

**شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع.
وشركاتها التابعة**

البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2015



مكتب الواحة
لتدقيق الحسابات
علي عويد رخيص

عضو في نكسبا الدولية - إنجلترا
صندوق بريد : 27387 الصفاة
13134 - دولة الكويت
تليفون : 22423415/7 (965)
22424919 (965)
فاكس : 22422026 (965)

EY
نحن عالمياً
أفضل للعمل

العيان والعصيمي وشركاهم
إرنست ويونغ

محاسبون قانونيون
صندوق رقم ٧٤ الصفاة
الكويت الصفاة ١٣٠٠١
ساحة الصفاة
برج بيتك الطابق ١٨ - ٢١
شارع أحمد الجابر

هاتف : 2245 2880 / 2295 5000
فاكس : 2245 6419
kuwait@kw.ey.com
www.ey.com/me

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع.

تقرير حول البيانات المالية المجمعة

لقد بقنا البيانات المالية المجمعة المرفقة لشركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة")، والتي تتكون من بيان المركز المالي المجمع كما في 31 ديسمبر 2015 وبيانات الدخل والنخل والشامل والتغيرات في حقوق الملكية المجمعة والتدفقات النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ وملخص السياسات المحاسبية الهامة والمعلومات الإيضاحية الأخرى.

مسؤولية الإدارة عن البيانات المالية المجمعة

إن إدارة الشركة الأم هي المسؤولة عن إعداد وعرض هذه البيانات المالية المجمعة بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية وعن أدوات الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد بيانات مالية مجمعة خالية من الأخطاء المادية سواء كانت بسبب الغش أو الخطأ.

مسؤولية مراقبي الحسابات

إن مسؤوليتنا هي إبداء رأي حول هذه البيانات المالية المجمعة استناداً إلى أعمال التدقيق التي قمنا بها وفقاً لمعايير التدقيق الدولية التي تتطلب منا الالتزام بالمتطلبات الأخلاقية وتخطيط وتنفيذ أعمال التدقيق للحصول على تأكيدات معقولة بأن البيانات المالية المجمعة خالية من الأخطاء المادية.

يشتمل التدقيق على تنفيذ إجراءات للحصول على أدلة تدقيق حول المبالغ والإفصاحات التي تتضمنها البيانات المالية المجمعة. تستند الإجراءات المختارة إلى تقدير مراقبي الحسابات، بما في ذلك تقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة سواء كانت تلك الأخطاء بسبب الغش أو الخطأ. عند تقييم هذه المخاطر، يأخذ مراقبو الحسابات في الاعتبار أدوات الرقابة الداخلية المتعلقة بإعداد المجموعة للبيانات المالية المجمعة والعرض العادل لها، وذلك من أجل وضع إجراءات تدقيق تتناسب مع الظروف، ولكن ليس بغرض التعبير عن رأي حول فاعلية أدوات الرقابة الداخلية للمجموعة. ويشتمل التدقيق أيضاً على تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة وصحة التقديرات المحاسبية التي أجرتها إدارة الشركة الأم، وكذلك تقييم العرض الشامل للبيانات المالية المجمعة.

باعتمادنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأي التدقيق.



مكتب الواحة
لتدقيق الحسابات
علي عويد رخيص

العيان والعصيمي وشركاهم
إرنست ويونغ



تقرير مراقبي الحسابات المستقلين
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. (تتمة)

الراي

في رأينا، أن البيانات المالية المجمعة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2015 وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

في رأينا أيضاً إن الشركة الأم تحتفظ بدفاتر محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يتعلق بهذه البيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في هذه الدفاتر. وأننا قد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، كما أن البيانات المالية المجمعة تتضمن جميع المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم 25 لسنة 2012 والتعديلات اللاحقة له ولانحته التنفيذية، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، وأنه قد أجري الجرد وفقاً للأصول المرعية. حسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا لم تقع مخالفات لقانون الشركات رقم 25 لسنة 2012 والتعديلات اللاحقة له ولانحته التنفيذية، أو لعقد التأسيس وللنظام الأساسي للشركة الأم، خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

د. علي عويد رخيص
سجل مراقب حسابات رقم 72 فئة 1
عضو في نكسيا الدولية - (انجلترا)
مكتب الواحة لتدقيق الحسابات

وليد عبد الله العصيمي
سجل مراقبي الحسابات رقم 68 فئة 1
من العيان والعصيمي وشركاهم
عضو في إرنست ويونغ

15 فبراير 2016

الكويت

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان المركز المالي المجموع
كما في 31 ديسمبر 2015

2014 دينار كويتي	2015 دينار كويتي	إيضاحات	الموجودات
			موجودات غير متداولة
86,520,287	86,879,124	10	عقار ومعدات
257,297,865	272,259,467	9	عقارات استثمارية
66,581,412	75,400,255	8	استثمار في شركات زميلة
15,770,438	18,547,688	7	استثمارات متاحة للبيع
12,496	12,496		شهرة
426,182,498	453,099,030		
			موجودات متداولة
58,849,241	64,855,667	6	عقارات محتفظ بها للمتاجرة
22,969,186	19,873,360	5	مبنيين ومدفوعات مقدما وموجودات أخرى
13,027,132	16,051,069	4	النقد وأرصدة لدى البنوك وودائع قصيرة الأجل
94,845,559	100,780,096		
521,028,057	553,879,126		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات
			مطلوبات غير متداولة
55,398,416	124,172,475	12	قروض وسلف تحمل فائدة
10,137,338	11,372,899	20	مطلوبات الضريبة المؤجلة
60,000,000	60,000,000	13	سندات
125,535,754	195,545,374		
			مطلوبات متداولة
102,132,904	55,781,176	12	قروض وسلف تحمل فائدة
57,730,359	51,447,648	11	دائنون ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
159,863,263	107,228,824		
285,399,017	302,774,198		إجمالي المطلوبات
			حقوق الملكية
118,797,442	118,797,442	14	رأس المال
15,550,698	15,550,698	14	علاوة إصدار أسهم
18,416,444	19,320,503	15	احتياطي قانوني
2,582,767	2,582,767	16	احتياطي اختياري
(14,538,991)	(14,478,743)	17	أسهم خزينة
514,316	491,325		احتياطي أسهم خزينة
146,930	152,073		احتياطي آخر
78,834	20,781		التغيرات المترجمة في القيمة العادلة
410,214	5,021,965		احتياطي تحويل عملات أجنبية
56,236,030	58,493,894		أرباح محتفظ بها
198,194,684	205,952,705		حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
37,434,356	45,152,223		الحصص غير المسيطرة
235,629,040	251,104,928		إجمالي حقوق الملكية
521,028,057	553,879,126		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية



طارق محمد عبد السلام
(رئيس مجلس الإدارة)

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 28 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان الدخل المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015

2014 دينار كويتي	2015 دينار كويتي	إيضاحات	
			الإيرادات
17,260,761	20,082,245		مجمّل إيرادات التأجير
19,032,826	21,584,005		إيرادات فنادق
8,590,335	12,257,484		إيرادات مقاولات وخدمات
4,939,031	1,133,928		بيع عقارات محتفظ بها للمتاجرة
1,889,117	5,486,670		إيرادات تشغيل أخرى
<u>51,712,070</u>	<u>60,544,332</u>		
			تكلفة الإيرادات
(1,654,883)	(1,777,317)		تكاليف تشغيل عقارات
(201,115)	(1,482,003)		مصروفات تأجير لعقارات مستأجرة
(12,629,945)	(14,310,471)		تكاليف فنادق
(4,227,521)	(3,994,305)	10	استهلاك موجودات فنادق
(8,847,031)	(12,867,767)		تكاليف مقاولات وخدمات
(4,106,092)	(943,529)	6	تكلفة عقارات محتفظ لغرض المتاجرة مباعه
<u>(31,666,587)</u>	<u>(35,375,392)</u>		
20,045,483	25,168,940		مجمّل الربح
39,759	165,925	18	إيرادات استثمار
(7,180,755)	(6,336,785)	19	مصروفات عمومية وإدارية
(480,470)	(328,701)	10	استهلاك عقار ومعدات
2,968,175	204,040		ربح بيع عقارات استثمارية
2,224,983	4,617,110	9	ربح تقييم عقارات استثمارية
(235,680)	(264,000)		مخصص صيانة عقارات مستأجرة
(5,405)	(5,788)	6	تخفيض عقارات محتفظ بها للمتاجرة
(123,609)	(100,000)	5	صافي انخفاض قيمة مدينين وموجودات أخرى
<u>17,252,481</u>	<u>23,120,741</u>		ربح التشغيل
-	201,120	8	ربح البيع الجزئي لاستثمار في شركة زميلة
-	93,559	3	ربح بيع استثمار في شركة تابعة
-	110,664		ربح بيع عقار ومعدات
667,356	426,024		إيرادات فوائد
-	139,365		إيرادات أخرى
(9,886,882)	(11,085,198)		تكاليف تمويل
961,159	(1,592,557)	8	حصة في نتائج شركات زميلة
357,411	677,346		ربح تحويل عملات أجنبية
<u>9,351,525</u>	<u>12,091,064</u>		الربح قبل الضرائب ومكافاة أعضاء مجلس الإدارة
(1,536,398)	(1,673,924)	20	الضرائب
(90,000)	(90,000)		مكافاة أعضاء مجلس الإدارة
<u>7,725,127</u>	<u>10,327,140</u>		ربح السنة
			الخاص بـ :
7,876,473	8,533,446		مساهمي الشركة الأم
(151,346)	1,793,694		الحصص غير المسيطرة
<u>7,725,127</u>	<u>10,327,140</u>		
7.4 فلس	7.9 فلس	21	ربحية السهم الخاصة بمساهمي الشركة الأم
7.3 فلس	7.9 فلس	21	ربحية السهم الأساسية
			ربحية السهم المخففة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 28 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان الدخل الشامل المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015

2014 دينار كويتي	2015 دينار كويتي	
7,725,127	10,327,140	ربح السنة
		إيرادات شاملة أخرى:
		إيرادات شاملة أخرى للسنة ليتم إعادة تصنيفها إلى بيان الدخل المجمع في فترات لاحقة:
		الربح المحقق من بيع استثمارات متاحة للبيع محول إلى بيان الدخل المجمع
-	(99,797)	صافي التخفيضات في القيمة العادلة لاستثمارات متاحة للبيع
44,692	41,744	فروق تحويل عملات أجنبية ناتجة من تحويل عمليات أجنبية
2,806,118	10,541,067	
2,850,810	10,483,014	الإيرادات الشاملة الأخرى للسنة
10,575,937	20,810,154	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
		الخاص بـ:
		مساهمي الشركة الأم
12,103,891	13,121,207	الحصص غير المسيطرة
(1,527,954)	7,688,947	
10,575,937	20,810,154	

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 28 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة العقارات المتحدة بش.م.ك.ع. وشركائها التابعة

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015

حقوق الملكية الخاصة بساهمي الشركة الأم													
مجموع حقوق الملكية	الحصص	الإجمالي	أرباح محتفظ بها	احتياطي تحويلات	المتراكمة في التقييم	احتياطي آخر	احتياطي أسهم الخزينة	احتياطي أسهم الخزينة	احتياطي احتياطي	احتياطي قانوني	علاوة أسهم	رأس المال	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
235,629,040	37,434,356	198,194,684	56,236,030	410,214	78,834	146,930	514,316	(14,538,991)	2,582,767	18,416,444	15,550,698	118,797,442	كما في 1 يناير 2015
10,327,140	1,793,694	8,533,446	8,533,446	-	(58,053)	34,063	-	-	-	-	-	-	ربح السنة
10,483,014	5,895,253	4,587,761	-	4,611,751	(58,053)	34,063	-	-	-	-	-	-	إيرادات (خسائر) شاملة لآخر السنة
20,810,154	7,688,947	13,121,207	8,533,446	4,611,751	(58,053)	34,063	-	-	-	-	-	-	إجمالي الإيرادات للشاملة للسنة
(5,371,523)	-	(5,371,523)	(5,371,523)	-	-	-	-	-	-	904,059	-	-	توزيعات أرباح محفوظة (إيضاح 22)
-	-	-	(904,059)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	المحول إلى الاحتياطي التعاوني
37,257	-	37,257	-	-	-	-	(22,991)	60,248	-	-	-	-	بيع أسهم خزينة
-	28,920	(28,920)	-	-	-	(28,920)	-	-	-	-	-	-	التغير في ملكية شركة تابعة (إيضاح 3)
251,104,928	45,152,223	205,952,705	58,493,894	5,021,965	20,781	152,073	491,325	(14,478,743)	2,582,767	19,320,503	15,550,698	118,797,442	في 31 ديسمبر 2015

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 28 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة العقارات المتحدة بش.م.ك.ج. وشركائها التابعة

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمعة (تتمة)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015

حقوق الملكية الخاصة بسماهي الشركة الام														
	مجموع حقوق الملكية	غير المسيطرة	الاجمالي	ارباح محتفظ بها	لحياطي خيارات شراء اسهم الموظفين	لحياطي تحويلات	اللتزيمات في القيمة العادلة	لحياطي اعر	لحياطي اسهم الحرية	لحياطي اسهم الحرية	لحياطي اختياري	لحياطي قانوني	علوة اصدار اسهم	رأس المال
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
كما في 1 يناير 2014	218,720,524	24,313,669	194,406,855	57,746,975	56,971	(3,772,512)	34,142	146,930	773,205	(15,094,549)	2,582,767	17,584,786	15,550,698	118,797,442
ربح (خسارة) السنة	7,725,127	(151,346)	7,876,473	7,876,473	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
توزيعات ارباح مدفوعة	2,850,810	(1,376,608)	4,227,418	-	-	4,182,726	44,692	-	-	-	-	-	-	-
شاملة لفرق السنة														
اجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة للسنة	10,575,937	(1,527,954)	12,103,891	7,876,473	-	4,182,726	44,692	-	-	-	-	-	-	-
توزيعات ارباح مدفوعة	(8,555,760)	-	(8,555,760)	(8,555,760)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
المحصول إلى الاحتياطي التعاوني	-	-	-	(831,658)	-	-	-	-	-	-	-	831,658	-	-
التغير في القيمة الصالحة للاحتياطي للموظفين	-	-	-	-	(56,971)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
خيارات الاسهم للموظفين	(56,971)	-	(56,971)	-	(56,971)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
بيع اسهم خريفة	296,669	-	296,669	-	-	-	-	-	(258,889)	555,558	-	-	-	-
الزيادة في رأسمال شركة تابعة *	14,648,641	14,648,641	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
في 31 ديسمبر 2014	235,629,040	37,434,356	198,194,684	56,236,030	-	410,214	78,834	146,930	514,316	(14,538,991)	2,582,767	18,416,444	15,550,698	118,797,442

* قامت الحصص غير المسيطرة خلال السنة بدفع حصتها في رأس المال غير المدفوع في شركة مول العبلي بي اس سي.

إن الأيضاحات المرفقة من 1 إلى 28 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان التدفقات النقدية المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015

2014 دينار كويتي	2015 دينار كويتي	إيضاحات	أنشطة العمليات
7,725,127	10,327,140		ربح السنة تعديلات لـ:
4,707,991	4,323,006	10	استهلاك
(2,968,175)	(204,040)		ربح بيع عقارات استثمارية
(2,224,983)	(4,617,110)	9	ربح تقييم عقارات استثمارية
-	(190,399)		ربح بيع عقارات محتفظ بها للمتاجرة
-	(201,120)	8	ربح البيع الجزئي لاستثمار في شركة زميلة
-	(110,664)		ربح بيع عقار ومعدات
-	(93,559)	3	ربح بيع استثمار في شركة تابعة
-	(99,797)	18	ربح بيع استثمارات متاحة للبيع
235,680	264,000		مخصص صيانة عقارات مستأجرة
5,405	5,788	6	تخفيض عقارات محتفظ بها للمتاجرة
(39,759)	(66,128)	18	إيرادات توزيعات أرباح
123,609	100,000	5	صافي انخفاض قيمة مدينين وموجودات أخرى
(667,356)	(426,024)		إيرادات فوائد
9,886,882	11,085,198		تكاليف تمويل
(961,159)	1,592,557	8	حصة في نتائج شركات زميلة
(357,411)	(677,346)		ربح تحويل عملات أجنبية
15,465,851	21,011,502		
(2,837,548)	13,189,944		التغيرات في موجودات ومطلوبات التشغيل:
(9,042,164)	(6,949,955)		مدينون ومدفوعات مقدماً وموجودات أخرى
9,391,545	(618,212)		عقارات محتفظ بها للمتاجرة
			داننون ومصروفات مستحقة وداننون آخرون
12,977,684	26,633,279		صافي النقد الناتج من أنشطة العمليات
(2,554,341)	(2,220,254)		أنشطة الاستثمار
-	(3,170,103)	8	شراء استثمارات متاحة للبيع
(4,552,140)	(7,175,524)	8	إضافات إلى استثمار في شركات زميلة
(255,754)	(1,699,505)	9	مساهمة رأسمالية في استثمار في شركة زميلة
(3,063,666)	(2,479,846)	9	إضافات إلى أراضي لغرض التطوير
(20,382,632)	(16,413,665)	9	إضافات إلى عقارات مطورة
(6,489,674)	(5,167,712)	10	مدفوعات لعقارات قيد الإنشاء
-	3,648,288	3	شراء عقار ومعدات
-	390,000	8	متحصلات من بيع استثمار في شركة تابعة
-	1,133,928		متحصلات من البيع الجزئي لاستثمار في شركة زميلة
-	734,325		متحصلات من بيع عقارات محتفظ بها للمتاجرة
39,000	42,680		توزيعات أرباح من شركة زميلة
6,173,481	2,671,200		إيرادات توزيعات أرباح مستلمة
			المحصل من بيع عقارات استثمارية
(31,085,726)	(29,706,188)		صافي النقد المستخدم في أنشطة الاستثمار
18,606,067	91,485,781		أنشطة التمويل
(9,582,930)	(60,417,296)		متحصلات من قروض وسلف تحمل فائدة
296,669	37,257		سداد قروض وسلف تحمل فائدة
(8,555,760)	(5,371,523)	22	متحصلات من بيع أسهم خزينة
14,648,641	28,920		توزيعات أرباح مدفوعة
(9,886,882)	(11,085,198)		حصة في زيادة رأسمال شركة تابعة
			تكاليف تمويل مدفوعة
5,525,805	14,677,941		صافي النقد الناتج من أنشطة التمويل
(12,582,237)	11,605,032		الزيادة (النقص) في النقد والنقد المعادل
11,326,299	(1,255,938)		النقد والنقد المعادل في بداية السنة
(1,255,938)	10,349,094	4	النقد والنقد المعادل في نهاية السنة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 28 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

1- معلومات حول الشركة

إن شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") هي شركة مساهمة عامة تأسست في دولة الكويت بموجب مرسوم أميري صادر عام 1973 وهي شركة مدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية. إن عنوان مكتب الشركة الأم المسجل هو صندوق بريد 2232 الصفاة، 13023 دولة الكويت.

إن الشركة الأم هي شركة تابعة لشركة مشاريع الكويت القابضة ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم الكبرى") وهي شركة مدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية.

تم التصريح بإصدار البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015 من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 15 فبراير 2016. ويخضع إصدار هذه البيانات لموافقة الجمعية العمومية العادية لمساهمي الشركة الأم. يحق للجمعية العمومية للمساهمين تعديل البيانات المالية المجمعة بعد إصدارها.

إن الأغراض التي أسست من أجلها الشركة الأم هي:

1. تملك وبيع وشراء العقارات والأراضي وتطويرها لحساب الشركة الأم داخل دولة الكويت وخارجها، وكذلك إدارة أملاك الغير، وكل ذلك بما لا يخالف الأحكام المنصوص عليها في القوانين القائمة وما حظرته من الاتجار في قسائم السكن الخاص على النحو الذي نصت عليه هذه القوانين.
2. تملك وبيع وشراء أسهم وسندات الشركات العقارية لحساب الشركة الأم في الكويت وفي الخارج.
3. إعداد الدراسات وتقديم الاستشارات في المجالات العقارية بكافة أنواعها على أن تتوفر الشروط المطلوبة في من يزاول تقديم هذه الخدمة.
4. القيام بأعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للشركة الأم وللغير بما في ذلك أعمال الصيانة وتنفيذ الأعمال المدنية والميكانيكية والكهربائية والمساعد وأعمال تكييف الهواء وكل ما يتعلق بأعمال الصيانة بما يكفل المحافظة على المباني وسلامتها.
5. تملك وإدارة وتشغيل واستثمار وإيجار واستئجار الفنادق والنوادي الصحية والموتيلات وبيوت الضيافة والاستراحات والمنترهات والحدائق والمعارض والمطاعم والكافتريات والمجمعات السكنية والمرافق والمنتجعات السياحية والصحية والمشروعات الترويجية والرياضية والمحلات وذلك على مختلف الدرجات والمستويات شاملاً جميع الخدمات الأصلية والمساعدة والمرافق الملحقة بها وغيرها من الخدمات اللازمة لها داخل الكويت وخارجها.
6. تنظيم المعارض العقارية الخاصة بمشاريع الشركة الأم العقارية.
7. إقامة المزادات العقارية وذلك حسب الانظمة المعمول بها في الوزارة.
8. تملك الاسواق التجارية والمجمعات السكنية.
9. استغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة الأم عن طريق استثمارها في محافظ استثمارية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة داخل وخارج الكويت.
10. إنشاء وإدارة أو مشاركة الغير في الصناديق العقارية سواء بالكويت أو خارج الكويت.
11. المساهمة المباشرة لوضع البنى الأساسية للمناطق والمشاريع السكنية والتجارية والصناعية بنظام "البناء والتشغيل والتحويل" (BOT) وإدارة المرافق العقارية بنظام (BOT).

ويكون للشركة الأم مباشرة تلك الاعمال في دولة الكويت وفي الخارج بصفة أصلية أو بالوكالة.

2- السياسات المحاسبية الهامة

اساس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء بعض الاستثمارات المتاحة للبيع والعقارات الاستثمارية التي تم قياسها وفقاً للقيمة العادلة.

يتم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي الذي يمثل العملة الرئيسية للشركة الأم.

2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

أساس العرض

كما في 31 ديسمبر 2015، قامت المجموعة بتغيير أساس العرض الخاص ببيان المركز المالي من ترتيب الموجودات والمطلوبات وفقاً لمستوى السيولة إلى تصنيف الموجودات والمطلوبات بصفحتها متداولة وغير متداولة وذلك لتحسين العرض والتوافق مع ممارسات القطاع. إن هذا التغيير لا يؤثر على إجمالي الموجودات وإجمالي حقوق الملكية وإجمالي المطلوبات والأرباح المسجلة سابقاً.

بيان الالتزام

تم إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.

التغيرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات

إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه البيانات المالية المجمعة مماثلة لتلك المستخدمة في السنة المالية السابقة باستثناء تطبيق المعايير الجديدة والمعدلة التالية والتي تسري اعتباراً من 1 يناير 2015:

بورة التحسينات السنوية 2010-2012:

باستثناء التحسينات المتعلقة بالمعيار الدولي للتقارير المالية 2 مدفوعات الأسهم المطبق على معاملات المدفوعات بالأسهم التي تم منحها في أو بعد 1 يوليو 2014، تسري كافة التحسينات الأخرى للفترات المحاسبية التي تبدأ في أو بعد 1 يوليو 2014. وقد قامت المجموعة بتطبيق هذه التحسينات لأول مرة في هذه البيانات المالية المجمعة، وتتضمن:

المعيار الدولي للتقارير المالية 2 مدفوعات الأسهم

يسري هذا التحسين بأثر مستقبلي ويوضح عدة أمور تتعلق بتعريف شروط الأداء والخدمة التي تعكس شروط التغطية. وتتسق هذه الإفصاحات مع السياسة التي اتبعتها المجموعة لتحديد شروط الأداء والخدمة التي تمثلت في شروط التغطية للفترات السابقة. وبالتالي فإن هذه التعديلات لم تؤثر على البيانات المالية المجمعة أو السياسات المحاسبية للمجموعة.

المعيار الدولي للتقارير المالية 3 مخرج الأعمال

يسري هذا التعديل بأثر مستقبلي ويوضح أن كافة ترتيبات المقابل المحتمل المصنفة كمطلوبات (أو موجودات) ناتجة من مخرج الأعمال يجب أن يتم قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر سواء كانت ضمن أو لم تكن ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي 39. ويتسق ذلك مع السياسة المحاسبية الحالية للمجموعة، وبالتالي فإن هذه التعديلات لم تؤثر على السياسة المحاسبية للمجموعة.

المعيار الدولي للتقارير المالية 8 قطاعات التشغيل

يتم تطبيق التعديلات بأثر رجعي وتوضح ما يلي:

- يجب على المنشأة الإفصاح عن الأحكام التي وضعتها الإدارة عند تطبيق معايير التجميع في الفقرة 12 من المعيار الدولي للتقارير المالية 8، بما في ذلك وصف مختصر لقطاعات التشغيل التي تم تجميعها والخصائص الاقتصادية (على سبيل المثال، المبيعات والهوامش الإجمالية) المستخدمة في تقييم ما إذا كانت القطاعات "متماثلة".
- ينبغي الإفصاح عن مطابقة موجودات القطاع مقابل إجمالي الموجودات فقط إذا تم رفع تقرير حول المطابقة إلى مسئول اتخاذ قرارات التشغيل، بشكل مماثل للإفصاحات اللازمة لمطلوبات القطاع.

لم تتم المجموعة بتطبيق معيار التجميع الوارد في الفقرة 12 من المعيار الدولي للتقارير المالية 8. وقامت المجموعة بعرض مطابقة موجودات القطاعات مقابل إجمالي الموجودات في الفترات السابقة، وتستمر في الإفصاح عنها في الأيضاح رقم 25 من البيانات المالية المجمعة لهذه السنة. كما يتم عرض تقرير المطابقة على مسئول اتخاذ القرارات التشغيلية لأغراض اتخاذ القرار.

معيار المحاسبة الدولي 16 عقار وآلات ومعدات ومعيار المحاسبة الدولي 38: الموجودات غير الملموسة

يسري التعديل بأثر رجعي ويوضح في معيار المحاسبة الدولي 16 ومعيار المحاسبة الدولي 38 إمكانية إعادة تقييم الأصل بالرجوع إلى البيانات الملحوظة من خلال تعديل إجمالي القيمة الدفترية للأصل مقابل القيمة السوقية، أو تحديد القيمة السوقية للقيمة الدفترية وتعديل إجمالي القيمة الدفترية بناءً عليها على أساس نسبي بحيث تساوي القيمة الدفترية للأصل قيمته السوقية. إضافة إلى ذلك، يمثل الاستهلاك أو الإطفاء المتراكم الفرق بين الإجمالي والقيمة الدفترية للأصل. إن هذا التعديل لم يكن له أي تأثير على تعديلات إعادة التقييم المسجلة من قبل المجموعة خلال الفترة الحالية.

2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

التغيرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات (تتمة)

معيار المحاسبة الدولي رقم 24 إفصاحات الطرف ذي علاقة

يتم تطبيق هذا التعديل بأثر رجعي ويوضح أن شركة الإدارة (شركة تقدم خدمات موظفي الإدارة العليا) تمثل طرفاً ذي علاقة يخضع لإفصاحات الأطراف ذات العلاقة. إضافةً إلى ذلك، فإنه يتعين على المنشأة التي تستعين بشركات إدارة الإفصاح عن المصروفات المتكبدة لخدمات الإدارة. يتسق ذلك مع السياسة المحاسبية الحالية للمجموعة، وبالتالي فإن هذا التعديل لم يؤثر على السياسة المحاسبية للمجموعة.

بورة التحسينات السنوية 2011-2013

تسري هذه التحسينات اعتباراً من 1 يوليو 2014 وقد قامت المجموعة بتطبيق هذه التعديلات لأول مرة على هذه البيانات المالية المجمعة، وتتضمن:

المعيار الدولي للتقارير المالية 13 قياس القيمة العادلة

يسري التعديل في المستقبل ويوضح أنه لا يمكن تطبيق استثناء المحافظ في المعيار الدولي للتقارير المالية 13 على الموجودات والمطلوبات المالية فقط ولكن أيضاً على العقود الأخرى ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي 39. لا تطبق المجموعة استثناء المحفظة ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 13.

معيار المحاسبة الدولي 40 العقارات الاستثمارية

يحدد وصف الخنمات التكميلية ضمن معيار المحاسبة الدولي 40 الفروق بين العقار الاستثماري والعقار الذي يشغله المالك (أي عقار والآلات ومعدات). يسري هذا التعديل في المستقبل؛ ويوضح أن المعيار الدولي للتقارير المالية 3-وليس وصف الخدمات التكميلية ضمن معيار المحاسبة الدولي 40- يطبق لتحديد ما إذا كانت المعاملة تمثل شراء أصل أو مزج أعمال. في الفترات السابقة، اعتمدت المجموعة على المعيار الدولي للتقارير المالية 3-وليس معيار المحاسبة الدولي 40- لتحديد نوع المعاملة بصفتها شراء أصل أو مزج أعمال. وبالتالي، فإن هذا التعديل لم يكن له تأثير على السياسة المحاسبية للمجموعة.

إن التعديلات الأخرى على المعايير الدولية للتقارير المالية التي تسري للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2015 لم يكن لها أي تأثير مادي على السياسات المحاسبية أو المركز أو الأداء المالي للمجموعة.

معايير مجلس معايير المحاسبة الدولية الجديدة والمعدلة التي صدرت ولكن لم تسر بعد

إن المعايير التي صدرت ولكن لم ستر بعد حتى تاريخ إصدار البيانات المالية المجمعة للمجموعة موضحة ادناه:

المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية الصيغة النهائية للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 - الأدوات المالية في يوليو 2015 ويسري للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018 مع السماح بالتطبيق المبكر. يحدد المعيار الدولي للتقارير المالية 9 متطلبات التحقق والقياس للموجودات المالية والمطلوبات المالية وبعض عقود شراء أو بيع الموجودات غير المالية. يحل هذا المعيار محل معيار المحاسبة الدولي 39 الأدوات المالية؛ التحقق والقياس. إن تطبيق هذا المعيار سوف يكون له تأثير على تصنيف وقياس الموجودات المالية للمجموعة ولكن ليس من المتوقع أن يكون له تأثير جوهري على تصنيف وقياس المطلوبات المالية. إن المجموعة بصدد تقييم تأثير هذا المعيار على البيانات المالية المجمعة للمجموعة، عند التطبيق.

المعيار الدولي للتقارير المالية 15: إيرادات من عقود مع عملاء

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية المعيار الدولي للتقارير المالية 15 بتاريخ 28 مايو 2015 ويسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2017. يحل المعيار الدولي للتقارير المالية 15 محل معيار المحاسبة الدولي 11 عقود الإنشاء ومعيار المحاسبة الدولي 18 الإيرادات بالإضافة إلى تفسيرات لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 13 و 15 و 18 وتفسير لجنة التفسيرات الدائمة 31 من تاريخ السريان. يستبعد هذا المعيار الجديد أشكال عدم التوافق ونقاط الضعف في متطلبات الإيرادات السابقة كما يقدم إطار عمل أكثر قوة لمعالجة قضايا الإيرادات وتحسين درجة المقارنة لممارسات تحقق الإيرادات بين الشركات والقطاعات ونطاقات الاختصاص والأسواق الرأسمالية. إن المجموعة بصدد تقييم تأثير المعيار الدولي للتقارير المالية 15 ولا تتوقع أن ينتج عن تطبيق هذا المعيار أي تأثير جوهري.

2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

معايير مجلس معايير المحاسبة الدولية الجديدة والمعدلة التي صدرت ولكن لم تسر بعد (تتمة)
ليس من المتوقع أن يكون لدورة التحسينات السنوية 2012 - 2014 التي تسري اعتباراً من 1 يناير 2016 أي تأثير مادي على المجموعة.

تعترم المجموعة تطبيق هذه المعايير عند سريانها، إلا أن المجموعة لا تتوقع أي تأثير مادي من تطبيق هذه التعديلات على مركزها المالي أو أداءها.

أساس التجميع

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للمجموعة وشركاتها التابعة (الشركات المستثمر فيها والتي يتم السيطرة عليها من قبل الشركة الأم) بما في ذلك الشركات ذات الأغراض الخاصة. تنشأ السيطرة عندما تتعرض المجموعة 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 المجموعة على الشركة المستثمر فيها فقط عندما يكون لدى المجموعة:

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

بشكل عام، يوجد افتراض بأن الحصول على أغلبية حقوق التصويت يؤدي إلى ممارسة السيطرة. ولدعم هذا الافتراض، وعندما تحتفظ المجموعة بأقل من أغلبية حقوق التصويت أو حقوق مماثلة للشركة المستثمر فيها، تأخذ المجموعة في اعتبارها كافة المعلومات والظروف ذات الصلة عند تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها بما في ذلك:

- الترتيب التعاقدى القائم مع حاملي الأصوات الآخرين في الشركة المستثمر فيها
- الحقوق الناتجة من الترتيبات التعاقدية الأخرى
- حقوق التصويت لدى المجموعة وحقوق التصويت المحتملة

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

يتم إعداد البيانات المالية للشركات التابعة في نفس فترة التقارير المالية للمجموعة. وعند الضرورة، يتم إجراء تعديلات لضمان التوافق بين السياسات المحاسبية للشركات التابعة مع السياسات المحاسبية للمجموعة. ويتم عند التجميع استبعاد كافة الأرصدة والمعاملات والأرباح فيما بين أعضاء المجموعة بما في ذلك الأرباح والخسائر غير المحققة وتوزيعات الأرباح بالكامل.

تمثل الحصص غير المسيطرة حقوق الملكية في الشركات التابعة التي لا تتعلق بصورة مباشرة أو غير مباشرة بمساهمي الشركة الأم. وتعرض حقوق الملكية وصافي الإيرادات الخاصة بالحصص غير المسيطرة بصورة مستقلة في بيانات المركز المالي والنخل الشامل والتغير في حقوق الملكية المجمعة.

يتم المحاسبة عن التغير في حصة الملكية لشركة تابعة، دون فقد السيطرة، كعمالة حقوق ملكية.

إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها تستبعد الموجودات ذات الصلة (بما في ذلك الشهرة) والمطلوبات والحصص غير المسيطرة والبنود الأخرى لحقوق الملكية بينما يتم تحقق أي ربح أو خسارة ناتجة في الأرباح أو الخسائر. يتم تحقق أي استثمار محتفظ بها وفقاً للقيمة العادلة.

2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

أساس التجميع (تتمة)

فيما يلي الشركات التابعة الرئيسية للمجموعة:

الانشطة الرئيسية	بلد التأسيس	حصة الملكية		اسم الشركة
		كما في 31 ديسمبر 2014	2015	
تطوير العقارات	الكويت	98%	98%	محتفظ بها مباشرة
تطوير العقارات	الكويت	92.17%	92.17%	شركة المباني المتحدة - ش.م.ك. (مقفلة) *
تطوير العقارات	الكويت	99%	99%	سوق المتحدة بالصاحية - محاصة - الصاحية
إدارة المرافق	الكويت	96%	96%	شركة تملك العقارية المتحدة ذ.م.م. *
إدارة المرافق	الكويت	96.8%	96.8%	الشركة الكويتية المتحدة لإدارة المشاريع ذ.م.م. *
تطوير العقارات	الكويت	63.5%	63.5%	الشركة المتحدة لإدارة المرافق ش.م.ك. (مقفلة)
تطوير العقارات	الكويت	77%	77%	الشركة المتحدة لتطوير المرافق ش.م.ك. (مقفلة)
تطوير العقارات	مصر	100%	100%	شركة مينا هومز العقارية ش.م.ك. (مقفلة)
تطوير العقارات	مصر	100%	100%	شركة المباني المتحدة مصر - شركة مساهمة مصرية
تطوير العقارات	الأردن	100%	100%	الشركة المتحدة للاستثمار العقاري ش.م.م.
تطوير العقارات	الأردن	100%	100%	شركة العقارات المتحدة - الأردن ش.م.خ.
تطوير العقارات	سوريا	70%	70%	شركة أريج المتحدة للإسكان ذ.م.م.
تطوير العقارات	سوريا	95%	95%	شركة العقارات المتحدة ذ.م.م.
تطوير العقارات	لبنان	99.9%	99.9%	الشركة المتحدة للاستثمار ش.م.ل.
تطوير العقارات	عمان	100%	100%	الشركة اللبنانية للعقارات المتحدة ش.م.ل. (قابضة)
تطوير العقارات	الكويت	81.07%	81.07%	شركة الريف العقارية ش.م.ع. (مقفلة)
تطوير العقارات	الكويت	63%	63%	شركة الضيافة القابضة ش.م.ك. (مقفلة)
تطوير العقارات	جزر العذراء البريطانية	100%	-	شركة يونيفيرسال المتحدة للاستشارات العقارية ذ.م.م.
تطوير العقارات	المملكة المتحدة	100%	100%	شركة الخليج المتحدة العقارية الدولية المحدودة
تطوير العقارات	المملكة المتحدة	100%	100%	شركة جريننتش كوي المحدودة
التطوير السياحي	مصر	100%	100%	محتفظ بها من خلال شركة العقارات المتحدة للاستثمار ش.م.م.
تطوير العقارات	مصر	81.29%	91.49%	شركة رتاج المتحدة للاستثمار السياحي ش.م.م. (مقفلة)
تطوير العقارات	مصر	100%	100%	شركة منازل المتحدة العقارية - ش.م.م.
تطوير العقارات	مصر	100%	100%	شركة أسوار المتحدة العقارية - ش.م.م.
تطوير العقارات	لبنان	100%	100%	محتفظ بها من خلال شركة الضيافة القابضة ش.م.ك. (مقفلة)
تطوير العقارات	مصر	85.9%	85.9%	شركة الضيافة - لبنان - ش.م.ل. (شركة قابضة)
إدارة الفنادق	لبنان	75%	75%	شركة الخليج مصر للفنادق والسياحة ش.م.م. **
تطوير العقارات	لبنان	55%	55%	شركة بحدون للعقارات المحدودة ش.م.ل. *
تطوير العقارات	لبنان	100%	100%	شركة الروشة القابضة - ش.م.ل. *
تطوير العقارات	الأردن	60%	60%	الشركة اللبنانية المتحدة العقارية ش.م.ل. (مملوكة من خلال روش القابضة ش.م.ل.)
تطوير العقارات	الأردن	60%	60%	محتفظ بها من خلال شركة العقارات المتحدة - الأردن ش.م.خ. .
تطوير العقارات	الأردن	60%	60%	شركة مول العبلي المساهمة الخاصة

* تحتفظ الشركة الأم بنسبة 45 % في شركة الروشة القابضة ش.م.ل. و 25 % في شركة بحدون للعقارات المحدودة ش.م.ل. من خلال الشركة اللبنانية المتحدة العقارية ش.م.ل. (قابضة).

** تحتفظ الشركة الأم مباشرة بحصة ملكية بنسبة 14.1% في شركة الخليج مصر للفنادق والسياحة ش.م.م.

2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

دمج الأعمال والشهرة

يتم المحاسبة عن دمج الأعمال باستخدام طريقة الحيازة. تقاس تكلفة الحيازة وفقاً لمجموع المقابل المحول، ويقاس بالقيمة العادلة في تاريخ الحيازة وقيمة أي حصص غير مسيطرة في الشركة المشتراة. بالنسبة لكل عملية دمج أعمال، تختار المجموعة قياس الحصص غير المسيطرة في الشركة المشتراة إما بالقيمة العادلة أو بنسبة الحصة في صافي قيمة الموجودات المحددة للشركة المشتراة. تدرج تكاليف الحيازة المتكبدة في المصروفات الإدارية.

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

إذا تحقق دمج الأعمال على مراحل، يتم إعادة قياس حصة ملكية المشتري المحتفظ بها سابقاً في الشركة المشتراة بالقيمة العادلة في تاريخ الحيازة وتسجل أي أرباح أو خسائر ناتجة في بيان الدخل المجموع.

إن أي مقابل محتمل يتم تحويله من قبل المشتري سوف يتم إدراجه بالقيمة العادلة في تاريخ الحيازة. يقاس المقابل المحتمل المصنف كأصل أو التزام يتمثل في أداة مالية ويندرج ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي 39 *الأدوات المالية: التحقق والقياس* وفقاً للقيمة العادلة مع إدراج التغيرات في القيمة العادلة إما في بيان الدخل المجموع أو كتغير في الإيرادات الشاملة الأخرى. وبالنسبة للحالات التي لا يقع فيها المقابل المحتمل ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي 39، يتم قياسه وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية المناسب. لا يعاد قياس المقابل المحتمل المصنف كحقوق ملكية ويتم المحاسبة عن التسوية اللاحقة ضمن حقوق الملكية.

يتم قياس الشهرة مبدئياً بالتكلفة التي تمثل زيادة إجمالي المقابل المحول والمبلغ المسجل للحصص غير المسيطرة وأية حصة سابقة محتفظ بها عن صافي الموجودات المحددة التي تم حيازتها والمطلوبات المقدره. إذا كان إجمالي المقابل المحول أقل من القيمة العادلة لصافي الموجودات التي تم حيازتها، تعيد المجموعة تقييم مدى صحة قيامها بتحديد كافة الموجودات التي تم حيازتها وكافة المطلوبات المقدره وتقوم بمراجعة الإجراءات المستخدمة في قياس المبالغ التي سيتم تسجيلها في تاريخ الحيازة. إذا كانت نتائج إعادة التقييم لا تزال تشير إلى زيادة القيمة العادلة لصافي الموجودات التي تم حيازتها عن إجمالي المقابل المحول، يدرج الربح في بيان الدخل المجموع.

بعد التحقق المبني، يتم قياس الشهرة بالتكلفة ناقصاً أي خسائر متراكمة من انخفاض القيمة. لغرض اختبار انخفاض القيمة، يتم توزيع الشهرة المكتسبة في دمج الأعمال، من تاريخ الحيازة، على كل وحدة من وحدات المجموعة لإنتاج النقد التي من المتوقع أن تستفيد من دمج الأعمال بصرف النظر عن تخصيص الموجودات أو المطلوبات الأخرى للشركة المشتراة إلى تلك الوحدات.

عندما تشكل الشهرة جزءاً من وحدة إنتاج النقد ويتم استبعاد جزء من العمليات بداخل الوحدة، يتم إدراج الشهرة المرتبطة بالعمليات المستبعدة في القيمة الدفترية للعمليات عند تحديد الربح أو الخسارة الناتجة عن استبعاد العمليات. يتم قياس الشهرة المستبعدة في هذه الحالة على أساس القيم النسبية للعمليات المستبعدة والجزء المحتفظ به من وحدة إنتاج النقد.

الأدوات المالية

الموجودات المالية

التحقق المبني والقياس

تصنف الموجودات المالية ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي 39 كقروض ومدينين واستثمارات متاحة للبيع. تحدد المجموعة تصنيف موجوداتها المالية الملائم عند التحقق المبني.

تدرج كافة الموجودات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة زائداً تكاليف المعاملة.

إن المشتريات أو المبيعات بالطريقة الاعتيادية للموجودات المالية يتم تسجيلها باستخدام طريقة تاريخ المتاجرة المحاسبية.

2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

الموجودات المالية (تتمة)

القياس اللاحق

يعتمد القياس اللاحق للموجودات المالية على تصنيفها كما يلي:

قروض ومدينون

تمثل القروض والمدينون موجودات مالية غير مشتقة ذات مدفوعات ثابتة أو قابلة لتحديد غير مدرجة في سوق نشط بعد التحقق المبني، تدرج القروض والمدينين بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي ناقصاً خسائر انخفاض القيمة، إن وجدت. يتم احتساب التكلفة المطفأة من خلال احتساب أي خصم أو علاوة ناتجة من الحيازة والرسوم أو التكاليف التي تمثل جزءاً لا يتجزأ من طريقة معدل الفائدة الفعلي. يدرج إطفاء طريقة معدل الفائدة الفعلي ضمن بيان الدخل المجموع. تدرج الخسائر الناتجة من انخفاض القيمة في بيان الدخل المجموع.

تصنف الودائع البنكية والمدينين ضمن بند "قروض ومدينون".

استثمارات متاحة للبيع

تمثل الاستثمارات المتاحة للبيع تلك الموجودات المالية غير المشتقة التي يتم تصنيفها كمتاحة للبيع أو تلك التي لا يتم تصنيفها كقروض ومدينين. بعد التحقق المبني بالتكلفة والتي تتضمن تكاليف المعاملة المتعلقة بالحيازة، فإن الموجودات المالية التي يتم قياس قيمتها العادلة بصورة موثوق منها يتم قياسها بالتكلفة ناقصاً خسائر الانخفاض في القيمة، إن وجدت.

يتم إدراج التغيرات في القيمة العادلة للاستثمارات المتاحة للبيع ضمن بند منفصل في الإيرادات الشاملة الأخرى، حتى يتم استبعاد الاستثمار أو عند تحديد انخفاض في قيمته، حيث يتم في ذلك الوقت إدراج الأرباح أو الخسائر المتراكمة المسجلة سابقاً ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى في بيان الدخل المجموع.

المطلوبات المالية

التحقق المبني والقياس

يتم تصنيف المطلوبات المالية ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي رقم 39 كقروض وسلف. تحدد المجموعة تصنيف مطلوباتها المالية عند التحقق المبني.

تدرج كافة المطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة وفي حالة القروض والسلف، تدرج بالصافي بعد تكاليف المعاملة المتعلقة بها مباشرة. تتضمن المطلوبات المالية على المجموعة "الدائنين" و"القروض والسلف التي تحمل فائدة" و"السندات".

القياس اللاحق

إن قياس المطلوبات المالية يعتمد على تصنيفها كالتالي:

القروض والسلف التي تحمل فائدة

بعد التحقق المبني، يتم قياس القروض والسلف التي تحمل فائدة لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. تدرج الأرباح والخسائر في بيان الدخل المجموع عند عدم تحقق المطلوبات وكذلك من خلال استخدام عملية إطفاء معدل الفائدة الفعلي. تحتسب التكلفة المطفأة من خلال احتساب أي خصم أو علاوة عند الحيازة والرسوم أو التكاليف التي تمثل جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي. إن إطفاء معدل الفائدة الفعلي متضمن في تكاليف التمويل في بيان الدخل المجموع.

سندات

تدرج السندات في بيان المركز المالي المجموع وفقاً لمبلغها الأساسي، بالصافي بعد التكاليف المتعلقة مباشرة بإصدار السندات إلى الحد الذي لا يتم عنده إطفاء هذه التكاليف. تطفأ هذه التكاليف من خلال بيان الدخل المجموع على مدى فترة السندات باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. وتدرج الفائدة كمصروفات عند استحقاقها، مع إدراج المبالغ غير المدفوعة ضمن المطلوبات الأخرى.

2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

عدم تحقق الموجودات المالية والمطلوبات المالية

الموجودات المالية

يتم عدم تحقق الأصل المالي (أو جزءاً من الأصل المالي أو جزءاً من مجموعة موجودات مالية مماثلة أو ما ينطبق عليه ذلك) عندما:

- تنتهي الحقوق في استلام التدفقات النقدية من هذا الأصل، أو
- عندما تقوم المجموعة بتحويل الحقوق في استلام التدفقات النقدية من هذا الأصل أو تتحمل التزاماً يدفع التدفقات النقدية المستلمة بالكامل دون تأخير مادي إلى طرف آخر بموجب ترتيب "القبض والدفع"، أو إما (أ) أن تقوم المجموعة بتحويل كافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل أو (ب) لا تقوم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل ولكن تفقد السيطرة على الأصل.

المطلوبات المالية

يتم عدم تحقق التزام مالي عند الإعفاء من الالتزام المرتبط بالمطلوبات أو إلغاؤه أو انتهاء صلاحيته. عند استبدال التزام مالي حالي بأخر من نفس المقرض بشروط مختلفة بشكل كبير، أو بتعديل شروط الالتزام المالي الحالي بشكل جوهري، يتم معاملة هذا التبديل أو التعديل كعدم تحقق للالتزام الأصلي وتحقق للالتزام جديد، ويبرج الفرق في القيمة الدفترية ذات الصلة في بيان الدخل المجمع.

مقاصة الأدوات المالية

تتم المقاصة بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويتم إدراج صافي المبلغ في بيان المركز المالي المجمع عند وجود حق قانوني ملزم للمجموعة بلجراء المقاصة على المبالغ المسجلة وتنوي المجموعة السداد على أساس الصافي أو تحقيق الموجودات وتسديد الالتزامات في آن واحد.

انخفاض قيمة الموجودات المالية

تقوم المجموعة في تاريخ كل تقارير مالية بإجراء تقييم لتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي على أن أصلاً مالياً محدداً أو مجموعة موجودات قد انخفضت قيمتها. تنخفض قيمة الأصل أو مجموعة من الموجودات المالية فقط إذا كان هناك دليل موضوعي على انخفاض القيمة نتيجة وقوع حدث أو أحداث بعد التحقق المبني للأصل ("حدث خسارة" مؤكدة) وأن يكون لحدث الخسارة تأثير على التدفقات النقدية المستقبلية المقدره للأصل المالي أو مجموعة الموجودات المالية والذي يمكن تقديره بصورة موثوق منها. قد يتضمن الدليل على انخفاض القيمة مؤشرات على مواجهة المقرض أو مجموعة المقترضين لصعوبة مالية كبيرة، أو تأخير في سداد الفوائد أو الدفعات الأساسية أو احتمال إشهار إفلاسهم أو الترتيبات المالية الأخرى وعندما تشير البيانات الملحوظة إلى أن هناك انخفاضاً يمكن قياسه في التدفقات النقدية المستقبلية المقدره مثل التخيرات في المتأخرات والظروف الاقتصادية المرتبطة بالتأخيرات.

موجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة

بالنسبة للموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة، تقوم المجموعة أولاً بالتقييم بصورة فردية لتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي على وجود انخفاض في قيمة الموجودات المالية الجوهرية بشكل منفرد، أو بصورة مجمعة بالنسبة للموجودات المالية غير الجوهرية بشكل منفرد. إذا قررت المجموعة أنه لا يوجد دليل موضوعي على وجود انخفاض بالنسبة للأصل المالي الذي تم تقييمه بشكل منفرد، سواء كان جوهرياً أو لا، فإن المجموعة تدرج الأصل المالي ضمن مجموعة من الموجودات المالية التي لها سمات مخاطر ائتمان مماثلة وتقوم بتقييمها بشكل مجمع لتحديد انخفاض القيمة. إن الموجودات المالية التي يتم تقييمها بشكل منفرد لتحديد انخفاض القيمة والتي ثبت انخفاض قيمتها أو استمرارها في تحقيق خسائر انخفاض القيمة لا تنضم إلى التقييم المجمع لتحديد انخفاض القيمة.

إذا كان هناك دليل موضوعي على وجود خسارة انخفاض القيمة، فإن مبلغ الخسارة يتم قياسه بالفرق بين القيمة الدفترية للأصل والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدره (باستثناء خسائر الائتمان المستقبلية المتوقعة التي لم يتم تكبدها بعد). يتم خصم القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدره بمعدل الفائدة الفعلي الأصلي للأصل المالي. إذا كان القرض يحمل معدل فائدة متغيراً، فإن معدل الخصم لقياس أي خسارة من انخفاض القيمة هو معدل الفائدة الفعلي الحالي.

2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات المالية (تتمة)

الاستثمارات المتاحة للبيع

بالنسبة للاستثمارات المتاحة للبيع، تقوم المجموعة بتاريخ كل تقرير مالي بتقييم ما إذا كان هناك دليل موضوعي على أن أصلاً حالياً متاحاً للبيع أو مجموعة موجودات مالية متاحة للبيع قد تعرضت لانخفاض في القيمة. بالنسبة للاستثمارات في أسهم المصنفة كموجودات مالية متاحة للبيع، يمكن أن يتضمن الدليل الموضوعي حدوث انخفاض كبير أو متواصل في القيمة العادلة للاستثمار في أسهم دون تكلفته. يتم تقييم الانخفاض "الكبير" مقابل التكلفة الأصلية للاستثمار و"المتواصل" مقابل الفترة التي تنخفض فيها القيمة العادلة دون التكلفة. وإذا ما توفر أي دليل على انخفاض القيمة، يتم شطب الخسائر المترتبة - المقاسة بالفرق بين تكلفة الحيازة والقيمة العادلة الحالية، ناقصاً أية خسائر من انخفاض قيمة تلك الموجودات المالية المتاحة للبيع والمرتجة سابقاً في بيان الدخل المجموع - من الإيرادات الشاملة الأخرى مع إدراجها في بيان الدخل المجموع. إن خسائر انخفاض القيمة للاستثمارات في أسهم لا يتم عكسها من خلال بيان الدخل المجموع، وترج الزيادة في القيمة العادلة بعد انخفاض القيمة مباشرة في الإيرادات الشاملة الأخرى.

قياس القيمة العادلة

تقوم المجموعة بقياس الأدوات المالية مثل الاستثمار المتاح للبيع والموجودات غير المالية مثل العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة في تاريخ كل تقارير مالية.

تعرف القيمة العادلة بأنها المبلغ المستلم من بيع أصل ما أو المدفوع لنقل التزام ما في معاملات منتظمة بين أطراف في السوق في تاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة على افتراض حدوث معاملة بيع الأصل أو نقل الالتزام في إحدى الحالات التالية:

- البيع أو النقل في السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام، أو
- البيع أو النقل في غير السوق الرئيسي، أي في السوق الأكثر ملاءمة للأصل أو الالتزام.

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

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

يراعي قياس القيمة العادلة للموجودات غير المالية قدرة المشاركين في السوق على إنتاج منافع اقتصادية من خلال استخدام الأصل بأعلى وأفضل مستوى له، أو من خلال بيعه إلى مشارك آخر في السوق من المحتمل أن يستخدم الأصل بأعلى وأفضل مستوى له.

تستخدم المجموعة أساليب تقييم ملائمة للظروف والتي تتوفر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة، مع تحقيق أقصى استخدام للمدخلات الملحوظة ذات الصلة وتقليل استخدام المدخلات غير الملحوظة. تم إدراج تحليل للقيم العادلة للأدوات المالية والموجودات غير المالية وتفصيل إضافية حول كيفية قياسها في إيضاحي 26 و9 على التوالي.

يتم تصنيف كافة الموجودات والمطلوبات التي يتم قياس قيمتها العادلة أو الإفصاح عنها ضمن الجدول الهرمي للقيمة العادلة كما هو موضح كما يلي استناداً إلى أدنى مستويات المدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة ككل:

- المستوى 1 - أسعار السوق المعلنة (غير المعدلة) في أسواق نشطة لموجودات ومطلوبات مماثلة
- المستوى 2 - أساليب التقييم التي يكون فيها أدنى مستويات المدخلات ذي التأثير الجوهرى لقياس القيمة العادلة ملحوظاً بشكل مباشر أو غير مباشر
- المستوى 3 - أساليب التقييم التي لا يكون فيها أدنى مستويات المدخلات ذي التأثير الجوهرى لقياس القيمة العادلة ملحوظاً.

يتم تحديد القيمة العادلة للأدوات المالية المسعرة في سوق نشط بالرجوع إلى أسعار السوق المعلنة. تستخدم أسعار الشراء للموجودات وأسعار البيع للمطلوبات. تستند القيمة العادلة للاستثمارات في الصناديق المشتركة أو صناديق الاستثمار أو أدوات الاستثمار المعاملة إلى صافي قيمة الموجودات الأخير الذي تم الإعلان عنه.

2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

قياس القيمة العادلة (تتمة)

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

بالنسبة للأدوات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة، يتم تقدير القيمة العادلة عن طريق خصم التدفقات النقدية المستقبلية وفقاً لمعدل العائد الحالي في السوق لأدوات مالية مماثلة.

بالنسبة للاستثمارات في أدوات حقوق الملكية التي يتعذر تحديد تقدير معقول لقيمتها العادلة، يتم إدراج الاستثمار بالتكلفة.

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

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

النقد والنقد المعادل

يتكون النقد والودائع قصيرة الأجل في بيان المركز المالي المجمع من النقد لدى البنوك وفي الصندوق والودائع قصيرة الأجل التي لها فترات استحقاق منتهى ثلاثة أشهر أو أقل.

لأغراض بيان التدفقات النقدية المجمع، يتضمن النقد والنقد المعادل والنقد والودائع قصيرة الأجل المحددة أعلاه، بالصافي بعد الحسابات المكشوفة القائمة لدى البنوك.

عقارات محتفظ بها للمتاجرة

تمثل العقارات التي تم حيازتها أو إنشائها بغرض بيعها في سياق الأعمال العادي بدلاً من الاحتفاظ بها للتأجير أو لارتفاع قيمتها الرأسمالية عقارات محتفظ بها للمتاجرة وتقاس بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها، أيهما أقل.

تتضمن التكلفة حقوق الملكية الحرة وحقوق الاستئجار للأراضي، والمبلغ المدفوع للمقاولين لقاء الإنشاء، وتكاليف الاقتراض وتكاليف التصميم والتخطيط وتكاليف إعداد الموقع والأتعاب المهنية للخدمات القانونية وضرائب نقل ملكية العقارات والمصروفات غير المباشرة للإنشاء والتكاليف الأخرى ذات الصلة.

يتمثل صافي القيمة الممكن تحقيقها في سعر البيع المقدر في سياق الأعمال العادي استناداً إلى أسعار السوق في تاريخ التقارير المالية مخصومة للقيمة الزمنية للأموال إذا كانت جوهرية ناقصاً تكاليف الإتمام والتكلفة المقدرة للبيع. يتم تحميل صافي العمولات غير القابلة لاستردادها والمدفوعة إلى وكلاء المبيعات أو التسويق عند بيع الوحدات العقارية كمصروفات عند سدادها.

يتم تحديد تكلفة العقارات المحتفظ بها للمتاجرة والمسجلة في بيان الدخل المجمع عند البيع بالرجوع إلى التكلفة المحددة المتكبدة عن العقار المباع وتوزيع أي تكاليف غير محددة استناداً إلى الحجم النسبي للعقار المباع. يتم تحميل شطب العقارات المحتفظ بها للمتاجرة على مصروفات التشغيل الأخرى.

استثمار في شركات زميلة

الشركة الزميلة هي المنشأة التي تمارس عليها المجموعة تأثيراً ملموساً. والتأثير الملموس هو القدرة على المشاركة في قرارات السياسات المالية والتشغيلية للشركة المستثمر فيها ولكن دون التمتع بسيطرة أو سيطرة مشتركة على تلك السياسات.

يتم المحاسبة عن استثمار المجموعة في شركتها الزميلة - التي تتمتع المجموعة بتأثير ملموس عليها - باستخدام طريقة حقوق الملكية. وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يسجل الاستثمار في الشركة الزميلة مبدئياً بالتكلفة. ويتم تعديل القيمة الدفترية للاستثمار لكي يتم إدراج التغيرات في حصة المجموعة من صافي موجودات الشركة الزميلة منذ تاريخ الحيازة. يتم إدراج الشهرة المتعلقة بالشركة الزميلة في القيمة الدفترية للاستثمار ولا يتم إطفائها أو اختبارها بصورة فردية لغرض تحديد الانخفاض في القيمة.

2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

استثمار في شركات زميلة (تتمة)

يعكس بيان الدخل المجمع حصة المجموعة في نتائج عمليات تشغيل الشركة الزميلة. عند حدوث تغيير يتم إدراجه مباشرة في حقوق ملكية الشركة الزميلة، تقيد المجموعة حصتها في أي تغيرات ويتم الإفصاح عن هذه الحصة ضمن بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع متى كان ذلك مناسباً. يتم استبعاد الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة من المعاملات بين المجموعة والشركة الزميلة بمقدار حصة المجموعة في الشركة الزميلة.

يُدرج إجمالي حصة المجموعة في أرباح أو خسائر الشركة الزميلة في مقنمة بيان الدخل المجمع خارج ربح التشغيل وهو يمثل الربح أو الخسارة بعد الضرائب والحصص غير المسيطرة في الشركات التابعة للشركة الزميلة.

يتم إعداد البيانات المالية للشركة الزميلة لنفس فترة التقارير المالية للمجموعة. عند الضرورة، يتم إجراء تعديلات لكي تصبح السياسات المحاسبية متسقة مع تلك التي تستخدمها المجموعة.

بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تقوم المجموعة بتحديد ما إذا كان من الضروري تسجيل أية خسارة انخفاض في القيمة إضافية بشأن استثمار المجموعة في الشركة الزميلة. تجري المجموعة تقديراً في تاريخ كل تقارير مالية لغرض تحديد فيما إذا كان هناك أي دليل موضوعي على انخفاض قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة. فإذا ما حدث ذلك تحتسب المجموعة مبلغ انخفاض القيمة بالفرق بين المبلغ الممكن استرداده للشركة الزميلة وقيمتها الدفترية ويتم تسجيل الخسارة "كخسارة انخفاض في قيمة استثمار في شركة زميلة" في بيان الدخل المجمع.

عند فقد التأثير الملموس على الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بقياس وتسجيل أي استثمار متبقي وفقاً لقيمتها العادلة. تُدرج أي فروق بين القيمة الدفترية للشركة الزميلة عند فقد التأثير الملموس والقيمة العادلة للاستثمار المتبقي والمتحصلات من البيع في بيان الدخل المجمع.

عقارات استثمارية

تمثل العقارات الاستثمارية تلك العقارات المكتملة أو العقارات قيد الإنشاء أو أعمال إعادة التطوير المنجزة لغرض كسب إيرادات إيجارات أو لزيادة قيمة رأس المال أو للغرضين معاً. يتم تصنيف العقارات المحتفظ بها بموجب عقد تأجير كعقارات استثمارية عند استيفاء تعريف العقار الاستثماري.

يتم قياس العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة بما في ذلك تكاليف المعاملة. تتضمن تكاليف المعاملة ضرائب نقل الملكية والأتعاب المهنية للخدمات القانونية وعمولات التأجير المبنية لكي يصبح العقار على الحالة اللازمة للتشغيل. تتضمن القيمة الدفترية أيضاً تكلفة استبدال جزء من العقارات الاستثمارية القائمة في الوقت الذي تم فيه تكبد التكلفة إذا تم الوفاء بمعايير التحقق.

لاحقاً للتحقق المبني، يتم إدراج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة التي يتم تحديدها استناداً إلى تقييم يتم إجراؤه من قبل مقيمين مستقلين معتمدين بصورة دورية باستخدام أساليب تقييم متفقة مع طبيعة واستخدام العقارات الاستثمارية. تُدرج الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيرات في القيم العادلة ضمن بيان الدخل المجمع في السنة التي تنتج هذه الأرباح أو الخسائر فيها. ولأغراض هذه البيانات المالية المجمعة، تخضع القيمة العادلة التي يتم تقييمها إلى ما يلي:

- تخفيض القيمة العادلة بمقدار القيمة الدفترية لأي إيرادات مستحقة ناتجة من توزيع الدفعات التحفيزية لعقود التأجير و/أو الحد الأدنى من مدفوعات التأجير
- زيادة القيمة العادلة بمقدار القيمة الدفترية لأي التزام إلى المستأجر أو المالك المتضمن في بيان المركز المالي المجمع كالتزام عقود تأجير تمويلي.

يتم عدم تحقق العقارات الاستثمارية عندما يتم بيعها أو عندما يتم سحب العقار الاستثماري بصفة دائمة من الاستخدام ولا يتوقع أي منافع اقتصادية مستقبلية من بيعه. تُدرج أي أرباح أو خسائر ناتجة من سحب العقارات الاستثمارية أو بيعها في بيان الدخل المجمع في السنة التي يتم فيها السحب أو البيع.

يتم تحديد الأرباح أو الخسائر الناتجة من بيع العقارات الاستثمارية بالفرق ما بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل في البيانات المالية المجمعة السابقة للفترة الكاملة.

2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

عقارات استثمارية (تتمة)

لا يتم إجراء التحويل إلى عقار استثماري إلا عندما يطرأ تغيير في طريقة استخدام العقار، مثبتاً بإنهاء إشغال المالك للعقار أو بدء عقد تأجير تشغيلي. تتم التحويلات من العقارات الاستثمارية فقط عندما يكون هناك تغيير في الاستخدام مثبتاً بداية إشغال المالك للعقار أو بداية التطوير بغرض البيع.

عقار ومعدات

يسجل العقار والمعدات بالتكلفة، ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي انخفاض في القيمة. لا تستهلك الأرض الملك الحر.

يحتسب الاستهلاك بطريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدره للموجودات الأخرى إلى قيمتها التخريبية كما يلي:

مبنى	20 - 50 سنة
أدوات ومعدات	3-5 سنوات
أجهزة وبرامج كمبيوتر	3-5 سنوات
أثاث وتجهيزات	3-5 سنوات
سيارات	4-5 سنوات

يتم مراجعة القيمة الدفترية للعقار والمعدات لغرض تحديد انخفاض القيمة في حالة وجود أحداث أو تغيرات في الظروف تشير إلى أن القيمة الدفترية لأي من الموجودات قد تكون غير قابلة للاسترداد. وفي حالة وجود مثل هذا المؤشر وزيادة القيمة الدفترية عن المبلغ المقدر والممكن استرداده، فإنه يتم تخفيض الموجودات إلى قيمتها الممكن استردادها.

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تجري المجموعة تقييماً بتاريخ كل تقارير مالية لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن أصلاً ما قد تنخفض قيمته. فإذا ما توفر مثل هذا المؤشر أو عند ضرورة إجراء اختبار انخفاض القيمة السنوي للأصل، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل. إن المبلغ الممكن استرداده للأصل هو القيمة العادلة للأصل أو وحدة إنتاج النقد ناقصاً التكاليف حتى البيع أو قيمته أثناء الاستخدام أيهما أعلى ويتم تحديده لكل أصل على أساس فردي ما لم يكن الأصل منتجاً لتدفقات نقدية مستقلة على نحو كبير عن تلك التي يتم إنتاجها من الموجودات أو مجموعات الموجودات الأخرى. عندما تزيد القيمة الدفترية لأصل ما أو لوحد إنتاج النقد عن المبلغ الممكن استرداده، يعتبر الأصل قد انخفضت قيمته ويخفض إلى قيمته الممكن استردادها. عند تقييم القيمة أثناء الاستخدام، تخصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدره إلى القيمة الحالية باستخدام معدل خصم قبل الضرائب يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المحددة للأصل. عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع، يتم أخذ معاملات السوق الحديثة في الاعتبار، إن وجدت. في حالة عدم توفر تلك المعاملات يتم استخدام نموذج تقييم مناسب، إن هذه العمليات المحاسبية يتم تأييدها بمضاعفات التقييم أو أسعار الأسهم المعلنة للشركات التابعة المتداولة علناً أو مؤشرات القيمة العادلة المتاحة الأخرى.

يستند احتساب المجموعة لانخفاض القيمة على الموازنات المفصلة والحسابات المتوقعة والتي تم إعدادها بصورة منفصلة لوحدات إنتاج النقد لدى المجموعة والتي يتم توزيع الموجودات المنفصلة عليها. تغطي هذه الموازنات والحسابات المتوقعة فترة خمس سنوات. للفترة الأطول، يتم احتساب معدل نمو طويل المدى ويتم تطبيقه لتوقع التدفقات النقدية المستقبلية بعد السنة الخامسة.

تتحقق خسائر الانخفاض في القيمة للعمليات المستمرة في بيان الدخل المجمع.

مكافأة نهاية الخدمة

تحتسب المجموعة مخصصاً لمكافأة نهاية الخدمة لموظفيها. يتم احتساب مخصص للمبالغ المستحقة إلى الموظفين طبقاً لقانون العمل الكويتي وعقود الموظفين والقوانين المعمول بها في البلدان التي تعمل فيها الشركات التابعة. إن التكاليف المتوقعة لهذه المكافآت يتم تسجيلها كمصروفات مستحقة على مدى فترة الخدمة. إن هذه الالتزامات غير الممولة تمثل المبلغ المستحق لكل موظف، فيما لو تم إنهاء خدماته بشكل جبري في تاريخ التقارير المالية.

بالنسبة للموظفين الكويتيين تقوم الشركة الأم بتقييم مساهمات إلى الهيئة العامة للتأمينات الاجتماعية كنسبة من مرتبات الموظفين، إن التزامات الشركة الأم محددة بهذه المساهمات والتي تحمل كمصروفات عند استحقاقها.

2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

أسهم الخزينة

تتكون أسهم الخزينة من أسهم الشركة الأم الخاصة المصدرة والتي تم إعادة شراؤها لاحقاً من قبل المجموعة دون أن يتم إعادة إصدارها أو إلغاؤها بعد. ويتم المحاسبة عن أسهم الخزينة باستخدام طريقة التكلفة. طبقاً لطريقة التكلفة يتم تحميل المتوسط المرجح لتكلفة الأسهم المعاد شراؤها على حساب مقابل ضمن حقوق الملكية. عند إعادة إصدار أسهم الخزينة، يتم إدراج الأرباح في حساب منفصل غير قابل للتوزيع ضمن حقوق الملكية ("احتياطي أسهم الخزينة")، كما يتم تحميل أية خسائر محققة على نفس الحساب في حدود الرصيد الدائن في ذلك الحساب. أما الزيادة في الخسائر فتحمل على حساب الأرباح المحتفظ بها أولاً ثم الاحتياطي الاختياري والاحتياطي القانوني. يتم استخدام الأرباح المحققة لاحقاً من بيع أسهم الخزينة أولاً في مقاصة أية خسائر مسجلة سابقاً في حساب الاحتياطيات أولاً ثم الأرباح المحتفظ بها وحساب احتياطي أسهم الخزينة. لا يتم توزيع أرباح نقدية على هذه الأسهم، كما أن إصدار أسهم منحة يزيد عدد أسهم الخزينة نسبياً ويخفض متوسط التكلفة للسهم الواحد دون أن يؤثر على إجمالي تكلفة أسهم الخزينة.

احتياطي آخر

يستخدم الاحتياطي الآخر لتسجيل تأثير التغيرات في حصص الملكية في الشركات التابعة، دون فقد السيطرة.

تحقق الإيرادات

تتحقق الإيرادات إلى الحد الذي يكون فيه تدفق المنافع الاقتصادية إلى المجموعة محتملاً ويمكن قياس الإيرادات بصورة موثوق منها، بصرف النظر عن موعد السداد. يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للمقابل المستلم. يجب الوفاء بمعايير التحقق المحددة التالية قبل تحقق الإيرادات:

- تتحقق إيرادات التأجير من عقود التأجير التشغيلي المحققة، باستثناء إيرادات التأجير المحتملة التي يتم تسجيلها عند وجودها. بالنسبة للتكاليف المبدئية المباشرة التي يتم تكبدها في التفاوض حول وترتيب عقد تأجير تشغيلي فإنه يتم تسجيلها كمصروفات على مدى فترة عقد التأجير على الأساس نفسه الذي يتم به تسجيل إيرادات التأجير.
- تتحقق إيرادات الفنادق عند شغل الغرف وتقديم الخدمات.
- يعتبر العقار مباعاً عندما تنتقل المخاطر الهامة والعائدات إلى المشتري، ويكون ذلك عادةً عند التبادل غير المشروط للعقود. بالنسبة للمبادلات المشروطة، تتحقق المبيعات فقط عند الوفاء بكافة الشروط الجوهرية.
- تتحقق إيرادات الفوائد عند استحقاقها باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.
- تقيد إيرادات توزيعات الأرباح عندما يثبت الحق في استلام الدفعات.

المخصصات

يقيد المخصص عندما يكون على المجموعة التزام حالي قانوني أو استدلائي نتيجة لحدث سابق ويكون من المرجح أن يتطلب ذلك تدفقاً صافياً للموارد التي تتضمن منافع اقتصادية لتسوية الالتزام، مع إمكانية إجراء تقدير موثوق لمبلغ الالتزام. ويتم مراجعة المخصصات في تاريخ كل تقارير مالية وتعديلها لإظهار أفضل تقدير حالي. وعندما يكون تأثير القيمة الزمنية للنقد جوهرياً، يكون المبلغ المقيد كمخصص هو القيمة الحالية للمصروفات المتوقعة تكبدها لتسوية الالتزام. عندما تتوقع المجموعة استرداد جزء من المخصص أو استرداد المخصص بالكامل، على سبيل المثال وفقاً لعقد تأمين، يتحقق الاسترداد كاصل منفصل ولكن فقط عندما يكون هذا الاسترداد مؤكداً بالفعل. يتم عرض المصروفات المتعلقة بأي مخصصات في بيان الدخل المجمع بالصافي بعد أي استرداد.

تكاليف الاقتراض

إن تكاليف الاقتراض المتعلقة مباشرةً بحيارة أو إنشاء أو إنتاج أصل يحتاج تجهيزه إلى فترة زمنية طويلة لكي يصبح جاهزاً للاستعمال المعد له أو البيع يتم رسميتها كجزء من تكلفة الأصل. يتم احتساب كافة تكاليف الاقتراض الأخرى كمصروفات في الفترة التي تتكبد فيها. تتكون تكاليف الاقتراض من الفوائد والتكاليف الأخرى التي تتكبدتها منشأة ما فيما يتعلق باقتراض الأموال.

الموجودات والمطلوبات الطارئة

لا يتم إدراج المطلوبات الطارئة ضمن البيانات المالية المجمعة بل يتم الإفصاح عنها ما لم يكن احتمال تدفق الموارد المتضمنة لمنافع اقتصادية إلى خارج الشركة مستبعداً.

2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الموجودات والمطلوبات الطارئة (تتمة)

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

الضرائب

حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

تحتسب الشركة الأم حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1% وفقاً لطريقة الاحتساب المعدلة وفقاً لقرار مجلس إدارة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي الذي ينص على أن الإيرادات من الشركات الزميلة والتابعة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة والمحول إلى الاحتياطي القانوني يجب اقتطاعها من ربح السنة عند تحديد الحصة.

ضريبة دعم العمالة الوطنية

تحتسب الشركة الأم ضريبة دعم العمالة الوطنية وفقاً للقانون رقم 19 لسنة 2000 وقرار وزارة المالية رقم 24 لسنة 2006 بواقع 2.5% من ربح السنة الخاضع للضريبة. وفقاً للقانون، تم اقتطاع الإيرادات من الشركات الزميلة والتابعة وتوزيعات الأرباح النقدية من الشركات المدرجة التي تخضع لضريبة دعم العمالة الوطنية من ربح السنة.

الزكاة

يتم احتساب حصة الزكاة بنسبة 1% من ربح الشركة الأم وفقاً لقرار وزارة المالية رقم 58 لسنة 2007.

ضريبة على الشركات التابعة الخارجية

يتم احتساب ضريبة الشركات التابعة الخارجية على أساس معدلات الضرائب المطبقة ووفقاً للقوانين والأنظمة والتعليمات السارية في البلدان التي تعمل فيها هذه الشركات التابعة. تدرج ضريبة الدخل على الربح الخاضع للضريبة (الضريبة الحالية) كمصروفات في الفترة التي تتحقق فيها الأرباح وفقاً للوائح المالية المعمول بها في البلدان المعنية التي تعمل فيها المجموعة.

يتم احتساب الضريبة المؤجلة باستخدام طريقة الالتزام على الفروق المؤقتة بين الأوعية الضريبية للموجودات والمطلوبات وقيمتها الدفترية لأغراض التقارير المالية في تاريخ التقارير المالية.

تدرج موجودات الضريبة المؤجلة عن كافة الفروق المؤقتة القابلة للخصم، وترحيل الإعفاءات والخسائر الضريبية غير المستخدمة، إلى حد احتمالية توفر الأرباح الخاضعة للضريبة ليتم الاستفادة من الفروق المؤقتة القابلة للخصم وترحيل الإعفاءات والخسائر الضريبية غير المستخدمة باستثناء أن تنشأ موجودات ضريبة الدخل المتعلقة بالفروق المؤقتة القابلة للخصم عن التحقق المبني لأصل أو التزام في معاملة لا تمثل مجاً للأعمال في وقت المعاملة علاوة على أنها لا تؤثر على الأرباح المحاسبية أو الأرباح أو الخسائر الخاضعة للضرائب.

يتم مراجعة القيمة الدفترية لموجودات الضرائب المؤجلة بتاريخ كل تقارير مالية ويتم تخفيضها إلى الحد الذي لا يعد عنده من الممكن أن يسمح الربح الخاضع للضريبة الكافي باستخدام كل أو جزء من موجودات الضرائب المؤجلة. يتم إعادة تقييم موجودات الضريبة المؤجلة غير المحققة في تاريخ كل تقارير مالية وتتحقق إلى الحد الذي يصبح عنده من المحتمل أن يسمح الربح المستقبلي الخاضع للضريبة باسترداد موجودات الضريبة المؤجلة.

يتم مقاصة موجودات ومطلوبات الضرائب المؤجلة عندما يوجد حق قانوني ملزم بتسوية موجودات الضريبة الحالية مقابل مطلوبات ضريبة الدخل الحالية وعندما تتعلق الضرائب المؤجلة بالمنشأة نفسها الخاضعة للضريبة ونفس الهيئة الضريبية.

يتم قياس موجودات ومطلوبات الضرائب المؤجلة وفقاً للمعدلات الضريبة والتشريعات المعمول بها في تاريخ التقارير المالية.

2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

معلومات القطاعات

إن القطاع هو جزء مميز من المجموعة يضطلع بأنشطة الأعمال التي ينتج عنها اكتساب إيرادات أو تكبد تكاليف. تستخدم إدارة المجموعة قطاعات التشغيل لتوزيع الموارد وتقييم الأداء ويتوافق رفع التقارير مع التقارير الداخلية المقامة إلى رئيس صانعي القرارات التشغيلية. يتم تجميع قطاعات التشغيل ذات السمات الاقتصادية المماثلة والمنتجات والخدمات وفئة العملاء المتشابهة ويرفع عنها التقارير كقطاعات قابلة لرفع التقارير عنها.

العملات الأجنبية

يتم عرض البيانات المالية بالمجموعة بالدينار الكويتي وهو العملة الرئيسية للشركة الأم. تحدد كل شركة في المجموعة عملتها الرئيسية ويتم قياس البنود المتضمنة في البيانات المالية لكل شركة باستخدام تلك العملة الرئيسية. يجري قيد المعاملات بالعملات الأجنبية مبدئياً بالعملة الرئيسية وفقاً لأسعار الصرف السائدة بتاريخ المعاملة، كما تحول الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية إلى الدينار الكويتي في تاريخ التقارير المالية وفقاً لأسعار الصرف السائدة بتاريخ التقارير المالية. وتدرج كافة الأرباح أو الخسائر الناتجة في بيان الدخل المجموع.

يتم تحويل الموجودات والمطلوبات غير النقدية بالعملات الأجنبية والمدرجة بالقيمة العادلة إلى الدينار الكويتي وفقاً لأسعار الصرف السائدة في تاريخ تحديد القيمة العادلة. وفي حالة الموجودات غير النقدية التي يتحقق التغير في قيمتها العادلة مباشرة في الإيرادات الشاملة الأخرى، فإن فروق أسعار الصرف الأجنبي تتحقق مباشرة في الإيرادات الشاملة الأخرى، وبالنسبة للموجودات غير النقدية التي يتم إدراج التغير في قيمتها العادلة في بيان الدخل المجموع، يتم تسجيل الفروق في بيان الدخل المجموع.

يتم تحويل الموجودات (وتتضمن الشهرة) والمطلوبات النقدية وغير النقدية للشركات الأجنبية إلى الدينار الكويتي وفقاً لأسعار الصرف السائدة بتاريخ التقارير المالية. يتم تحويل نتائج التشغيل لتلك الشركات بمتوسط أسعار الصرف لفترة عمليات الشركة الأجنبية، ويتم إدراج الفروق الناتجة عن التحويل في بند منفصل ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى (احتياطي تحويل العملات الأجنبية) حتى تاريخ بيع الشركة الأجنبية. عند بيع شركة أجنبية، يتم تسجيل بند الإيرادات الشاملة الأخرى المتعلق بتلك الشركة الأجنبية المحددة في بيان الدخل المجموع.

عقود التأجير

إن تحديد ما إذا كان ترتيب ما يتمثل في أو يشتمل على عقد تأجير يعتمد على جوهر الترتيب ويتطلب تقييماً لما إذا كان الوفاء بالترتيب يعتمد على استخدام أصل محدد أو مجموعة موجودات محددة أم ينقل الترتيب الحق في استخدام ذلك الأصل.

المجموعة كمؤجر

إن عقود التأجير التي تحتفظ المجموعة بموجبها بكافة المخاطر والمزايا الهامة لملكية الأصل يتم تصنيفها كعقود تأجير تشغيلي. يتم إضافة التكاليف المباشرة المبنية المتكبدة في التفاوض على عقد التأجير التشغيلي إلى القيمة الدفترية للموجودات المؤجرة ويتم تسجيلها على مدى فترة التأجير على نفس أساس إيرادات التأجير.

المجموعة كمستأجر

يتم تصنيف عقود التأجير كعقود تأجير تشغيلي عند احتفاظ المجموعة بكافة المخاطر والمزايا الهامة لملكية الأصل. يتم تسجيل مدفوعات عقود التأجير التشغيلي كمصروفات في بيان الدخل المجموع على أساس القسط الثابت على مدى فترة التأجير، باستثناء مدفوعات التأجير المحتملة، حيث يتم تسجيلها كمصروفات عندما تنشأ.

يمكن تصنيف العقار المحتفظ به من قبل المجموعة بموجب عقد التأجير التشغيلي والمحاسبة عنه كعقار استثماري عندما يفي العقار بتعريف العقار الاستثماري ويتم تقييم كل عقار على حدة واستناداً إلى نية الإدارة. يتم تحديد التكلفة المبدئية للعقار المحتفظ به من قبل المجموعة بموجب عقد التأجير والمصنف كعقار استثماري بالقيمة العادلة للعقار أو القيمة الحالية للحد الأدنى لمدفوعات التأجير أيهما أقل ويتم تسجيل مبلغ معادل كمطلوبات.

2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الاحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

إن إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة يتطلب من الإدارة وضع احكام وتقديرات وافترضاات تؤثر على المبالغ المدرجة للإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات والإفصاح عن المطلوبات الطارئة في تاريخ التقارير المالية. ومع ذلك فإن عدم التأكد من الافتراضات والتقديرات يمكن أن ينتج عنه تعديل مادي على القيمة الدفترية للأصل أو الالتزام المتأثر في الفترات المستقبلية.

الاحكام

عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، قامت الإدارة باتخاذ الاحكام التالية بصرف النظر عن تلك التي تتضمن تقديرات أخرى والتي لها التأثير الأكثر جوهرية على المبالغ المدرجة في البيانات المالية المجمعة:

تصنيف العقارات

تحدد المجموعة تصنيف العقارات كعقارات استثمارية أو كعقارات محتفظ بها للمتاجرة:

- تتضمن العقارات الاستثمارية الاراض والمباني التي لا تشغلها المجموعة بصورة أساسية أو تستخدم لعملياتها، أو للبيع في سياق الأعمال الطبيعي، ولكن محتفظ بها بصورة أساسية لتحقيق إيرادات تاجير أو ارتفاع قيمتها الرأسمالية.
- تتضمن العقارات المحتفظ بها للمتاجرة العقار المحتفظ به للبيع في سياق الأعمال الطبيعي.

التزامات عقود تاجير تشغيلي - المجموعة كمؤجر

دخلت المجموعة في عقود تاجير عقارات تجارية على محفظتها العقارية الاستثمارية. بناء على تقييم شروط وبنود الترتيبات، قامت المجموعة باتخاذ قرار بأنها تحتفظ بجميع المخاطر والمزايا الجوهرية لملكية هذه العقارات ومن ثم تقوم بالمحاسبة عن هذه العقود كعقود تاجير تشغيلي، وهو ما يتطلب احكاماً هامة.

انخفاض قيمة الاستثمارات

تقوم المجموعة بمعاملة الاستثمارات في أسهم كاستثمارات انخفضت قيمتها إذا كان هناك انخفاض كبير أو متواصل في القيمة العادلة بما يقل عن تكلفتها أو عندما يكون هناك دليل موضوعي آخر بوجود انخفاض في القيمة. إن عملية تحديد الانخفاض "الكبير" أو "المتواصل" تتطلب احكاماً جوهرية. إضافة إلى ذلك تقوم المجموعة بتقييم العوامل الأخرى بما فيها التقلبات العادية في أسعار الاسهم المسعرة والتدفقات النقدية المستقبلية وعوامل الخصم بالنسبة للأسهم غير المسعرة.

التقديرات والافتراضات

فيما يلي الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بالأسباب المستقبلية والمصادر الرئيسية الأخرى لعدم التأكد من التقديرات بتاريخ التقارير المالية والتي لها تنطوي على مخاطر جوهرية تؤدي إلى تعديل مادي على القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية اللاحقة:

تستند تقديرات وافترضاات المجموعة إلى المؤشرات المتاحة عند إعداد البيانات المالية المجمعة. ولكن الظروف والافتراضات الحالية حول التطورات المستقبلية قد تتغير نتيجة ظروف السوق أو التغيرات في السوق. ننعكس هذه التغيرات في الافتراضات عند حدوثها.

تقييم صافي القيمة الممكن تحقيقها للعقارات المحتفظ بها للمتاجرة

ترج العقارات المحتفظ بها للمتاجرة بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل. يتم تقييم صافي القيمة الممكن تحقيقها بالرجوع إلى ظروف السوق والأسعار الفعلية في تاريخ التقارير المالية وتحدها المجموعة في ضوء المعاملات الحديثة بالسوق.

تقييم العقارات الاستثمارية

تم تقييم القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل مقيمي عقارات مستقلين. تم استخدام طريقتين رئيسيتين في تحديد القيمة العادلة لحصص الملكية في العقارات الاستثمارية - وهما (أ) تحليل التدفقات النقدية المخصومة و (ب) طريقة القيمة السوقية للعقار كما يلي:

2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

التقديرات والافتراضات (تتمة)

تقييم العقارات الاستثمارية- (تتمة)

(أ) تستند التدفقات النقدية المخصومة إلى سلسلة من التدفقات النقدية الحرة المتوقعة والمؤيدة بأحكام أي عقود تأجير قائمة وعقود أخرى وهي مخصومة بمعدل يعكس مخاطر الأصل.

(ب) تستند طريقة القيمة السوقية للعقار إلى تقييم تم إجراؤه من قبل مقيم عقارات مستقل باستخدام قيم الصفقات الفعلية التي تم إجراؤها مؤخراً من قبل أطراف أخرى لعقارات مماثلة لها بالنسبة للموقع والحالة، وعلى أساس معرفة وخبرة مقيم العقارات.

ينعكس التقلب في النظام المالي العالمي على الأسواق العقارية التجارية. كان هناك انخفاض ملحوظ في حجم المعاملات في 2011، وبصورة أقل في 2012. وبالتالي، وحتى يتوصل خبراء التقييم إلى تقديراتهم حول القيمة السوقية كما في 31 ديسمبر 2014 و 31 ديسمبر 2015، استخدم المقيمون معرفتهم في السوق وتقديراتهم المهنية، ولم يعتمدوا فقط على المقارنات التاريخية للمعاملات. في هذه الحالة، كان هناك درجة أكبر من عدم التأكد من تقديرات القيمة السوقية للعقارات الاستثمارية مما هي لسوق نشط بدرجة أكبر.

تم تقييم العقار الاستثماري قيد الإنشاء أيضاً وفقاً للقيمة العادلة كما هي محددة من قبل خبراء التقييم العقاري المستقلين باستثناء في حالة عدم إمكانية تحديد مثل هذه القيم بصورة موثوق فيها. تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية قيد الإنشاء إما باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة أو طريقة القيمة المتبقية.

إن الأساليب والافتراضات الهامة المستخدمة من قبل المقيمين في تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية مبينة في الإيضاح 9.

الأساليب المستخدمة في تقييم العقارات الاستثمارية

تشتمل طريقة التدفقات النقدية المخصومة على التوقع بسلسلة من التدفقات النقدية الدورية إما فيما يتعلق بعقار عامل أو عقار للتطوير. بالنسبة لهذه التدفقات النقدية المتوقعة، تم تطبيق معدل خصم ملائم مستقى من السوق، لوضع مؤشر للقيمة الحالية لتدفقات الإيرادات المتعلقة بالعقار. تُقدر التدفقات النقدية الدورية المحسوبة عادةً بإجمالي إيرادات التأجير ناقصاً الشغور وخسائر التحصيل وناقصاً مصروفات / مدفوعات التشغيل. ويتم خصم سلسلة من إيرادات التشغيل الدورية بالصافي، بالإضافة إلى تقدير قيمة العكس/الإنهاء/البيع (التي تستخدم طريقة التقييم التقليدية) المتوقع عند نهاية فترة التوقع، وصولاً إلى القيمة الحالية. إن إجمالي صافي القيم الحالية يساوي القيمة العادلة للعقار.

تتمثل طريقة القيم المتبقية (أو طريقة التطوير الافتراضي) المستخدمة في تقدير القيمة العادلة في طريقة تجمع ما بين طريقة الرسملة (الإيرادات) وطريقة التكلفة (التجميع). يتم تعريف طريقة القيم المتبقية على أنها: "طريقة تحديد قيمة العقار الذي من المحتمل أن يخضع للتطوير أو إعادة التطوير أو التجديد. ويتم خصم إجمالي تكلفة العمل المقدر بما في ذلك الرسوم والمصروفات الأخرى ذات الصلة زانداً مخصص الفائدة ومخاطر وأرباح القائم بأعمال التطوير من إجمالي قيمة المشروع المكتمل. يتم بعد ذلك تعديل المبلغ الناتج رجوعاً إلى تاريخ التقييم للوصول إلى القيمة المتبقية".

تقييم الاستثمارات في أسهم غير مسعرة

يستند تقييم الاستثمارات في أسهم غير مسعرة عادةً إلى عامل مما يلي:

- معاملات حييئة في السوق بشروط تجارية بحتة.
- القيمة العادلة الحالية لأداة أخرى مماثلة إلى حد كبير.
- التدفقات النقدية المتوقعة مخصومة بالمعدلات الحالية المطبقة لبنود ذات شروط وسمات مخاطر مماثلة.
- نماذج تقييم أخرى.

إن تحديد التدفقات النقدية وعوامل الخصم للاستثمارات في أسهم غير مسعرة يتطلب تقديراً هاماً. ويوجد عند من الاستثمارات حيث لا يمكن تحديد هذه التقديرات بصورة موثوق منها. ونتيجة لذلك، فإن هذه الاستثمارات تدرج بالتكلفة ناقصاً انخفاض القيمة.

3- شركات تابعة جوهرية مملوكة جزئياً

توصلت المجموعة إلى أن شركة العقارات المتحدة - الأردن ش.م.خ. ("شركة العقارات المتحدة- الأردن") وشركة الضيافة القابضة ش.م.ك. (مقفلة) ("الضيافة") هي الشركات التابعة الوحيدة التي لديها حصص غير مسيطرة جوهرية للمجموعة. فيما يلي المعلومات المالية المتعلقة بالشركات التابعة التي لديها حصص غير مسيطرة جوهرية:

الأرصدة المتراكمة للحصص غير المسيطرة الجوهريّة:

2014	2015	
دينار كويتي	دينار كويتي	
22,943,332	26,856,103	شركة العقارات المتحدة - الأردن
10,675,455	9,010,190	الضيافة

الخسارة الموزعة على الحصص غير المسيطرة الجوهريّة:

2014	2015	
دينار كويتي	دينار كويتي	
(178,224)	(170,667)	شركة العقارات المتحدة - الأردن
(3,779)	(136,480)	الضيافة

فيما يلي ملخص المعلومات المالية عن هذه الشركات التابعة.

ملخص بيان الدخل للسنة المنتهية في 31 ديسمبر:

2014		2015		
شركة العقارات	شركة العقارات	شركة العقارات	شركة العقارات	
المتحدة - الأردن	المتحدة - الأردن	المتحدة - الأردن	المتحدة - الأردن	
الضيافة	الضيافة	الضيافة	الضيافة	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
18,084,435	315,621	17,386,586	36,868	الإيرادات
(18,662,702)	(1,161,882)	(16,790,749)	(3,415,060)	المصروفات
(578,267)	(846,261)	595,837	(3,378,192)	صافي الإيرادات (الخسائر) للسنة
(3,779)	(178,224)	(136,480)	(170,667)	الخاص بالحصص غير المسيطرة

ملخص بيان المركز المالي كما في 31 ديسمبر:

2014		2015		
شركة العقارات	شركة العقارات	شركة العقارات	شركة العقارات	
المتحدة - الأردن	المتحدة - الأردن	المتحدة - الأردن	المتحدة - الأردن	
الضيافة	الضيافة	الضيافة	الضيافة	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
111,349,011	108,754,225	113,032,107	130,416,968	إجمالي الموجودات
(53,099,808)	(8,812,107)	(52,936,764)	(19,313,041)	إجمالي المطلوبات
58,249,203	99,942,118	60,095,343	111,103,927	إجمالي حقوق الملكية
47,573,748	76,998,786	51,085,153	84,247,824	الخاص بـ:
10,675,455	22,943,332	9,010,190	26,856,103	مساهمي الشركة الأم
				الحصص غير المسيطرة

3- شركات تابعة جوهرية مملوكة جزئياً (تتمة)

ملخص معلومات التدفقات النقدية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر:

2014		2015		
شركة العقارات المتحدة - الأردن		شركة العقارات المتحدة - الأردن		
الضيافة	الضيافة	الضيافة	الضيافة	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
(753,442)	(378,138)	4,705,820	1,627,989	تشغيل
(444,402)	(18,300,770)	(975,538)	(21,076,047)	استثمار
3,090,447	20,036,695	(2,959,440)	18,415,403	تمويل
				صافي (النقص) الزيادة في النقد والنقد
1,892,603	1,357,787	770,842	(1,032,655)	المعادل

خلال السنة:

- قامت المجموعة ببيع استثمارها في شركة تابعة مملوكة بالكامل لها وهي "شركة الخليج المتحدة العقارية الدولية المحدودة" الى طرف ذي علاقة لقاء مقابل بمبلغ 3,648,288 دينار كويتي (ايضاح 23). وقد سجلت المجموعة ربحاً بمبلغ 93,559 دينار كويتي (ايضاح 23) في بيان الدخل المجموع.
- قمت المجموعة مساهمة لزيادة رأس المال بشركتها التابعة "شركة منازل المتحدة العقارية ش.م.م. (المحتفظ بها من خلال شركة العقارات المتحدة للاستثمار ش.م.م.) ونتج عن ذلك زيادة حصة ملكية المجموعة إلى 91.49%. وقد أدت الزيادة في حصة الملكية الى تحقق أرباحاً بمبلغ 28,920 دينار كويتي تم تسجيلها ضمن "احتياطي لخر".

4- النقد والودائع قصيرة الأجل

2014	2015	
دينار كويتي	دينار كويتي	
10,972,771	14,466,408	نقد لدى البنوك وفي الصندوق
2,054,361	1,584,661	ودائع قصيرة الأجل
13,027,132	16,051,069	النقد والارصدة لدى البنوك والودائع قصيرة الأجل
(14,283,070)	(5,701,975)	ناقصاً: حساب مكشوف لدى البنك (ايضاح 12)
(1,255,938)	10,349,094	النقد والنقد المعادل لأغراض بيان التدفقات النقدية المجموع

يتم إيداع الودائع قصيرة الأجل لفترات متباينة تتراوح بين يوم واحد وثلاثة أشهر، وتكتسب فائدة بالمعدلات ذات الصلة للودائع قصيرة الأجل. تم إيداع نقد وودائع قصيرة الأجل بمبلغ 6,199,894 دينار كويتي (2014: 88,685 دينار كويتي) لدى أطراف ذات علاقة (ايضاح 23).

5- مدينون ومدفوعات مقدماً وموجودات أخرى

2014	2015	
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,088,663	645,006	إيرادات تاجير وفنادق مستحقة
4,678,920	4,362,014	مستحق من أطراف ذات علاقة (ايضاح 23)
960,642	726,256	مدفوعات مقدماً
18,192,816	16,191,939	مدينون آخرون
24,921,041	21,925,215	مخصص الانخفاض في القيمة
(1,951,855)	(2,051,855)	
22,969,186	19,873,360	

5- مدينون ومدفوعات مقدماً وموجودات أخرى (تتمة)

كما في 31 ديسمبر 2015، تعرضت إيرادات التأجير المستحقة وأرصدة المدينين الآخرين ذات قيمة اسمية بمبلغ 2,051,855 دينار كويتي (2014: 1,951,855 دينار كويتي) للانخفاض في القيمة وتم احتساب مخصص لها بالكامل.

إن الحركة في مخصص الانخفاض في قيمة المدينين كانت كما يلي:

2014 دينار كويتي	2015 دينار كويتي	
1,828,246	1,951,855	كما في 1 يناير
123,609	100,000	المحمل خلال السنة
<u>1,951,855</u>	<u>2,051,855</u>	كما في 31 ديسمبر

6- عقارات محتفظ بها للمتاجرة

2014 دينار كويتي	2015 دينار كويتي	
49,817,762	58,849,241	كما في 1 يناير
13,145,862	6,955,743	الإضافة خلال السنة
(4,106,092)	(943,529)	الاستبعادات
(5,405)	(5,788)	تخفيض
(2,886)	-	فرق تحويل عملات أجنبية
<u>58,849,241</u>	<u>64,855,667</u>	كما في 31 ديسمبر

يبلغ إجمالي تكاليف التمويل المرسمة المدرجة في القيمة الدفترية للعقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة (قيد الإنشاء) 3,074,592 دينار كويتي (2014: 2,596,428 دينار كويتي).

7- استثمارات متاحة للبيع

2014 دينار كويتي	2015 دينار كويتي	
416,511	484,906	أسهم مسعرة
10,413,078	10,675,521	أسهم غير مسعرة
4,940,849	7,387,261	أوراق دين مالية غير مسعرة
<u>15,770,438</u>	<u>18,547,688</u>	

تدرج الأسهم غير المسعرة بمبلغ 7,178,164 دينار كويتي (2014: 7,048,767 دينار كويتي) وأوراق الدين المالية غير المسعرة بالتكلفة ناقصاً الانخفاض في القيمة، إن وجد، بسبب عدم توفر قياسات موثوق منها لقيمتها العادلة. قامت الإدارة بمراجعة استثماراتها المتاحة للبيع لتحديد ما إذا كانت قد تعرضت قيمة هذه الاستثمارات للانخفاض، ولم تسجل خسارة انخفاض في القيمة في بيان الدخل المجمع للسنوات المنتهية في 31 ديسمبر 2015 و 31 ديسمبر 2014. استناداً إلى أحدث المعلومات المالية المتاحة، ترى الإدارة أنه ليس هناك أي انخفاض إضافي في القيمة كما في 31 ديسمبر 2015 فيما يتعلق بهذه الاستثمارات في الأسهم.

تمثل الاستثمارات بإجمالي قيمة دفترية بمبلغ 17,049,283 دينار كويتي (2014: 11,962,657 دينار كويتي) استثمارات لدى أطراف ذات علاقة (إيضاح 23). تدار الاستثمارات بإجمالي قيمة دفترية بمبلغ 1,495,404 دينار كويتي (2014: 1,422,891 دينار كويتي) من قبل طرف ذي علاقة (إيضاح 23).

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2015

8- استثمار في شركات زميلة

القيمة الدفترية		حصة الملكية		بلد التأسيس	اسم الشركة
2014	2015	2014	2015		
دينار كويتي	دينار كويتي				
1,579,842	1,643,667	27.257%	27.257%	الكويت	شركة الفنادق الكويتية ش.م.ك. (1) شركة دار إس إس انتش الدولية
1,638,918	1,582,393	28.5%	22.5%	الكويت	للاستشارات الهندسية ذ.م.م.
33,926,328	38,868,823	40%	40%	الأردن	شركة العبلي بوليفارد ش.م.خ.
7,214,898	7,941,276	50%	50%	الإمارات العربية المتحدة	شركة الفجيرة العقارية المحدودة شركة أبراج المتحدة القابضة ش.م.ك.
22,121,426	22,581,049	35.11%	35.11%	الكويت	(مقفلة) شركة إيكاروس المتحدة للخدمات
100,000	200,000	20%	20%	الكويت	البحرية ش.م.ك (مقفلة)
-	2,583,047	-	49%	هولندا	شركة اسوفيد بي في
66,581,412	75,400,255				

(1) مدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية بقيمة سوقية بمبلغ 3,463,002 دينار كويتي (2014: 2,801,883 دينار كويتي).

إن الحركة في القيمة الدفترية للاستثمار في شركات زميلة خلال السنة هي كما يلي:

2014	2015	
دينار كويتي	دينار كويتي	
60,345,311	66,581,412	في بداية السنة
4,552,140	10,345,627	إضافات خلال السنة (1)
961,159	(1,592,557)	حصة في النتائج
722,802	988,978	تعديلات تحويل عملات أجنبية
-	(188,880)	المستبعد خلال السنة (ب)
-	(734,325)	توزيعات ارباح مستلمة
66,581,412	75,400,255	في 31 ديسمبر

1. تمثل الاضافات خلال السنة ما يلي:

- شراء 49% من حقوق الملكية في شركة اسوفيد بي في محدودة المسؤولية (شركة تم تأسيسها في هولندا) من طرف ذي علاقة لقاء مقابل إجمالي بمبلغ 3,050,539 دينار كويتي (ايضاح 23)، و
- إضافات بمبلغ 7,175,524 دينار كويتي مدفوعة لاستدعاء رأس المال في شركة العبلي بوليفارد (31 ديسمبر 2014: 4,452,140 دينار كويتي).

ب. خلال السنة، قامت المجموعة بالبيع الجزئي لحصة ملكيتها في شركة دار إس إس انتش الدولية للاستشارات الهندسية ذ.م.م. لقاء مقابل إجمالي بمبلغ 390,000 دينار كويتي ما أدى إلى تحقق ربح بمبلغ 201,120 دينار كويتي مسجل في بيان الدخل المجموع.

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2015

8- استثمارات في شركات زميلة (تتمة)

يوضح الجدول التالي ملخص المعلومات المالية لاستثمر المجموعة في الشركات الرهينة:

	الغري		UTHC		السيلي بوليفار		النجيرة		
	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	
مجموع الموجودات	26,834,333	64,467,489	121,700,774	121,605,723	138,809,238	158,336,779	15,252,601	16,778,044	
مجموع المطلوبات	(14,995,801)	(46,850,451)	(58,694,719)	(57,290,574)	(53,993,419)	(61,164,722)	(822,804)	(895,493)	
صافي الموجودات	11,838,532	17,617,038	63,006,055	64,315,149	84,815,819	97,172,057	14,429,797	15,882,551	
نسبة ملكية المجموعة			35.11%	35.11%	40%	40%	50%	50%	
حصة المجموعة في صافي الموجودات	3,318,760	6,009,107	22,121,426	22,581,049	33,926,328	38,868,823	7,214,898	7,941,276	
الإيرادات	39,282,335	39,302,271	5,293,965	5,894,610	15,188	687,100	1,193,941	2,356,887	
ربح (خسارة) السنة	3,049,872	1,257,067	445,432	1,325,309	(1,053,562)	(7,436,906)	667,889	1,751,913	
حصة المجموعة في ربح (خسارة) السنة	892,249	40,932	156,391	465,316	(421,425)	(2,974,762)	333,944	875,957	

9- عقارات استثمارية

2014 دينار كويتي	2015 دينار كويتي	
60,753,762	63,840,361	أراضي لغرض التطوير (أ)
72,406,273	95,223,076	عقارات استثمارية قيد الإنشاء (ب)
124,137,830	113,196,030	عقارات مطورة (ج)
<u>257,297,865</u>	<u>272,259,467</u>	

تم إجراء تقييم الأراضي لغرض التطوير والعقارات الاستثمارية قيد الإنشاء والعقارات المطورة كما في 31 ديسمبر 2015 من قبل مقيمين مستقلين لديهم مؤهلات وخبرة مهنية في موقع وفئة العقار الاستثماري الذي يتم تقييمه. تم استخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة أو القيمة السوقية للعقار للعقارات المطورة حيث تم اعتبارها ملائمة وفقاً لما يتناسب مع طبيعة واستخدام العقار. تم تحديد القيمة العادلة للأراضي لغرض التطوير والعقار الاستثماري قيد الإنشاء باستخدام طريقة القيمة السوقية.

(أ) أراضي لغرض التطوير

إن الحركة في الأراضي لغرض التطوير خلال السنة كانت كما يلي :

2014 دينار كويتي	2015 دينار كويتي	
64,029,822	60,753,762	كما في 1 يناير
255,754	1,699,505	إضافات
(3,205,306)	-	الاستبعادات
(439,157)	1,445,734	ربح (خسارة) التقييم
112,649	(58,640)	تعديلات تحويل عملات أجنبية
<u>60,753,762</u>	<u>63,840,361</u>	كما في 31 ديسمبر

تشمل الأراضي لغرض التطوير أرض في شرم الشيخ، مصر بمبلغ 10,678,652 دينار كويتي ولم يتم تسجيلها بعد باسم الشركة التابعة (الخليج مصر) ولم يتم السماح بتسجيل الشركة التابعة حتى استكمال مشروع الإنشاء في هذه الأرض.

(ب) عقارات استثمارية قيد الإنشاء

2014 دينار كويتي	2015 دينار كويتي	
52,019,464	72,406,273	كما في 1 يناير
20,382,632	16,413,665	إنفاق رأسمالي
4,177	6,403,138	ربح التقييم
<u>72,406,273</u>	<u>95,223,076</u>	كما في 31 ديسمبر

(ج) عقارات مطورة

2014 دينار كويتي	2015 دينار كويتي	
27,428,700	18,528,100	أراضي ومباني مطورة:
96,709,130	94,667,930	أراضي ومباني مطورة
<u>124,137,830</u>	<u>113,196,030</u>	مباني مقامة على أراضي مستأجرة من الحكومة

9- عقارات استثمارية (تتمة)

تتراوح فترات الاستئجار للأراضي المستأجرة من حكومة الكويت ومن الخير بين سنتين و 50 سنة.

إن الحركة خلال السنة كانت كما يلي:

2014	2015	
دينار كويتي	دينار كويتي	
118,410,228	124,137,830	كما في 1 يناير
3,063,666	2,479,846	إضافات
-	(3,599,000)	استبعادات
-	(6,556,000)	استبعاد عند عدم تحقق استثمار في شركة تابعة
2,659,963	(3,231,762)	(خسارة) ربح التقييم
3,973	(34,884)	تعديلات تحويل عملات أجنبية
<u>118,410,228</u>	<u>113,196,030</u>	كما في 31 ديسمبر

الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة

تم تصنيف قياس القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ضمن المستوى 3 لقياس القيمة العادلة استناداً إلى المخلات لاسلوب التقييم المستخدم. يبين الجدو التالي مطابقة الأرصدة الافتتاحية بالأرصدة الختامية لقياس القيمة العادلة ضمن المستوى: 3

2015			
منافذ البيع	المكتب	منافذ البيع	
بالجزئة	دينار كويتي	بالجزئة	دينار كويتي
الإجمالي	دينار كويتي	الإجمالي	دينار كويتي
257,297,865	10,155,000	247,142,865	الرصيد الافتتاحي
20,593,016	-	20,593,016	المشتریات
(10,155,000)	(10,155,000)	-	الاستبعادات
4,617,110	-	4,617,110	ربح التقييم
(93,524)	-	(93,524)	تعديلات تحويل عملات أجنبية
<u>272,259,467</u>	<u>-</u>	<u>272,259,467</u>	الرصيد الختامي
2014			
منافذ البيع	المكتب	منافذ البيع	
بالجزئة	دينار كويتي	بالجزئة	دينار كويتي
الإجمالي	دينار كويتي	الإجمالي	دينار كويتي
234,459,514	9,412,623	225,046,891	الرصيد الافتتاحي
23,702,052	253,983	23,448,069	المشتریات
(3,205,306)	-	(3,205,306)	الاستبعادات
2,224,983	488,394	1,736,589	ربح التقييم
116,622	-	116,622	تعديلات تحويل عملات أجنبية
<u>257,297,865</u>	<u>10,155,000</u>	<u>247,142,865</u>	الرصيد الختامي

9- عقارات استثمارية (تتمة)

فيما يلي الافتراضات الرئيسية المستخدمة لتقييم العقارات الاستثمارية بنفس السمات:

منافذ البيع بالتجزئة		المكاتب		
2014	2015	2014	2015	
%	%	%	%	
9.75	9.75	9.50	-	متوسط صافي العائد المبني
10.75	11.00	10.50	-	متوسط العائد المتوقع
3.50	3.00	3.50	-	متوسط معدل التضخم
10.00	10.00	10.00	-	معدل الشغور طويل الأجل
				معدل النمو طويل الأجل في معدلات الإيجارات
3.00	3.00	3.00	-	الفعالية

تحليل الحساسية

يبين الجدول التالي حساسية التقييم للتغيرات في الافتراضات الأكثر أهمية بالنسبة لتقييم العقارات الاستثمارية.

التأثير على القيمة العادلة

2014		2015		الحساسية	المخلات الجوهرية غير الملحوظة
منافذ البيع بالتجزئة	المكاتب	منافذ البيع بالتجزئة	المكاتب		
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي		
4,280,390 (3,890,700)	428,340 (406,240)	3,849,560 (3,354,890)	-	+/- 1%	متوسط صافي العائد المبني
6,483,670 (5,289,300)	498,320 (483,050)	5,680,343 (4,989,165)	-	+/- 1%	متوسط العائد المتوقع
2,650,360 (2,030,480)	70,203 (68,290)	2,430,544 (1,890,356)	-	+/- 25 نقطة أساسية	متوسط معدل التضخم
2,900,890 (2,620,570)	62,320 (56,205)	2,638,700 (2,369,765)	-	+/- 1%	معدل الشغور طويل الأجل
2,870,305 (3,204,360)	35,390 (32,250)	2,630,476 (2,960,765)	-	+/- 1%	معدل النمو طويل الأجل في الإيجارات الفعلية

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركائها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2015

10- عقار ومعدات

المجموع	التميز	سيارات	اثاث وتزكيات	كمبيوتر	اواني ومعدات	ماني	اراضي ملك حر	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
110,873,337	-	470,782	7,795,380	2,575,263	10,050,138	81,293,140	8,688,634	التكلفة:
5,167,712	1,314,850	718,439	301,576	273,759	272,000	341,001	1,946,087	كما في 1 يناير 2015
(3,387,963)	-	(516,217)	(2,142,559)	-	(729,187)	-	-	الإضافات
112,653,086	1,314,850	673,004	5,954,397	2,849,022	9,592,951	81,634,141	10,634,721	المستبعدات
								كما في 31 ديسمبر 2015
(24,353,050)	-	(286,504)	(4,603,937)	(2,450,412)	(4,498,178)	(12,514,019)	-	الاستهلاك:
(4,323,006)	-	(128,261)	(1,579,713)	(294,580)	(1,170,112)	(1,150,340)	-	كما في 1 يناير 2015
2,902,094	-	31,973	2,140,934	-	729,187	-	-	المحمل للسنة
								مستبعدات
(25,773,962)	-	(382,792)	(4,042,716)	(2,744,992)	(4,939,103)	(13,664,359)	-	كما في 31 ديسمبر 2015
								صافي القيمة الدفترية:
86,879,124	1,314,850	290,212	1,911,681	104,030	4,653,848	67,969,782	10,634,721	كما في 31 ديسمبر 2015

تم توزيع مصروف الاستهلاك بمبلغ 3,994,305 دينار كويتي (2014: 4,227,521 دينار كويتي) إلى تكلفة الإيرادات.

شركة العقارات المتحدة بش.م.ك.ع. وشركائها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2015

10- عقار ومعدات (تتمة)

المجموع دينار كويتي	سيارات دينار كويتي	اثاث وتركيبات دينار كويتي	اجهزة وبرايج كمبيوتر دينار كويتي	اموات ومعدات دينار كويتي	مباني دينار كويتي	اراضي ملك حر دينار كويتي
104,383,663	355,121	7,246,790	2,328,627	9,499,699	76,264,792	8,688,634
6,489,674	115,661	548,590	246,636	550,439	5,028,348	-
110,873,337	470,782	7,795,380	2,575,263	10,050,138	81,293,140	8,688,634
(19,645,059)	(210,464)	(3,675,387)	(2,309,489)	(4,229,677)	(9,220,042)	-
(4,707,991)	(76,040)	(928,550)	(140,923)	(268,501)	(3,293,977)	-
(24,353,050)	(286,504)	(4,603,937)	(2,450,412)	(4,498,178)	(12,514,019)	-
86,520,287	184,278	3,191,443	124,851	5,551,960	68,779,121	8,688,634

التكاليف:

كما في 1 يناير 2014
المحمل للسنة

كما في 31 ديسمبر 2014

صافي القيمة الدفترية:

كما في 31 ديسمبر 2014

11- دائنون ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

2014	2015	
دينار كويتي	دينار كويتي	
5,521,934	4,018,244	إيجار مستلم مقدماً
45,461,637	41,279,632	دائنون
5,637,182	5,695,085	تأمينات مستردة
1,109,606	454,687	مستحق إلى أطراف ذات علاقة (إيضاح 23)
<u>57,730,359</u>	<u>51,447,648</u>	

12- قروض وسلف تحمل فائدة

2014	2015	
دينار كويتي	دينار كويتي	
143,248,250	174,251,676	قروض
14,283,070	5,701,975	حسابات مكشوفة لدى البنوك
<u>157,531,320</u>	<u>179,953,651</u>	

يوضح الجدول التالي الجزء المتداول وغير المتداول من التزامات القروض على المجموعة:

المجموع 2014	المجموع 2015	الجزء غير المتداول	الجزء المتداول	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
14,283,070	5,701,975	-	5,701,975	حسابات مكشوفة لدى البنوك (إيضاح 4)
62,218,075	38,427,232	-	38,427,232	قروض قصيرة الأجل
81,030,175	135,824,444	124,172,475	11,651,969	قروض محددة الأجل
<u>157,531,320</u>	<u>179,953,651</u>	<u>124,172,475</u>	<u>55,781,176</u>	

يتم الحصول على القروض محددة الأجل لفترات تتراوح بين سنة واحدة وعشر سنوات، وتحمل معدلات فائدة تتراوح من 3.5% إلى 11.35% (2014: 4% إلى 8.75%).

كما في 31 ديسمبر 2015، حصلت المجموعة على قروض قصيرة الأجل وحسابات مكشوفة بمبلغ 44,129,208 دينار كويتي (31 ديسمبر 2014: 75,784,215 دينار كويتي) يتم تجديدها على أساس سنوي.

تستحق القروض والسلف التي تحمل فائدة بقيمة 17,140,816 دينار كويتي (2014: 29,014,617 دينار كويتي) إلى أطراف ذات صلة (إيضاح 23).

يوضح الجدول التالي الجزء المتداول وغير المتداول (تم تحليله حسب العملة) من التزامات القروض على المجموعة:

المجموع 2014	المجموع 2015	الجزء غير المتداول	الجزء المتداول	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
43,996,697	48,238,918	44,363,227	3,875,691	دولار أمريكي
9,489,636	8,973,160	8,239,323	733,837	ريال عماني
1,760,021	1,737,395	1,737,395	-	جنيه استرليني
102,284,966	121,004,178	69,832,530	51,171,648	دينار كويتي
<u>157,531,320</u>	<u>179,953,651</u>	<u>124,172,475</u>	<u>55,781,176</u>	

تتضمن القروض التي تحمل فائدة قروض بمبلغ 58,949,473 دينار كويتي (2014: 55,246,354 دينار كويتي) تم الحصول عليها والاستفادة منها من قبل شركات تابعة في المجموعة.

13- سندات

2014 دينار كويتي	2015 دينار كويتي	
		في 24 يونيو 2013، اصدرت الشركة الام سندات غير مضمونة بمبلغ اساسي بقيمة 60,000,000 دينار كويتي يتضمن سندات في مجموعتين كما يلي:
36,450,000	36,450,000	• سندات مستحقة في 24 يونيو 2018 تحمل فائدة بمعدل ثابت بنسبة 5.75% سنوياً تستحق السداد بصورة ربع سنوية ضمن المتأخرات.
23,550,000	23,550,000	• سندات مستحقة في 24 يونيو 2018 تحمل فائدة بمعدل متغير بنسبة 3.25% فوق معدل خصم بنك الكويت المركزي تستحق السداد بصورة ربع سنوية ضمن المتأخرات.
<u>60,000,000</u>	<u>60,000,000</u>	

14- رأس المال وعلاوة إصدار الأسهم

كما في 31 ديسمبر 2015، يتكون رأسمال الشركة الام المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل من 1,187,974,420 سهم قيمة كل سهم 100 فلس (2014: 1,187,974,420 سهم قيمة كل سهم 100 فلس) مدفوعة نقداً بالكامل.

إن علاوة إصدار الأسهم غير متاحة للتوزيع.

15- احتياطي قانوني

وفقاً لمتطلبات قانون الشركات والنظام الاساسي للشركة الام، تم تحويل نسبة 10% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الام قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى حساب الاحتياطي القانوني. يجوز للشركة الام وقف التحويل السنوي إلى الاحتياطي القانوني عندما يصل رصيد الاحتياطي إلى 50% من رأس المال المدفوع. إن الاحتياطي القانوني غير قابل للتوزيع باستثناء في بعض الحالات التي ينص عليها القانون.

16- احتياطي اختياري

وفقاً لمتطلبات النظام الاساسي للشركة الام، يجب تحويل نسبة 10% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الام قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى حساب الاحتياطي الاختياري. وتم إيقاف هذا التحويل السنوي بقرار من الجمعية العمومية للمساهمين بناء على توصية من مجلس الإدارة.

17- أسهم الخزينة

2014	2015	
114,142,873	113,669,873	عدد أسهم الخزينة
9.61%	9.568%	نسبتها إلى الأسهم المصدرة
11,414,287	10,798,638	القيمة السوقية بالدينار الكويتي
14,538,991	14,478,743	التكلفة بالدينار الكويتي
11,671,542	10,802,341	القيمة السوقية للمتوسط المرجح لعدد الاسهم بالدينار الكويتي

إن الاحتياطيات والارباح المحتفظ بها وعلاوة اصدار الاسهم بما يعادل تكلفة اسهم الخزينة غير متاحة للتوزيع خلال الفترة التي تحتفظ فيها المجموعة بهذه الاسهم.

18- إيرادات استثمار

2014	2015	
دينار كويتي	دينار كويتي	
39,759	66,128	إيرادات توزيعات أرباح
-	99,797	ربح بيع استثمار متاح للبيع
<u>39,759</u>	<u>165,925</u>	

19- مصروفات عمومية وإدارية

تتضمن المصروفات العمومية والإدارية التكاليف التالية المتعلقة بالموظفين:

2014	2015	
دينار كويتي	دينار كويتي	
2,827,603	3,967,175	أجور ورواتب
803,480	607,583	مزايا ما بعد نهاية الخدمة
<u>3,631,083</u>	<u>4,574,758</u>	

تم توزيع الاجور والرواتب ومكافأة نهاية الخدمة للموظفين بمبلغ 6,385,479 دينار كويتي (2014: 4,626,115 دينار كويتي) على تكلفة الإيرادات.

20- ضرائب

2014	2015	
دينار كويتي	دينار كويتي	
71,612	100,722	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
198,923	226,015	ضريبة دعم العمالة الوطنية
79,569	90,406	الزكاة
109,877	21,220	ضرائب على الشركات التابعة الاجنبية
1,076,417	1,235,561	الضريبة الحالية
<u>1,536,398</u>	<u>1,673,924</u>	الضريبة المؤجلة

إن معدل الضريبة المطبق على الشركة التابعة الاجنبية التي تخضع للضريبة يتراوح من 10% إلى 20% (2014: 10% إلى 20%). لغرض تحديد النتائج الخاضعة للضريبة للسنة، تم تعديل الربح المحاسبي للشركات التابعة الاجنبية للأغراض الضريبية. تتضمن التعديلات للأغراض الضريبية بنود تتعلق بكل من الإيرادات المتعلقة بالإيرادات والمصروفات. تستند التعديلات الحالية للقوانين واللوائح والممارسات المطبقة للمناطق التي تقع فيها الشركات التابعة الاجنبية.

تتعلق الضريبة المؤجلة بما يلي:

2014	2015	
دينار كويتي	دينار كويتي	
(7,331,191)	(8,507,802)	إعادة تقييم عقارات استثمارية وفقا للقيمة العادلة
(2,806,147)	(2,865,097)	ضريبة مؤجلة - تتعلق بإنشاء وعكس الفروق المؤقتة
<u>(10,137,338)</u>	<u>(11,372,899)</u>	مطلوبات الضريبة المؤجلة

مطابقة مطلوبات الضريبة المؤجلة:

2014	2015	
دينار كويتي	دينار كويتي	
(9,060,921)	(10,137,338)	كما في 1 يناير
(1,076,417)	(1,235,561)	المصروفات للسنة
<u>(10,137,338)</u>	<u>(11,372,899)</u>	كما في 31 ديسمبر

21- ربحية السهم الأساسية والمخفضة

يتم احتساب ربحية السهم الأساسية عن طريق قسمة ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة، ناقصاً أسهم الخزينة.

يتم احتساب ربحية السهم المخفضة من خلال قسمة ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة زائداً المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي سيتم إصدارها عن تحويل كافة خيارات شراء الأسهم للموظفين. يوجد لدى الشركة الأم خيارات شراء أسهم للموظفين قائمة تم إصدارها بموجب برنامج خيار شراء أسهم للموظفين، والتي لها تأثير مخفف على الربحية.

ربحية السهم الأساسية

2014	2015	
دينار كويتي	دينار كويتي	
7,876,473	8,533,446	الربحية : ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم
<u>7,876,473</u>	<u>8,533,446</u>	
اسهم	اسهم	
1,187,974,420	1,187,974,420	عدد الأسهم القائمة : المتوسط المرجح لعدد الأسهم المدفوعة
(116,715,420)	(113,708,857)	ناقصاً: المتوسط المرجح لعدد أسهم الخزينة
<u>1,071,259,000</u>	<u>1,074,265,563</u>	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة لربحية السهم الأساسية
7.4 فلس	7.9 فلس	ربحية السهم الأساسية الخاصة بمساهمي الشركة الأم

ربحية السهم المخفضة

2014	2015	
دينار كويتي	دينار كويتي	
7,876,473	8,533,446	الربحية : ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم
<u>7,876,473</u>	<u>8,533,446</u>	
اسهم	اسهم	
1,071,259,000	1,074,265,563	عدد الأسهم القائمة : المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة لربحية السهم الأساسية
593,614	120,614	تأثير خيارات الأسهم
<u>1,071,852,614</u>	<u>1,074,386,177</u>	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة لربحية السهم المخفضة
7.3 فلس	7.9 فلس	ربحية السهم المخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم

22- توزيعات أرباح

أوصى مجلس إدارة الشركة الأم خلال اجتماعهم المنعقد بتاريخ 15 فبراير 2016 بإصدار توزيعات أرباح نقدية بنسبة 5% للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015. يخضع الاقتراح لموافقة الجمعية العمومية السنوية للمساهمين.

اعتمدت الجمعية العمومية السنوية للمساهمين المنعقدة بتاريخ 31 مارس 2015 البيانات المالية المجمعة المنقحة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014. كما وافقت الجمعية العمومية السنوية للمساهمين والجهات الرقابية على توزيع أرباح نقدية بنسبة 5% للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014 بقيمة 5,371,523 دينار كويتي.

23- معاملات مع أطراف ذات علاقة

تمثل هذه المعاملات تلك التي تتم مع الأطراف ذات علاقة، أي الشركة الأم الكبرى والمساهمون الرئيسيون والشركات الزميلة وأعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا للمجموعة والشركات التي يسيطرون عليها أو يمارسون عليها سيطرة مشتركة أو تأثيراً ملموساً. يتم الموافقة على سياسات تسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة الشركة الأم. إن المعاملات والأرصدة لدى أطراف ذات علاقة هي كما يلي :

2014	2015	اطراف أخرى ذات علاقة دينار كويتي	شركات زميلة دينار كويتي	الشركة الأم الكبرى دينار كويتي	
88,685	6,199,894	6,199,894	-	-	بيان المركز المالي المجموع
					النقد والودائع قصيرة الأجل (إيضاح 4)
					مدينون ومدفوعات مقبلاً وموجودات
4,678,920	4,362,014	2,896,450	1,378,046	87,518	أخرى (إيضاح 5)
11,962,657	17,049,283	17,049,283	-	-	استثمارات متاحة للبيع (إيضاح 7)
					دائنون ومصرفات مستحقة وأرصدة دائنة
1,109,606	454,687	182,819	271,868	-	أخرى (إيضاح 11)
29,014,617	17,140,816	17,140,816	-	-	قروض وسلف تحمل فائدة (إيضاح 12)
					بيان الدخل المجموع
384,506	426,355	222,800	203,555	-	مصروفات عمومية وإدارية
1,283,008	775,460	428,200	-	347,260	تكاليف تمويل
-	2,400	-	2,400	-	إيرادات تأجير
-	26,981	26,981	-	-	إيرادات توزيعات أرباح
363,218	258,737	-	258,737	-	إيرادات فوائد
84,304	285,429	-	285,429	-	إيرادات تشغيل أخرى
673,025	1,002,958	-	1,002,958	-	إيرادات مقاولات وخدمات
-	93,559	93,559	-	-	ربح بيع شركة تابعة (إيضاح 3)
-	204,040	204,040	-	-	ربح بيع عقار استثماري
-	201,120	201,120	-	-	ربح بيع شركة زميلة (إيضاح 8)

تدار بعض الاستثمارات المتاحة للبيع ذات قيمة دفترية بمبلغ 1,495,404 دينار كويتي (2014: 1,422,891 دينار كويتي) من قبل طرف ذي علاقة (إيضاح 7).

معاملات أخرى

2014	2015	اطراف أخرى ذات علاقة دينار كويتي	
-	3,648,288	3,648,288	بيع شركة تابعة (إيضاح 3)
-	3,803,040	3,803,040	بيع عقار استثماري
-	390,000	390,000	البيع الجزئي لشركة زميلة
-	3,050,539	3,050,539	شراء شركة زميلة (إيضاح 8)

مكافأة موظفي الإدارة العليا

2014	2015	
دينار كويتي	دينار كويتي	
721,576	414,955	رواتب ومزايا قصيرة الأجل للموظفين
75,278	9,600	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
<u>796,854</u>	<u>424,555</u>	

24- مطلوبات طارئة والتزامات

مطلوبات طارئة

في 31 ديسمبر 2015، كان على المجموعة مطلوبات طارئة تتعلق بكفالات بنكية وكفالات وأمر أخرى ضمن النشاط العادي للأعمال بمبلغ 9,642,240 دينار كويتي (31 ديسمبر 2014: 7,485,177 دينار كويتي) ولا يتوقع أن ينشأ عنها أي مطلوبات مادية.

التزامات رأسمالية

يوجد على المجموعة التزامات رأسمالية تتعلق فيما يلي:

- أبرمت المجموعة عقود إنشاءات مع أطراف أخرى وبالتالي التزمت بنفقات رأسمالية مستقبلية فيما يتعلق بعقار استثماري قيد الإنشاء بمبلغ 1,658,273 دينار كويتي (31 ديسمبر 2014: 3,697,887 دينار كويتي) وفيما يتعلق بعقار محتفظ به لغرض المتاجرة بمبلغ 472,351 دينار كويتي (31 ديسمبر 2014: 11,237,701 دينار كويتي).
- رأس مال غير مستدعى في استثمارات في شركة زميلة بمبلغ 4,481,497 دينار كويتي (31 ديسمبر 2014: 9,469,873 دينار كويتي).

التزامات عقود تأجير تشغيلي – المجموعة كمؤجر

دخلت المجموعة في عقود تأجير تجاري لبعض العقارات الاستثمارية في السياق العادي للأعمال. فيما يلي الحد الأدنى من دفعات التأجير المدينة بموجب عقود تأجير تشغيلي غير القابلة للإلغاء كما في 31 ديسمبر:

2014 دينار كويتي	2015 دينار كويتي	
19,725,610	23,612,828	خلال سنة واحدة
45,954,808	47,225,656	بعد سنة واحدة وبما لا يتجاوز ثلاث سنوات
<u>65,680,418</u>	<u>70,838,484</u>	

التزامات عقود تأجير تشغيلي – المجموعة كمستأجر

دخلت المجموعة في عقود تأجير تجاري لبعض العقارات الاستثمارية في السياق العادي للأعمال. فيما يلي الحد الأدنى من دفعات التأجير الدائنة بموجب عقود تأجير تشغيلي غير القابلة للإلغاء كما في 31 ديسمبر:

2014 دينار كويتي	2015 دينار كويتي	
190,629	1,481,951	خلال سنة واحدة
381,258	2,963,901	بعد سنة واحدة وبما لا يتجاوز ثلاث سنوات
<u>571,887</u>	<u>4,445,852</u>	

25- معلومات القطاعات

تراقب الإدارة نتائج تشغيل القطاعات لديها بصورة منفصلة بغرض اتخاذ قرارات بشأن توزيع الموارد وتقييم الأداء. يتم تقييم أداء القطاع استناداً إلى الأرباح أو الخسائر التشغيلية كما هو موضح في الجدول أدناه.

تتضمن نتائج القطاع الإيرادات والمصروفات المتعلقة بشكل مباشر بهذا القطاع.

لدى المجموعة قطاعات التشغيل الآتية التي يتم اعداد التقارير بشأنها:

- عمليات التأجير: تتضمن تأجير العقارات.
- أنشطة عمليات الفنادق: خدمات الضيافة المقامة من قبل فندق مارينا وفندق فيرمونت وفندق بحمدون وفندق صلالة.
- تجارة العقارات: شراء وبيع العقارات.
- المقاولات والخدمات: تتضمن إدارة العقارات للغير.
- تطوير عقارات: تتضمن ما يتعلق بتطوير العقارات.

شركة العقارات المتحدة بش.م.ك.ع. وشركائها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2015

25- معلومات القطاعات (تتمة)

يرض الجول التالي معلومات حول الإيرادات والأرباح المتحققة بقطاعات التشغيل لدى المجموعة:

31 ديسمبر 2015

المجموع دينار كويتي	تطوير عقارات دينار كويتي	مقاولات وخدمات دينار كويتي	تجارة العقارات دينار كويتي	عمليات العقار المتاح دينار كويتي	عمليات التأجير دينار كويتي	معلومات القطاعات
60,544,332	-	12,257,484	1,133,928	21,584,005	25,568,915	إيرادات القطاعات
21,259,991	1,489,487	(693,614)	190,574	3,377,635	16,895,909	نتائج القطاعات
(10,932,851)						مصروفات غير موزعة
10,327,140						ربح السنة
517,185,090	64,431,795	8,461,317	66,582,578	90,324,337	287,385,063	موجودات القطاع
36,694,036						موجودات غير موزعة
553,879,126						إجمالي الموجودات
126,423,193	22,745,797	5,314,024	14,029,647	24,895,447	59,438,278	مطلوبات القطاع
176,351,005						مطلوبات غير موزعة
302,774,198						إجمالي المطلوبات
4,617,110	1,489,487	-	-	-	3,127,623	معلومات القطاع الأخرى:
(1,592,557)	445,855	-	-	62,569	(2,100,981)	ربح تقييم عقارات استثمارية
75,400,255	1,582,393	-	-	1,643,667	72,174,195	حصة في نتائج شركات زميلة
						استثمار في شركات زميلة

شركة العقارات المتحدة بش.م.ك.ع. وشركاؤها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في 31 ديسمبر 2015

25- معلومات القطاعات (تتمة)

31 ديسمبر 2014

المجموع دينار كويتي	تطوير عقارات دينار كويتي	مقاولات وخدمات دينار كويتي	تجارة العقارات دينار كويتي	عمليات النفط دينار كويتي	عمليات التأجير دينار كويتي	معلومات القطاع الاخرى: ربح تعميم عقارات استثمارية حصصة في نتائج شركات زميلة استثمار في شركات زميلة
51,712,070	-	8,590,335	4,939,031	19,032,826	19,149,878	
17,336,331	2,533,198	(256,696)	827,534	2,175,360	12,056,935	إيرادات القطاعات
(9,611,204)						نتائج القطاعات
7,725,127						مصروفات غير موزعة
						ربح السنة
480,150,404	61,341,304	6,100,981	58,912,217	90,497,972	263,297,930	موجودات القطاع
40,877,653						موجودات غير موزعة
521,028,057						إجمالي الموجودات
116,163,179	20,274,676	1,892,012	12,588,553	28,174,202	53,233,736	مطلوبات القطاع
169,235,838						مطلوبات غير موزعة
285,399,017						إجمالي المطلوبات
2,224,983	(434,133)	-	-	-	2,659,116	معلومات القطاع الاخرى:
961,159	936,200	-	-	(43,951)	68,910	ربح تعميم عقارات استثمارية
66,581,412	1,638,918	-	-	1,579,842	63,362,652	حصصة في نتائج شركات زميلة
						استثمار في شركات زميلة

25- معلومات القطاعات (تتمة)

المعلومات الجغرافية

الإيرادات

2014	2015	
دينار كويتي	دينار كويتي	
29,364,318	39,444,880	الكويت
13,126,012	15,381,259	مصر
4,601,051	1,285,386	لبنان
24,163	24,983	الإمارات العربية المتحدة
3,135,809	3,933,223	عمان
180,744	34,544	البحرين
-	7,410	الأردن
-	187,175	المغرب
570,479	122,959	أوروبا
709,494	122,513	الولايات المتحدة الأمريكية
51,712,070	60,544,332	

موجودات غير متداولة

2014	2015	
دينار كويتي	دينار كويتي	
111,491,057	110,928,536	الكويت
91,636,937	92,250,669	مصر
6,785,487	6,842,056	لبنان
16,406,239	17,352,161	الإمارات العربية المتحدة
3,241,192	3,241,193	سوريا
68,968,616	71,640,623	عمان
3,700,331	102,715	البحرين
107,802,701	135,760,959	الأردن
4,940,849	9,970,307	المغرب
2,732,889	3,089,611	أوروبا
6,556,000	-	الولايات المتحدة الأمريكية
1,920,200	1,920,200	المملكة العربية السعودية
426,182,498	453,099,030	

تتكون الموجودات غير المتداولة لهذا الغرض من الاستثمارات المتاحة للبيع والاستثمار في شركات زميلة والعقارات الاستثمارية والعقار والمعدات والشهرة.

26- قياس القيمة العادلة

إن القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية غير المدرجة بالقيمة العادلة لا تختلف اختلافاً مادياً عن القيمة الدفترية باستثناء بعض الاستثمارات المحتفظ بها للبيع المدرجة التكلفة بمبلغ 14,565,425 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2015 (31 ديسمبر 2014: 11,989,616 دينار كويتي).

26- قياس القيمة العادلة (تتمة)

يوضح الجدول التالي تحليل الأدوات المالية وغير المالية المدرجة بالقيمة العادلة حسب مستوى الجدول الهرمي للقيمة العادلة:

2015		
المستوى 1 دينار كويتي	المستوى 3 دينار كويتي	الإجمالي دينار كويتي
-	272,259,467	272,259,467
موجودات يتم قياسها بالقيمة العادلة: عقارات استثمارية (إيضاح 9)		
484,906	-	484,906
موجودات مالية متاحة للبيع (إيضاح 7):		
-	3,497,357	3,497,357
أسهم مسعرة		
-	-	-
أسهم غير مسعرة		
484,906	275,756,824	276,241,730
2014		
المستوى 1 دينار كويتي	المستوى 3 دينار كويتي	الإجمالي دينار كويتي
-	257,297,865	257,297,865
موجودات يتم قياسها بالقيمة العادلة: عقارات استثمارية (إيضاح 9)		
416,511	-	416,511
موجودات مالية متاحة للبيع (إيضاح 7):		
-	3,364,311	3,364,311
أسهم مسعرة		
-	-	-
أسهم غير مسعرة		
416,511	260,662,176	261,078,687

يتم تقييم الأسهم غير المسعرة على أساس طريقة صافي القيمة الدفترية بالاستعانة بأحدث بيانات مالية متاحة للشركات المستثمر فيها التي يتم تحديد القيمة العادلة لموجوداتها الأساسية.

إن التأثير على بيان المركز المالي المجمع وبيان حقوق ملكية المساهمين المجمع لن يكون جوهرياً في حالة تغير متغيرات المخاطر ذات الصلة المستخدمة في تحديد القيمة العادلة للأسهم غير المسعرة بنسبة 5%.

فيما يلي الحركة في الأدوات المالية من المستوى 3:

2014 دينار كويتي	2015 دينار كويتي	
713,126	3,364,311	كما في 1 يناير
2,606,493	91,302	صافي المشتريات (المبيعات والتسويات)
44,692	41,744	الربح المسجل في الإيرادات الشاملة الأخرى
3,364,311	3,497,357	كما في 31 ديسمبر

27- إدارة المخاطر

تمثل المخاطر جزءاً رئيسياً في أنشطة المجموعة لكن هذه المخاطر تُدار عن طريق عملية التحديد والقياس والمراقبة المستمرة وفقاً لحدود المخاطر والضوابط الأخرى. إن هذه الطريقة في إدارة المخاطر ذات أهمية كبيرة لاستمرار المجموعة في تحقيق الأرباح.

فيما يلي المخاطر الرئيسية التي تتعرض لها المجموعة ضمن سياق مواصلة أعمالها وأنشطة عملياتها والوسائل والهياكل التنظيمية التي تطبقها لإدارة هذه المخاطر بطريقة إستراتيجية وتحقيق أفضل قيمة للمساهمين.

27- إدارة المخاطر (تتمة)

هيكل إدارة المخاطر

إن مجلس إدارة الشركة الأم هو المسئول الرئيسي عن المنهج العام لإدارة المخاطر والموافقة على استراتيجيات ومبادئ إدارة المخاطر.

التركيزات الشديدة للمخاطر

تنشأ التركيزات عندما يشترك عدد من الأطراف المقابلة في أنشطة متشابهة، أو في أنشطة في نفس المنطقة الجغرافية، أو عندما يكون لهم سمات اقتصادية متماثلة مما قد يجعل قدرة هؤلاء الأطراف على الوفاء بالالتزامات التعاقدية تتأثر بشكل مماثل نتيجة التغيرات في الظروف الاقتصادية أو السياسية أو غيرها. تشير التركيزات إلى الحساسية النسبية لأداء المجموعة نحو التطورات التي تؤثر على قطاع أعمال بذاته أو على منطقة جغرافية معينة.

لتجنب التركيزات الشديدة للمخاطر، تتضمن سياسات وإجراءات المجموعة توجيهات محددة للتركيز على الحدود الموضوعة لكل من الدولة والطرف المقابل والاحتفاظ بحفظة متنوعة. يتم مراقبة وإدارة تركيزات مخاطر الائتمان المحددة على هذا الأساس.

27.1 مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي مخاطر احتمال عدم قدرة أحد أطراف الأداة المالية على الوفاء بالتزامه مسبباً خسارة مالية للطرف الآخر. تثير المجموعة مخاطر الائتمان عن طريق وضع حدود للأطراف المقابلة من الأفراد كما تراقب المجموعة مخاطر الائتمان وتقوم بتقييم الجدارة الائتمانية للأطراف المقابلة بصورة مستمرة بحيث يصبح تعرض المجموعة لمخاطر الديون المعنومة غير جوهري.

تتعامل المجموعة مع الأطراف الأخرى المعروفين ونوي الجدارة الائتمانية فقط. كما يتم مراقبة أرصدة المدينين بصورة مستمرة. بالنسبة للمعاملات التي لا تتم في الدولة التي تنتمي إليها وحدة أنشطة العمليات ذات الصلة، لا تقم المجموعة شروط ائتمانية دون موافقة إدارة المجموعة.

فيما يتعلق بمخاطر الائتمان الناتجة عن الموجودات المالية الأخرى للمجموعة والتي تتكون من الأرصدة لدى البنوك والودائع قصيرة الأجل، فإن مخاطر الائتمان التي تتعرض لها المجموعة تنتج عن عجز الطرف المقابل وبحيث لا يتجاوز الحد الأقصى للمخاطر القيمة الدفترية للأرصدة لدى البنوك والودائع قصيرة الأجل والأرصدة المدينة.

نتيجة طبيعة الأعمال التي تقوم بها المجموعة، لا تحتفظ المجموعة بحيازة الضمانات.

27.1.1 مجمل الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان

يوضح الجدول التالي مجمل الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان للموجودات المالية.

2014	2015	
دينار كويتي	دينار كويتي	
13,005,265	16,045,698	أرصدة لدى البنوك وودائع قصيرة الأجل
22,008,544	19,147,104	مدينون وموجودات أخرى
4,940,849	7,387,261	استثمارات متاحة للبيع
<u>39,954,658</u>	<u>42,580,063</u>	

كما في 31 ديسمبر 2015، يبلغ الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان للطرف المقابل الفردي 5,167,007 دينار كويتي (2014: 4,940,849 دينار كويتي).

27- إدارة المخاطر (تتمة)

27.1 مخاطر الائتمان (تتمة)

27.1.1 مجمل الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان (تتمة)

يتم توزيع الموجودات المالية للمجموعة على القطاعات الجغرافية التالية:

2014 دينار كويتي	2015 دينار كويتي	المناطق الجغرافية
20,407,567	26,314,418	الكويت
4,444,781	4,639,574	الأردن
4,830,954	1,625,974	مصر
2,489,774	788,151	لبنان
1,328,337	1,236,734	عمان
867,200	-	الولايات المتحدة الأمريكية
39,864	62,761	أوروبا
-	10,747	الإمارات العربية المتحدة
86,718	86,718	سوريا
43,223	299,336	البحرين
5,416,240	7,515,648	المغرب
<u>39,954,658</u>	<u>42,580,061</u>	

يرتبط تعرض المجموعة للمخاطر بصورة كبيرة بقطاعات العقارات والإنشاءات.

لا يوجد تركيز لمخاطر الائتمان فيما يتعلق بمبني العقارات حيث إن المجموعة لديها عدد كبير من المستأجرين.

27.1.2 الجدارة الائتمانية للموجودات المالية غير المتأخرة أو منخفضة القيمة

لا تستخدم المجموعة نظام التصنيف الائتماني الداخلي ولا التصنيفات الائتمانية الخارجية. تدير المجموعة الجدارة الائتمانية عن طريق ضمان منح الائتمان إلى الأطراف المعروفين بالجدارة الائتمانية فقط.

27.1.3 موجودات مالية متأخرة ولكن غير منخفضة القيمة

ليس لدى المجموعة أي موجودات مالية متأخرة ولكن غير منخفضة القيمة كما في 31 ديسمبر 2015 و 31 ديسمبر 2014.

27.2 مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي المخاطر التي تكمن في عدم قدرة المجموعة على الوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها. للحد من هذه المخاطر، وضعت الإدارة ترتيبات لتنويع مصادر التمويل وإدارة الموجودات مع أخذ السيولة في الاعتبار ومراقبة السيولة بصورة يومية.

إن هدف المجموعة هو الحفاظ على التوازن بين استمرار التمويل والمرونة من خلال استخدام الودائع البنكية والقروض.

يلخص الجدول التالي قائمة استحقاق المطلوبات المالية على المجموعة استناداً إلى التزامات السداد التعاقدية غير المخصومة. تعكس قائمة سيولة المطلوبات المالية التدفقات النقدية المتوقعة التي تتضمن دفعات الفائدة المستقبلية على مدى عمر هذه المطلوبات المالية.

27- إدارة المخاطر (تتمة)

27.2 مخاطر السيولة (تتمة)

المجموع دينار كويتي	1 إلى 5 سنوات دينار كويتي	الإجمالي الفرعي دينار كويتي	خلال سنة واحدة			31 ديسمبر 2015
			3 إلى 12 شهرًا دينار كويتي	خلال 3 أشهر دينار كويتي	خلال شهر دينار كويتي	
						دائنون ومصروفات مستحقة
51,447,648	33,385,688	18,061,960	14,632,306	2,286,436	1,143,218	وأرصدة دائنة أخرى
225,476,875	160,220,152	65,256,723	60,730,935	3,031,907	1,493,881	قروض وسلف تحمل فوائد
68,477,813	65,086,688	3,391,125	2,543,344	847,781	-	سندات
<u>345,402,336</u>	<u>258,692,528</u>	<u>86,709,808</u>	<u>77,906,585</u>	<u>6,166,124</u>	<u>2,637,099</u>	إجمالي المطلوبات

المجموع دينار كويتي	1 إلى 5 سنوات دينار كويتي	الإجمالي الفرعي دينار كويتي	خلال سنة واحدة			31 ديسمبر 2014
			3 إلى 12 شهرًا دينار كويتي	خلال 3 أشهر دينار كويتي	خلال شهر دينار كويتي	
						دائنون ومصروفات مستحقة
57,730,359	43,119,855	14,610,504	11,270,228	2,226,850	1,113,426	وأرصدة دائنة أخرى
172,131,227	62,963,663	109,167,564	104,264,247	4,318,461	584,856	قروض وسلف تحمل فوائد
71,597,945	68,264,677	3,333,268	2,502,234	831,034	-	سندات
<u>301,459,531</u>	<u>174,348,195</u>	<u>127,111,336</u>	<u>118,036,709</u>	<u>7,376,345</u>	<u>1,698,282</u>	إجمالي المطلوبات

إن القروض والسلف التي تحمل فائدة تتضمن مبلغ لقروض قصيرة الأجل وحساب مكشوف بقيمة 44,129,208 دينار كويتي (2014: 90,784,215 دينار كويتي). يستحق هذا الرصيد السداد خلال سنة واحدة من تاريخ التقارير المالية، وقابل للتجديد.

27.3 مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي مخاطر تقلب قيمة الموجودات نتيجة للتغيرات في متغيرات السوق مثل أسعار الفائدة وأسعار صرف العملات الأجنبية وأسعار الأسهم سواء نتجت هذه التغيرات عن عوامل تتعلق بالاستثمار الفردي أو الجهة المصرة له أو عوامل تؤثر على جميع الاستثمارات المتداولة في السوق.

تدار مخاطر السوق على أساس توزيع الموجودات بصورة محددة مسبقاً على فئات متعددة للموجودات وتنوع الموجودات بالنسبة للتوزيع الجغرافي والتركز في قطاعات الأعمال والتقييم المستمر لظروف السوق واتجاهاته وتقدير الإدارة للتغيرات طويلة وقصيرة الأجل في القيمة العادلة.

27.3.1 مخاطر أسعار الفائدة

تنتج مخاطر أسعار الفائدة من احتمالات أن تؤثر التغيرات في أسعار الفائدة على الأرباح المستقبلية أو قيمة الأدوات المالية. تدار مخاطر أسعار الفائدة من قبل إدارة الشؤون المالية بالشركة الأم. تتعرض المجموعة لمخاطر أسعار الفائدة على موجوداتها ومطلوباتها ذات الفائدة (الودائع البنكية والقروض والسلف والسندات) نتيجة لعدم توافق تحديد أسعار الفائدة على الموجودات والمطلوبات. تهدف سياسة المجموعة إلى إدارة تكلفة الفائدة باستخدام مجموعة من الديون ذات المعدلات الثابتة والمتغيرة. كما تسعى سياسة المجموعة إلى الاحتفاظ بجزء كبير من قروضها بمعدلات فائدة متغيرة.

27- إدارة المخاطر (تتمة)

27.3 مخاطر السوق (تتمة)

27.3.1 مخاطر أسعار الفائدة (تتمة)

إن حساسية بيان الدخل المجمع هي تأثير التغيرات المقدر في أسعار الفائدة على أرباح المجموعة قبل مكافأة أعضاء مجلس الإدارة والضرائب استناداً إلى الموجودات والمطلوبات المالية ذات المعدل المتغير المحتفظ بها في 31 ديسمبر 2015 و31 ديسمبر 2014. لا يوجد أي تأثير على حقوق الملكية.

يوضح الجدول التالي حساسية بيان الدخل المجمع للتغيرات المحتملة بصورة معقولة في أسعار الفائدة، مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة.

زيادة 50 نقطة أساسية
التأثير على الأرباح قبل مكافأة أعضاء
مجلس الإدارة والضرائب

2014 2015

دينار كويتي دينار كويتي

(219,983)	(241,195)
(740,009)	(876,836)
(8,800)	(8,687)
(47,448)	(44,541)

دولار أمريكي

دينار كويتي

جنيه استرليني

ريال عماني

إن تأثير النقص في النقاط الأساسية على النتائج سيكون مماثلاً لتأثير زيادة النقاط الأساسية.

27.3.2 مخاطر أسعار الأسهم

تنتج مخاطر أسعار الأسهم من التغير في القيمة العادلة للاستثمارات في أسهم. تدير المجموعة المخاطر من خلال تنويع الاستثمارات بالنسبة للقطاعات الجغرافية وتركز أنشطة القطاعات الأعمال. إن معظم الاستثمارات المسعرة التي تملكها المجموعة مدرجة في أسواق إقليمية للأوراق المالية.

فيما يلي التأثير على الإيرادات الشاملة الأخرى نتيجة التغير في القيمة العادلة لأدوات حقوق الملكية المحتفظ بها كموجودات مالية متاحة للبيع في 31 ديسمبر 2015 و31 ديسمبر 2014 بسبب الزيادة بنسبة 5% في مؤشرات السوق التالية، مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة:

التأثير على حقوق الملكية

2014 2015

دينار كويتي دينار كويتي

15,759	19,110
5,067	5,136

مؤشرات السوق

الكويت

أخرى

إن التأثير على الأرباح قبل مكافأة أعضاء مجلس الإدارة والضرائب يمثل النقص في القيمة العادلة للاستثمارات المتاحة للبيع التي انخفضت قيمتها والتي سوف يتم تسجيلها في بيان الدخل المجمع. إن الحساسية للحركات في أسعار الأسهم ستكون على أساس مماثل لتأثير الزيادة في أسعار الأسهم.

27.3.3 مخاطر العملات الأجنبية

إن مخاطر العملات هي مخاطر تقلب قيمة الأداة المالية بسبب التغيرات في أسعار الصرف الأجنبي. تتكبد المجموعة مخاطر العملات الأجنبية على المعاملات بعملة أخرى بخلاف الدينار الكويتي. تتأكد المجموعة من المحافظة على صافي التعرض للمخاطر عند مستوى مقبول عن طريق التعامل بالعملات التي لا تتعرض لتقلبات كبيرة أمام الدينار الكويتي.

27- إدارة المخاطر (تتمة)

27.3 مخاطر السوق (تتمة)

27.3.3 مخاطر العملات الأجنبية (تتمة)

يوضح الجدول التالي الحساسية للتغير في أسعار العملات بنسبة 1٪، مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة:

الزيادة بنسبة 1٪ التأثير على الأرباح قبل مكافأة أعضاء مجلس الإدارة والضرائب		
2014	2015	
دينار كويتي	دينار كويتي	
(175,021)	(500,272)	الدولار الأمريكي
(246,648)	22,256	الجنيه المصري
54,162	75,156	اليورو
560	-	الريال السعودي
(17,453)	(16,619)	الجنيه الأسترليني
(9,454)	1,261	الدينار البحريني
5,232	4,897	الدرهم الإماراتي
(125,773)	(124,856)	الريال العماني
867	867	الجنيه السوري
(5,474)	8,110	الدينار الأردني

إن تأثير النقص في سعر العملة بنسبة 1٪ سيكون مماثلاً لتأثير الزيادة في النقاط الأساسية.

28- إدارة رأس المال

إن هدف المجموعة الرئيسي من إدارة رأس المال هو ضمان المحافظة على معدلات رأس المال الجيدة لدعم الأعمال التي تقوم بها وتحقيق أعلى قيمة للمساهم والالتزام بالشروط الكمية للقروض.

تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء تعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية. للمحافظة على هيكل رأس المال أو تعديله، قد تقوم المجموعة بتعديل مدفوعات توزيعات الأرباح إلى المساهمين أو رد رأس المال إلى المساهمين أو إصدار أسهم جديدة. لم يتم إجراء أي تغييرات في الأهداف أو السياسات أو الإجراءات خلال السنتين المنتهيتين في 31 ديسمبر 2015 و 31 ديسمبر 2014.

تراقب المجموعة رأس المال باستخدام معدل الاقتراض، وفقاً لشروط الدين للقروض وهو صافي الدين مقسوم على صافي حقوق الملكية. إن سياسة المجموعة هي المحافظة على نسبة معدل الاقتراض أقل من 150٪، وتماشياً مع تعهدات الدين لقروض المجموعة، تُدرج المجموعة القروض والسلف والسندات التي تحمل فائدة ناقصاً النقد والودائع قصيرة الأجل ضمن صافي الدين.

2014	2015	
دينار كويتي	دينار كويتي	
157,531,320	179,953,651	قروض وسلف تحمل فوائد
60,000,000	60,000,000	سندات
(13,027,132)	(16,051,069)	ناقصاً: النقد والارصدة لدى البنوك والودائع قصيرة الأجل
204,504,188	223,902,582	صافي الدين
198,194,684	205,952,705	إجمالي حقوق الملكية
103.18 %	108.72%	معدل الاقتراض