شركة دار الظبي القابضة - ش.م.ك. (قابضة)
وشركتها التابعة
دولة الكويت

البيانات المالية المجمعة
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025
مع
تقرير مراقب الحسابات المستقل

شركة دار الظبي القابضة - ش.م.ك. (قابضة)
وشركتها التابعة
دولة الكويت

البيانات المالية المجمعة
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025
مع
تقرير مراقب الحسابات المستقل

المحتويات

	صفحة
تقرير مراقب الحسابات المستقل	3 - 1
بيان المركز المالي المجمع	4
بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع	5
بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع	6
بيان التدفقات النقدية المجمع	7
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة	21 - 8

RSM البزيع وشركاهم

برج الراية ٢، الطابق ٤١ و ٤٢
شارع عبدالعزيز حمد الصقر، شرق
ص.ب 2115 الصفاة 13022، دولة الكويت

ت +965 22961000
ف +965 22412761

www.rsm.global/kuwait

تقرير مراقب الحسابات المستقل

السادة المساهمين المحترمين
شركة دار الظبي القابضة - ش.م.ك. (قابضة)
دولة الكويت

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي المتحفظ

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة لشركة دار الظبي القابضة – ش.م.ك. (قابضة) ("الشركة الأم") وشركتها التابعة (يشار إليهم مجتمعين ب "المجموعة")، والتي تتضمن بيان المركز المالي المجمع كما في 31 ديسمبر 2025، وكذلك البيانات المالية المجمعة للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر، التغيرات في حقوق الملكية، التدفقات النقدية للسنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك ملخص معلومات السياسات المحاسبية المادية.

برأينا، وباستثناء أية تأثيرات محتملة نتيجة للأمور المبينة في فقرة أسس الرأي المتحفظ من تقريرنا، فإن البيانات المالية المجمعة المرفقة تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، المركز المالي المجمع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2025، ونتائج أعمالها وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وفقا للمعايير المحاسبية المتعلقة بالمعايير الدولية للتقارير المالية.

أسس الرأي المتحفظ

(أ) لم نتمكن من الحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة للأرصدة النقدية لدى المجموعة وبالتالي، لم نتأكد ما إذا كان هناك أي تعديلات قد تكون ضرورية على البيانات المالية المجمعة المرفقة كما في ذلك التاريخ.

(ب) كما هو مبين في إيضاح رقم 4 (أ) حول البيانات المالية المجمعة المرفقة، إن رصيد الدائنون التجاريون والخسائر المتراكمة لا يتضمن مطالبة متنازع عليها تتمثل في فوائد ورسوم أخرى بمبلغ 21,290,426 ديناراً كويتياً (256,057,658 درهم إماراتي) (2024: 21,478,622 ديناراً كويتياً (256,057,658 درهم إماراتي)) تم المطالبة بها من قبل المطور للمجموعة على الرصيد الدائن المستحق وفقاً لشروط التعاقد والناتج من إقتناء عقارات قيد التطوير نتيجة لعدم التوصل إلى تسوية بين الطرفين. وعليه، فإنه لا يمكننا تحديد ما إذا كان ضرورياً إجراء أي تعديلات قد تكون ضرورية فيما يتعلق بهذا الأمر على البيانات المالية المجمعة المرفقة كما في 31 ديسمبر 2025.

(ج) كما هو مبين في إيضاح رقم 4 (ب) حول البيانات المالية المجمعة المرفقة، قامت المجموعة بإستلام مبلغ 5,865,874 ديناراً كويتياً (70,548,245 درهم إماراتي) (2024: 5,917,726 ديناراً كويتياً (70,548,245 درهم إماراتي)) كدفعات مقبوضة مقدماً من العملاء عن الحجوزات لوحدات سكنية أو مكاتب والتي سيتم بناؤها ضمن بند عقارات قيد التطوير. قام بعض العملاء برفع قضايا ضد المجموعة مطالبين بإسترداد المبالغ المدفوعة مقدماً وتم إصدار حكم نهائي لصالح بعض من تلك العملاء. إن رصيد الدائنون التجاريون والخسائر المتراكمة لا يتضمن مطالبة متنازع عليها تتمثل في فوائد قانونية على رصيد المبالغ المستلمة مقدماً من العملاء عن الحجوزات لوحدات سكنية أو مكاتب والتي سيتم بناؤها ضمن بند عقارات قيد التطوير بمبلغ 325,133 ديناراً كويتياً (3,912,115 درهم إماراتي) (2024: بمبلغ 289,149 ديناراً كويتياً (3,479,096 درهم إماراتي)) نتيجة لعدم التوصل إلى تسوية بين الطرفين. وعليه، فإنه لا يمكننا تحديد ما إذا كان ضرورياً إجراء أي تعديلات قد تكون ضرورية فيما يتعلق بهذا الأمر على البيانات المالية المجمعة المرفقة كما في 31 ديسمبر 2025.

(د) كما هو مبين في إيضاح رقم 4 (د) ورقم (13 - أ) حول المعلومات المالية المجمعة المرفقة، قام مقاول (" المدعي") برفع دعوى قضائية ضد المجموعة ("المدعي عليها"). قامت المجموعة بالتوقف عن إحتساب وتسجيل الفائدة القانونية المستحقة على الرصيد الدائن المستحق للمدعي من تاريخ 1 يناير 2022. وبالتالي، إن رصيد الدائنون التجاريون والخسائر المتراكمة لا يتضمن مطالبة متنازع عليها تتمثل في فوائد قانونية بمبلغ 1,194,466 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2025 (2024: 903,975 دينار كويتي).

شركة RSM البزيع وشركاهم هي عضو في شبكة RSM. RSM هو الاسم التجاري المستخدم من قبل الأعضاء في شبكة RSM. ان كل عضو في شبكة RSM هو شركة محاسبة و استشارات لها وضعها القانوني المستقل.ان شبكة RSM ليست بذاتها كيانا قانونيا مستقلا.

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، إن مسؤوليتنا وفقاً لتلك المعايير قد تم شرحها ضمن بند مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة الوارد في تقريرنا. كما أننا مستقلون عن المجموعة وفقا لمتطلبات ميثاق الأخلاق للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير أخلاقية المحاسبين، بالإضافة الى المتطلبات الأخلاقية والمتعلقة بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة في دولة الكويت، كما قمنا بالالتزام بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى بما يتوافق مع تلك المتطلبات والميثاق. أننا وباستثناء الأمور المذكورة في فقرة أسس الرأي المتحفظ نعتقد بأن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، كافية وملائمة لتكون أساسا في ابداء رأينا المتحفظ.

عدم التأكد المادي المتعلق بمبدأ الاستمرارية

من دون إضافة تحفظ آخر إلى رأينا المتحفظ، نود أن نشير إلى الإيضاح رقم 2 (أ) حول البيانات المالية المجمعة المرفقة، والذي يبين تجاوز المطلوبات المتداولة للمجموعة موجوداتها المتداولة بمبلغ 44,551,696 ديناراً كويتياً (2024: 44,662,687 ديناراً كويتياً) وكما في ذلك التاريخ بلغت الخسائر المتراكمة 74,645,462 دينار كويتي (2024: 74,425,702 دينار كويتي). إن هذه الظروف بالإضافة إلى العوامل الأخرى الواردة في الايضاح رقم 2 (أ) تشير إلى وجود عدم تأكد مادي والذي قد يؤدي إلى وجود شكوك جوهرية حول قدرة المجموعة على تحقيق الاستمرارية.

التأكيد على أمر

من دون إضافة تحفظ آخر إلى رأينا المتحفظ، نود أن نشير إلى إيضاح رقم (13) حول البيانات المالية المجمعة المرفقة، فيما يتعلق بالقضايا المرفوعة ضد ومن قبل المجموعة.

مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة حول البيانات المالية المجمعة

إن الإدارة هي الجهة المسؤولة عن إعداد وعرض تلك البيانات المالية المجمعة بشكل عادل وفقا للمعايير المحاسبية المتعلقة بالمعايير الدولية للتقارير المالية، وعن نظام الرقابة الداخلية الذي تراه مناسبا لتمكينها من إعداد البيانات المالية المجمعة، بحيث لا تتضمن أية أخطاء مادية سواء كانت ناتجة عن الاحتيال أو الخطأ.

ولإعداد تلك البيانات المالية المجمعة، تكون إدارة الشركة مسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على تحقيق الاستمرارية والافصاح عند الحاجة عن الأمور المتعلقة بتحقيق تلك الاستمرارية وتطبيق مبدأ الاستمرارية المحاسبي، ما لم يكن بنية الإدارة تصفية المجموعة أو إيقاف أنشطتها أو عدم توفر أية بدائل أخرى واقعية لتحقيق ذلك.

إن المسؤولين عن الحوكمة هم الجهة المسؤولة عن مراقبة عملية التقرير المالي للمجموعة.

مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

إن أهدافنا هي الحصول على تأكيدات معقولة بأن البيانات المالية المجمعة ككل، خالية من أخطاء مادية، سواء كانت ناتجة عن الاحتيال أو الخطأ، وإصدار تقرير التدقيق الذي يحتوي على رأينا. إن التأكيدات المعقولة هي تأكيدات عالية المستوى، ولكنها لا تضمن بأن مهمة التدقيق المنفذة وفق متطلبات المعايير الدولية للتدقيق، سوف تقوم دائما بكشف الأخطاء المادية في حالة وجودها. إن الأخطاء وسواء كانت منفردة أو مجتمعة والتي يمكن أن تنشأ من الاحتيال أو الخطأ تعتبر مادية عندما يكون من المتوقع أن تؤثر على القرارات الاقتصادية للمستخدم والمتخذة بناء على ما ورد في تلك البيانات المالية المجمعة.

وكجزء من مهام التدقيق وفق المعايير الدولية للتدقيق، نقوم بممارسة التقديرات المهنية والاحتفاظ بمستوى من الشك المهني طيلة أعمال التدقيق، كما أننا نقوم بالتالي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة، سواء كانت ناتجة عن الاحتيال أو الخطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق الملائمة التي تتجاوب مع تلك المخاطر، والحصول على أدلة التدقيق الكافية والملائمة لتوفر لنا أساسا لإبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف الأخطاء المادية الناتجة عن الاحتيال تعتبر أعلى من تلك المخاطر الناتجة عن الخطأ، حيث أن الاحتيال قد يشمل تواطؤ، أو تزوير، أو حذوفات مقصودة، أو عرض خاطئ أو تجاوز لإجراءات الرقابة الداخلية.

- استيعاب إجراءات الرقابة الداخلية التي لها علاقة بالتدقيق لغرض تصميم إجراءات التدقيق الملائمة حسب الظروف، ولكن ليس لغرض ابداء الرأي حول فعالية إجراءات الرقابة الداخلية للمجموعة.

- تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولية التقديرات المحاسبية المطبقة والإيضاحات المتعلقة بها والمعدة من قبل إدارة المجموعة.

- الاستنتاج حول مدى ملاءمة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية المحاسبي، وبناء على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، وتقدير ما إذا كان هناك عدم تأكد مادي متعلق بأحداث أو ظروف قد تثير إلى وجود شك جوهري حول قدرة المجموعة على مزاولة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. وإذا ما توصلنا إلى وجود عدم تأكد مادي، فإن علينا أن نشير ضمن تقرير مراقب الحسابات إلى الإيضاحات المتعلقة بذلك ضمن البيانات المالية المجمعة، أو تعديل رأينا في حالة ما إذا كانت تلك الإيضاحات غير ملائمة. إن استنتاجاتنا تعتمد على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير مراقب الحسابات، ومع ذلك، فإنه قد يكون هناك أحداث أو ظروف مستقبلية قد تؤدي إلى عدم قدرة المجموعة على مزاولة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية.

- تقييم الإطار العام للبيانات المالية المجمعة من ناحية العرض والتنظيم والفحوى، بما في ذلك الإيضاحات، وفيما إذا كانت تلك البيانات المالية المجمعة تعكس المعاملات والأحداث المتعلقة بها بشكل يحقق العرض الشامل بشكل عادل.

- تخطيط وتنفيذ عملية التدقيق للمجموعة للحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول المعلومات المالية للشركات أو أنشطة الأعمال داخل المجموعة كأساس لإبداء الرأي حول البيانات المالية للمجموعة. إننا مسؤولون عن التوجيه، المراجعة والإشراف على أعمال التدقيق التي يتم إجراؤها لأغراض عملية التدقيق للمجموعة. كما أننا مسؤولون بشكل منفرد فيما يتعلق برأي التدقيق.

إننا نتواصل مع المسؤولين عن الحوكمة حول عدة أمور من بينها النطاق المخطط لأعمال التدقيق وتوقيتها ونتائج التدقيق الهامة متضمنة أية أوجه قصور جوهرية في أنظمة الرقابة الداخلية التي لفتت انتباهنا أثناء عملية التدقيق.

كما قمنا بتزويد المسؤولين عن الحوكمة بما يفيد التزامنا بمتطلبات أخلاقية المهنة المتعلقة بالاستقلالية، وتزويدهم بكافة ارتباطاتنا والأمور الأخرى التي قد تشير إلى وجود شكوك في استقلاليتنا، أو حيثما وجدت، والحماية منها.

التقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعات الأخرى

برأينا كذلك، أن الشركة الأم تمسك حسابات منتظمة، وأن البيانات المالية المجمعة الواردة في تقرير مجلس الإدارة للشركة الأم متفقة مع ما هو وارد في دفاتر الشركة الأم، وأننا وباستثناء الأمور المذكورة في فقرة أسس الرأي المتحفظ ، فقرة عدم التأكد المادي المتعلق بمبدأ الاستمرارية وفقرة التأكيد على أمر، قد حصلنا على المعلومات والتفسيرات التي رأيناها ضرورية لأداء مهام التدقيق، وأن البيانات المالية المجمعة تتضمن ما نص علية قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة عليهما وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة عليهما، وأن الجرد أجري وفقا للأصول المرعية، وفي حدود المعلومات التي توافرت لدينا لم تقع خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025 مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة عليهما أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة عليهما، على وجه كان من الممكن أن يؤثر مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

نايف مساعد البزيع
مراقب حسابات مرخص فئة أ رقم 91
البزيع وشركاهم RSM

البزيع وشركاهم
RSM

نايف مساعد البزيع
مراقب حسابات
مرخص فئة أ رقم 91
البزيع وشركاهم RSM

دولة الكويت
17 أغسطس 2026

شركة دار الظبي القابضة - ش.م.ك. (قابضة) وشركتها التابعة
بيان المركز المالي المجمع
كما في 31 ديسمبر 2025
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

	إيضاح	2025	2024
الموجودات			
الموجودات المتداولة:			
نقد لدى البنوك		14	22
مجموع الموجودات المتداولة		14	22
الموجودات الغير متداولة:			
عقارات قيد التطوير	3	74,905,822	75,235,073
مجموع الموجودات الغير متداولة		74,905,822	75,235,073
مجموع الموجودات		74,905,836	75,235,095
المطلوبات وحقوق الملكية			
المطلوبات المتداولة:			
دائنون وأرصدة دائنة أخرى	4	44,551,710	44,662,709
مجموع المطلوبات المتداولة		44,551,710	44,662,709
المطلوبات غير المتداولة:			
مخصص مكافأة نهاية الخدمة	5	4,110	2,610
مجموع المطلوبات غير المتداولة		4,110	2,610
مجموع المطلوبات		44,555,820	44,665,319
حقوق الملكية:			
رأس المال	7	100,000,000	100,000,000
علاوة إصدار	8	4,950,000	4,950,000
احتياطي إجباري	9	22,739	22,739
احتياطي اختياري	10	22,739	22,739
خسائر متراكمة		(74,645,462)	(74,425,702)
مجموع حقوق الملكية		30,350,016	30,569,776
مجموع المطلوبات وحقوق الملكية		74,905,836	75,235,095

إن الايضاحات المرفقة من (1) إلى (17) تشكل جزءاً من البيانات المالية المجمعة

يوسف شملان يوسف العيسى
رئيس مجلس الإدارة

أحمد حامد اليوسف العيسى
نائب رئيس مجلس الإدارة

Dar Al-Dhabi Holding
دار الظبي القابضة

شركة دار الظبي القابضة - ش.م.ك. (قابضة) وشركتها التابعة
بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

	إيضاح	2025	2024
الإيرادات:			
(خسائر الإنخفاض) عكس الإنخفاض في قيمة عقارات قيد التطوير	3	(329,251)	992,052
		(329,251)	992,052
المصاريف والأعباء الأخرى:			
مصاريف عمومية وإدارية		(50,417)	(36,856)
تكاليف تمويلية	6	(135,000)	(135,000)
خسائر ناتجة من تصفية شركة تابعة	2 (جـ)	-	(805,955)
أرباح (خسائر) فروقات عملات أجنبية		294,908	(147,622)
		109,491	(1,125,433)
خسارة السنة		(219,760)	(133,381)
الدخل الشامل الآخر:			
بنود ممكن أن يعاد تصنيفها لاحقا إلى الأرباح أو الخسائر			
فروقات ترجمة عملة من العمليات الأجنبية		-	805,955
الدخل الشامل الآخر للسنة		-	805,955
مجموع (الخسائر الشاملة) الدخل الشامل للسنة		(219,760)	672,574

إن الايضاحات المرفقة من (1) إلى (17) تشكل جزءا من البيانات المالية المجمعة

شركة دار القلبي القابضة – ش.م.ك. (قابضة) وشركتها التابعة
بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

	رأس المال	علاوة إصدار	احتياطي إجباري	احتياطي اختياري	تعديلات ترجمة عملات أجنبية	خسائر متراكمة	مجموع حقوق الملكية
الرصيد كما في 31 ديسمبر 2023	100,000,000	4,950,000	22,739	22,739	(805,955)	(74,292,321)	29,897,202
مجموع الدخل الشامل (الخسائر الشاملة) للسنة	-	-	-	-	805,955	(133,381)	672,574
الرصيد كما في 31 ديسمبر 2024	100,000,000	4,950,000	22,739	22,739	-	(74,425,702)	30,569,776
مجموع الخسائر الشاملة للسنة	-	-	-	-	-	(219,760)	(219,760)
الرصيد كما في 31 ديسمبر 2025	**100,000,000**	**4,950,000**	**22,739**	**22,739**	**-**	**(74,645,462)**	**30,350,016**

إن الايضاحات المرفقة من (1) إلى (17) تشكل جزءاً من البيانات المالية المجمعة.

	2025	2024
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية :		
خسارة السنة	(219,760)	(133,381)
تسويات :		
خسائر الإنخفاض (عكس الإنخفاض) في قيمة عقارات قيد التطوير	329,251	(992,052)
خسائر ناتجة من تصفية شركة تابعة	-	805,955
تكاليف تمويلية	135,000	135,000
مخصص مكافأة نهاية الخدمة	1,500	1,505
(أرباح) خسائر فروقات عملات أجنبية	(294,908)	147,622
	(48,917)	(35,351)
التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية :		
دائنون وأرصدة دائنة أخرى	48,909	35,164
صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التشغيلية	(8)	(187)
صافي النقص في النقد لدى البنوك	(8)	(187)
نقد لدى البنوك كما في بداية السنة	22	209
نقد لدى البنوك كما في نهاية السنة	14	22

إن الايضاحات المرفقة من (1) إلى (17) تشكل جزءاً من البيانات المالية المجمعة.

1- تأسيس الشركة الأم وأغراضها

إن شركة دار الظبي القابضة (الشركة الأم) هي شركة مساهمة كويتية قابضة تأسست بموجب عقد التأسيس رقم 6601/ جلد 1 بتاريخ 30 أغسطس 2004. وقد تم قيد الشركة الأم بالسجـــل التجاري تحت رقم 103326 بتاريخ 23 أكتوبر 2005 وآخر تعديلاته بتاريخ 15 نوفمبر 2023.

إن الأغراض التي أسست من أجلها الشركة الأم هي:

أ- تملك أسهم شركات مساهمة كويتية أو أجنبية وكذلك تملك أسهم أو حصص في شركات ذات مسئولية محدودة كويتية أو أجنبية أو الاشتراك في تأسيس هذه الشركات بنوعيها وإدارتها وإقراضها وكفالتها لدى الغير.

ب- 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 الاقل.

جـ- 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 داخل الكويت أو خارجها.

د - تملك المنقولات والعقارات اللازمة لمباشرة نشاطها في الحدود المسموح بها وفقا للقانون.

هـ- استغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة عن طريق استثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة.

يكون للشركة الأم مباشرة الأعمال السابق ذكرها بصفة أصلية أو بالوكالة. ويجوز للشركة أن تكون لها مصلحة أو أن تشترك بأي وجه مع الهيئات التي تزاول أعمال شبيهة بأعمالها أو التي قد تعاونها على تحقيق أغراضها في الكويت أو في الخارج ولها أن تنشئ أو تشترك أو تشتري هذه الهيئات أو تلحقها بها.

لم تقم المجموعة بتكبد أية مزايا تتعلق بأفراد الإدارة العليا خلال السنة المالية المنتهية في 2025.

إن العنوان المسجل للشركة هو مبنى سعدون الجاسم اليعقوب - القبله - شارع فهد السالم - قطعة 11 - وعنوانها المسجل هو صندوق بريد رقم 11004 الدسمة، 35151 - دولة الكويت.

تمت الموافقة على إصدار البيانات المالية المجمعة من قبل مجلس الإدارة في 17 أغسطس 2026. إن الجمعية العامة السنوية للمساهمين لديها صلاحية تعديل تلك البيانات المالية المجمعة بعد إصدارها.

2- معلومات السياسات المحاسبية المادية

أ- مبدأ محاسبي أساسي خاص بالاستمرارية

تم إعداد البيانات المالية المجمعة وفقا لمبدأ الاستمرارية، والذي يفترض قدرة المجموعة على تسييل موجوداتها وسداد مطلوباتها من خلال نشاطها الاعتيادي. ولا تتضمن البيانات المالية المجمعة أية تعديلات قد تنتج عن عدم التأكد من استمرارية المجموعة.

كما في 31 ديسمبر 2025، تجاوزت المطلوبات المتداولة للمجموعة عن موجوداتها المتداولة بمبلغ 44,551,696 ديناراً كويتياً (2024: 44,662,687 ديناراً كويتياً) وكما في ذلك التاريخ بلغت الخسائر المتراكمة 74,645,462 دينار كويتي (2024: 74,425,702 دينار كويتي). لقد تم إعداد البيانات المالية المجمعة على أساس إفتراض إستمرارية المجموعة في أعمالها. إن إستمرارية المجموعة تعتمد على قدرتها على تحسين الربح وتعزيز تدفقاتها النقدية في المستقبل وإعادة هيكلة سداد ديونها. ترى إدارة المجموعة أنه على الرغم من الشكوك الجوهرية حول قدرة المجموعة على الإستمرارية، والذي قد ينتج عنه عدم قدرة المجموعة على تحقيق موجوداتها وسداد التزاماتها من خلال نشاطها الاعتيادي، إن إدارة المجموعة ما تزال في المراحل الأولى من التفاوض الشفهي مع المطور الرئيسي وإن المجموعة على ثقة في الحصول على إعفاء لسداد الفوائد والرسوم الأخرى المتعلقة بها وذلك بمجرد البدء في عملية التطوير، وذلك أسوة بما تم مع أحد المطورين الآخرين في جزيرة الريم - إمارة أبو ظبي (دولة الإمارات العربية المتحدة) بحصوله على إعفاء لسداد الفوائد والرسوم الأخرى عند البدء في عملية التطوير. لدى إدارة المجموعة توقعات معقولة بإن يقوم المطور الرئيسي بإعادة هيكلة الرصيد الدائن المستحق للمجموعة نظراً لجودة استثماراتها وموجوداتها. إذا لم تتمكن المجموعة من إعادة هيكلة الدائنون التجاريون والرسوم الأخرى المتعلقة بها في المستقبل القريب، فإنها قد لا تتمكن من تحقيق موجوداتها والوفاء بمطلوباتها في السياق الطبيعي للأعمال.

ب- أسس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية للمجموعة وفقاً للمعايير المحاسبية المتعلقة بالمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية، وتتلخص السياسات المحاسبية المادية فيما يلي:

يتم عرض البيانات المالية بالدينار الكويتي الذي يمثل العملة الرئيسية للشركة، ويتم إعدادها على أساس مبدأ التكلفة التاريخية.

تستند التكلفة التاريخية عموما على القيمة العادلة للمبلغ المدفوع في مقابل السلع والخدمات. إن القيمة العادلة هي المبلغ المستلم عن بيع الأصل أو المدفوع لسداد الإلتزام في معاملة عادية بين أطراف السوق كما في تاريخ القياس.

إن إعداد البيانات المالية المجمعة وفقا للمعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب من الإدارة إجراء بعض الأراء والتقديرات والافتراضات في عملية تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة. لقد تم الإفصاح عن الأراء والتقديرات والافتراضات المحاسبية المادية في إيضاح رقم 2 (ع). إن المصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة مماثلة لتلك المطبقة في إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024.

المعايير الجديدة والمعدلة المطبقة

التعديلات الجديدة الصادرة وجارية التأثير للسنة الحالية
إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد البيانات المالية المجمعة مماثلة لتلك المطبقة في السنة السابقة باستثناء التغيرات الناتجة عن تطبيق بعض التعديلات على المعايير المحاسبية المتعلقة بالمعايير الدولية للتقارير المالية كما في 1 يناير 2025 وبيانها كالتالي:

عدم قابلية تحويل العملات الأجنبية (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 21)
تتضمن التعديلات إرشادات لتحديد توقيت قابلية تحويل العملة وكيفية تحديد سعر الصرف وتوقيت عدم قابليتها.

يجب على المنشأة الاعتراف بتأثير التطبيق المبدئي للتعديلات كتسوية للرصيد الافتتاحي للأرباح المرحلة عند إدراج المنشأة للمعاملات بالعملات الأجنبية. عندما تستخدم المنشأة عملة عرض غير عملتها الرئيسية، فإنها تقوم بالاعتراف بالمبلغ المتراكم لفروق تحويل العملات في حقوق الملكية.

لم يكن لتطبيق التعديلات المذكورة أعلاه تأثير مادي على الإفصاحات أو على المبالغ المدرجة في هذه البيانات المالية المجمعة.

المعايير والتعديلات الجديدة الصادرة وغير جارية التأثير
كما في تاريخ الموافقة على إصدار هذه البيانات المالية المجمعة لم تقم المجموعة بتطبيق المعايير والتعديلات الجديدة التالية الصادرة وغير جارية التأثير:

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (18) – العرض والإفصاح في البيانات المالية
يحل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (18) محل معيار المحاسبة الدولي رقم (1) عرض البيانات المالية مع الإبقاء على العديد من المتطلبات الواردة في معيار المحاسبة الدولي رقم (1).

- يقدم المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (18) متطلبات جديدة فيما يتعلق بـ:
- عرض فئات ومجاميع فرعية محددة في بيان الأرباح أو الخسائر،
- تقديم إفصاح عن مقاييس الأداء المحددة من قبل الإدارة في الإيضاحات حول البيانات المالية.
- تحسين عملية التجميع والتصنيف.

يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (18) التطبيق بأثر رجعي مع أحكام انتقالية محددة. ويجب على المنشأة تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (18) على فترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2027 مع السماح بالتطبيق المبكر. إن المجموعة حاليًا بصدد تقييم تأثير التعديلات الجديدة المذكورة أعلاه على بياناتها المالية المجمعة.

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (7) - تصنيف وقياس الأدوات المالية
يتعين على المنشأة تطبيق هذه التعديلات على فترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2026. تشمل التعديلات:

- توضيح بأنه تم إلغاء الاعتراف بالالتزام المالي في "تاريخ التسوية" وإدخال خيار السياسة المحاسبية (في حالة استيفاء شروط محددة) لإلغاء الاعتراف بالالتزامات المالية التي تم تسويتها باستخدام نظام الدفع الإلكتروني قبل تاريخ التسوية.
- إرشادات إضافية حول كيفية تقييم التدفقات النقدية التعاقدية للموجودات المالية مع الحوكمة البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات والميزات المماثلة.
- توضيحات حول ما تمثل "ميزات عدم حق الرجوع" وما هي خصائص الأدوات المرتبطة تعاقديًا.
- إدخال إفصاحات للأدوات المالية ذات الخصائص المحتملة وإفصاحات إضافية لأدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر.

إن المجموعة بصدد تقدير التأثير المحتمل على بياناتها المالية المجمعة الناتجة من تطبيق تلك التعديلات.

التحويل إلى عملة عرض ذات تضخم مرتفع (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 21)
توضح التعديلات الطريقة التي يجب على الشركات اتباعها عند تحويل بياناتها المالية من عملة غير مرتفعة التضخم إلى عملة ذات تضخم مرتفع.

يجب تطبيق هذه التعديلات بأثر رجعي مع مراعاة أحكام انتقالية محددة. يتم تطبيق هذا التعديل على فترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2027 مع السماح بالتطبيق المبكر. إن المجموعة بصدد تقدير التأثير المحتمل على بياناتها المالية المجمعة الناتجة من تطبيق تلك التعديلات.

جـ - أسس التجميع
تتضمن البيانات المالية المجمعة، البيانات المالية للشركة الأم وللشركة التابعة التالية (يشار إليهم مجتمعين ب "المجموعة"):

إسم الشركة التابعة	بلد التأسيس	الأنشطة الرئيسية	نسبة الملكية % 2025	نسبة الملكية % 2024
شركة دار الظبي العقارية – (ش.م.ك.م) (دار الظبي العقارية) (i)	دولة الكويت	عقارية	%99	%99

(i) إن نسبة الاستثمار الأخرى البالغة 1% في تلك الشركة التابعة مسجلة بإسم أطراف ذات صلة ويوجد كتب تنازل منهم لصالح المجموعة.

(ii)بتاريخ 8 يناير 2024، قرر الشركاء في اجتماع الجمعية العامة لشركة إمارات دار الظبي العقارية (ذ.م.م) (شركة تابعة للمجموعة مملوكة من قبل شركة دار الظبي العقارية) تقع في دولة الإمارات العربية المتحدة، ما يلي:

(أ) الموافقة على حل وتصفية الشركة بالتراضي بين الشركاء.
(ب) تعيين مكتب الاتحاد للمحاسبة والمراجعة كمصفي قانوني للبدء بإجراءات التصفية.

تم الانتهاء من عملية التصفية. وبناءً عليه، قامت المجموعة بشطب الاستثمار في الشركة التابعة، مما نتج عنه تسجيل خسائر بقيمة 805,955 دينار كويتي، تم إدراجها ضمن بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024.

إن الشركات التابعة (المستثمر فيها) هي الشركات التي تسيطر عليها الشركة الأم. وتوجد السيطرة عندما تكون الشركة الأم:
- ذات سلطة على الشركة المستثمر فيها.
- قابلة للتعرض للخسارة، أو لديها حقوق عن عوائد متغيرة من مشاركتها مع الشركة المستثمر فيها.
- لديها القدرة على إستخدام سلطتها في التأثير على عوائد الشركة المستثمر فيها.

تقوم الشركة الأم بإعادة تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها إذا أشارت الحقائق والظروف بأنه هناك تغييرات على واحد أو أكثر من عناصر السيطرة الثلاثة المبينة أعلاه.

عند تملك المجموعة لنسبة أقل من أغلبية حقوق التصويت بالشركة المستثمر فيها، فإنه يكون لديها السلطة على الشركة المستثمر فيها عندما تكون حقوق التصويت لها كافية لإعطائها القدرة العملية على توجيه الأنشطة ذات الصلة للشركة المستثمر فيها من جانبها. تأخذ الشركة جميع الحقائق والظروف ذات الصلة بعين الاعتبار في تقييم مدى كفاية حقوق التصويت في الشركة المستثمر فيها لإعطاء السلطة عليها، بما في ذلك :
- حقوق تصويت المجموعة نسبة الى مدى توزيع حقوق التصويت الخاصة بالآخرين.
- حقوق التصويت المحتملة التي تحتفظ بها المجموعة، وأصحاب الأصوات الأخرى أو الأطراف الأخرى.
- الحقوق الناشئة عن ترتيبات تعاقدية أخرى.
- أية حقائق وظروف إضافية تشير إلى مدى القدرة المالية للمجموعة على توجيه الأنشطة ذات الصلة عند إتخاذ القرارات، بما في ذلك أنماط التصويت في الاجتماعات السابقة للمساهمين.

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركات التابعة من تاريخ بدء السيطرة الفعلية وحتى تاريخ زوال السيطرة الفعلية. عند التجميع، يتم إستبعاد جميع الأرصدة والمعاملات المتبادلة بين الشركات بالكامل، بما فيها الأرباح المتبادلة والخسائر والأرباح غير المحققة. يتم إعداد البيانات المالية المجمعة بإستخدام سياسات محاسبية موحدة للمعاملات المتماثلة وللأحداث الأخرى التي تتم في ظروف متشابهة.

يتم إظهار الحصص غير المسيطرة من صافي موجودات الشركات التابعة المجمعة في بند مستقل من حقوق ملكية المجموعة .إن الحصص غير المسيطرة تتكون من مبلغ تلك الحصص في تاريخ بدء دمج الأعمال ونصيب الحصص غير المسيطرة من التغير في حقوق الملكية منذ تاريخ الدمج.

تقاس الحصص غير المسيطرة إما بالقيمة العادلة، أو بحصتها النسبية من الموجودات والمطلوبات المحددة للشركة المشتراة، وذلك على أساس كل عملية على حدة.

يتم المحاسبة عن التغير في حصة الملكية لشركة تابعة مع عدم التغير في السيطرة ضمن حقوق الملكية. يتم تعديل المبالغ الدفترية لحصص ملكية المجموعة والحصص غير المسيطرة لتعكس التغيرات للحصص المتعلقة بها في الشركات التابعة. إن أية فروقات بين الرصيد المعدل للحصص غير المسيطرة والقيمة العادلة للمبلغ المدفوع أو المحصل يتم الإعتراف بها مباشرة في حقوق الملكية الخاصة بملاك الشركة الأم. يتم قيد الخسائر على الحصص غير المسيطرة حتى وإن نتج عن ذلك القيد عجز في رصيد الحصص غير المسيطرة. إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها تقوم بالأتي:
- إستبعاد الموجودات (بما في ذلك الشهرة) والمطلوبات للشركة التابعة.
- إستبعاد القيمة الدفترية للحصص غير المسيطرة.
- إستبعاد فروق تحويل العملات الأجنبية المتراكمة المسجلة في حقوق الملكية.
- إدراج القيمة العادلة للمقابل المستلم.
- إدراج القيمة العادلة لأي استثمار محتفظ به.
- إدراج أي فائض أو عجز في الأرباح أو الخسائر.
- إعادة تصنيف حصة الشركة الأم من البنود المسجلة سابقاً في الدخل الشامل الأخر إلى الأرباح أو الخسائر أو الأرباح المرحلة طبقاً لما يلزم لهذه البنود.

د - تصنيفات الجزء المتداول وغير المتداول
تعرض المجموعة الموجودات والمطلوبات في بيان المركز المالي المجمع استناداً إلى تصنيف المتداول / غير المتداول.

تعتبر الموجودات متداولة إذا:
- كانت من المتوقع تحققها أو تنوى المجموعة بيعها أو استهلاكها خلال دورة التشغيل العادية، أو
- كانت محتفظ به لغرض المتاجرة، أو
- كانت من المتوقع تحققها خلال اثني عشر شهراً بعد تاريخ بيان المركز المالي، أو
- كانت نقد أو نقد معادل مالم يكن نقد محتجز أو يستخدم لتسوية التزام لفترة اثني عشر شهراً على الأقل بعد تاريخ بيان المركز المالي.

تعتبر المطلوبات متداولة إذا:
- كان من المتوقع تسويتها ضمن دورة التشغيل العادية، أو
- محتفظ به بصورة رئيسية لغرض المتاجرة، أو
- كان من المتوقع تسويتها خلال اثني عشر شهراً بعد تاريخ بيان المركز المالي، أو
- لا يوجد حق غير مشروط لتأجيل تسوية الالتزام لفترة لا تقل عن اثني عشر شهراً بعد تاريخ بيان المركز المالي.

تصنف المجموعة كافة موجوداتها ومطلوباتها الأخرى كغير متداولة.

هـ - الأدوات المالية
تقوم المجموعة بتصنيف أدواتها المالية "كموجودات مالية" و"مطلوبات مالية". يتم إدراج الموجودات المالية والمطلوبات المالية عندما تكون المجموعة طرفا في الأحكام التعاقدية لتلك الأدوات.

يتم تصنيف الأدوات المالية كمطلوبات أو حقوق ملكية طبقا لمضمون الإتفاقية التعاقدية. إن الفوائد والتوزيعات والأرباح والخسائر التي تتعلق بالأداة المالية المصنفة كمطلوبات تدرج كمصروف أو إيراد. إن التوزيعات على حاملي هذه الأدوات المالية المصنفة كحقوق ملكية يتم قيدها مباشرة على حقوق الملكية. يتم إظهار الأدوات المالية بالصافي عندما يكون للمجموعة حق قانوني ملزم لتسديد الموجودات والمطلوبات بالصافي وتنوي المداد إما بالصافي أو ببيع الموجودات وسداد المطلوبات في آن واحد.

تتضمن الموجودات والمطلوبات المالية المدرجة في بيان المركز المالي المجمع النقد لدى البنوك، الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى (ما عدا دفعات مقبوضة مقدماً من عملاء).

(أ) الموجودات المالية

1. الاعتراف المبدئي
يتم الاعتراف بمشتريات ومبيعات الموجودات المالية في تاريخ المتاجرة، وهو التاريخ الذي تلتزم فيه المجموعة بشراء أو بيع الأصل. يتم الاعتراف بالموجودات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة مضاف إليها تكاليف المعاملات لكافة الموجودات المالية غير المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

2. تصنيف الموجودات المالية
لتحديد فئة تصنيف وقياس الموجودات المالية، يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) تقييم كافة الموجودات المالية، باستثناء أدوات الملكية والمشتقات، استناداً إلى نموذج الأعمال الخاص بإدارة موجودات المجموعة وكذلك خصائص التدفقات النقدية التعاقدية لتلك الأدوات مجتمعين.

تقييم نموذج الأعمال
تحدد المجموعة نموذج أعمالها وفق مستوى يعكس أفضل وسيلة لإدارة المجموعة لموجوداتها المالية لتحقيق أهدافها، وتحقيق التدفقات النقدية التعاقدية. وهذا سواء كان هدف المجموعة الوحيد هو تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية من الموجودات أو تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وكذلك التدفقات النقدية من بيع الموجودات معا.وإذا لم تنطبق أي من هاتين الحالتين (كأن يتم الاحتفاظ بالموجودات المالية لأغراض المتاجرة)، فإن الموجودات المالية تصنف كجزء من نموذج أعمال البيع وتقاس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. لا يتم تقييم نموذج أعمال المجموعة لكل أداة على حدة، ولكن على مستوى أعلى من المحفظة ككل.

تقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية تمثل فقط مدفوعات أصل المبلغ والفائدة – اختبار مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط
عندما يتم تحديد نموذج الاعمال للاحتفاظ بالموجودات لغرض تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية أو تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية والبيع، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية للأدوات المالية تمثل في مدفوعات لأصل المبلغ والفائدة فقط ("اختبار تحقق مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط"). لأغراض هذا الاختبار، يُعرف "أصل المبلغ" بالقيمة العادلة للموجودات المالية عند الاعتراف المبدئي، وقد يتغير على مدى عمر الموجودات المالية (على سبيل المثال، في حالة أن يمثل مدفوعات لأصل المبلغ أو إطفاء القسط/الخصم). إن العناصر الجوهرية للفائدة في أي ترتيب إقراض أساسي تتمثل بصورة نموذجية في مراعاة القيمة الزمنية للنقود ومخاطر الائتمان.

تقوم المجموعة بإعادة التصنيف فقط في حال حصول أي تغيير في نموذج الأعمال المستخدم لإدارة تلك الموجودات. وتتم إعادة التصنيف اعتباراً من بداية فترة التقرير اللاحقة لحصول التغيير. ومن غير المتوقع تكرار مثل هذه التغييرات بدرجة كبيرة.

3. فئات قياس الموجودات المالية
تصنف المجموعة موجوداتها المالية عند الاعتراف المبدئي كأدوات دين بالتكلفة المطفأة.

أدوات الدين بالتكلفة المطفأة
تقاس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة إذا كانت تتوافق مع الشرطين التاليين:
- الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج الأعمال الذي يهدف إلى تملك الأصل للحصول على تدفقات نقدية تعاقدية، و
- الشروط التعاقدية للموجودات المالية تظهر تواريخ محددة للتدفقات النقدية والتي تتضمن بشكل أساسي مدفوعات المبلغ الأصلي والفوائد المستحقة على المبلغ المتبقي.

أدوات الدين التي تم قياسها بالتكلفة المطفأة تقاس لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة العائد الفعلي المعدلة بخسائر انخفاض القيمة، إن وجدت. يتم الاعتراف بالأرباح والخسائر في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عند إلغاء الاعتراف بالأصل أو تعديله أو انخفاض قيمته.

التكلفة المطفأة وطريقة العائد الفعلي
طريقة العائد الفعلي هي الطريقة لاحتساب التكلفة المطفأة لأداة الدين وتخصيص إيرادات الفوائد على الفترة ذات الصلة. بشكل عام، فإن معدل العائد الفعلي هو السعر الذي يقوم بخصم التحصيلات النقدية المستقبلية المقدرة (بما في ذلك جميع الرسوم والنقاط المدفوعة أو المستلمة التي تشكل جزءاً من سعر الفائدة الفعلي وتكاليف المعاملات والأقساط أو الخصومات الأخرى) باستثناء الخسائر الائتمانية المتوقعة، من خلال العمر المتوقع لأداة الدين أو حيثما ينطبق، فترة أقصر، إلى القيمة الدفترية الإجمالية لأداة الدين عند الاعتراف المبدئي. بالنسبة للموجودات المالية التي تم شراؤها أو الناشئة عن ضعف ائتماني، يتم احتساب سعر الفائدة الفعلي المعدل ائتمانيا عن طريق خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة، بما في ذلك الخسائر الائتمانية المتوقعة، لتصل إلى التكلفة المطفأة لأداة الدين عند الاعتراف المبدئي.

التكلفة المطفأة للموجودات المالية هي قيمة الموجودات المالية عند الاعتراف المبدئي مخصوماً منها المبالغ المستلمة من أصل المبلغ بالإضافة إلى الإطفاء التراكمي باستخدام طريقة العائد الفعلي للفروقات بين المبلغ المبدئي ومبلغ الاستحقاق، المعدلة بمخصص الخسائر. إن القيمة الدفترية الإجمالية للموجودات المالية هي التكلفة المطفأة للموجودات المالية قبل التعديل لمخصص الخسائر.

إن النقد لدى البنوك يتم تصنيفه كأدوات دين بالتكلفة المطفأة.

4. إلغاء الاعتراف

يتم إلغاء الاعتراف بالموجودات المالية (كليا أو جزئيا) عندما تنتهي الحقوق التعاقدية في استلام التدفقات النقدية من الموجودات المالية، أو عندما تحول المجموعة حقها في استلام التدفقات النقدية من الموجودات المالية، وذلك في إحدى الحالتين التاليين: (أ) إذا تم تحويل جميع المخاطر والعوائد الخاصة بملكية الموجودات المالية من قبل المجموعة، أو (ب) عندما لا يتم تحويل جميع المخاطر والعوائد للموجودات المالية أو الاحتفاظ بها، ولكن تم تحويل السيطرة على الموجودات المالية. عندما تحتفظ المموعة بالسيطرة، فيجب عليها الاستمرار في إدراج الموجودات المالية بحدود نسبة مشاركتها فيها.

5. انخفاض قيمة الموجودات المالية

تعترف المجموعة بمخصص للخسائر الائتمانية المتوقعة لجميع أدوات الدين غير المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الارباح أو الخسائر.

تستند الخسائر الائتمانية المتوقعة إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وفقاً للعقد وكافة التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها، ثم يخصم العجز بنسبة تقريبية إلى معدل الفائدة الفعلي الأصلي على ذلك الأصل.

إن النقد لدى البنوك الخاص بالمجموعة والذي يقاس بالتكلفة المطفأة يعتبر منخفض المخاطر، ويحتسب مخصص الخسائر على أساس الخسائر المتوقعة لفترة 12 شهراً. إن النقد لدى البنوك للمجموعة مودع لدى مؤسسات مالية ذات سمعة ائتمانية جيدة دون تاريخ سابق للتعسر. واستناداً إلى تقييم الإدارة، فإن أثر خسائر الائتمان المتوقعة نتيجة تلك الموجودات المالية غير جوهري للمجموعة حيث أن مخاطر التعسر لم تزداد بشكل كبير منذ التحقق أو الاعتراف المبدئي.

(ب) <u>المطلوبات المالية</u>

1) الاعتراف المبدئي

يتم الاعتراف المبدئي لجميع المطلوبات المالية بالقيمة العادلة، وفي حالة القروض والسلفيات والدائنون تخصم تكاليف المعاملة المتعلقة بها بشكل مباشر. يتم قياس جميع المطلوبات المالية لاحقاً بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أو بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة سعر الفائدة الفعلي.

2) فئات قياس المطلوبات المالية

<u>المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة</u>

يتم قياس المطلوبات المالية غير المدرجة بالقيمة العادلة على النحو المبين أعلاه بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

<u>الدائنون</u>

يمثل رصيد الدائنون في الدائنين التجاريين والدائنين الآخرين. يمثل بند الدائنون التجاريون الإلتزام لسداد قيمة بضائع أو خدمات التي تم شراؤها ضمن النشاط الاعتيادي من الموردين. يتم إدراج الدائنين التجاريين مبدئيا بالقيمة العادلة وتقاس لاحقا بالتكلفة المطفأة بإستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم تصنيف الدائنون كمطلوبات متداولة إذا كان السداد يستحق خلال سنة أو أقل، وبخلاف ذلك، يتم تصنيفها كمطلوبات غير متداولة.

3) إلغاء الاعتراف

يتم إلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية عندما يتم إلغاء أو انتهاء الالتزام مقابل المطلوبات. عندما يتم استبدال المطلوبات المالية الحالية بأخرى من نفس المقرض بشروط مختلفة جوهريا أو تعديل شروط المطلوبات المالية الحالية بشكل جوهري. يتم معاملة التبديل أو التغيير كإلغاء اعتراف لأصل الالتزام وإدراج التزام جديد، ويتم إدراج الفرق بين القيمة الدفترية ذات الصلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. إذا لم يكن التعديل جوهرياً، يتم الإعتراف بالفرق: (1) القيمة الدفترية للمطلوبات قبل التعديل؛ و (2) القيمة الحالية للتدفقات النقدية بعد التعديل في الارباح أو الخسائر كأرباح أو خسائر التعديل ضمن أرباح وخسائر أخرى.

(جـ) <u>مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية</u>

يتم مقاصـــة الموجودات والمطلوبات المالية ويتم ادراج صـــافي المبلغ في بيان المركز المالي المجمع فقط إذا كان هناك حق قانوني واجب النفاذ حاليا لمقاصة المبالغ المعترف بها وهناك نية للتسوية على أساس الصافي او لتحقيق الموجودات وتسوية المطلوبات في وقت واحد.

و - <u>عقارات قيد التطوير</u>

إن عقارات قيد التطوير تم تطويرها بهدف البيع في المستقبل ضمن النشاط الإعتيادي بتحويلها إلى مخزون عقارات بدلا من الاحتفاظ بها لغرض إكتساب الإيجارات أو إرتفاع القيمة السوقية. ويتم قياسها بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية الممكن تحقيقها أيهما أقل. تسجل العقارات المباعة وهي تحت التطوير بالتكلفة مضافاً إليها الربح / الخسائر ناقصا المطالبات المرحلية. تشمل تكلفة العقارات تحت التطوير تكلفة الأراضي وغيرها من النفقات التي يتم رسملتها عن الأعمال الضرورية كجعل العقار جاهزا للبيع. تتمثل صافي القيمة البيعية في سعر البيع التقديري ناقصاً التكاليف المتكبدة في عملية بيع العقار. يعتبر العقار منجزا عند إكتمال جميع الأعمال المتعلقة به بما في ذلك البنية التحتية ومرافق المشروع بالكامل.

ز - إنخفاض قيمة الموجودات غير المالية

في نهاية الفترة المالية، تقوم المجموعة بمراجعة القيم الدفترية للموجودات لتحديد فيما إذا كان هناك دليل على إنخفاض في قيمة تلك الموجودات. إذا كان يوجد دليل على الإنخفاض، يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد للموجودات لإحتساب خسائر الإنخفاض في القيمة، (إن وجدت). إذا لم يكن من الممكن تقدير القيمة القابلة للاسترداد لأصل منفرد، يجب على المجموعة تقدير القيمة القابلة للاسترداد لوحدة توليد النقد التي ينتمي إليها الأصل.

إن القيمة القابلة للاسترداد هي القيمة العادلة ناقصا تكاليف البيع أو القيمة المستخدمة، أيهما أعلى. يتم تقدير القيمة المستخدمة للأصل من خلال خصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة مقابل القيمة الحالية لها بتطبيق سعر الخصم المناسب. يجب أن يعكس سعر الخصم تقديرات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر المتعلقة بالأصل.

إذا كانت القيمة القابلة للاسترداد المقدرة للأصل (أو وحدة توليد النقد) أقل من القيمة الدفترية للأصل، فإنه يجب تخفيض القيمة الدفترية للأصل (أو وحدة توليد النقد) إلى القيمة القابلة للاسترداد. يجب الإعتراف بخسارة الإنخفاض في القيمة مباشرة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع، إلا إذا كانت القيمة الدفترية للأصل معاد تقييمها وفي هذه الحالة يجب معالجة خسارة إنخفاض قيمة الأصل كإنخفاض إعادة تقييم.

عند عكس خسارة الإنخفاض في القيمة لاحقاً، تزداد القيمة الدفترية للأصل (أو وحدة توليد النقد) إلى القيمة التقديرية المعدلة القابلة للاسترداد. يجب أن لا يزيد المبلغ الدفتري بسبب عكس خسارة إنخفاض القيمة عن المبلغ الدفتري الذي كان سيحدد لو أنه لم يتم الإعتراف بأية خسارة من إنخفاض قيمة الأصل (أو وحدة توليد النقد) خلال السنوات السابقة. يجب الإعتراف بعكس خسارة الإنخفاض في القيمة مباشرة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع إلا إذا كانت القيمة الدفترية للأصل معاد تقييمها وفي هذه الحالة يجب معالجة عكس خسائر الإنخفاض في القيمة كزيادة في إعادة التقييم.

ح - مخصص مكافأة نهاية الخدمة

يتم إحتساب مخصص لمكافأة نهاية الخدمة للموظفين طبقاً لقانون العمل الكويتي في القطاع الأهلي وعقود الموظفين. إن هذا الإلتزام غير الممول يمثل المبلغ المستحق لكل موظف، فيما لو تم إنهاء خدماته في نهاية الفترة المالية، والذي يقارب القيمة الحالية لهذا الإلتزام النهائي.

ط - المخصصات

يتم الإعتراف بالمخصص فقط عندما يكون على المجموعة الإلتزام قانوني حالي أو محتمل، نتيجة لحدث سابق يكون من المرجح معه أن يتطلب ذلك تدفقاً صادراً للموارد الإقتصادية لتسوية الإلتزام، مع إمكانية إجراء تقدير موثوق لمبلغ الإلتزام. ويتم مراجعة المخصصات في نهاية كل فترة تقرير في نهاية كل سنة مالية وتعديلها لإظهار أفضل تقدير حالي.

وعندما يكون تأثير القيمة الزمنية للنقود مادياً، فيجب أن يكون المبلغ المعترف به كمخصص هو القيمة الحالية للمصاريف المتوقعة لتسوية الإلتزام. لا يتم إدراج المخصصات للخسائر التشغيلية المستقبلية.

ي - رأس المال

تصنف الأسهم العادية كحقوق ملكية. إن التكاليف الإضافية المرتبطة مباشرة بإصدار أسهم جديدة يتم عرضها ضمن حقوق الملكية مخصومة من المبالغ المحصلة.

ك - إيرادات العقود المبرمة مع العملاء

يتم الإعتراف بإيرادات العقود المبرمة مع العملاء عند نقل سيطرة البضائع أو الخدمات إلى العميل بمبلغ يعكس المقابل الذي تتوقع المجموعة استحقاقه مقابل تلك البضائع أو الخدمات. استنتجت المجموعة بشكل عام أنها الطرف الرئيسي في ترتيبات عقود إيراداتها، لأنها تسيطر عادة على البضائع أو الخدمات قبل نقل السيطرة إلى العميل.

تطبق المجموعة نموذجاً من خمس خطوات على النحو التالي لحساب الإيرادات الناتجة عن العقود:

- الخطوة الأولى : تحديد العقد مع العميل - يُعرّف العقد بأنه اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشئ حقوقاً والتزامات واجبة النفاذ ويحدد المعايير الخاصة بكل عقد يجب الوفاء به.
- الخطوة الثانية : تحديد الالتزامات التعاقدية في العقد – إن الالتزام التعاقدي هو وعد في العقد مع العميل لبيع البضائع أو تأدية الخدمات إلى العميل.
- الخطوة الثالثة : تحديد سعر المعاملة - سعر المعاملة هو المقابل الذي تتوقع المجموعة إستحقاقه لبيع البضائع أو تأدية الخدمات إلى العميل المتفق عليها ، باستثناء المبالغ المحصلة نيابة عن أطراف خارج التعاقد.
- الخطوة الرابعة: توزيع سعر المعاملة على الالتزامات التعاقدية في العقد – بالنسبة للعقد الذي يحتوي على أكثر من التزام تعاقدي، ستقوم المجموعة بتخصيص سعر المعاملة لكل التزام تعاقدي في حدود المبلغ الذي يمثل مبلغ المقابل الذي تتوقع المجموعة استحقاقه نظير تلبية ذلك الالتزام التعاقدي.
- الخطوة الخامسة:الاعتراف بالإيراد عندما (أو كما) تفي المجموعة بالالتزامات التعاقدية.

تقوم المجموعة بممارسة بعض الآراء، مع الأخذ في الإعتبار كافة الحقائق والظروف ذات الصلة عند تطبيق كل خطوة من خطوات النموذج على العقود مع عملائها.

تعترف المجموعة بالإيرادات إما في وقت محدد أو على مدى فترة من الوقت، عندما (أو كلما) تقوم المجموعة بتلبية التزامات الأداء عن طريق بيع البضاعة أو تأدية الخدمات المتفق عليها لعملائها. وتقوم المجموعة بنقل السيطرة على البضاعة أو الخدمات على مدى فترة من الوقت (وليس في وقت محدد) وذلك عند استيفاء أي من المعايير التالية:

- أن يتلقى العميل المنافع التي تقدمها أداء المجموعة ويستهلكها في الوقت نفسه حالما قامت المجموعة بالأداء، أو
- أداء المجموعة ينشئ أو يحسن الأصل (على سبيل المثال، الأعمال قيد التنفيذ) الذي يسيطر عليه العميل عند تشييد الأصل أو تحسينه، أو
- أداء المجموعة لا ينشئ أي أصل له استخدام بديل للمجموعة، وللمجموعة حق واجب النفاذ في الدفعات مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه.

تنقل السيطرة في وقت محدد إذا لم تتحقق أي من المعايير اللازمة لنقل البضاعة أو الخدمة على مدى فترة من الوقت. تأخذ المجموعة العوامل التالية في الاعتبار 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.

تعترف المجموعة بمطلوبات العقود للمقابل المستلم والمتعلقة بالتزامات الأداء التي لم يتم تلبيتها، وتدرج هذه المبالغ مثل المطلوبات الأخرى في بيان المركز المالي المجمع. وبالمثل، إذا قامت المجموعة بتلبية التزامات الأداء قبل استلام المقابل، فإنها تعترف إما بموجودات العقد أو مدينين في بيان المركز المالي المجمع وفقاً لما إذا كانت هناك معايير غير مرور الوقت قبل استحقاق المقابل.

يتم رسملة التكاليف الإضافية للحصول على العقد مع العميل عند تكبدها حيث تتوقع المجموعة استرداد هذه التكاليف، ولا يتم تكبد تلك التكاليف إذا لم يتم الحصول على العقد. يتم تسجيل عمولات المبيعات المتكبدة من قبل المجموعة كمصروف إذا كانت فترة إطفاء تلك التكاليف أقل من سنة.

إن مصادر إيرادات المجموعة ينتج من الأنشطة التالية:

1) <u>بيع عقارات تحت التطوير</u>
تتحقق الإيرادات عند تحويل السيطرة على العقار إلى العميل. إن العقارات بصفة عامة ليس لها استخدام بديل للمجموعة بسبب القيود التعاقدية. ومع ذلك، لا ينشأ الحق الملزم بالدفع حتى يتم تحويل سند الملكية القانونية للعقار إلى العميل. لذلك، يتحقق الإيراد في وقت محدد عند تحويل ملكيته إلى العميل وبقاس بسعر المعاملة المتفق عليها بموجب العقد.

2) <u>إيرادات أخرى</u>
يتم تحقق الإيرادات الأخرى وفقاً لمبدأ الاستحقاق.

ل - <u>تكاليف الإقتراض</u>
إن تكاليف الإقتراض المتعلقة مباشرة بتملك أو إنشاء أو إنتاج الموجودات المستوفاة لشروط رسملة تكاليف الاقتراض، وهي الموجودات التي تتطلب وقتا زمنيا طويلا لتصبح جاهزة للإستخدام أو البيع، يتم إضافتها لتكلفة تلك الموجودات حتى تصبح جاهزة بشكل جوهري للإستخدام أو البيع. إن إيرادات الاستثمارات المحصلة من الاستثمار المؤقت لقروض محددة والمستثمرة خلال فترة عدم إستغلالها للصرف يتم خصمها من تكاليف التمويل القابلة للإسترداد.

يتم إدراج كافة تكاليف الإقتراض الأخرى في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع في الفترة التي يتم تكبدها فيها.

م - <u>العملات الأجنبية</u>
تقيد المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية بالدينار الكويتي وفقا لأسعار الصرف السائدة بتاريخ هذه المعاملات. ويتم إعادة تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية بتاريخ نهاية الفترة المالية إلى الدينار الكويتي وفقا لأسعار الصرف السائدة بذلك التاريخ. أما البنود غير النقدية بالعملات الأجنبية المدرجة بالقيمة العادلة فيتم إعادة تحويلها وفقا لأسعار الصرف السائدة في تاريخ تحديد قيمتها العادلة. إن البنود غير النقدية بالعملات الأجنبية المدرجة على أساس التكلفة التاريخية لا يعاد تحويلها.

تدرج فروق التحويل الناتجة من تسويات البنود النقدية ومن إعادة تحويل البنود النقدية في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع للفترة.

يتم تحويل الموجودات والمطلوبات للشركات التابعة الأجنبية إلى الدينار الكويتي وفقا لأسعار الصرف السائدة بتاريخ نهاية الفترة المالية. يتم تحويل نتائج الأعمال لتلك الشركات إلى الدينار الكويتي وفقا لأسعار صرف مساوية تقريبا لأسعار الصرف السائدة في تاريخ هذه المعاملات، ويتم إدراج فروق التقييم الناتجة من التحويل مباشرة ضمن الدخل الشامل الآخر.

ويتم إدراج هذه الفروق في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع خلال الفترة التي تم إستبعاد العمليات الأجنبية فيها.

ن - حصة الزكاة
يتم إحتساب حصة الزكاة بواقع 1% من ربح الشركة الأم قبل إحتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي، حصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة وذلك طبقا للقانون رقم 46 لسنة 2006 ولمرسوم وزارة المالية رقم 58 لسنة 2007 والقواعد التنفيذية المنفذة له. لم يتم إحتساب حصة الزكاة لعدم وجود ربح ضريبي يخضع لإحتساب حصة الزكاة على أساسه.

س - الأحداث المحتملة
لا يتم إدراج المطلوبات المحتملة ضمن البيانات المالية المجمعة إلا عندما يكون إستخدام موارد إقتصادية لسداد إلتزام قانوني حالي أو متوقع نتيجة أحداث سابقة مرجحاً مع إمكانية تقدير المبلغ المتوقع سداده بصورة كبيرة. وبخلاف ذلك، يتم الإفصاح عن المطلوبات المحتملة ما لم يكن احتمال تحقيق خسائر إقتصادية مستبعداً.

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

ع - الآراء والتقديرات والافتراضات المحاسبية المادية
إن المجموعة تقوم ببعض الآراء والتقديرات والافتراضات تتعلق بأسباب مستقبلية. إن إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب من الإدارة إبداء الرأي والقيام بتقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات والإفصاح عن الموجودات والمطلوبات المحتملة بتاريخ البيانات المالية المجمعة والمبالغ المدرجة للإيرادات والمصاريف خلال السنة. قد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات.

الآراء
من خلال عملية تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والمبينة في إيضاح رقم 2، قامت الإدارة بإبداء الآراء التالية التي لها أثر جوهري على المبالغ المدرجة ضمن البيانات المالية المجمعة.

1 - تحقق الإيراد
يتم تحقق الإيرادات عندما يكون هناك منافع اقتصادية محتملة للمجموعة، ويمكن قياس الإيرادات بصورة موثوق بها. إن تحديد ما إذا كان تلبية معايير الاعتراف بالإيراد وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (15) وسياسة تحقق الإيراد المبينة في إيضاح رقم 2(ك) يتطلب آراء هامة.

2 - تصنيف الأراضي
عند إقتناء الأراضي، تصنف المجموعة الأراضي إلى إحدى التصنيفات التالية بناء على أغراض الإدارة في إستخدام هذه الأراضي:

- عقارات قيد التطوير
عندما يكون غرض المجموعة في تطوير الأراضي بهدف بيعها في المستقبل، فإن كلاً من الأراضي وتكاليف الإنشاءات يتم تصنيفها كعقارات قيد التطوير.

- أعمال تحت التنفيذ
عندما يكون غرض المجموعة تطوير الأراضي بهدف تأجيرها أو إستخدامها في المستقبل فإن كلاً من الأراضي والإنشاءات يتم تصنيفها كأعمال تحت التنفيذ.

- عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة
عندما يكون غرض المجموعة بيع الأراضي خلال النشاط الاعتيادي للمجموعة، فإن الأراضي يتم تصنيفها كعقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة.

- عقارات استثمارية
عندما يكون غرض المجموعة تأجير الأراضي أو الإحتفاظ بها بهدف زيادة قيمتها الرأسمالية، أو أن الهدف لم يتم تحديده بعد، فإن الأراضي يتم تصنيفها كعقارات استثمارية.

التقديرات والافتراضات
إن الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بأسباب مستقبلية والمصادر الرئيسية الأخرى للتقديرات غير المؤكدة في تاريخ نهاية فترة التقرير والتي لها مخاطر جوهرية في حدوث تعديلات مادية للقيم الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية اللاحقة هي على الشكل التالي:

1- إنخفاض قيمة الموجودات غير المالية
إن الإنخفاض في القيمة يحدث عندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل (أو وحدة توليد النقد) القيمة القابلة للإسترداد. والذي يمثل القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع أو القيمة المستخدمة، أيهما أعلى. إن حساب القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع يتم بناء على البيانات المتاحة من معاملات البيع في معاملات تجارية بحتة من أصول مماثلة أو أسعار السوق المتاحة ناقصاً التكاليف الإضافية اللازمة لإستبعاد الأصل. يتم تقدير القيمة المستخدمة بناء على نموذج خصم التدفقات النقدية.

تنشأ تلك التدفقات النقدية من الموازنة المالية للخمس سنوات المقبلة، والتي لا تتضمن أنشطة إعادة الهيكلة التي لم تلتزم المجموعة بها بعد، أو أي استثمارات جوهرية والتي من شأنها تعزيز أداء الأصل (أو وحدة توليد النقد) في المستقبل. إن القيمة القابلة للاسترداد هي أكثر العوامل حساسية لمعدل الخصم المستخدم من خلال عملية خصم التدفقات النقدية وكذلك التدفقات النقدية المستقبلية ومعدل النمو المستخدم لأغراض الاستقراء.

2- إنخفاض قيمة العقارات قيد التطوير

يتم إدراج العقارات قيد التطوير بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية الممكن تحقيقها، أيهما أقل. يتم تقييم صافي القيمة البيعية الممكن تحقيقها للعقارات المكتملة بالرجوع إلى العوامل والأسعار السائدة بالسوق كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة، حيث يتم تحديدها من قبل المجموعة استناداً إلى معاملات مقارنة لعقارات أخرى بنفس القطاع الجغرافي وذات فئة مماثلة. يتم تقييم صافي القيمة البيعية الممكن تحقيقها للعقارات تحت الانشاء بالرجوع إلى الأسعار السائدة بالسوق كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة للعقارات المكتملة مخصوماً منها التكاليف المتوقعة لاستكمال الانشاء والمصاريف البيعية، إضافة إلى العامل الزمني حتى تاريخ الانجاز.

3- عقارات قيد التطوير

إن العقارات قيد التطوير تتمثل في الأراضي الواقعة في جزيرة الريم - إمارة أبو ظبي (دولة الإمارات العربية المتحدة) بهدف تطويرها وبيعها في المستقبل كمجمعات وشقق سكنية ومكاتب تجارية. يتم نقل الملكية بناءاً على الفقرة رقم 7.2 من العقد بعد الإنتهاء من السداد الكامل للدفعات والإنتهاء من أعمال التطوير.

إن الحركة خلال السنة هي كما يلي:

	2025	2024
الرصيد كما في بداية السنة	75,235,073	74,243,021
(خسائر الإنخفاض) عكس الإنخفاض في قيمة عقارات قيد التطوير	(329,251)	992,052
الرصيد كما في نهاية السنة	74,905,822	75,235,073

إن العقارات قيد التطوير هي كما يلي:

	2025	2024
أراضي	134,104,463	134,104,463
أعمال هندسية وتصاميم	7,593,633	7,593,633
خسائر الإنخفاض في قيمة عقارات قيد التطوير	(66,792,274)	(66,463,023)
	74,905,822	75,235,073

تم التوصل للقيمة العادلة بناءً على تقييم من قبل مقيم أجنبي خارجي. لأغراض تقدير القيمة العادلة للعقارات قيد التطوير، تم إستخدام طريقة القيمة السوقية، مع الأخذ في الإعتبار طبيعة وإستخدام العقارات قيد التطوير. إن قياس القيمة العادلة للعقارات قيد التطوير تم تصنيفها كمستوى ثاني للقيمة العادلة وذلك بناءً على مدخلات أسس التقييم التي تم إستخدامها.

4- دائنون وأرصدة دائنة أخرى

	2025	2024
المستحق للمطور الرئيسي (أ)	23,713,428	23,923,050
المستحق للمقاول	4,259,432	4,259,432
دفعات مقبوضة مقدماً من عملاء (ب)	5,865,874	5,917,726
مستحق إلى مساهم (جـ) وإيضاح (6)	9,216,398	9,065,987
مخصص دعوى قضائية (د)	1,493,024	1,493,024
مخصص إجازات موظفين	1,554	1,490
مصاريف مستحقة	2,000	2,000
	44,551,710	44,662,709

(أ) إن المستحق للمطور الرئيسي يعادل مبلغ 285,198,845 درهم إماراتي، والذي يتمثل في الرصيد الدائن المتبقي نتيجة لإقتناء عقارات قيد التطوير (إيضاح 3) والذي تم إستحقاقه للسداد كما في 31 ديسمبر 2025. وفقاً للإنذار المرسل من قبل محامي المطور الرئيسي كما في 31 ديسمبر 2021 والذي تم إستلامه من قبل المجموعة وذلك لتسوية الرصيد المستحق، قام المطور الرئيسي بالمطالبة بفوائد ورسوم أخرى بمبلغ 21,290,426 ديناراً كويتياً (256,057,658 درهم إماراتي) (2024: 21,478,622 ديناراً كويتياً (256,057,658 درهم إماراتي)) على الرصيد المستحق. لم تقم المجموعة بتسجيل تلك الفوائد والرسوم الأخرى في الدفاتر وذلك لعدم موافقتها عليها. إن إدارة المجموعة ما تزال في المراحل الأولى من التفاوض الشفهي مع المطور الرئيسي وإن المجموعة على ثقة في الحصول على إعفاء لسداد الفوائد والرسوم الأخرى المتعلقة بها وذلك بمجرد البدء في عملية التطوير وذلك أسوه بما تم مع أحد المطورين الآخرين في جزيرة الريم – إمارة أبو ظبي (دولة الإمارات العربية المتحدة) بحصوله على إعفاء لسداد الفوائد والرسوم الأخرى عند البدء في عملية التطوير.

(ب) تتمثل في المبالغ المقبوضة مقدماً من العملاء عن الحجوزات لوحدات سكنية أو مكاتب والتي سيتم بناؤها ضمن بند عقارات قيد التطوير (إيضاح 3). قام بعض العملاء برفع قضايا ضد المجموعة مطالبين بإسترداد تلك المبالغ المدفوعة مقدماً. تم إصدار حكم نهائي لصالح بعض من تلك العملاء. قام العملاء أيضًا بالمطالبة بفوائد قانونية على تلك الأرصدة بمبلغ 325,133 ديناراً كويتياً (3,912,115 درهم إماراتي) (2024: 289,149 ديناراً كويتياً (3,479,096 درهم إماراتي))، والتي لم يتم إحتسابها من قبل الإدارة وذلك لعدم الوصول إلى تسوية مع العملاء.

(جـ) يتمثل هذا البند في المبالغ المستحقة لطرف ذي صلة (مساهم) مقابل شراء قطعة أرض والمصنفة ضمن بند عقارات قيد التطوير (إيضاح 3).

(د) يمثل هذا المبلغ في مخصص للفوائد القانونية التي تم إحتسابها على الرصيد الدائن المستحق لشركة كيو انترناشيونال كونسلتنس حتى تاريخ 31 ديسمبر 2021 (إيضاح 13 – أ). توقفت المجموعة عن احتساب وتسجيل مخصص للفوائد القانونية من تاريخ 1 يناير 2022.

5- مخصص مكافأة نهاية الخدمة

	2025	2024
الرصيد كما في بداية السنة	2,610	1,105
المحمل خلال السنة	1,500	1,505
الرصيد كما في نهاية السنة	4,110	2,610

6- أرصدة ومعاملات مع أطراف ذات صلة

قامت المجموعة بإجراء معاملات متنوعة مع أطراف ذات صلة ضمن النشـــاط الاعتيادي كالمساهمين. إن الأسعار وشروط الدفع المتعلقة بهذه المعاملات تم الموافقة عليها من قبل إدارة المجموعة. إن الأرصـــدة والمعاملات الهامة التي تمت مع الأطراف ذات الصلة هي كما يلي:

	مساهم	2025	2024
(i) الأرصدة المتضمنة في بيان المركز المالي المجمع:			
دائنون وأرصدة دائنة أخرى (إيضاح 4)	9,216,398	**9,216,398**	9,065,987
(ii) المعاملات المتضمنة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع:			
تكاليف تمويلية (أ)	135,000	**135,000**	135,000

(أ) خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2009، حصلت شركة دار الظبي القابضة ش.م.ك. (قابضة) (الشركة الأم) على تمويل من طرف ذي صلة (مساهم) بمبلغ 3,000,000 دينار كويتي لصالح شركة دار الظبي العقارية – ش.م.ك. (مقفلة) (شركة تابعة للمجموعة) وذلك لاستخدامه في تمويل الدفعات الخاصة بالعقارات قيد التطويـــر، بلغ معدل الفائدة السنوي على التمويل الممنوح 4.5% سنوياً (2024: 4.5% سنوياً). ووفقاً لذلك، قامت المجموعة بتحميل بيان الأرباح أو الخسائر المجمع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 بتكاليف تمويلية بمبلغ 135,000 دينار كويتي (2024: 135,000 دينار كويتي).

(iii) مزايا أفراد الإدارة العليا:

لم تقم المجموعة بتكبد أية مزايا تتعلق بأفراد الإدارة العليا خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025.

7- رأس المال

يتكون رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل من 1,000,000,000 سهم بقيمة إسمية 100 فلس للسهم وجميع الأسهم نقدية (2024: 1,000,000,000 سهم).

8- علاوة إصدار

تمثل علاوة الإصدار الزيادة في النقد المستلم عن القيمة الإسمية للأسهم المصدرة. إن علاوة الإصدار غير قابلة للتوزيع إلا في الحالات التي نص عليها القانون.

9- احتياطي إجباري

وفقاً لمتطلبات قانون الشركات والنظام الأساسي للشركة الأم، يتم تحويل 10% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل إحتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي، حصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى حساب الاحتياطي الإجباري، ويجوز للشركة الأم إيقاف هذا التحويل عندما يزيد رصيد الاحتياطي عن 50% من رأس المال. إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع إلا في الحالات التي نص عليها القانون والنظام الأساسي للشركة الأم. لم يتم تحويل أي مبالغ إلى حساب الاحتياطي الإجباري خلال السنة وذلك بسبب صافي الخسائر المتكبدة خلال السنة ورصيد الخسائر المتراكمة في نهاية السنة.

10- احتياطي اختياري
وفقاً لمتطلبات النظام الأساسي للشركة الأم، يتم تحويل نسبة من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل إحتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي، حصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى حساب الاحتياطي الاختياري. ويجوز إيقاف هذا التحويل بقرار من الجمعية العمومية السنوية للمساهمين بناءً على إقتراح مجلس الإدارة. لم يتم تحويل أي مبالغ إلى حساب الاحتياطي الاختياري خلال السنة وذلك بسبب صافي الخسائر المتكبدة خلال السنة ورصيد الخسائر المتراكمة في نهاية السنة.

11- حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
يتم إحتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بواقع 1% من ربح الشركة الأم قبل إحتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي، حصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة وبعد خصم الخسائر المتراكمة والمحول إلى حساب الاحتياطي الإجباري. لم يتم إحتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي نظراً للخسائر المتكبدة خلال السنة ورصيد الخسائر المتراكمة في نهاية السنة.

12- إجتماع مجلس الإدارة والجمعية العامة
إقترح مجلس إدارة الشركة الأم في إجتماعه المنعقد بتاريخ 17 أغسطس 2026، عدم توزيع أرباح نقدية وعدم صرف مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025. إن تلك الإقتراحات خاضعة لموافقة الجمعية العامة السنوية للمساهمين.

وافقت الجمعية العامة السنوية للمساهمين المنعقدة بتاريخ 18 ديسمبر 2025 على:
1- البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023.
2- إقتراح مجلس الإدارة بعدم توزيع أرباح وعدم صرف مكافأة لإعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024.

13- مطالبات قضائية
إن القضايا القائمة للمجموعة كما في تاريخ بيان المركز المالي المجمع هي كما يلي:

(أ) بتاريخ 23 يناير 2017، قامت شركة كيو انترناشيونال كونسلتنس ("المدعي") برفع دعوى قضائية ضد شركة دار الظبي العقارية ش.م.ك.م. (شركة تابعة مملوكة بالكامل) ("المدعي عليها") تحت رقم 2017/1127.

مضمون الدعوى:
قام المدعي برفع قضية مطالباً المدعي عليها بأن تؤدي مبلغ 50,869,550 درهم إماراتي ومبلغ 109,300 ألف دولار أمريكي المعادل مبلغ 4,100,189 ديناراً كويتياً بالإضافة إلى الفوائد القانونية بواقع 7% سنوياً من تاريخ الاستحقاق وحتى تمام السداد والتي تتعلق حسب إدعاء شركة كيو انترناشيونال كونسلتنس عن عقود استشارات هندسية. بتاريخ 3 أبريل 2017، قامت المدعي عليها بتقديم دعوى فرعية في ذات الدعوى بطلب ندب خبير وتصفية الحساب.

الأحكام الصادرة:

(i) بتاريخ 3 أبريل 2017، تم إحالة الدعوى إلى إدارة الخبراء.

(ii) بتاريخ 20 يناير 2020، أصدرت "محكمة أول درجة" حكمها لصالح المدعي وذلك بإلزام المدعي عليها بأن تؤدي للمدعي مبلغ 45,258,452 درهم إماراتي و60,201 دولار أمريكي المعادل لمبلغ 3,773,338 ديناراً كويتياً بالإضافة إلى الفوائد القانونية بنسبة 7% سنوياً مستحقة على الرصيد الدائن من تاريخ المطالبة القضائية الحاصل في (11 يناير 2017) وحتى تمام السداد.

(iii) بتاريخ 18 فبراير 2020، قامت المدعي عليها باستئناف الحكم من خلال القضية رقم 2020/1514 لدى"محكمة الاستئناف".

(iv) بتاريخ 1 سبتمبر 2020، أصدرت "محكمة الاستئناف" حكمها لصالح المدعي وذلك بإلزام المدعي عليها بأن تؤدي للمدعي مبلغ 50,869,549 درهم إماراتي و109,300 دولار أمريكي أو ما يعادلهم بالدينار الكويتي، بالإضافة إلى الفائدة البالغة 7% سنوياً المستحقة على الرصيد الدائن من تاريخ التكليف بالوفاء بتاريخ 26 ديسمبر 2016 حتى تمام السداد.

الوضع الحالي:
بات الحكم الصادر في القضية رقم 2017/1127 نهائياً وواجب النفاذ. وعلى إثر ذلك، تقدم المدعي بطلب لدى محاكم أبوظبي (عريضة رقم 2024/8 تنفيذ حكم أجنبي – تجاري) لاستصدار أمر بتنفيذ الحكم الأجنبي داخل دولة الإمارات العربية المتحدة، وبتاريخ 10 ديسمبر 2024 أصدرت المحكمة أمراً بتنفيذه. طعنت الشركة على هذا الأمر بالاستئناف رقم 2025/115، إلا أن محكمة الاستئناف قضت بجلسة 23 يناير 2025 برفض الاستئناف وتأييد الأمر المستأنف. وبناءً عليه، فتح المدعي ملف تنفيذ تجاري بأبوظبي برقم 2025/4، بقيمة مطالبة إجمالية قدرها 80,361,094 درهم إماراتي، وتقدم بعدة طلبات استعلام عن أموال وأصول الشركة التابعة لدى جهات رسمية متعددة (سوق أبوظبي العالمي، دائرة الأراضي والأملاك بدبي، بلدية أبوظبي، دائرة التنمية الاقتصادية بأبوظبي، ومصرف الإمارات العربية المتحدة المركزي)، وردت جميعها بعدم وجود أموال أو أصول مسجلة باسم الشركة التابعة لديها.

وحتى تاريخ 28 يناير 2026، لم تُتخذ أي إجراءات تنفيذية جديدة في هذا الملف. كما تبيّن وجود ملف تنفيذ أصلي بدولة الكويت (ملف رقم 17020744) لدى إدارة تنفيذ العاصمة، وهو الملف الذي استُخرجت منه الصيغة التنفيذية للحكم الاستئنافي رقم 2020/1514 تجاري/13، الصادر بتاريخ 2020/09/01 والذي سبق للمدعى في تاريخ 11 سبتمبر 2024، إستلام الصيغة التنفيذية منه، لتنفيذها داخل دولة الإمارات العربية المتحدة، وبتاريخ 28 يوليو 2026، تقدم المدعي في هذا الملف بطلب حجز تنفيذي على أموال الشركة لدى الغير بمبلغ 4,302,589 دينار كويتي، ولا يزال هذا الملف مفتوحاً وقائماً حتى تاريخ إعداد هذه البيانات المالية المجمعة.

الأثر المالي على البيانات المالية المجمعة:
قامت المجموعة بتكوين مخصص للفوائد القانونية المستحقة على الرصيد الدائن حتى تاريخ 31 ديسمبر 2021 بإجمالي مبلغ 1,493,024 ديناراً كويتياً (إيضاح 4 (د)).

(ب) بالإضافة إلى ما سبق، يوجد قضايا مرفوعة من المجموعة ضد الغير ومن الغير ضد المجموعة كما في 31 ديسمبر 2025. طبقاً للمعلومات المتوفرة حالياً فإنه ليس بالإمكان تقدير القيمة التي سوف تترتب نتيجة هذه القضايا إلى أن يتم البت فيهم من قبل القضاء، وعليه، لم يتم تكوين أي مخصصات عن تلك القضايا في هذه البيانات المالية المجمعة.

14- إدارة المخاطر المالية
تستخدم المجموعة ضمن نشاطها الاعتيادي بعض الأدوات المالية الأولية مثل النقد لدى البنوك والدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى (ما عدا دفعات مقبوضة مقدماً من عملاء)، ونتيجة لذلك فإنها تتعرض للمخاطر المشار إليها أدناه. لا تستخدم المجموعة حالياً مشتقات الأدوات المالية لإدارة هذه المخاطر التي تتعرض لها.

أ- مخاطر سعر الفائدة
تتعرض الأدوات المالية لمخاطر التغيرات في القيمة نتيجة التغيرات في معدلات سعر الفائدة. ليس لدى المجموعة حالياً تعرض هام لمخاطر سعر الفائدة حيث أن التمويل الذي تم الحصول عليه من قبل المجموعة من طرف ذي صلة يحمل معدل فائدة ثابت (إيضاح 6).

ب- مخاطر الإئتمان
إن خطر الائتمان هو خطر إحتمال عدم قدرة أحد أطراف الأداة المالية على الوفاء بإلتزاماته مسببا خسارة مالية للطرف الآخر. إن الموجودات المالية التي قد تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان تتمثل أساساً في النقد لدى البنوك.

النقد لدى البنوك
إن النقد لدى البنوك الخاص بالمجموعة والذي يقاس بالتكلفة المطفأة يعتبر منخفض المخاطر، ويحتسب مخصص الخسائر على أساس الخسائر المتوقعة لفترة 12 شهراً. إن النقد لدى البنوك للمجموعة مودع لدى مؤسسات مالية ذات سمعة ائتمانية جيدة دون تاريخ سابق للتعسر. واستناداً إلى تقييم الإدارة، فإن أثر خسائر الائتمان المتوقعة نتيجة تلك الموجودات المالية غير جوهري للمجموعة حيث أن مخاطر التعسر لم تزداد بشكل كبير منذ التحقق أو الاعتراف المبدئي.

إن الحد الأعلى لتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان الناتج عن عدم سداد الطرف المقابل هو القيمة الإسمية للنقد لدى البنوك.

جـ- مخاطر العملات الأجنبية
إن مخاطر العملة هي مخاطر أن قيمة الأداة المالية سوف تتقلب نتيجة التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. إن تعرض المجموعة لمخاطر العملة ناتج من الاستثمار في الشركة التابعة والمملوكة بالكامل شركة دار الظبي العقارية - (ش.م.ك.م) وشركتها التابعة. إن الإدارة تراقب تعرضها لمخاطر العملة بشكل دوري.

يظهر البيان التالي حساسية للتغير المحتمل المعقول في سعر صرف العملة بين العملات الأجنبية والدينار الكويتي.

السنة	الزيادة / (النقص) مقابل الدينار الكويتي	الأثر على بيان الأرباح أو الخسائر المجمع
2025		
درهم إماراتي	± %5	± 1,668,077
2024		
درهم إماراتي	± %5	± 1,682,822

د- مخاطر السيولة

تنتج مخاطر السيولة عن عدم مقدرة المجموعة على توفير الأموال اللازمة لسداد إلتزاماتها المتعلقة بالأدوات المالية. يرجع العجز في رأس المال العامل للمجموعة بشكل رئيسي في الأرصدة الدائنة المتعلقة بالعقارات قيد التطوير بإجمالي مبلغ 44,548,156 ديناراً كويتياً (2024: 44,659,219 ديناراً كويتياً) والتي تتمثل في المبالغ المستحقة للمطور الرئيسي، المستحقة للمقاول، المبالغ المقبوضة مقدماً من العملاء عن الحجوزات لوحدات سكنية أو مكاتب والمبالغ المستحقة إلى مساهم. ولإدارة هذه المخاطر، إن إدارة المجموعة ما تزال في المراحل الأولى من التفاوض الشفهي حول شروط سداد الدائنون التجاريون والرسوم الأخرى المتعلقة بها مع المطور الرئيسي (إيضاح 4). إن المطلوبات المالية للمجموعة تستحق خلال فترة لا تتجاوز سنة من تاريخ البيانات المالية المجمعة.

هـ - مخاطر أسعار أدوات الملكية

إن مخاطر أسعار أدوات الملكية هي مخاطر إنخفاض القيمة العادلة لأدوات الملكية كنتيجة لتغيرات مستوى مؤشرات أدوات الملكية وقيمة الأسهم بشكل منفرد. كما في 31 ديسمبر 2025، لا تتعرض المجموعة لمثل هذا الخطر.

15- قياس القيمة العادلة

تمثل القيمة العادلة المبلغ المستلم من بيع الأصل أو المدفوع لسداد الإلتزام من خلال عملية تجارية بحتة بين أطراف السوق كما في تاريخ القياس. يعتمد قياس القيمة العادلة على فرضية إتمام عملية بيع الأصل أو سداد الالتزام بإحدى الطرق التالية:

- من خلال السوق الرئيسي للأصل أو الإلتزام.
- من خلال أكثر الأسواق ربحية للأصل أو الإلتزام في حال عدم وجود سوق رئيسي.

كما في 31 ديسمبر، فإن القيمة العادلة للأدوات المالية تقارب قيمتها الدفترية. لقد قدرت إدارة المجموعة أن القيمة العادلة للنقد لدى البنوك، الدائنين والمستحق إلى طرف ذو صلة تقارب قيمتها الدفترية بشكل كبير نظراً لقصر فترة إستحقاق هذه الأدوات المالية.

16- إدارة مخاطر الموارد المالية

إن هدف المجموعة عند إدارة مواردها المالية هو المحافظة على قدرتها على الإستمرار، وذلك لتوفير عوائد لحاملي الأسهم ومنافع للمستخدمين الخارجيين، وكذلك للمحافظة على هيكل مثالي للموارد المالية لتخفيض أعباء خدمة تلك الموارد المالية.

وللمحافظة على أو لتعديل الهيكل المثالي للموارد المالية يمكن للمجموعة تنظيم مبالغ التوزيعات النقدية المدفوعة للمساهمين، تخفيض رأس المال المدفوع، إصدار أسهم جديدة، بيع بعض الموجودات لتخفيض الديون، سداد قروض أو الحصول على قروض جديدة.

17- أحداث لاحقة

(i) لاحقاً لتاريخ البيانات المالية المجمعة، وتحديداً في 28 فبراير 2026، اندلع نزاع عسكري في منطقة الشرق الأوسط نتج عنه حالة جوهرية من عدم اليقين الجيوسياسي في المنطقة.

إن هذا الحدث قد يؤثر سلباً على بيئة أعمال المجموعة، وتتضمن التأثيرات المحتملة لهذا الحدث ما يلي على سبيل المثال وليس الحصر: حدوث اضطرابات في سلاسل التوريد، وارتفاع تكاليف الطاقة، وضغوط على هوامش الربحية، وزيادة مخاطر إعادة التمويل والمخاطر الائتمانية.

ونظراً لكون هذه الأحداث ما تزال حديثة وتتفاقم بشكل متسارع، فإن الإدارة لا يمكنها في الوقت الحالي أن تحدد بدرجة معقولة من اليقين النطاق الفعلي أو المدى الزمني لهذا النزاع، أو قياس أثره المالي النهائي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة. وتواصل الإدارة مراقبة أوضاع السوق وتقييم الأثر المحتمل، إن وجد، وبما يتماشى مع التطورات المستقبلية. كما قامت الإدارة بتقييم أثر تلك الأحداث على قدرة المجموعة على الاستمرارية، وخلصت إلى أن مبدأ الاستمرارية المستخدم لإعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة لا يزال مناسبًا.

(ii)لم تكن هناك أية أحداث ذات تأثير مادي على البيانات المالية وقعت بين تاريخ البيانات المالية المجمعة و17 أغسطس 2026، وهو التاريخ الذي تم فيه اعتماد البيانات المالية المجمعة للإصدار من قبل مجلس الإدارة.