكن من الحصول على كافة المعلومات والايضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق كما لم نتمكن من تحديد ما إذا كانت البيانات المالية المجمعّة تتضمن جميع المعلومات التي يتطلبها القانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال ولائحته التنفيذية والتعليمات ذات الصلة أو قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية وتعديلاته اللاحقة أو عقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتهما اللاحقة، وما إذا كانت هناك أية مخالفات لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية وتعديلاته اللاحقة أو عقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتهما اللاحقة خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 بشكل يؤثر مادياً في نشاط المجموعة أو في مركزها المالي المجمع.

عبد اللطيف محمد جوهر عبدالله

مراقب حسابات مرخص فئة أ رقم 142  
مرخص من هيئة أسواق المال  
عضو في كريستون العالمية



عبداللطيف جوهر وشركاه  
محاسبون قانونيون وجراء ضرائب وأعمال

الكويت في:

2 نوفمبر 2025

شركة أبيار للتطوير العقاري  
شركة مساهمة كويتية ( عامة )  
وشركاتها التابعة  
دولة الكويت

بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2024

(المعدل) 31 ديسمبر 2024	(المعدل) 1 يناير 2024	(المعدل) 31 ديسمبر 2023	إيضاحات
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
10,302,186	10,302,186	9,685,348	7
1,125,937	1,147,141	1,076,016	8
1	1	1	9
21,087,538	21,087,538	4,361,864	10
<b>32,515,662</b>	<b>32,536,866</b>	<b>15,123,229</b>	
7,161,612	29,630,676	45,532,162	11
3	3	8	12
<b>7,161,615</b>	<b>29,630,679</b>	<b>45,532,170</b>	
<b>39,677,277</b>	<b>62,167,545</b>	<b>60,655,399</b>	
<b>الموجودات</b>			
<b>الموجودات غير المتداولة</b>			
عقارات استثمارية			
استثمار في شركة زميلة			
إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل			
الشامل الأخر			
مدينو إجارة			
<b>مجموع الموجودات غير المتداولة</b>			
<b>الموجودات المتداولة</b>			
ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى			
النقد والنقد المعادل			
<b>مجموع الموجودات المتداولة</b>			
<b>إجمالي الموجودات</b>			
<b>حقوق الملكية والمطلوبات</b>			
<b>حقوق الملكية :</b>			
110,727,500	110,727,500	110,727,500	13
538	538	538	14
(45,155)	(45,155)	(26,071)	
(1,044,907)	(1,044,907)	(1,044,907)	
(538)	(538)	(538)	
(103,677,307)	(81,187,039)	(82,816,284)	
<b>5,960,131</b>	<b>28,450,399</b>	<b>26,840,238</b>	
<b>مطلوبات غير متداولة</b>			
125,929	125,929	139,666	
<b>125,929</b>	<b>125,929</b>	<b>139,666</b>	
<b>مطلوبات متداولة</b>			
31,317,920	31,317,920	31,331,862	17
2,273,297	2,273,297	2,343,633	16
<b>33,591,217</b>	<b>33,591,217</b>	<b>33,675,495</b>	
<b>39,677,277</b>	<b>62,167,545</b>	<b>60,655,399</b>	

الإيضاحات المرفقة تعتبر جزءاً من البيانات المالية المجمعة وتقرأ معها

  
نائب رئيس مجلس الإدارة  
محمد أحمد الشايح

شركة أبيار للتطوير العقاري  
شركة مساهمة كويتية ( عامة )  
وشركاتها التابعة  
دولة الكويت

بيان الأرباح أو الخسائر المجموع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

2023	2024	إيضاحات
دينار كويتي	دينار كويتي	
(4,311)	(24,159)	
1,331,731	(616,838)	
(77,292)	(71,125)	
-	15,974,687	
<b>1,250,128</b>	<b>15,262,565</b>	
		<b>الإيرادات</b>
		خسارة ترجمة عملات أجنبية
		التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
		حصة في نتائج أعمال شركة زميلة
		إيرادات أخرى
		مجموع الإيرادات
		<b>المصاريف والأعباء الأخرى</b>
(11,652)	(37,061)	مصاريف إدارية
(130,136)	(109,991)	تكلفة الموظفين
(3,961,692)	(16,744,758)	10 مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
<b>(4,103,480)</b>	<b>(16,891,810)</b>	مجموع المصروفات والأعباء الأخرى
<b>(2,853,352)</b>	<b>(1,629,245)</b>	صافي خسارة السنة
<b>(3)</b>	<b>(1)</b>	18 خسارة السهم الأساسية والمخففة (فلس)

الإيضاحات المرفقة تعتبر جزءاً من البيانات المالية المجمعة وتقرأ معها



نائب رئيس مجلس الإدارة  
محمد أحمد الشايح

شركة أبيار للتطوير العقاري  
شركة مساهمة كويتية ( عامة )  
وشركاتها التابعة  
دولة الكويت

بيان الدخل الشامل المجمع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

2023	2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	
(2,853,352)	(1,629,245)	صافي خسارة السنة
		الدخل الشامل الآخر
		ينود يمكن أن يعاد تصنيفها لاحقاً إلى بيان الأرباح أو الخسائر
28,016	19,084	فروق ترجمة عملات أجنبية
<b>(2,825,336)</b>	<b>(1,610,161)</b>	<b>مجموع الخسارة الشاملة للسنة</b>

الإيضاحات المرفقة تعتبر جزءاً من البيانات المالية المجمعة وتقرأ معها



شركة أبيار للتطوير العقاري  
شركة مساهمة كويتية ( عامة )  
وشركاتها التابعة  
دولة الكويت

بيان التدفقات النقدية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

2023	2024	إيضاحات
دينار كويتي	دينار كويتي	
		<b>التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية</b>
(2,853,352)	(1,629,245)	صافي خسارة السنة
		<b>تعديلات :</b>
(1,331,731)	616,838	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
77,292	71,125	حصة من نتائج شركة زميلة
3,961,692	16,744,758	مخصص خسائر إنتمانية متوقعة
11,549	13,737	مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
-	(15,974,687)	إيرادات أخرى
<b>(134,550)</b>	<b>(157,474)</b>	خسارة التشغيل قبل التغير في رأس المال العامل
		<b>التغير في موجودات ومطلوبات التشغيل :</b>
91,953	73,201	ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى
38,380	70,336	الدائنون التجاريون وأرصدة دائنة أخرى
<b>(4,217)</b>	<b>(13,937)</b>	<b>صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية</b>
		<b>التدفقات النقدية من أنشطة التمويل</b>
4,217	13,942	دائنو تمويل اسلامي
<b>4,217</b>	<b>13,942</b>	<b>صافي التدفقات في الأنشطة التمويلية</b>
-	5	صافي التدفقات النقدية خلال السنة
3	3	يضاف : النقد والنقد المعادل في بداية السنة
<b>3</b>	<b>8</b>	<b>رصيد النقد والنقد المعادل في نهاية السنة</b>
		<b>12</b>

الإيضاحات المرفقة تعتبر جزءاً من البيانات المالية المجمعة وتقرأ معها

## (1) التأسيس والنشاط

تأسست شركة أبيار للتطوير العقاري - شركة مساهمة كويتية (عامة) "الشركة الأم" في دولة الكويت. وقد تم إدراج الشركة في بورصة الكويت للأوراق المالية بتاريخ 29 أكتوبر 2007. أوصى مجلس إدارة الشركة الأم في اجتماعه المنعقد بتاريخ 28 أكتوبر 2019 بالانسحاب الاختياري من بورصة الكويت للأوراق المالية. كما وافق مساهمي الشركة الأم على تلك التوصية في الجمعية العمومية العادية المنعقدة بتاريخ 26 نوفمبر 2019. وافقت هيئة أسواق المال على هذه التوصية في 28 يناير 2020. بتاريخ 19 أبريل 2021 تم إلغاء إدراج الشركة بموجب قرار من هيئة أسواق المال وحتى تاريخ صدور هذه البيانات المالية إن الشركة بصدد تعديل الكيان القانوني لتحويله من شركة مساهمة كويتية عامة إلى شركة مساهمة كويتية مقفلة. وتمارس الشركة الأم جميع الأنشطة وفقا لتعاليم الشريعة الإسلامية السمحاء. إنتهت الرخصة التجارية بتاريخ 5 أكتوبر 2025 وجاري العمل على تجديدها لدى الجهات المختصة.

تتمثل الأنشطة الرئيسية التي تأسست من أجلها الشركة الأم هي القيام بما يلي:

- أ. تملك وبيع وشراء العقارات والأراضي وتطويرها لحساب الشركة داخل الكويت وخارجه وكذلك إدارة أملاك الغير وكل ذلك بما لا يخالف الأحكام المنصوص عليها في القوانين القائمة وما حظرته من التجار في قسائم السكن الخاص على النحو الذي نصت عليه هذه القوانين .
- ب. تملك وبيع وشراء أسهم وسندات الشركات العقارية لحساب الشركة فقط داخل الكويت وخارجها .
- ج. إعداد الدراسات وتقديم الاستشارات في المجالات العقارية بكافة أنواعها على أن تتوفر الشروط المطلوبة فيمن يزاول تقديم هذه الخدمة .
- د. تملك وإدارة الفنادق والنوادي الصحية والمرافق السياحية وإيجارها واستئجارها
- هـ. القيام بأعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للشركة وللغير بما في ذلك أعمال الصيانة وتنفيذ الأعمال المدنية والميكانيكية والكهربائية والمصاعد وأعمال تكييف الهواء بما يكفل المحافظة على المباني وسلامتها .
- و. إدارة وتشغيل واستثمار وإيجار واستئجار الفنادق والنوادي والموتيلات وبيوت الضيافة والاستراحات والمنزلات والحدايق والمعارض والمطاعم والكافيتريات والمجمعات السكنية والمنتجعات السياحية والصحية والمشروعات الترويحية والرياضية والمحلات وذلك على مختلف الدرجات والمستويات شاملا جميع الخدمات الأصلية والمساعدة والمرافق الملحقة بها وغيرها من الخدمات اللازمة لها .
- ز. تنظيم المعارض العقارية الخاصة بمشاريع الشركة العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة .
- ح. إقامة المزايدات العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة .
- ط. تملك الأسواق التجارية والمجمعات السكنية وإدارتها
- ي. استغلال الفوائد المالية المتوفرة لدى الشركة عن طريق استثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة .
- ك. المساهمة المباشرة لوضع البنية الأساسية للمناطق والمشاريع السكنية والتجارية والصناعية بنظام البناء والتشغيل والتحويل (BOT) وإدارة المرافق العقارية .

يقع مكتب الشركة الأم المسجل في برج صحاري، شارع السور، منطقة القبلة، ص.ب. 4238 الصفاة 13043 ، دولة الكويت .

تمت الموافقة على إصدار البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024 بناء على اجتماع مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ 2 نوفمبر 2025 وهي خاضعة لموافقة الجمعية العامة للمساهمين. إن مساهمي الشركة الأم لهم الحق في تعديل هذه البيانات المالية المجمعة بعد إصدارها في إجتماع الجمعية العامة العادية للمساهمين.

### مبدأ محاسبي خاص بالإستمرارية

بلغت الخسائر المتراكمة للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2024 مبلغ وقدره 82,816,284 دينار كويتي ما يمثل 74.79 % من رأس المال الشركة الأم المدفوع والمصدر. قامت الشركة الأم خلال سنة 2019 بالتوقيع على مذكرة تفاهم مع مؤسسة مالية محلية لتسوية تسهيلات انتمائية بمبلغ 20,399,604 دينار كويتي تمثل أصل مبلغ التسهيلات الانتمائية وتكاليف التمويل المتعلقة بها حتى 31 ديسمبر 2018 من خلال تسوية عينية بمبلغ 19,432,305 دينار كويتي، إلا أن مدة تنفيذ مذكرة التفاهم انتهت في 30 يونيو 2019 ، ولم تعد ملزمة لأطرافها، ووفقا لإفادة الإدارة مازالت الشركة الأم تجري مفاوضات لإيجاد حل طويل الأجل. إن مقدرة المجموعة على مواصلة عملها على أساس مبدأ الاستمرارية مرتهن بإعادة التفاوض حول ترتيبات ديونها مع جهات الاقراض أو توفير تمويل بديل.

كما في تاريخ اصدار هذه البيانات المالية المجمعة ، لم يتم التوصل إلى ترتيبات محددة لإعادة الهيكلة مع جهات الاقراض. إلا أن الإدارة تعتقد أن المناقشات مع جهات الاقراض بشأن خطة إعادة الهيكلة سوف تنتهي بنتائج إيجابية. إن قدرة المجموعة على مواصلة عملها على أساس مبدأ الاستمرارية يعتمد على إعادة جدولة الدين وفقا لمدد معينة لسداد الالتزامات مع جهات الاقراض، واستمرار الدعم من جهات الاقراض وتحقيق أرباح مستقبلية والذي يعتمد على تطبيق وتنفيذ خطة إعادة هيكلة الدين التي يتم مناقشتها حاليا مع جهات الاقراض.

تقر الإدارة باستمرار عدم التأكد المتعلق بقدرة المجموعة على الوفاء بمتطلباتها المالية لإعادة تمويل أو سداد دائني التمويل الاسلامي فوراً وعند استحقاقها. على الرغم من ذلك، ووفقا للمبين أعلاه، تعتقد الإدارة أن المناقشات مع جهات الاقراض بشأن خطة إعادة هيكلة الدين سوف تنتهي بنتائج إيجابية، وتتوقع بصورة معقولة أن تتوافر لدى المجموعة الموارد الكافية لمواصلة وجودها التشغيلي في المستقبل القريب. وإذا لم تتمكن المجموعة لاي سبب من الأسباب من مواصلة عملها على أساس مبدأ الاستمرارية، فقد يؤثر ذلك على مقدرة المجموعة على تحقيق موجوداته بقيمتها المسجلة، وإطفاء مطلوباتها في سياق العمل المعتاد لقاء المبالغ المسجلة في البيانات المالية المجمعة .

## 2. أسس التجميع وإعداد البيانات المالية المجمعة وبيان الالتزام

### أساس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية المجمعة على أساس مبدأ التكلفة التاريخية المعدل بإعادة تقييم بعض الموجودات مالية بالقيمة العادلة كما هو موضح تفصيلا بالسياسات والإيضاحات المرفقة.  
تم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي وهو عملة التشغيل والعرض للمجموعة.

### أساس التجميع

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024، تنشأ السيطرة عندما تتعرض الشركة الأم لمخاطر أو يكون لها حقوق في عائدات متغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها ويكون لديها القدرة على التأثير على تلك العائدات من خلال سيطرتها على الشركة المستثمر فيها. وبصورة محددة، تسيطر الشركة الأم على الشركات المستثمر فيها فقط عندما يكون لدى الشركة الأم :

– سيطرة على الشركة المستثمر فيها (أي الحقوق الحالية التي تمنحها القدرة الحالية على توجيه الأنشطة ذات الصلة الخاصة بالشركة المستثمر فيها)؛

– تعرض لمخاطر أو حقوق في عائدات متغيرة من مشاركتها في الشركات المستثمر فيها؛

## 2. أسس التجميع وإعداد البيانات المالية المجمعة وبيان الالتزام (يتبع)

### أساس التجميع (يتبع)

- القدرة على استخدام سيطرتها على الشركات المستثمر فيها في التأثير على عائدتها؛
- عندما تحتفظ الشركة الأم بأقل من أغلبية حقوق التصويت أو حقوق مماثلة للشركة المستثمر فيها، تأخذ الشركة الأم في اعتبارها كافة المعلومات والظروف ذات الصلة عند تقييم مدى سيطرتها على الشركات المستثمر فيها بما في ذلك :
  - الترتيب التعاقدى القائم مع حاملي الأصوات الآخرين في الشركات المستثمر فيها.
  - الحقوق الناتجة من الترتيبات التعاقدية الأخرى.
  - حقوق التصويت لدى المجموعة وحقوق التصويت المحتملة.
- تعيد المجموعة في تاريخ كل تقرير مالي تقييم مدى سيطرتها على الشركات المستثمر فيها في حالة إذا كانت المعلومات والظروف تشير إلى وجود تغيرات في عامل واحد أو أكثر من العوامل الثلاثة للسيطرة. يبدأ تجميع الشركة التابعة عندما تحصل الشركة الأم على السيطرة على الشركات التابعة وتتوقف السيطرة على الشركات التابعة وتتوقف هذه السيطرة عندما تفقد الشركة الأم سيطرتها على الشركة التابعة. ويتم إدراج الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات المتعلقة بالشركات التابعة التي تم حيازتها أو بيعها خلال السنة في بيان الدخل الشامل من تاريخ حصول الشركة الأم على السيطرة حتى تاريخ توقف سيطرة الشركة الأم على الشركات التابعة.
- تتعلق الأرباح أو الخسائر وكل بند من بنود الإيرادات الشاملة الأخرى بمساهمي المجموعة والحصص غير المسيطرة حتى إن أدى ذلك إلى رصيد عجز في الحصص غير المسيطرة. ويتم إجراء تعديلات عند الضرورة على البيانات المالية للشركات التابعة لكي تتماشى السياسات المحاسبية مع السياسات المحاسبية للمجموعة. يتم إستبعاد كافة الموجودات والمطلوبات فيما بين شركات المجموعة وحقوق الملكية والإيرادات والمصروفات والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات فيما بين أعضاء المجموعة بالكامل عند التجميع.
- يتم المحاسبة عن التغير في حصة الملكية لشركات تابعة، مع عدم فقدان السيطرة، كمعاملة حقوق ملكية. إذا فقدت الشركة الأم السيطرة على شركاتها التابعة، فإنها :
  - تستبعد موجودات (بما في ذلك الشهرة) ومطلوبات الشركات التابعة.
  - تستبعد القيمة الدفترية للحصص غير المسيطرة.
  - تستبعد فروق تحويل العملات الأجنبية المترجمة المسجلة في الإيرادات الشاملة الأخرى.
  - تحقق القيمة العادلة للمقابل المستلم.
- تحقق القيمة العادلة لأي استثمار محتفظ به.
- تحقق أي فائض أو عجز في بيان الدخل الشامل المجمع.
- تعيد تصنيف حصة الشركة الأم من البنود المسجلة سابقاً في الإيرادات الشاملة الأخرى إلى بيان الدخل الشامل المجمع أو الأرباح المحتفظ بها، متى كان ذلك مناسباً ووفق الحاجة إذا قامت المجموعة مباشرة ببيع الموجودات والمطلوبات ذات الصلة.

### فيما يلي تفاصيل الشركات التابعة المدرجة بالبيانات المالية المجمعة :

اسم الشركة	بلد التأسيس	الحصة %		النشاط
		2023	2024	
شركة العين الأهلية للتجارة العامة والمقاولات ذ.م.م	الكويت	100%	100%	أنشطة عقارية

## 2. أسس التجميع وإعداد البيانات المالية المجمعة وبيان الإلتزام (يتبع)

إن إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب من الإدارة وضع تقديرات وإفتراضات قد تؤثر على المبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات والإفصاح عن الموجودات والمطلوبات المحتملة بتاريخ البيانات المالية المجمعة والمبالغ المدرجة للإيرادات والمصروفات خلال الفترة الصادر عنها التقرير. كما يتطلب أيضاً من الإدارة ممارسة بعض من أحكامها خلال عملية تطبيق السياسات المحاسبية. إن المناطق التي تتخللها درجة عالية من الإفتراضات أو التعقيد أو حيث تكون التقديرات والإفتراضات جوهرية بالنسبة للبيانات المالية مبينة في إيضاح رقم (5).

## 3. تطبيق معايير دولية جديدة ومعدلة للمعايير الدولية للتقارير المالية

### 3-1) المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة السارية على السنة الحالية

طبقت الشركة في العام الحالي، عدد من التعديلات على معايير المحاسبة الدولية لإعداد التقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والتي تعتبر سارية بشكل إلزامي لفترة محاسبية تبدأ في أو بعد 1 يناير 2024:

#### ◆ تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم (1) - تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة والمطلوبات غير المتداولة التي بها تعهدات.

الحق في تأجيل التسوية - توفر التعديلات توضيحاً بأنه إذا كان حق المنشأة في تأجيل تسوية التزام خاضعاً لامتنال المنشأة بالعهود المستقبلية، فإن للمنشأة الحق في تأجيل تسوية الإلتزام حتى لو لم تمثل لتلك التعهدات في نهاية الفترة المشمولة بالتقرير.

التأجيلات المتوقعة - توضح التعديلات أن تصنيف الإلتزام لا يتأثر باحتمالية أن تمارس المنشأة حقها في تأجيل تسوية الإلتزام لمدة اثني عشر شهراً على الأقل بعد فترة التقرير.

التسوية عن طريق أدوات حقوق الملكية - توضح التعديلات أن هناك استثناء من شرط أن تؤثر تسوية الإلتزامات عن طريق أدوات حقوق الملكية على تصنيف المطلوبات.

الإفصاحات - تتطلب التعديلات إفصاحات إضافية من قبل المنشأة التي تصنف الإلتزامات الناشئة عن ترتيبات القروض على أنها غير متداولة عندما يكون لها الحق في تأجيل تسوية تلك الإلتزامات والتي تخضع لامتنال المنشأة للتعهدات المستقبلية في غضون اثني عشر شهراً.

يجب تطبيق التعديلات بأثر رجعي وفقاً للمتطلبات العادية في معيار المحاسبة الدولي 8 السياسات المحاسبية والتغييرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء.

#### ◆ تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) - الإلتزامات عقود الإيجار في حالة البيع وإعادة التأجير

يحدد التعديل على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 المتطلبات التي يستخدمها البائع - المستأجر في قياس التزام عقود الإيجار الناشئ في معاملة البيع وإعادة التأجير، لضمان عدم تسجيل البائع - المستأجر أي مبلغ من الربح أو الخسارة المتعلقة بحق الاستخدام المحتفظ به.

بعد تاريخ البدء في معاملة البيع وإعادة التأجير، يطبق البائع - المستأجر الفقرات من 29 إلى 35 من المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 على أصل حق الاستخدام الناشئ عن إعادة التأجير والفقرات من 36 إلى 46 من المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 على التزام عقود الإيجار الناشئ عن إعادة التأجير. عند تطبيق الفقرات من 36 إلى 46، يحدد البائع - المستأجر "مدفوعات الإيجار" أو "مدفوعات الإيجار المعدلة" بطريقة لا يعترف فيها البائع - المستأجر بأي مبلغ من الربح أو الخسارة يتعلق بحق الاستخدام الذي يحتفظ به البائع - المستأجر. لا يمنع تطبيق هذه المتطلبات البائع - المستأجر من الاعتراف، في الأرباح أو الخسائر، بأي ربح أو خسارة تتعلق بالإنهاء الجزئي أو الكامل لعقد الإيجار.

◆ تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم (7) والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (7) - الإفصاحات: ترتيبات

تمويل الموردين

توضح التعديلات خصائص ترتيبات تمويل الموردين. في هذه الترتيبات، واحد أو أكثر من مقدمي التمويل يدفع المبالغ المستحقة على المنشأة لمورديه. أن المنشأة توافق على تسوية تلك المبالغ مع مقدمي التمويل وفقاً لشروط وأحكام الترتيبات، إما في نفس التاريخ أو في تاريخ لاحق للتاريخ الذي يدفع فيه مقدمي التمويل الى موردي المنشأة. تتطلب التعديلات من المنشأة تقديم المعلومات حول تأثير ترتيبات تمويل الموردين على الالتزامات والتدفقات النقدية، بما في ذلك الشروط والأحكام الخاصة بهذه الترتيبات والمعلومات الكمية عن الالتزامات ذات الصلة لتلك الترتيبات كما في بداية ونهاية فترة التقرير ونوع وتأثير التغيرات غير النقدية في القيمة الدفترية لتلك الترتيبات. المعلومات عن تلك الترتيبات مطلوب أن يتم تجميعها ما لم تكن تلك الترتيبات الفردية لها شروط مختلفة أو فريدة من نوعها. في سياق مخاطر السيولة الكمية، أن الإفصاحات المطلوبة بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 7، ترتيبات تمويل الموردين يتم تضمينها كمثال على العوامل الأخرى التي قد تكون ذات الصلة للإفصاحات. إن تلك التعديلات ليس لها أي تأثير مادي على البيانات المالية.

3-2) المعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة قيد الإصدار، ولكنها لم تصبح سارية المفعول  
تم إصدار المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة التالية، ولم تسري على السنة المالية التي تبدأ في 1 يناير 2024، ولم يتم تطبيقها من قبل الشركة:

المعيار أو التفسير	يسري على الفترات
تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم (21) - عدم القدرة على التبادل	1 يناير 2025
تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (7) - التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية - تعديلات على: المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (7) الأدوات المالية: الإفصاحات والإرشادات المصاحبة له المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) - الأدوات المالية. المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (10) - البيانات المالية المجمعة. المعيار المحاسبي الدولي رقم (7) - بيان التدفقات النقدية	1 يناير 2026
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (18) - العرض والإفصاح في البيانات المالية	1 يناير 2027
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (19) - الشركات التابعة التي لا تخضع للمساءلة العامة:	1 يناير 2027

◆ تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم (21) - عدم القدرة على التبادل

يحدد التعديل على المعيار المحاسبي الدولي رقم 21 كيفية تقييم المنشأة ما إذا كانت العملة قابلة للتبادل وكيف ينبغي تحديد سعر الصرف الفوري عندما تكون قابلية التبادل غير متاحة. تعتبر العملة قابلة للتحويل إلى عملة أخرى عندما تكون المنشأة قادرة على الحصول على العملة الأخرى ضمن إطار زمني يسمح بإجراء إداري عادي التأخير وذلك من خلال آلية السوق أو الصرف التي من شأن معاملة التبادل أن تنشئ حقوقاً قابلة للتنفيذ و التزامات.

إذا كانت العملة غير قابلة للتحويل إلى عملة أخرى، يكون على المنشأة تقدير سعر الصرف الفوري في تاريخ القياس. أن هدف المنشأة في تقدير سعر الصرف الفوري هو أن يعكس المعدل الذي يكون في عملية التبادل العادية في تاريخ القياس بين المشاركين في السوق وتحت الظروف الاقتصادية السائدة. تشير التعديلات إلى أنه يمكن للمنشأة استخدام سعر الصرف الملحوظ دون تعديل أو استخدام اي طريقة تقدير.

عندما تقوم المنشأة بتقدير سعر الصرف الفوري بسبب أن العملة غير قابلة للاستبدال بعملة أخرى، فإن المنشأة تفصح عن المعلومات التي تمكن مستخدمي بياناتها المالية من فهم كيف ان العملة غير قابلة للتحويل إلى عملة أخرى، وأي توقع بتأثير هذا الامر على الأداء المالي للمنشأة ومركزها المالي وتدفقاتها النقدية.

#### ◆ تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (7) - تصنيف وقياس

التعديلات على تصنيف وقياس الأدوات المالية (تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 7)، والتي:

- توضح أن الالتزام المالي يُلغى الاعتراف به في "تاريخ التسوية"، أي عندما يتم سداد الالتزام ذي الصلة أو إلغاؤه أو انتهاء صلاحيته أو عندما يصبح الالتزام مؤهلاً لعدم الاعتراف به. كما توفر التعديلات خياراً لسياسة المحاسبة لإلغاء الاعتراف بالالتزامات المالية التي يتم تسويتها من خلال نظام دفع إلكتروني قبل تاريخ التسوية إذا تم استيفاء شروط معينة.
- توضح كيفية تقييم خصائص التدفق النقدي التعاقدية للموجودات المالية التي تتضمن ميزات مرتبطة بالبيئة والمجتمع والحوكمة وميزات طارئة أخرى مماثلة.
- توضح معالجة الموجودات غير القابلة للرجوع عليها والأدوات المرتبطة بالعقد.
- تتطلب إفصاحات إضافية في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 7 للموجودات والمطلوبات المالية ذات الشروط التعاقدية التي تشير إلى حدث محتمل (بما في ذلك تلك المرتبطة بالبيئة والمجتمع والحوكمة)، وأدوات الأسهم المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.
- سيتم تطبيق المتطلبات الجديدة بأثر رجعي مع تعديل الأرباح المرحلة الافتتاحية. لا يلزم إعادة إدراج الفترات السابقة ويمكن إعادة إدراجها دون استخدام توضيحات. يتعين على الشركة الإفصاح عن المعلومات المتعلقة بالموجودات المالية التي تتغير فئة قياسها بسبب التعديلات.

#### ◆ التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية - تعديلات على:

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 7 الأدوات المالية: الإفصاحات "الربح أو الخسارة عند إلغاء الاعتراف" - تعمل التعديلات على تحديث اللغة المتعلقة بالمدخلات غير القابلة للملاحظة في الفقرة B38 من المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 7 وتتضمن إشارة إلى الفقرتين 72 و73 من المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 13: قياس القيمة العادلة.

الإرشادات حول تنفيذ المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 7 "الأدوات المالية": الإفصاحات "المقدمة" - توضح التعديلات على الفقرة IG1 من الإرشادات الخاصة بتنفيذ المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 7 أن الإرشادات لا توضح بالضرورة جميع المتطلبات الواردة في الفقرات المشار إليها في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 7، كما أنها لا تخلق متطلبات إضافية.

الإرشادات حول تنفيذ المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 7 "الأدوات المالية": الإفصاحات "الإفصاح عن الفرق المؤجل بين القيمة العادلة وسعر المعاملة" - تم تعديل الفقرة IG14 من إرشادات تنفيذ المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 7 بشكل أساسي لجعل الصياغة متسقة مع المتطلبات الواردة في الفقرة 28 من المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 7 ومع المفاهيم والمصطلحات المستخدمة في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 13.

الإرشادات حول تنفيذ المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 7 "الأدوات المالية": الإفصاحات "الإفصاحات المتعلقة بمخاطر الائتمان" - تم تعديل الفقرة IG20B من إرشادات تنفيذ المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 7 لتبسيط شرح الجوانب التي لم يتم توضيحها في المثال من متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية.

الفقرة 2.1 من المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 "إلغاء اعتراف المستأجر بالتزامات الإيجار" - لتوضيح أنه عندما يقرر المستأجر أن التزام الإيجار قد تم إطفائه وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9، يتعين على المستأجر تطبيق الفقرة 3.3.3 والاعتراف بأي ربح أو خسارة ناتجة في الأرباح أو الخسائر. ومع ذلك، لا يتناول التعديل كيفية تمييز المستأجر بين تعديل الإيجار كما هو محدد في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 وإطفاء التزام الإيجار وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9.

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 "سعر المعاملة" - تم تعديل الفقرة 5.1.3 من المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 لاستبدال الإشارة إلى "سعر المعاملة كما هو محدد في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15 الإيرادات من العقود مع العملاء" بـ "المبلغ المحدد بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15". كان استخدام مصطلح "سعر المعاملة" فيما يتعلق بالمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15 مربكاً، لذا فقد تمت إزالته. كما تم حذف المصطلح من الملحق أ من المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9.

الفقرة B74 من المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 10 "تحديد الوكيل الفعلي" لتوضيح أن العلاقة الموضحة في الفقرة B74 ليست سوى مثال واحد للعلاقات المختلفة التي قد توجد بين المستثمر والأطراف الأخرى التي تعمل كوكلاء فعليين للمستثمر. تهدف التعديلات إلى إزالة التناقض مع الشرط الوارد في الفقرة B73 لكي تستخدم الشركة التقديرات لتحديد ما إذا كانت الأطراف الأخرى تعمل كوكلاء فعليين.

المعيار المحاسبي الدولي رقم 7 - بيان التدفقات النقدية "طريقة التكلفة" - تم تعديل الفقرة 37 من المعيار المحاسبي الدولي رقم 7 لاستبدال مصطلح "طريقة التكلفة" بمصطلح "بالتكلفة"، بعد الحذف السابق لتعريف "طريقة التكلفة".

#### ◆ المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (18) - العرض والإفصاح في البيانات المالية

في أبريل 2024، أصدر المجلس المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 18 "العرض والإفصاح في البيانات المالية" والذي يحل محل المعيار المحاسبي الدولي رقم 1. يقدم المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 18 فئات ومجموعات فرعية جديدة في بيان الربح أو الخسارة. كما يتطلب الإفصاح عن مقاييس الأداء التي تحددها الإدارة ويتضمن متطلبات جديدة لتحديد مكان المعلومات المالية وتجميعها وفصلها.

موقع المعلومات وتجميعها وفصلها: يميز المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 18 بين "عرض" المعلومات في البيانات المالية و"الإفصاح" عنها في الإيضاحات، ويقدم مبدأ لتحديد موقع المعلومات على أساس "الأدوار" المحددة للبيانات المالية والإيضاحات. ويتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 18 تجميع المعلومات وفصلها يرجع إلى خصائص متشابهة وغير متشابهة. كما يتم توفير إرشادات لتحديد الأوصاف أو التسميات ذات المغزى للعناصر التي يتم تجميعها في البيانات المالية.

بيان الربح أو الخسارة: يتعين على الشركة تصنيف جميع الدخل والمصروفات ضمن بيان الربح أو الخسارة إلى واحدة من خمس فئات: التشغيل والاستثمار والتمويل وضرائب الدخل والعمليات المتوقعة. بالإضافة إلى ذلك، يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 18 من الشركة تقديم المجاميع الفرعية والإجماليات لـ "الربح أو الخسارة التشغيلية"، و"الربح أو الخسارة قبل التمويل وضرائب الدخل" و"الربح أو الخسارة".

تم نقل بعض المتطلبات التي كانت مدرجة سابقاً ضمن المعيار المحاسبي الدولي رقم 1 إلى المعيار المحاسبي الدولي رقم 8 "السياسات المحاسبية والتغييرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء"، والذي تمت إعادة تسميته إلى المعيار المحاسبي الدولي رقم 8 "أساس إعداد البيانات المالية".

◆ المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (19) - الشركات التابعة التي لا تخضع للمساءلة العامة: الإفصاحات

في مايو 2024، أصدر المجلس المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 19 الخاص بالشركات التابعة التي لا تخضع للمساءلة العامة: الإفصاحات، والذي يسمح للشركات المؤهلة باختيار تطبيق متطلبات إفصاح مخفضة مع الاستمرار في تطبيق متطلبات الاعتراف والقياس والعرض كما هي في معايير المحاسبة الدولية الأخرى. ما لم يُنص على خلاف ذلك، لن تحتاج الشركات المؤهلة التي تختار تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 19 إلى تطبيق متطلبات الإفصاح في معايير المحاسبة الدولية الأخرى.

يجوز للشركة اختيار تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 19 إذا كانت في نهاية فترة إعداد التقارير:

- شركة تابعة كما هو محدد في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 10.
- لا توجد لديها مساءلة عامة.
- لديها شركة أم (إما نهائية أو وسيطة) تقوم بإعداد البيانات المالية المجمعة، المتاحة للاستخدام العام، والتي تتوافق مع معايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية.

المساءلة العامة: تكون الشركة لديها مساءلة عامة إذا:

- يتم تداول أدوات الدين أو الأسهم الخاصة بها في سوق عامة، أو أنها في صدد إصدار مثل هذه الأدوات للتداول في سوق عامة.
- إنها تحتفظ بأصول بصفة ائتمانية لمجموعة واسعة من الأطراف الخارجية كواحدة من أعمالها الأساسية (أي ليس لأسباب عرضية تتعلق بأعمالها الأساسية).

إن تلك المعايير والتعديلات والتحسينات لا يتوقع أن يكون لها أي تأثير مادي على البيانات المالية.

4. السياسات المحاسبية الهامة

إن السياسات المحاسبية الهامة المستخدمة في إعداد هذه البيانات المالية المجمعة هي كما يلي:

4-1) تحقق وعدم تحقق الموجودات والمطلوبات المالية :

يتم تحقق الأصل المالي أو الإلتزام المالي عندما تصبح الشركة طرفاً في الشروط التعاقدية للأداة المالية. كما لا يتم تحقق أصل ما عندما تنتهي الحقوق التعاقدية في التدفقات النقدية من الأصل المالي أو عندما تقوم الشركة بتحويل كافة مخاطر ومزايا الملكية أو عندما لا تقوم بتحويل أو الإحتفاظ بكافة مخاطر ومزايا الملكية ولم يعد لها سيطرة على الأصل. ولا يتحقق الإلتزام المالي عند الإعفاء من الإلتزام المحدد بموجب العقد أو عند إلغائه أو إنتهاء صلاحيته.

4-2) الإلتزامات المالية / حقوق الملكية :

يتم لاحقاً قياس وتسجيل الإلتزامات المالية، غير تلك المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة العائد الفعلي. يتم تصنيف حصة الملكية كالإلتزامات مالية في حال وجود إلتزام تعاقدي لتسليم النقد أو أصل مالي آخر.

#### 4. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

##### 4-3) النقد والنقد المعادل :

يتم تصنيف النقد بالصندوق، والودائع تحت الطلب ولأجل لدى البنوك التي لا تتجاوز آجال إستحقاقها الأصلية ثلاثة أشهر بالاصافي من تسهيلات السحب البنكي على المكشوف كنقد ونقد معادل في بيان التدفقات النقدية.

##### 4-4) الذمم التجارية المدينة :

تدرج الذمم التجارية المدينة بالقيمة الاسمية ناقصاً المخصص لقاء أي مبالغ مشكوك في تحصيلها. تقوم الشركة بشكل مستمر بقياس مخصص خسائر انخفاض في قيمة الذمم التجارية المدينة بمبلغ مساوي للخسائر الإئتمانية المتوقعة.

##### 4-5) عقارات قيد التطوير :

يتم تطوير العقارات قيد التطوير لغرض البيع في المستقبل في سياق العمل العادي، وليس للاحتفاظ بها لاكتساب ايجارات أو ارتفاع قيمتها الرأسمالية وتدرج بصافي القيمة البيعية. عند الانتهاء من عملية التطوير يتم تحويلها إلى عقارات بغرض المتاجرة. تتضمن التكلفة المبالغ المدفوعة للاستحواذ على الأراضي والمبالغ المدفوعة للمقاولين مقابل الانشاءات وتكاليف الاقتراض وتكاليف التخطيط والتصميم والتكاليف الأخرى ذات الصلة.

##### 4-7) عقارات استثمارية :

تدرج الأراضي والعقارات التي تحتفظ بها المجموعة بغرض تحقيق نمو رأسمالي أو بغرض تأجيرها للغير ضمن العقارات الاستثمارية. يتم اثبات تلك العقارات عند اقتنائها بالتكلفة، ويتم إعادة قياسها بالقيمة العادلة والتي تمثل القيمة السوقية بواسطة مقيم مستقل كما يتم إدراج الأرباح والخسائر الناتجة من التقييم في بيان الربح أو الخسارة المجمع. تتم التحويلات إلى أو من العقارات الاستثمارية فقط عندما يكون هناك تغيير في الاستخدام. بالنسبة للتحويل من العقار الاستثماري إلى عقار يشغله المالك، فإن التكلفة المقدرة للعقار بالنسبة للمحاسبة اللاحقة تكون القيمة العادلة للعقار في تاريخ التغيير في الاستخدام. إذا أصبح العقار الذي يشغله المالك عقاراً استثمارياً، فإن المجموعة تقوم بالمحاسبة عن هذا العقار وفقاً للسياسة المحاسبية للممتلكات والمعدات حتى تاريخ التغيير في الاستخدام.

##### 4-8) استثمار في شركة زميلة :

إن الشركات الزميلة هي تلك الشركات التي يكون للمجموعة تأثير جوهري وليس سيطرة على سياساتها المالية والتشغيلية. تتم المحاسبة عن الاستثمار في شركات زميلة باتباع طريقة حقوق الملكية. يتم إدراج حصة المجموعة من الربح والخسارة المحققة للشركة الزميلة وفقاً لطريقة حقوق الملكية من تاريخ البداية الفعلية للتأثير الجوهري حتى الزوال الفعلي لهذا التأثير الجوهري. وعليه، يتم إدراج الاستثمار في شركات زميلة بالتكلفة مضافاً إليه حصة المجموعة في صافي موجودات الشركة الزميلة ناقصاً أي انخفاض في القيمة. إن الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة من تعاملات مع شركات زميلة يتم إلغاؤها مقابل الاستثمارات في شركات زميلة بحدود حصة المجموعة وذلك الاستثمار. إن هذا الإلغاء محدد بقيمة الانخفاض في قيمة الاستثمار. في تاريخ كل مركز مالي يتم تحديد فيما إذا كان هنالك أي دليل موضوعي على انخفاض قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة. وفي حالة وجود انخفاض، يتم تحديد قيمة الانخفاض بالفرق بين المبلغ القابل للاسترداد والقيمة الدفترية للاستثمار في الشركة الزميلة، حيث يتم إدراج الانخفاض في بيان الدخل المجمع.

#### 4. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

##### 4-9) دائنون ومطلوبات :

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

##### 4-10) مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين :

يتم احتساب مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين عن فترة الخدمة المتراكمة حتى تاريخ بيان المركز المالي وفقاً لأحكام قانون العمل الكويتي في القطاع الأهلي وحسب عقود الموظفين فيما لو كانت توفر مزايا إضافية ، إن هذا الالتزام غير ممول ويتم احتسابه على أساس المبلغ المستحق بافتراض تسديد كامل الالتزام كنتيجة لانتهاء خدمات العاملين في تاريخ المركز المالي.

##### 4-11) دائنو تمويل إسلامي:

يتم الاعتراف المبدئي بها بالقيمة العادلة مطروحا منها تكلفة المعاملة. لاحقاً يتم إثبات القروض التي تحمل ربح بالتكلفة المضافة، باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. ويتم إدراج الفرق بين القيمة التي تم تحصيلها (مطروحا منها تكلفة المعاملة) والقيمة الواجبة السداد في بيان الدخل المجمع على مدار فترة عقود التمويل.

##### 4-12) العملات الأجنبية :

يتم تحويل المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية إلى الدينار الكويتي حسب أسعار التحويل السائدة عند تاريخ المعاملة ويتم تحويل جميع الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية على الدينار الكويتي بتاريخ بيان المركز المالي حسب سعر التحويل السائد بذلك التاريخ. تدرج فروق التحويل الناتجة من تسويات البنود النقدية أو من إعادة تحويل البنود النقدية في بيان الدخل الشامل للسنة.

##### 4-13) الأحداث المحتملة :

لا يتم إثبات المطلوبات المحتملة في البيانات المالية المجمعة لكن يتم الإفصاح عنها إذا كان احتمال التدفقات النقدية للموارد المتمثلة في المنافع الاقتصادية بعيد. لا يتم إثبات الموجودات المحتملة في البيانات المالية المجمعة لكن يتم الإفصاح عنها عند احتمال حدوث تدفقا نقدياً للمنافع الاقتصادية.

##### 4-14) الإيرادات :

يتم قياس الإيرادات على أساس المقابل الذي تتوقع الشركة إستحقاقه في عقد مع عميل ويستثنى المبالغ التي تم جمعها نيابة عن أطراف ثالثة. تعترف الشركة بالإيرادات عندما تنقل السيطرة على منتج أو خدمة إلى عميل. وتتبع الشركة عملية من خمس خطوات:

1- تحديد العقد مع العميل.

2- تحديد التزامات الأداء.

3- تحديد سعر المعاملة.

4- تخصيص سعر المعاملة إلى التزامات الأداء.

5- الاعتراف بالإيرادات عندما تكون التزامات الأداء مستوفاة.

يتم تحديد إجمالي سعر المعاملة للعقد بين التزامات الأداء المختلفة بناء على أسعار البيع النسبية القائمة بذاتها. سعر المعاملة للعقد يستثنى أي مبالغ يتم جمعها نيابة عن أطراف ثالثة.

#### 4. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

يتم الاعتراف بالإيرادات إما في وقت معين أو بمرور الوقت، عندما تكون الشركة (أو كما) تلبية لإلتزامات الأداء عن طريق نقل السلع أو الخدمات الموعودة إلى عملائها.

#### بيع البضائع

يتم الاعتراف بالإيراد عندما تقوم الشركة بتحويل السيطرة على الموجودات إلى العملاء و التي عادة ما تكون في نقطة زمنية يستلم فيها العميل البضائع بلا منازع.

#### تقديم الخدمات

إيرادات الخدمات الناتجة عن تقديم خدمات للعميل، يتم تسجيلها عند الانتهاء من تقديم الخدمة.

#### 4-15 الأدوات المالية :

##### 4-15-1) التحقق، القياس المبدي وعدم التحقق

يتم التحقق من الأصول والخصوم المالية عندما تصبح الشركة طرفا في الأحكام التعاقدية لأداة المالية وتقاس مبدنيا بالقيمة العادلة المعدلة بتكاليف المعاملات، باستثناء تلك المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والتي تقاس مبدنيا بالقيمة العادلة. مبين ادناه القياس اللاحق للأصول والخصوم المالية.

إن جميع المشتريات والمبيعات "بالطرق المعتادة" للأصول المالية يتم تسجيلها على أساس تاريخ المتاجرة، أي بالتاريخ الذي تلزم فيه المنشأة بشراء أو بيع الأصول. إن المشتريات أو المبيعات بالطرق المعتادة هي مشتريات أو مبيعات الأصول المالية التي تتطلب تسليم الأصول خلال إطار زمني يتم تحديده بالنظم أو بالعرف السائد في الأسواق.

يتم استبعاد أصل مالي (أو جزء من أصل مالي أو جزء من مجموعة أصول مالية مماثلة اذا كان مناسباً) إما - عندما ينتهي الحق في استلام التدفقات النقدية من تلك الأصول المالية.

- أو عندما تقوم الشركة بالتنازل عن حقها باستلام التدفقات النقدية من الأصل أو عندما تتحمل الشركة الإلتزام بدفع التدفقات بالكامل دون تأخير مادي إلى طرف ثالث بموجب ترتيب "القبض والدفع" أو أ- أن تقوم الشركة بتحويل كافة مخاطر أو مزايا الأصل أو

ب- أن لا تقوم الشركة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة مخاطر ومزايا الأصل ولكن قامت بتحويل السيطرة على الأصل.

عندما تقوم الشركة بالتنازل عن حقها في استلام التدفقات النقدية من الأصل أو تكون قد دخلت في ترتيب القبض والدفع، تقوم الشركة بتقييم إذا ما إذا كانت وإلى أي مدى تحتفظ بمخاطر ومزايا الملكية. وإذا لم تقم الشركة بتحويل أو الاحتفاظ جوهرياً بكافة مخاطر ومزايا الأصل أو تحويل السيطرة على الأصل. عندها تواصل الشركة تحقق الأصل المحول إلى مدى إلتزام الشركة المتواصل وبهذه الحالة تقوم الشركة بتحقيق الإلتزام المتعلق به. إن الأصل المحول والإلتزام المرتبط به يتم قياسها على أسس تعكس الحقوق والإلتزامات التي تحتفظ بها الشركة. لا يتم تحقق إلتزام مالي عندما يتم الإعفاء من الإلتزام المحدد أو إعفاؤه أو الغاؤه أو انتهاء صلاحية استحقاقه. عند إستبدال إلتزام مالي حالي بأخر من نفس المقرض بشروط مختلفة بشكل كبير، أو بتعديل شروط الإلتزام المالي الحالي بشكل جوهري، يتم معاملة هذا التبديل أو التعديل كعدم تحقق للإلتزام الأصلي وتحقق للإلتزام الجديد، ويدرج الفرق في القيمة الدفترية ذات الصلة في بيان الأرباح والخسائر المجموع.

#### 4. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

##### 2-15-4) تصنيف الموجودات المالية

لغرض القياس اللاحق، يتم تصنيف الموجودات المالية إلى الفئات التالية عند التحقق المبدئي:

- الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة.
  - الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى (FVOCI).
  - موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر (FVTPL).
- ويتم تحديد التصنيف من خلال كل من:
- نموذج أعمال المنشأة لإدارة الأصول المالية.
  - خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي.
- يجوز للشركة إجراء التعيين غير القابل للإلغاء عند التحقق المبدئي لأصل مالي:
- يجوز لشركة اختيار لا رجعة فيه لغرض التغيرات اللاحقة في القيمة العادلة لاستثمار في حقوق الملكية في الدخل الشامل الآخر إذا تم استيفاء معايير معينة.
- يجوز للشركة تعيين لارجعة فيه لأي استثمار دين يفي بالتكلفة المطفأة أو معايير FVOCI كما هو مقاس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر FVTPL إذا كان ذلك يلغي أو يخفض بشكل كبير من عدم تطابق محاسبي. لم يتم عمل مثل هذا التعيين.

##### 3-15-4) القياس اللاحق للموجودات المالية

#### • الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة

- يتم قياس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة إذا كانت الموجودات مستوفية للشروط التالية (ولم يتم تصنيفها على أنها (FVTPL):
- يتم الاحتفاظ بها ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات المالية وجمع التدفقات النقدية التعاقدية.
- الشروط التعاقدية للأصول المالية تؤدي إلى التدفقات النقدية التي هي فقط مدفوعات أصل وفائدة على المبلغ الأصلي القائم بعد التحقق المبدئي، يتم قياسها بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي، نافصاً مخصص الانخفاض في القيمة. يتم حذف الخصم عندما يكون تأثير الخصم غير مادي.
- تتكون الأصول المالية للشركة بالتكلفة المطفأة مما يلي:

#### النقد وأرصدة لدى البنوك وودائع قصيرة الأجل

يتم تصنيف النقد في الصندوق والودائع تحت الطلب ضمن النقد والأرصدة لدى البنوك والودائع الموزعة لدى المؤسسات المالية التي تستحق أقل من سنة واحدة يتم تصنيفها كودائع قصيرة الأجل.

#### ذمم مدينة وموجودات مالية أخرى

تسجل الذمم المدينة والموجودات الأخرى بالمبلغ الأصلي ناقصاً مخصص لإنخفاض القيمة، المدينون غير المصنفين ضمن أي من الفئات أعلاه يتم تصنيفها "كذمم مدينة أخرى وموجودات أخرى".

#### 4. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

• **الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى FVOCI**  
إن موجودات الشركة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى تتكون من استثمار في أسهم حقوق الملكية في شركات عديدة وتتضمن الأسهم المسعرة وغير المسعرة.

**أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى**  
تقوم الشركة بإحتساب أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر FVOCI إذا كانت الأصول تستوفي الشروط التالية:  
• يتم الاحتفاظ بها بموجب نموذج أعمال هدفه هو "الاحتفاظ لجمع" التدفقات النقدية المرتبطة وبيعها؛ و

• الشروط التعاقدية للأصول المالية تؤدي إلى التدفقات النقدية التي هي فقط مدفوعات أصل وفائدة على المبلغ الأصلي القائم. سيتم إعادة تدوير أية أرباح أو خسائر معترف بها في الدخل الشامل الآخر (OCI) إلى بيان الأرباح والخسائر المجمع عند إلغاء الاعتراف بالأصل. لا تحتفظ الشركة بأية أدوات كما في تاريخ التقرير.

**أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى FVOCI**  
عند التحقق المبدئي، يجوز للشركة إجراء تعيين غير قابل للنقض (على أساس الأدوات) لتعيين إستثمارات في أدوات حقوق الملكية كإستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى FVOCI. لا يُسمح بالتعيين بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى FVOCI إذا تم الاحتفاظ بالإستثمار في الأسهم بغرض المتاجرة أو إذا كان هذا الإستثمار مقابل طارئ معترف به من قبل المشتري في عملية دمج الأعمال.  
يتم الاحتفاظ بأصل مالي لغرض المتاجرة في الحالات التالية:  
• تم الحصول عليه بشكل أساسي لغرض بيعه في الأجل القريب؛ أو  
• عند التحقق المبدئي فإنه جزء من محفظة أدوات مالية محددة تقوم الشركة بإدارتها مع بعضه البعض ولديه دليل على نمط فعلي حديث لجني أرباح قصيرة الأجل؛ أو  
• هو مشتق (باستثناء المشتقات التي هي عقد ضمان مالي أو أداة تحوط محددة وفعالة).

الإستثمارات في أدوات حقوق الملكية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر يتم قياسها مبدئياً بالقيمة العادلة زاندا تكاليف المعاملة. بعد ذلك، يتم قياسها بالقيمة العادلة مع الاعتراف بالأرباح والخسائر الناتجة عن التغيرات في القيمة العادلة في الإيرادات الشاملة الأخرى والمترجمة في احتياطي القيمة العادلة. يتم تحويل الربح أو الخسارة المترجمة إلى أرباح محتجزة ضمن بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع. يتم إثبات توزيعات الأرباح على هذه الإستثمارات في أدوات حقوق الملكية في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

#### • الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

يتم تصنيف الموجودات المالية التي لا تفي بمعايير القياس بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخرى FVOCI بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر. علاوة على ذلك، بغض النظر عن الموجودات المالية لنموذج العمل التي تدفقاتها النقدية التعاقدية ليست فقط مدفوعات المبلغ الأصلي والفائدة يتم احتسابها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. تندرج جميع الأدوات المالية المشتقة ضمن هذه الفئة، باستثناء تلك المحددة والفعالة كأدوات تحوط، والتي تنطبق عليها متطلبات محاسبة التحوط. تشمل الفئة أيضاً على إستثمارات في أسهم حقوق الملكية.

#### 4. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

يتم قياس الموجودات في هذه الفئة بالقيمة العادلة مع إثبات الأرباح أو الخسائر في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. يتم تحديد القيمة العادلة للموجودات المالية في هذه الفئة بالرجوع إلى معاملات السوق النشطة أو باستخدام تقنية تقييم عندما لا يوجد سوق نشط. تشمل الأصول المالية للشركة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر على الاستثمار في أسهم حقوق ملكية وصناديق.

#### 4-15-4) انخفاض قيمة الموجودات المالية

تقوم الشركة بتطبيق نهج من ثلاث مراحل لقياس خسائر الائتمان المتوقعة (ECL) على الأدوات المالية التي لم يتم تصنيفها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر:

- القروض للعملاء.
- أرصدة لدى بنوك والودائع لأجل.
- أصول مالية أخرى.
- أدوات حقوق الملكية ليست عرضة للخسائر الائتمانية المتوقعة.

#### إنخفاض قيمة التسهيلات الائتمانية

يتم الاعتراف بالانخفاض في التسهيلات الائتمانية في بيان المركز المالي المجمع بمبلغ مساو للقيمة الأعلى بين قيمة الخسائر الائتمانية المتوقعة بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9. بالرغم من ذلك، لا يوجد هناك أي تسهيلات ائتمانية كما في تاريخ التقرير.

#### إنخفاض قيمة الأصول المالية بخلاف التسهيلات الائتمانية

تعترف الشركة بالخسائر الائتمانية المتوقعة الناتجة عن الاستثمار في أدوات الدين المدرجة بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى وأرصدة لدى البنوك وودائع وموجودات أخرى.

#### الخسائر الائتمانية المتوقعة

تطبق الشركة نهج مكون من ثلاث مراحل لقياس الخسائر الائتمانية على النحو التالي:

#### المرحلة الأولى : الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدار 12 شهراً

تقوم الشركة بقياس مخصصات الخسائر بمبلغ يساوي خسائر الائتمان المتوقعة على مدار 12 شهراً من الأصول المالية التي لم يكن بها زيادة جوهرية في خسائر الائتمان منذ التحقق المبدئي أو حالات التعرض للمخاطر التي تم التحديد بانها تحتوي على مستوى منخفض من المخاطر الائتمانية في تاريخ التقرير. تضع الشركة في إعتبارها الأصل المالي الذي يحتوي على مستوى منخفض من المخاطر الائتمانية عندما يكون معدل تلك المخاطر الائتمانية يستوفي تعريف (فئة الإستثمار) المتعارف عليها دولياً.

#### 4. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

##### المرحلة الثانية : الخسائر الإئتمانية المتوقعة على مدار عمر الأداة - دون التعرض للإنخفاض في القيمة الإئتمانية

تقوم الشركة بقياس مخصصات الخسائر بمبلغ يساوي خسائر الإئتمان المتوقعة على مدار عمر الأداة من الأصول المالية التي لم يكن لها زيادة جوهرية في مخاطر الإئتمان منذ التحقق المبدئي ولكن تتعرض للإنخفاض في القيمة الإئتمانية.

##### المرحلة الثالثة : الخسائر الإئتمانية المتوقعة على مدار عمر الأداة - في حالة التعرض للإنخفاض في القيمة الإئتمانية

تقوم الشركة بقياس مخصصات الخسائر بمبلغ يساوي خسائر الإئتمان المتوقعة على مدار عمر الأداة من الأصول المالية ويتم التحديد بأنها تعرضت للإنخفاض في القيمة الإئتمانية إستناداً إلى الدليل الموضوعي على الإنخفاض في القيمة. إن خسائر الإئتمان المتوقعة على مدار عمر الأداة هي خسائر الإئتمان التي تنتج من أحداث التعثر المحتملة على مدار العمر المتوقع للأداة المالية. وتمثل خسائر الإئتمان المتوقعة على مدار 12 شهراً جزءاً من خسائر الإئتمان المتوقعة على مدار عمر الأداة والتي تنتج من أحداث التعثر المحتملة خلال 12 شهر بعد تاريخ التقرير. ويتم إحتساب كلا من خسائر الإئتمان المتوقعة على مدار عمر الأداة وخسائر الإئتمان المتوقعة على مدار 12 شهراً إما على أساس فردي أو مجمع بالإعتماد على طبيعة المحطة الأساسية للأدوات المالية.

##### تحديد مرحلة الإنخفاض في القيمة

في تاريخ كل تقرير، تقوم الشركة بإجراء تقييم لتحديد ما إذا كان أصل مالي أو مجموعة موجودات مالية تعرضت للإنخفاض في القيمة الإئتمانية. تعتبر الشركة أن الأصل المالي قد تعرض للإنخفاض في القيمة الإئتمانية في حالة وقوع حدث واحد أو أكثر ذي تأثير ضار على التدفقات النقدية المستقبلية المقدره للأصل المالي أو عندما تكون المدفوعات التعاقدية متأخرة السداد لمدة 90 يوم.

في تاريخ كل تقرير، تقوم الشركة أيضاً بتقييم ما إذا كانت هناك زيادة جوهرية في المخاطر الإئتمانية منذ التحقق المبدئي من خلال مقارنة التعثر الذي حدث على مدار العمر المتوقع إعتباراً من تاريخ التقرير مع مخاطر التعثر في تاريخ التحقق المبدئي. إن المعايير الكمية المستخدمة لتحديث الزيادة الجوهرية في المخاطر الإئتمانية تمثل سلسلة من الحدود النسبية والمجردة. ويتم إعتبار أن كافة الموجودات المالية متأخرة السداد لمدة 30 يوم تتضمن زيادة جوهرية في المخاطر الإئتمانية منذ التحقق المبدئي ويتم تحويلها إلى المرحلة 2 حتى وإن لم تكن المعايير الأخرى تشر إلى زيادة جوهرية في المخاطر الإئتمانية.

##### قياس الخسائر الإئتمانية المتوقعة

تتمثل خسائر الإئتمان المتوقعة في تقديرات الخسائر الإئتمانية على أساس ترجيح الاحتمالات ويتم قياسها بالقيمة الحالية لكافة حالات العجز النقدية المخصومة بمعدل الفائدة الفعلية للأداة المالية. يمثل العجز النقدي الفرق بين التدفقات النقدية المستحقة للشركة بموجب عقد والتدفقات النقدية التي تتوقع الشركة الحصول عليها. تتضمن العناصر الأساسية في قياس الخسائر الإئتمانية المتوقعة إحتمال التعثر والخسارة عند التعثر والتعرض لمخاطر التعثر. تقدر الشركة تلك العناصر بإستخدام نماذج المخاطر الإئتمانية المناسبة أخذاً في الإعتبار المعدلات الإئتمانية الداخلية والخارجية للموجودات وطبيعة وقيمة الضمانات والسيناريوهات الاقتصادية الكبرى المستقبلية إلى آخره.

##### 4-16) مصاريف التشغيل :

يتم تسجيل المصاريف التشغيلية ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عند استخدام الخدمات المقدمة أو عند حدوثها.

## 5. الأحكام المحاسبية المهمة و التقديرات غير المؤكدة

عند تطبيق السياسات المحاسبية المتبعة من الشركة يتطلب من الإدارة القيام ببعض الأحكام والتقديرات والافتراضات حول القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات التي لا تتوفر من مصادر أخرى. تلك التقديرات والافتراضات المصاحبة لها تستند إلى عامل الخبرة السابقة وعوامل أخرى ذات صلة، وقد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات. تتم مراجعة التقديرات والافتراضات الرئيسية بشكل مستمر. تدرج التعديلات على التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها مراجعة التقدير وذلك في حال أثر هذا التعديل على تلك الفترة فقط، بينما تدرج في فترة المراجعة و فترات مستقبلية في حال أثر هذا التعديل على كل من الفترة الحالية والفترات المستقبلية.

### أحكام الإدارة المهمة

قامت الإدارة عند تطبيق السياسات المحاسبية للشركة، بأخذ الأحكام التالية، والتي تؤثر بشكل كبير على المبالغ المدرجة في البيانات المالية:

### تصنيف الأدوات المالية

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

### التقديرات غير المؤكدة

إن الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بالمستقبل والمصادر الرئيسية الأخرى للتقديرات غير المؤكدة بتاريخ المركز المالي المجمع، والتي لها خطر جوهري يتسبب في تعديلات مادية للقيم الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية التالية قد تم شرحها فيما يلي:

### انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تقوم الشركة بمراجعة موجوداتها غير المادية بصفة مستمرة لتحديد ما إذا كان يجب تسجيل مخصص مقابل الانخفاض في القيمة في بيان الربح أو الخسارة المجمع. وبصفة خاصة يجب عمل تقدير من قبل الإدارة بالنسبة لتحديد مبلغ و توقيت التدفقات النقدية المستقبلية عند تحديد مستوى المخصصات المطلوبة.

### مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة للذمم المدينة

تستخدم الشركة جدول مخصص لاحتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة للذمم المدينة. تستند معدلات المخصص إلى فترة إنقضاء الاستحقاق بالنسبة لفئات قطاعات العملاء المختلفة التي لها أنماط خسارة مماثلة (أي حسب المنطقة الجغرافية و نوع الخدمات و العميل و النوع). يستند جدول المخصص بشكل مبدئي إلى المعدلات التاريخية الملحوظة للتعثر لدى الشركة.

## 6. عقارات قيد التطوير

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 ، قامت المجموعة ببيع عقار قيد التطوير قيمته الدفترية 1,253,759 دينار كويتي مما نتج عنه خسارة بمبلغ 1,007,931 دينار كويتي تم إدراجها في بيان الربح أو الخسارة المجموع. كما قامت المجموعة بالتنازل عن عقارات قيد التطوير قيمتها الدفترية 5,200,000 دينار كويتي كجزء من تسوية عينية لدائنو التمويل الإسلامي ولم يتم تسجيل أي ربح أو خسارة من هذه المعاملة .

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 اكتشفت إدارة المجموعة ان رئيس مجلس الإدارة السابق قد قام خلال سنة 2019 ببيع عقار قيد التطوير قيمته الدفترية 2,381,711 دينار كويتي، وبناء عليه تم تعديل البيانات المالية المجمعة لسنة 2019 لإثبات استبعاد العقار بقيمته الدفترية وتحميل قيمته على حساب رئيس مجلس الإدارة السابق إيضاح 10 وكذلك تم إلغاء خسارة انخفاض القيمة المسجلة للعقار عن سنة 2019 بمبلغ 536,048 دينار كويتي.

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 كان العمل جاري على انتهاء الإلغاء لمشروع Pier 8 بقيمة 36,551,244 دينار كويتي وأولجانا بقيمة 34,821,420 دينار كويتي عن طريق التفاوض مع أحد المستثمرين وقد قامت المجموعة بتعيين مستشار مالي متخصص لتمثيلها أمام الجهات المختصة.

بتاريخ 17 فبراير 2022 تم صدور حكم اللجنة القضائية الخاصة بالمشاريع العقارية غير المكتملة والملغاة (حكم نهائي لايقبل الطعن عليه واجب النفاذ) بإعادة قيد وتفعيل المشروعين (رقم "46" Pier 8 و رقم "138" أولجانا) وتكليف الجهات المختصة بتيسير إجراءات إعادة قيد وتفعيل المشروع وإستكمال إنجازهم مع إستحواذ أطراف خارجية عليه بالكامل وحلوله محل الشركة الأم "المطور السابق" بكافة الحقوق والإلتزامات بشأن إستكمال وتنفيذ وإنجاز المشروع وإلغاء كافة أوامر الحجز التحفظي والتنفيذي بالسجل المبدئي للوحدات. وأيضا نقل ملكية أرض المشروع المسجلة بإسم الشركة التابعة (شركة العين الأهلية للتجارة - فرع دبي) لأحد الأطراف الخارجية والأمر بفك الرهن لدى دائرة الأراضي والأموال إيضاح (17). وذلك مع مسئولية "المطور السابق" بسداد الغرامات المترصدة عليه.

## 7. عقارات إستثمارية

2023	2024
دينار كويتي	دينار كويتي
8,970,455	10,302,186
1,331,731	(616,838)
<b>10,302,186</b>	<b>9,685,348</b>

الرصيد في 1 يناير  
التغير في القيمة العادلة  
الرصيد في 31 ديسمبر

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كما في 31 ديسمبر 2024 من قبل مقيمين مستقلين.

تم اثبات العقارات الاستثمارية بناء على عقود ابتدائية.

أفادت إدارة المجموعة بخصوص عقار استثماري (أرض بورت غالب) بقيمة 9,685,348 دينار كويتي بأن تسجيل الأرض باسم المجموعة يعتمد على البدء بأعمال التطوير وقد تم تقييم العقار وإدراجه بالقيمة العادلة .

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 ، قامت المجموعة بالتنازل عن عقار استثماري قيمتها الدفترية 3,544,033 دينار كويتي لأحد الدائنين مقابل مبلغ 1,281,946 دينار كويتي مما نتج عنه خسارة بمبلغ 2,262,087 دينار كويتي تم إدراجها في بيان الدخل المجموع .

شركة أبيار للتطوير العقاري  
شركة مساهمة كويتية ( عامة )  
وشركاتها التابعة  
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

#### 7. عقارات استثمارية (تتمة...)

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 ، قامت المجموعة ببيع عقارات استثمارية قيمته الدفترية 4,530,265 دينار كويتي كتسوية عينية إلى مؤسسة مالية مما نتج عنه خسارة بمبلغ 3,285,525 دينار كويتي تم إدراجها في بيان الدخل المجموع.

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 اكتشفت إدارة المجموعة ان رئيس مجلس الإدارة السابق قد قام خلال سنة 2019 ببيع عقار استثماري قيمته الدفترية 3,351,102 دينار كويتي، وبناء عليه تم تعديل البيانات المالية المجمعة لسنة 2019 لإثبات استبعاد العقار بقيمته الدفترية وتحميل قيمته على حساب رئيس مجلس الإدارة السابق إيضاح 11 وكذلك تم إلغاء خسارة انخفاض القيمة المسجلة للعقار عن سنة 2019 بمبلغ 1,509,724 دينار كويتي.

#### 8. استثمار في شركة زميلة

اسم الشركة	الرئيسية	التأسيس	بلد	
			2024	2023
			نسبة الملكية	القيمة الدفترية
شركة الجداف العقارية ش.م.ك (مقفلة)	عقارات	الكويت	22.95%	1,076,016
			22.95%	1,125,937

فيما يلي الحركة التي تمت على الاستثمار خلال السنة :

2024	2023	
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,125,937	1,203,229	الرصيد في بداية السنة (كما سبق عرضه)
21,204	-	تعديل سنوات سابقة (ايضاح 24)
1,147,141	1,203,229	الرصيد في بداية السنة (المعدل)
(71,125)	(77,292)	حصة من نتائج أعمال الشركة الزميلة
1,076,016	1,125,937	

ان الاستثمار في شركة الجداف العقارية ش.م.ك. (مقفلة) بمبلغ 1,076,016 دينار كويتي (2023 : 1,125,937 دينار كويتي) مرهون مقابل دائنو تمويل إسلامي إيضاح 17 .

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021، تم بيع كامل حصة المجموعة في شركة أبيار قطر للتطوير العقاري بمبلغ 295,000 دينار كويتي مما نتج عنه ربح بمبلغ 209,651 دينار كويتي والذي تم إدراجه في بيان الربح أو الخسارة

تم إثبات الحصة في نتائج أعمال الشركة الزميلة بناء على بيانات مالية مدققة كما في 31 ديسمبر 2024.

شركة أبيار للتطوير العقاري  
شركة مساهمة كويتية ( عامة )  
وشركاتها التابعة  
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

**8. استثمار في شركة زميلة (تتمة...)**

فيما يلي ملخص المعلومات المالية لشركة الجداف العقارية ش.م.ك. (مقفلة)

2023	2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	بيان المركز المالي
4,856,777	4,553,332	موجودات غير متداولة
100,212	186,214	موجودات متداولة
(51,583)	(51,630)	مطلوبات متداولة
<b>4,905,406</b>	<b>4,687,916</b>	صافي الموجودات
<b>1,125,937</b>	<b>1,076,016</b>	حصة المجموعة من صافي الموجودات

2023	2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	بيان الربح أو الخسارة
(336,739)	(309,871)	صافي خسارة السنة
<b>(77,292)</b>	<b>(71,125)</b>	حصة المجموعة في نتائج الأعمال

**9. إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر**

2023	2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	اسهم مدارة غير مسعرة
1	1	
<b>1</b>	<b>1</b>	

تتمثل الإستثمارات بالقيمة العادلة في أسهم غير مسعرة تم ادراجها بالتكلفة منذ سنوات سابقة نظرا لطبيعة تدفقاتها النقدية المستقبلية التي لا يمكن توقعها ولعدم توافر أي طرق أخرى مناسبة للوصول إلى قيمة عادلة موثوق منها لهذه الموجودات. لا توجد سوق نشطة لهذه الموجودات المالية وتعززم المجموعة الاحتفاظ بها على المدى الطويل .

قامت إدارة الشركة بناء لوجود مؤشرات تدل على الانخفاض في قيمة تلك الإستثمارات بإثبات التغير في القيمة العادلة لتلك الإستثمارات مع الإبقاء على رصيد رمزي بقيمة 1 د.ك.

شركة أبيار للتطوير العقاري  
شركة مساهمة كويتية ( عامة )  
وشركاتها التابعة  
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

**10. مدينو إجارة**

2023	2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	مجمل المبلغ
35,629,222	35,648,306	ناقصا: ربح مؤجل مستحق
(6,041,572)	(6,041,572)	
<b>29,587,650</b>	<b>29,606,734</b>	
(8,500,112)	(25,244,870)	ناقصا: مخصص خسائر انتمائية متوقعة
<b>21,087,538</b>	<b>4,361,864</b>	

يمثل مدينو إجارة عقد تأجير من الباطن لبعض قطع الأرض لطرف آخر، والتي تم الاحتفاظ بها بموجب عقود تأجير تشغيلي، وتم تصنيفها والمحاسبة عنها كعقارات استثمارية من قبل المجموعة .  
لم يتمكن المستأجر من سداد مدينو إجارة. وترى الإدارة ان صافي القيمة الدفترية لمدينو الإجارة يعادل تقريبا القيمة العادلة .  
خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 صدر حكم لصالح المستأجر بفسخ عقد الإيجار ورد ما تم سداه من دفعات إيجار للمجموعة بمبلغ 1,420,000 دينار كويتي وقد قامت إدارة المجموعة بتكوين مخصص مطالبات بهذا المبلغ إيضاح 16 واستئناف للحكم.

**11. ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى**

2023	2024	(المعدل)
دينار كويتي	دينار كويتي	
7,161,612	45,532,162	مدينون آخرون - بالصادي
<b>7,161,612</b>	<b>45,532,162</b>	

يتضمن رصيد المدينون الآخرون مبلغ 45,202,066 دينار كويتي (2023 : 6,758,316 دينار كويتي) مستحق من رئيس مجلس الإدارة السابق ولم يتم الحصول على مصادقة منه على الرصيد. وقد افاد محامي المجموعة بأن "الشكوى المقدمة من المجموعة ضد رئيس مجلس الإدارة السابق أمام هيئة أسواق المال لم يتم الفصل فيها بشكل نهائي وأن من ضمن خسائر المجموعة التي تضمنتها الشكوى والنتيجة عن التعدييات والتجاوزات التي ارتكبها المشكو في حقه على سبيل المثال لا الحصر مبلغ 45,202,066 دينار كويتي كما في تاريخ بيان المركز المالي.

**12. النقد والنقد المعادل**

2023	2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	نقد بالصندوق ولدى البنوك
3	8	
<b>3</b>	<b>8</b>	

شركة أبيار للتطوير العقاري  
شركة مساهمة كويتية ( عامة )  
وشركاتها التابعة  
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

### 13. رأس المال

حدد رأس المال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل بمبلغ 110,727,500 دينار كويتي موزع على 1,107,275,000 سهماً بقيمة اسمية 100 فلس للسهم وجميع الأسهم نقدية.

### 14. احتياطي إجباري

وفقاً لمتطلبات قانون الشركات وتعديلاته والنظام الأساسي للشركة الأم يتم تحويل 10% من ربح السنة إلى الاحتياطي الإجباري إلى أن يتجاوز رصيد الاحتياطي 50% من رأس المال المدفوع. إن توزيع الاحتياطي الإجباري محدد في توزيع أرباح تصل إلى 5% من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا تسمح فيها الأرباح المرحلة بتأمين هذا الحد. لم يتم الإقتطاع لحساب الاحتياطي نظراً لوجود خسائر مرحلة.

### 15. احتياطي اختياري

وفقاً للنظام الأساسي للشركة الأم يتم تحويل نسبة من ربح السنة إلى الاحتياطي الاختياري. يتم وقف التحويل بناء على توصية مجلس الإدارة للمساهمين في اجتماع الجمعية العامة السنوية. لا يوجد قيود عن توزيع الاحتياطي الاختياري. لم يتم الإقتطاع لحساب الاحتياطي نظراً لوجود خسائر مرحلة.

### 16. ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى

2023	2024
دينار كويتي	دينار كويتي
356,143	296,208
497,154	627,425
1,420,000	1,420,000
<b>2,273,297</b>	<b>2,343,633</b>

مصروفات مستحقة ودائنون آخرون  
أرصدة مستحقة الي مقاولين ومستشارين  
مخصص مطالبات

### 17. دائنو تمويل إسلامي

2023	2024
دينار كويتي	دينار كويتي
31,840,535	31,854,477
(522,615)	(522,615)
<b>31,317,920</b>	<b>31,331,862</b>

دائنو تمويل إسلامي  
ناقصاً: ربح مؤجل مستحق

يبلغ متوسط المعدل الفعلي لتكاليف التمويل المستحقة 4.5 % (2023 : 4.5 % سنوياً).

إن دائنو التمويل الإسلامي بمبلغ 12,432,227 دينار كويتي (2023 : 12,432,227 دينار كويتي) مضمونة مقابل رهن استثمار في شركة زميلة بمبلغ 1,076,016 دينار كويتي (2023 : 1,125,937 دينار كويتي) إيضاح 8. لم تتمكن المجموعة من الوفاء بشروط السداد الإلزامية مقابل بعض دائن و التمويل الإسلامي في تاريخ الاستحقاق. خلال سنة 2019، قامت المجموعة بتحويل بعض العقارات قيد التطوير والأسهم كجزء من التسوية العينية تجاه الدائنين بموجب تمويل إسلامي بمبلغ 5,200,000 دينار كويتي و 657,000 دينار كويتي على التوالي.

شركة أبيار للتطوير العقاري  
شركة مساهمة كويتية ( عامة )  
وشركاتها التابعة  
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

#### 17. داننو تمويل إسلامي (يتبع)

بتاريخ 18 فبراير 2019 ، أعلنت الشركة الأم في بورصة الكويت للأوراق المالية أنها وقعت مذكرة تفاهم مع مؤسسة مالية محلية لتسوية تسهيلات ائتمانية بمبلغ 20,399,604 دينار كويتي تمثل أصل المبلغ للتسهيلات الائتمانية وتكاليف التمويل ذات الصلة حتى تاريخ 31 ديسمبر 2018 من خلال تسوية عينية بمبلغ 19,432,305 دينار كويتي.

أصبحت مذكرة التفاهم لاجية خلال تلك الفترة ولم يتم تحويل بعض وحدات العقارات قيد التطوير والتي تعتبر جزء من تسوية عينية بمبلغ 7,075,513 دينار كويتي وهذه الوحدات جزء من عقارات قيد التطوير بقيمة دفترية 34,821,420 دينار كويتي (2020 : 34,907,736 دينار كويتي). ترى الإدارة أن مذكرة التفاهم لم تعد مؤهلة للتنفيذ، ولا تزال الإدارة تتفاوض مع جهة الاقراض لإيجاد حل طويل الأجل .

#### 18. خسارة السهم الأساسية والمخفضة

يتم احتساب خسارة السهم الأساسية والمخفضة بقسمة صافي خسارة السنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة (باستثناء أسهم الخزينة) كما يلي :

2023	2024
دينار كويتي	دينار كويتي
(2,853,352)	(1,629,245)
1,107,270,000	1,107,270,000
(3)	(1)

صافي خسارة السنة  
المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة  
خسارة السهم الأساسية والمخفضة (فلس)

#### 19. المعاملات مع الأطراف ذات الصلة

إن الأطراف ذات صلة تتمثل في المساهمين الرئيسيين وأعضاء مجلس الإدارة والمدراء التنفيذيين وأعضاء الإدارة العليا للمجموعة وعائلاتهم والشركات التي يملكون حصصاً رئيسية فيها أو التي يمارسون عليها تأثيراً جوهرياً. تقوم إدارة المجموعة بتحديد شروط المعاملات والخدمات المستلمة أو المقدمة من/إلى الأطراف ذات صلة إلى جانب المصاريف الأخرى.

2023	2024
دينار كويتي	دينار كويتي
80,404	78,998
9,434	19,413
89,838	98,411

مزايا أعضاء الإدارة العليا  
رواتب ومزايا أخرى قصيرة الأجل  
مكافأة نهاية الخدمة

شركة أبل للتطوير العقاري  
شركة مساهمة كويتية ( عامة )  
وشركتها التابعة  
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

20. معلومات مالية حسب القطاعات

تفارس المجموعة نشاطها من خلال ثلاث قطاعات جغرافية رئيسية :

الإمارات العربية المتحدة - الكويت - دول أخرى

	الإجمالي		دول أخرى		الكويت		الإمارات العربية المتحدة	
	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024
دينار كويتي	1,331,731	15,974,687	1,331,731	-	-	-	-	15,974,687
دينار كويتي	(4,185,083)	(17,603,932)	-	(616,838)	(141,788)	(147,052)	(4,043,295)	(16,840,042)
دينار كويتي	(2,853,352)	(1,629,245)	1,331,731	(616,838)	(141,788)	(147,052)	(4,043,295)	(865,355)
	39,677,277	60,655,399	10,302,186	9,685,347	1,127,305	1,076,030	28,247,786	49,894,022
	33,717,146	33,815,161	-	-	28,183,904	28,195,738	5,533,242	5,619,423

إيرادات القطاع  
مصروفات القطاع  
نتائج القطاع

موجودات القطاع  
مطلوبات القطاع

شركة أبيار للتطوير العقاري  
شركة مساهمة كويتية ( عامة )  
وشركاتها التابعة  
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

## 21. الجمعية العامة السنوية

لم يتم بعد إنعقاد اجتماع الجمعية العمومية العادية للمجموعة للسنتين الماليتين المنتهية في 31 ديسمبر 2022 و 2023 وبناءاً عليه، لم يتم بعد اعتماد البيانات المالية المجمعة للسنتين الماليتين المنتهية في 31 ديسمبر 2022 و 2023 من قبل المساهمين. إن البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 لا تتضمن أي تعديلات قد تكون مطلوبة في حالة عدم اعتماد الجمعية العمومية السنوية للبيانات المالية المجمعة للسنتين الماليتين المنتهية في 31 ديسمبر 2022 و 2023.

## 22. التزامات ومطالبات محتملة

كما في 31 ديسمبر 2024 كانت 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.

## 23. المخاطر المالية وإدارة رأس المال

### (أ) إدارة مخاطر 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 أفضل العوائد للمساهمين ومنافع لأصحاب المصالح الآخرين وتقديم عائد ملائم للمساهمين من خلال تسعير المنتجات والخدمات بما يتفق مع مستوى المخاطر المأخوذة.

## نسبة الديون إلى حقوق الملكية

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 رأس مال جديدة أو بيع أصول بهدف تخفيض الدين .

وقد يبي بيان بنسبة الديون إلى حقوق الملكية :

(المعدل)	2024	2023
	دينار كويتي	دينار كويتي
دائنو تمويل إسلامي	31,331,862	31,317,920
النقد والنقد المعادل	(8)	(3)
صافي الديون	31,331,854	31,317,917
حقوق الملكية	26,840,238	5,960,131
اجمالي الموارد المالية	58,172,092	37,278,048
نسبة الديون إلى حقوق الملكية	53.9%	84.0%

شركة أبار للتطوير العقاري  
شركة مساهمة كويتية ( عامة )  
وشركاتها التابعة  
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

### 2.3. المخاطر المالية وإدارة رأس المال (يتبع)

#### ب) مخاطر الائتمان :

إن خطر الائتمان هو خطر احتمال عدم قدرة أحد أطراف الأداة المالية على الوفاء بالتزاماته مسبباً خسارة مالية للطرف الأخر. وتتمثل بشكل أساسي في ذمم تجارية مدينة قائمة وأرصدة لدى البنوك. تسعى المجموعة إلى الحد من مخاطر الائتمانية فيما يتعلق بالذمم المدينة من خلال وضع حدود ائتمانية للعملاء الأفراد ومن خلال مراقبة الذمم المدينة المستحقة بانتظام. تسعى الشركة لوضع حدود للمخاطر الائتمانية فيما يتعلق بالرصيد لدى البنك من خلال التعامل مع البنوك ومؤسسات مالية حسنة السمعة.

تطبق المجموعة النموذج المبسط الوارد بالمعيار الدولي للتقارير المالية 9 لتحقق خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة لكافة الذمم التجارية المدينة حيث أن هذه البنود ليس لها عامل تمويل جوهرى. عند قياس خسائر الائتمان المتوقعة، تم تقييم الذمم التجارية المدينة على أساس جمعى وتم تبويبها استناداً إلى خصائص مخاطر الائتمان المشتركة وفترة انقضاء تاريخ الاستحقاق.

2023	2024
دينار كويتي	دينار كويتي
21,087,538	4,361,864
7,161,612	45,532,162
3	8
28,249,153	49,894,034

مدينو إجارة  
مدينون آخرون – بالصافي  
نقد لدى البنوك

#### ج) مخاطر أسعار وإدارة حقوق الملكية

مخاطر السوق تتمثل في مخاطر تذبذب قيمة الأدوات المالية نتيجة التغير في أسعار السوق. تتكون الأدوات المالية التي تعرض المجموعة لمخاطر أسعار أدوات حقوق الملكية بشكل رئيسى من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل واستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر. تدبر المجموعة المخاطر بتنوع استثماراتها على أساس القرار المسبق بتوزيع الأصول على فئات مختلفة والمتابعة المستمرة لأحوال السوق واتجاهاته وتقدير الإدارة للتغيرات قصيرة وطويلة الأجل في القيمة العادلة.

#### د) إدارة مخاطر العملات الأجنبية

مخاطر العملات الأجنبية هو خطر تذبذب قيمة الإدارة المالية نتيجة التغير في أسعار صرف العملات الأجنبية. تعتقد الإدارة أن هناك خطر قليل من حدوث خسائر هامة نتيجة تذبذبات أسعار العملة الأجنبية وبالتالي فإن المجموعة لا تقوم بالتغطية على تعرضاتها من العملات الأجنبية.

#### هـ) مخاطر السيولة

مخاطر السيولة هي مخاطر أن لا يكون بمقدور المجموعة تسديد مطلوباتها عند استحقاقها. تقع المسؤولية النهائية في إدارة مخاطر السيولة على مجلس الإدارة الذى وضع اطاراً ملائماً لإدارة مخاطر السيولة وذلك لإدارة التمويل قصير وطويل الأجل للمجموعة بالإضافة إلى متطلبات إدارة السيولة. قامت المجموعة بتسييل بعض الأصول فى السنة الحالية كما تفاوض حالياً للتسوية مع البنوك والمؤسسات المالية ولإعادة جدولة مديونياتها.

#### و) القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية

تقوم المجموعة بقياس موجوداتها المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر في نهاية كل بيانات مالية. تمثل القيمة العادلة المبلغ الذي يمكن من خلاله إستلام أو بيع أصل أو المبلغ المدفوع لتحويل إلتزام في معاملة نظامية بين مشاركين في السوق كما في تاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة على إفتراض حدوث معاملة بيع الأصل أو نقل الإلتزام في إحدى الحالات التالية :

\* من خلال السوق الرئيسي للأصل أو الإلتزام؛ أو

\* في حالة عدم وجود سوق رئيسي، من خلال أكثر الأسواق ربحية للأصل أو الإلتزام.

شركة أبيار للتطوير العقاري  
شركة مساهمة كويتية ( عامة )  
وشركاتها التابعة  
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

**23. المخاطر المالية وإدارة رأس المال (يتبع)**

**(و) القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية (يتبع)**

يتم تصنيف الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر التي يتم قياسها أو الإفصاح عنها بالقيمة العادلة في المعلومات المالية المجمعة من خلال تسلسل القيمة العادلة إستناداً إلى أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل أهمية لقياس القيمة العادلة ككل :

المستوى 1 : الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المماثلة.  
المستوى 2 : أساليب تقييم يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل تأثير جوهري على قياس القيمة العادلة ملحوظاً بشكل مباشر أو غير مباشر.

المستوى 3 : أساليب تقييم لا يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل تأثير جوهري على قياس القيمة العادلة. يبين الجدول التالي الموجودات المالية للمجموعة المسجلة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة المقاسة بالقيمة العادلة طبقاً لمستوى التسلسل الهرمي للقيمة العادلة :

المستوى 3		الإجمالي	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
9,685,348	9,685,348	9,685,348	9,685,348
1	1	1	1
9,685,349	9,685,349	9,685,349	9,685,349

كما في 31 ديسمبر 2024

عقارات استثمارية

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر

اسهم مدارة غير مسعرة

كما في 31 ديسمبر 2023

عقارات استثمارية

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر

اسهم مدارة غير مسعرة

المستوى 3		الإجمالي	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
10,302,186	10,302,186	10,302,186	10,302,186
1	1	1	1
10,302,187	10,302,187	10,302,187	10,302,187

**24. تعديل سنوات سابقة**

يتمثل هذا البند في مايلي:

(أ) خلال السنة المالية، قامت الشركة بتسجيل مبالغ تتعلق بدعاوى قضائية مرفوعة على رئيس مجلس الإدارة الأسبق، وقد تم إثبات الأثر المالي لهذه المبالغ ضمن القوائم المالية، مما نتج عنه انخفاض في رصيد الخسائر المتراكمة بمبلغ 22,469,063 دينار كويتي وزيادة حساب المدينون وارصدة مدينة أخرى (إيضاح 11).

(ب) خلال سنة 2018 وعند التطبيق المبدئي للمعيار الدولي للتقارير المالية 9، قامت الشركة الزميلة بتخفيض قيمة استثماراتها غير المسعرة بمبلغ 136,855 دينار كويتي. من بين هذه الإستثمارات منخفضة القيمة باعت الشركة الزميلة 87,000 سهم من شركة جيان العقارية مقابل مبلغ 92,381 دينار كويتي خلال السنة وتم تعديل المبلغ المستلم من هذه الإستثمارات مقابل الخسائر المتراكمة للشركة الزميلة وعليه تم إثبات حصة الشركة وتعديلها على الخسائر المتراكمة بمبلغ 21,204 دينار كويتي (إيضاح 8).

**25. أرقام المقارنة**

تم إعادة تبويب بعض أرقام المقارنة كلما كان ذلك ضرورياً لتناسب مع العرض الحالي للبيانات المالية.