

شركة المزايا القاضة ش.م.ك.ع.
وشركاتها التابعة

البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2013

**تقرير مراقبي الحسابات المستقلين
إلى حضرات السادة مساهمي
شركة المزايا القابضة ش.م.ك.ع.**

تقرير حول البيانات المالية المجمعة

لقد دققنا البيانات المالية المرفقة لشركة دبي الأولى للتطوير العقاري ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ"المجموعة")، والتي تتكون من بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2013 وبيانات الدخل والمخل والشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المجمعة 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 الهامة التي أجرتها الإدارة، وكذلك تقييم العرض الشامل للبيانات المالية المجمعة.

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

**تقرير مراقبي الحسابات المستقلين
إلى حضرات السادة مساهمي
شركة المزايا القابضة ش.م.ك.ع. (تتمة)**

الرأي

في رأينا، أن البيانات المالية المجمعّة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2013 وعن أدائها المالي وتدفعاتها 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 المجمعّة والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يتعلق بهذه البيانات المالية المجمعّة متفقة مع ما هو وارد في هذه الدفاتر. وأننا قد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، كما أن البيانات المالية المجمعّة تتضمن جميع المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم 25 لسنة 2012 والتعديلات اللاحقة له، 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، أو لعقد التأسيس وللنظام الأساسي للشركة الأم خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2013 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.



د. سعود حمد الحميدي
سجل مراقبي الحسابات رقم 51 فئة أ
من د. سعود حمد الحميدي وشركاه
عضو في بيكرتلي العالمية



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

26 يناير 2014

الكويت

شركة المزايا القابضة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان المركز المالي المجمع
كما في 31 ديسمبر 2013

2012 دينار كويتي	2013 دينار كويتي	إيضاحات	
			الموجودات
			موجودات غير متداولة
			الشهرة
2,266,732	2,266,732	7	عقار ومعدات
160,913	358,706		عقارات استثمارية
74,474,146	89,094,871	8	استثمار في شركات محاصة وشركات زميلة
18,630,803	14,250,135	9,10	موجودات مالية متاحة للبيع
12,894,223	12,750,873	11	
108,426,817	118,721,317		
			موجودات متداولة
			عقارات محتفظ بها للمتاجرة
93,788,246	86,385,937	12	مدنيون وأرصدة مدينة أخرى
5,446,486	5,563,047	13	تقد وتقد معادل
13,391,425	17,445,840	14	
112,626,157	109,394,824		
221,052,974	228,116,141		مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
			رأس المال
64,931,977	64,931,977	15	علاوة إصدار أسهم
21,655,393	21,655,393	15	احتياطي قانوني
9,675,780	10,289,898	16	احتياطي اختياري
6,740,860	7,354,978	16	احتياطي القيمة العادلة
927,863	1,408,173		أسهم خزينة
(21,788,181)	(21,788,181)	17	احتياطيات أخرى
(369,033)	673,551		احتياطي تحويل عملات أجنبية
487,818	636,546		أرباح محتفظ بها
1,025,071	5,797,886		
83,287,548	90,960,221		حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
4,552,280	6,207,117		الحصص غير المسيطرة
87,839,828	97,167,338		مجموع حقوق الملكية
			المطلوبات
			مطلوبات غير متداولة
			مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
336,911	377,211		دائنو توريد
-	20,497,705	19	قروض لأجل
31,000,000	22,000,000	18	
31,336,911	42,874,916		
			مطلوبات متداولة
			قروض لأجل
7,000,000	1,500,000	18	دائنو توريد
-	2,399,595	19	دائنو وكالة ومراوحة
8,500,000	-	19	مقابل مؤجل من حيازة عقارات
3,947,108	-	20	دفعات مقدمة من عملاء
62,069,979	68,662,798		دائنون وأرصدة دائنة أخرى
17,443,352	12,523,867	21	حسابات مكشوفة لدى البنوك
2,915,796	2,987,627	14	
101,876,235	88,073,887		
133,213,146	130,948,803		إجمالي المطلوبات
221,052,974	228,116,141		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

إبراهيم عبد الرحمن الصقبي
الرئيس التنفيذي

رشيد يعقوب النفيسي
رئيس مجلس الإدارة

2012	2013	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
29,301,615	21,401,278		إيرادات من بيع عقارات محتفظ بها للمتاجرة
2,843,665	3,964,882		إيرادات تأجير
1,356,697	609,780	22	صافي أتعاب الإدارة وإيرادات العمولات
<u>33,501,977</u>	<u>25,975,940</u>		الإيرادات
(23,592,161)	(17,070,175)		تكلفة بيع عقارات محتفظ بها للمتاجرة
(931,638)	(1,119,465)		تكلفة تأجير
<u>(24,523,799)</u>	<u>(18,189,640)</u>		تكلفة الإيرادات
8,978,178	7,786,300		مجمّل الربح
(3,313,264)	(3,593,275)		مصروفاتعمومية وإدارية
(825,000)	-	7	انخفاض قيمة الشهرة
(1,965,753)	5,083,148	8	صافي التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
-	126,271		ربح بيع عقارات استثمارية
1,331,230	309,765	9,10	حصة في نتائج شركات زميلة وشركات محاصة متضمنة انخفاض القيمة
-	26,052		ربح من بيع جزئي لشركة زميلة
1,312,868	704,717	12	عكس خسارة انخفاض قيمة عقارات محتفظ بها للمتاجرة
(2,532,136)	(350,813)	23	صافي خسائر الاستثمار
752,552	(591,651)	24	(خسائر) إيرادات أخرى
(236,167)	-	30	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
114,489	75,837		إيرادات فوائد
(3,260,256)	(2,634,303)		تكاليف تمويل
(21,868)	(2,691)		خسائر تحويل عملات أجنبية
334,873	6,939,357		ربح السنة قبل مكافأة أعضاء مجلس الإدارة وحصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة
-	(85,000)	15	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
-	(55,129)		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
<u>334,873</u>	<u>6,799,228</u>		
290,553	6,001,051		الخاص بـ:
44,320	798,177		مساهمي الشركة الأم
<u>334,873</u>	<u>6,799,228</u>		الحصص غير المسيطرة
<u>334,873</u>	<u>6,799,228</u>		ربح السنة
0.50 فلس	10.27 فلس	6	ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 31 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان الدخل شامل المجموع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

2012	2013	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
334,873	6,799,228		ربح السنة
			إيرادات (خسائر) شاملة أخرى:
(2,056,862)	119,582		صافي التغيرات في القيمة العادلة لموجودات مالية متاحة للبيع
2,767,082	314,316	23	المحول إلى بيان الدخل من انخفاض قيمة موجودات مالية متاحة للبيع
(96,031)	41,497	23	المحول إلى بيان الدخل من بيع موجودات مالية متاحة للبيع
24,170	148,728		فروق تحويل العملات الأجنبية الناتجة من تحويل عمليات أجنبية
638,359	624,123		صافي الإيرادات الشاملة الأخرى ل يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة
973,232	7,423,351		إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
			الخاص بـ:
914,886	6,630,089		مساهمي الشركة الأم
58,346	793,262		الحصص غير المسيطرة
973,232	7,423,351		إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 31 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة المزاي القابضة بش.م.ك.ج. وشركائها التابعة

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

	احتياطي										
	الخصم	اجمالي		تحويل		احتياطي		احتياطي		احتياطي	
	غير المسيطرة	الفرص	احتياطيات	احتياطيات	احتياطيات	احتياطيات	احتياطيات	احتياطيات	احتياطيات	احتياطيات	
	ديار كويتي	ديار كويتي	ديار كويتي	ديار كويتي	ديار كويتي	ديار كويتي	ديار كويتي	ديار كويتي	ديار كويتي	ديار كويتي	
المجموع	87,839,828	83,287,548	1,025,071	487,818	(369,033)	(21,788,181)	927,863	6,740,860	9,675,780	21,655,393	64,931,977
ديار كويتي	6,799,228	6,001,051	6,001,051	148,728	-	-	480,310	-	-	-	-
	624,123	(4,915)	629,038	148,728	-	-	480,310	-	-	-	-
	7,423,351	793,262	6,630,089	148,728	-	-	480,310	-	-	-	-
	1,904,159	861,575	1,042,584	1,042,584	-	-	614,118	-	-	-	-
	97,167,338	6,207,117	90,960,221	5,797,886	(1,228,236)	(21,788,181)	1,408,173	7,354,978	10,289,898	21,655,393	64,931,977
	86,866,596	5,286,562	81,580,034	(58,105,339)	463,648	(369,033)	(21,788,181)	327,700	6,711,805	9,646,725	79,760,732
	334,873	44,320	290,553	290,553	-	-	600,163	-	-	-	-
	638,359	14,026	624,333	24,170	-	-	600,163	-	-	-	-
	973,232	58,346	914,886	290,553	24,170	-	600,163	-	-	-	-
	-	(792,628)	792,628	792,628	-	-	-	29,055	29,055	-	-
	-	-	-	(58,110)	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	58,105,339	-	-	-	-	-	(58,105,339)	-
	87,839,828	4,552,280	83,287,548	1,025,071	487,818	(369,033)	(21,788,181)	927,863	6,740,860	9,675,780	21,655,393
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

في 1 يناير 2012
ربح السنة
إيرادات شاملة لآخر السنة
إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
المحول إلى الحصص غير
المسيطرة
المحول إلى الاحتياطيات
إطفاء خسائر متراكمة مقابل
علاوة إصدار أسهم (إبطاح 15
(ج)

في 31 ديسمبر 2012

شركة المزايا القابضة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان التدفقات النقدية المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

2012 دينار كويتي	2013 دينار كويتي	إيضاحات	
334,873	6,799,228		أنشطة التشغيل
93,706	63,944		ربح السنة
236,167	-	30	تعديلات لمطابقة الربح بصافي التدفقات النقدية:
1,965,753	(5,083,148)	8	استهلاك
-	(126,271)		مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
(1,312,868)	(704,717)	12	صافي التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
825,000	-	7	ربح بيع عقارات استثمارية
2,532,136	350,813	23	عكس خسارة انخفاض قيمة عقارات محتفظ بها للمتاجرة
(1,331,230)	(309,765)		انخفاض قيمة الشهرة
-	(26,052)		صافي خسائر الاستثمار
(114,489)	(75,837)		حصة في نتائج شركات زميلة وشركات محاصة متضمنة انخفاض القيمة
3,260,256	2,634,303		ربح من بيع جزئي لشركة زميلة
21,868	2,691		إيرادات فوائد
99,706	83,340		تكاليف تمويل
			خسارة تحويل عملات أجنبية
			مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
6,610,878	3,608,529		
17,100,323	8,342,128		التعديلات على رأس المال العامل:
5,249,109	(116,561)		عقارات محتفظ بها للمتاجرة
(18,887,860)	(4,922,176)		مدينون وأرصدة مدينة أخرى
80,938	(3,947,108)		داننون وأرصدة دائنة أخرى
(8,657,323)	6,592,819		مقابل مؤجل من حيازة عقارات
			دفوعات متقدماً من عملاء
1,496,065	9,557,631		التدفقات النقدية الناتجة من العمليات
(49,685)	(43,040)		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة
1,446,380	9,514,591		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
2,405,076	62,486		أنشطة الاستثمار
(124,916)	(261,737)		النقص في الأرصدة النقدية المحتجزة
(2,198,232)	(10,149,170)	8	شراء عقار ومعدات
-	826,360		شراء عقارات استثمارية
(174,054)	-	9	المحصل من بيع عقارات استثمارية
(2,055,815)	-	9	قائدة مكتسبة في شركة محاصة
-	3,936,112	9	استثمار في شركة محاصة
(344,234)	-		متحصلات مستلمة من توزيع موجودات شركة محاصة
1,720,810	262,932		شراء موجودات مالية متاحة للبيع
-	577,510		المحصل من بيع موجودات مالية متاحة للبيع
-	1,904,159		المحصل من بيع جزئي لشركة زميلة
-	297,880		المحصل من بيع جزئي لشركة تابعة
138,915	5,000		توزيعات أرباح مستلمة من شركة زميلة
114,489	75,837		إيرادات توزيعات أرباح مستلمة
			إيرادات فوائد مستلمة
(517,961)	(2,462,631)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة الاستثمار
(4,500,000)	(14,500,000)		أنشطة التمويل
-	14,397,300		قروض لأجل مسددة
(3,260,256)	(2,634,303)		صافي الحركة في داننو تورق ومراوحة وكالة
(7,760,256)	(2,737,003)		تكاليف تمويل مدفوعة
(6,831,837)	4,314,957		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة التمويل
(858,348)	(269,887)		صافي الزيادة (النقص) في النقد والنقد المعادل
11,956,472	4,266,287		تعديلات تحويل عملات أجنبية
4,266,287	8,311,357	14	النقد والنقد المعادل في بداية السنة
			النقد والنقد المعادل في نهاية السنة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 31 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

1- معلومات حول الشركة

تأسست شركة المزايا القابضة ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") في 7 نوفمبر 1998 بموجب قانون الشركات رقم 25 لسنة 2012 والتعديلات اللاحقة له. تطالع الشركة الأم بأنشطة الاستثمار في الشركات المحلية والأجنبية والعقارات والخدمات الاستشارية. تعرض البيانات المالية المجمعة نتائج الشركة الأم وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً باسم "المجموعة").

إن عنوان المكتب المسجل للشركة الأم هو برج مزايا 01، المرقاب، ص.ب. 3546، الصفاة 13036، دولة الكويت.

إن الأنشطة الرئيسية للشركة الأم وفقاً للنظام الأساسي هي كما يلي:

تملك شركات مساهمة كويتية وأجنبية و كذلك تملك أسهم أو حصص في شركات ذات مسؤولية محدودة كويتية وأجنبية أو الاشتراك في تأسيس هذه الشركات بنوعيتها وإدارتها وكفالتها لدى الغير، وإقراض الشركات التي تملك فيها أسهما وكفالتها لدى الغير و في هذه الحالة يتعين ألا تقل نسبة مشاركة القابضة في رأس مال الشركة المقترضة عن 20% على الأقل، وتملك حقوق الملكية الصناعية بما في ذلك الحقوق الفكرية والعلامات التجارية والصناعية والرسوم الصناعية وأي حقوق أخرى تتعلق بتلك الموجودات وتأجيرها لشركات أخرى لاستغلالها سواء في داخل دولة الكويت أو خارجها، وتملك المنقولات والعقارات اللازمة لمباشرة نشاطها في الحدود المسموح بها وفقاً للقانون، واستغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة الأم عن طريق استثمارها في محافظ مالية عقارية تدار من قبل شركات متخصصة.

يكون للشركة الأم الحق في تنفيذ الأهداف السابق ذكرها في دولة الكويت وفي الخارج لصالحها أو كوكيل أو ممثل عن الغير وللشركة الحق أيضاً في أن تكون لها مصلحة أو أن تشترك بأية وجه مع الهيئات التي تراول أعمالاً شبيهة بأعمالها أو التي تعونها على تحقيق أهدافها في دولة الكويت أو في الخارج و لها أن تنشئ أو تعقد شراكة أو تشتري هذه الهيئات أو تلتحق بها.

تم التصريح بإصدار البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013 وفقاً لقرار مجلس الإدارة بتاريخ 26 يناير 2014، وتخضع لموافقة الجمعية العمومية السنوية العادية لمساهمي الشركة الأم. إن الجمعية العمومية للمساهمين لها الحق في تعديل هذه البيانات المالية المجمعة بعد إصدارها.

تم إصدار قانون الشركات الجديد في 26 نوفمبر 2012 بموجب المرسوم بقانون رقم 25 لسنة 2012 ("قانون الشركات") والذي بموجبه تم إلغاء قانون الشركات التجارية رقم 15 لسنة 1960. تم لاحقاً تعديل قانون الشركات بتاريخ 27 مارس 2013 بموجب المرسوم بقانون رقم 97 لسنة 2013 (المرسوم). تم إصدار اللوائح التنفيذية للقانون المعدل الجديد بتاريخ 29 سبتمبر 2013 وتم نشرها في الجريدة الرسمية بتاريخ 6 أكتوبر 2013.

وفقاً للمادة رقم (3) من اللوائح التنفيذية فإنه على الشركات الالتزام بالقانون المعدل الجديد في غضون عام من تاريخ نشر اللوائح التنفيذية.

2- أساس الإعداد

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

تم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي والذي يمثل العملة الرئيسية للشركة الأم. تم إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية ووفقاً لمتطلبات القرار الوزاري رقم 18 لسنة 1990.

-3 التغيرات في السياسات المحاسبية

معايير وتفسيرات جديدة ومعلنة

إن السياسات المحاسبية المطبقة مماثلة لتلك المستخدمة في السنة المالية السابقة باستثناء المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعلنة التالية التي تسري اعتباراً من 1 يناير 2013:

فيما يلي تطبيق المعايير أو التفسيرات:

معايير المحاسبة الدولي 1 عرض بنود الإيرادات الشاملة الأخرى - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1
تغير التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 طريقة تجميع البنود المعروضة ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى. يتم عرض البنود التي يمكن إعادة تصنيفها (أو "إعادة إراجها") إلى الأرباح أو الخسائر في فترة مستقبلية بصورة منفصلة عن البنود التي لا يمكن إعادة تصنيفها. يؤثر التعديل على العرض فقط وبالتالي ليس له تأثير على المركز أو الأداء المالي للمجموعة.

المعيار الدولي للتقارير المالية 7 الإفصاحات: مقاصة الموجودات المالية والمطلوبات المالية - تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 7

تتطلب هذه التعديلات من المنشأة أن تقوم بالإفصاح عن معلومات تتعلق بحقوق المقاصة والترتيبات ذات الصلة (مثل اتفاقيات الضمان). إن هذه الإفصاحات توفر للمستخدمين معلومات مفيدة في تقييم تأثير ترتيبات المقاصة على المركز المالي للمنشأة. إن الإفصاحات الجديدة مطلوبة لكافة الأدوات المالية المحققة والتي تم مقاصتها وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 32 الأدوات المالية: العرض. تسري الإفصاحات أيضاً على الأدوات المالية المحققة والتي تخضع لترتيب مقاصة أساسي ملزم أو ترتيب مماثل بغض النظر عن إجراء المقاصة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 32. ليس لدى المجموعة أي موجودات بهذه السمات ولذلك ليس لهذه التعديلات تأثير على عرض البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

المعيار الدولي للتقارير المالية 10: البيانات المالية المجمعة

يقدم المعيار الدولي للتقارير المالية 10 نموذج رقابة واحداً ينطبق على كافة المنشآت بما في ذلك المنشآت ذات الأغراض الخاصة. يحل المعيار الدولي للتقارير المالية 10 محل أجزاء من معيار المحاسبة الدولي 27 المتاح سابقاً "البيانات المالية المجمعة والمستقلة" الذي عالج البيانات المالية المجمعة ولجنة التفسيرات الدائمة -12 التجميع - المنشآت ذات الأغراض الخاصة. يغير المعيار الدولي للتقارير المالية 10 تعريف السيطرة بحيث يسيطر المستثمر على الشركة المستثمر فيها عندما يتعرض أو يكون لديه حقوق في عائدات متغيرة من مشاركته في الشركة المستثمر فيها ويكون لديه القدرة على التأثير على تلك العائدات من خلال سيطرته على الشركة المستثمر فيها. للوفاء بتعريف السيطرة الوارد في المعيار الدولي للتقارير المالية 10، يجب الوفاء بثلاثة معايير مجتمعة من بينها (1) لدى المستثمر سيطرة على الشركة المستثمر فيها؛ و(2) أن يكون لدى المستثمر تعرض أو حقوق في العائدات المتغيرة من مشاركته في الشركة المستثمر فيها؛ و(3) أن يكون لدى المستثمر القدرة على استخدام سيطرته على الشركة المستثمر فيها للتأثير على مبلغ عائدات المستثمر. لم يكن لتطبيق هذا المعيار أي تأثير هادي على المركز أو الأداء المالي المجموع للمجموعة.

المعيار الدولي للتقارير المالية 11: الترتيبات المشتركة ومعيار المحاسبة الدولي 28 استثمار في شركات زميلة وشركات تابعة

يحل المعيار الدولي للتقارير المالية 11 محل معيار المحاسبة الدولي 31 "حصص في شركات محاصة" وتفسير لجنة التفسيرات الدائمة 13 - المنشآت الخاضعة لسيطرة مشتركة - المساهمات غير النقدية من شركاء المحاصة. يستبعد المعيار الدولي للتقارير المالية 11 خيار المحاسبة عن المنشآت الخاضعة لسيطرة مشتركة باستخدام التجميع النسبي. وبدلاً من ذلك، فإن الشركات الخاضعة لسيطرة مشتركة التي تستوفي تعريف شركة المحاصة بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية 11 ينبغي المحاسبة عنها باستخدام طريقة حقوق الملكية المحاسبية. لم يكن لهذا التعديل أي تأثير على البيانات المالية المجمعة.

المعيار الدولي للتقارير المالية 12 الإفصاح عن الحصص في الشركات الأخرى

يوضح المعيار الدولي للتقارير المالية 12 متطلبات الإفصاح المتعلقة بحصص الشركة في الشركات التابعة والترتيبات المشتركة والشركات الزميلة والشركات المهيكلية. لا ينطبق هذا المعيار على بعض برامج مزاي الموظفين والبيانات المالية المستقلة التي ينطبق عليها معيار المحاسبة الدولي 27 البيانات المالية المستقلة (باستثناء فيما يتعلق بالمنشآت المهيكلية غير المجمعة وشركات الاستثمار في بعض الحالات) وبعض الحصص في شركات المحاصة التي تحتفظ بها شركة لا تشارك في السيطرة المشتركة وأغلبية الحصص في شركة أخرى يتم المحاسبة عنها وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية. يضيف المعيار الدولي للتقارير المالية 12 إلى متطلبات الإفصاح المتعلقة بمعيار المحاسبة الدولي 1 عن طريق مطالبة الشركة على وجه التحديد بالإفصاح عن كافة الأحكام والتقدير ات الجوهرية التي تم اتخاذها في تحديد طبيعة حصتها في شركة أو ترتيب آخر وفي تحديد نوع الترتيب المشترك الذي لديها فيه حصة. لم يكن لتطبيق هذا المعيار أي تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة وسيتم إدراج الإفصاحات الجديدة في البيانات المالية المجمعة.

3- التغييرات في السياسات المحاسبية (تتمة)

معايير وتفسيرات جديدة ومعدلة (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية 13 قياس القيمة العادلة

يقدم المعيار الدولي للتقارير المالية 13 مصدراً واحداً للإرشادات وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية حول كافة قياسات القيمة العادلة. لا يغير المعيار الدولي للتقارير المالية 13 توقيت ضرورة استخدام المنشأة للقيمة العادلة، ولكن يقدم المعيار إرشادات حول كيفية قياس القيمة العادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية عندما يكون من الضروري تحديد القيمة العادلة أو عندما يسمح بتطبيقها. يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية 13 من الشركة الإفصاح عن المعلومات التي تساعد مستخدمي بياناتها المالية في تقييم كل مما يلي: (أ) أساليب التقييم والمخاطر المستخدمة لتطوير القياسات بالنسبة للموجودات والمطلوبات التي يتم قياسها بالقيمة العادلة على أساس متكرر أو غير متكرر. (ب) تأثير قياسات القيمة العادلة على الأرباح أو الخسائر أو الإيرادات الشاملة الأخرى للفترة بالنسبة لقياسات القيمة العادلة التي تستخدم مخاطر جوهرية غير ملحوظة.

لم يؤثر تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 13 بشكل مادي على قياسات القيمة العادلة التي تم إجراؤها من قبل المجموعة. يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية 13 أيضاً إفصاحات محددة حول القيمة العادلة بعضها يحل محل متطلبات الإفصاحات الحالية في معايير أخرى بما في ذلك المعيار الدولي للتقارير المالية 7 الأدوات المالية: الإفصاحات. بعض هذه الإفصاحات مطلوب تحديداً للأدوات غير المالية وبالتالي هي تؤثر على إفصاحات البيانات المالية المجمعة. تقوم المجموعة بإدراج هذه الإفصاحات في إيضاح 29.

معايير صادرة ولكن لم تسر بعد

فيما يلي المعايير الصادرة ولكن لم تسر بعد حتى تاريخ إصدار البيانات المالية للمجموعة. هذه القائمة من المعايير هي تلك التي تتوقع المجموعة بصورة معقولة أن يكون لها تأثير على الإفصاحات أو المركز أو الأداء المالي للمجموعة عند تطبيقها في تاريخ مستقبلي. تعترم المجموعة تطبيق هذه المعايير عند سريانها.

المعيار الدولي للتقارير المالية 9: الأدوات المالية

تم إصدار المعيار في نوفمبر 2009 ولكنه تقرر مبدئياً في اجتماع مجلس معايير المحاسبة الدولية المنعقد في يوليو 2013 تأجيل تاريخ السريان الإلزامي للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 دون تحديد تاريخ محدد. على الرغم من ذلك، سيظل المعيار الدولي للتقارير المالية 9 متاحاً للتطبيق المبكر. إن المعيار الدولي للتقارير المالية 9 يحسن قدرة مستخدمي البيانات المالية على تقييم حجم وتوقيت ودرجة عدم التأكد من التدفقات النقدية المستقبلية للمنشأة من خلال استبدال العديد من فئات تصنيف الأدوات المالية وسبل القياس وطرق احتساب انخفاض القيمة ذات الصلة. سيؤدي تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 إلى تعديلات وإفصاحات إضافية تتعلق بالأدوات المالية والمخاطر ذات الصلة.

معيار المحاسبة الدولي 32 مقاصة الموجودات المالية والمطلوبات المالية - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 32 توضح التعديلات المقصود بـ "لديها حق قانوني حالي ملزم بالمقاصة". توضح التعديلات أيضاً تطبيق معايير المقاصة لمعيار المحاسبة الدولي 32 حول أنظمة التسوية (مثل أنظمة بيوت المقاصة المركزية) التي تطبق اليات التسوية الإجمالية غير المتزامنة. إن هذا التعديل ليس من المتوقع أن يكون له تأثير على المركز أو الأداء المالي للمجموعة، ويسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2014.

الشركات الاستثمارية (تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 10 والمعيار الدولي للتقارير المالية 12 ومعيار المحاسبة الدولي 27)

تقدم هذه التعديلات التي تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2014 استثناءاً لمتطلب التجميع للشركات التي تستوفي تعريف الشركة الاستثمارية وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 10. يتطلب الاستثناء للتجميع من الشركات الاستثمارية المحاسبة عن الشركات التابعة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. إن يكون هذا التعديل ذا صلة للمجموعة نظراً لأنه ليس من الشركات في المجموعة شركة مؤهلة لأن تكون شركة استثمارية بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية 10.

4- ملخص السياسات المحاسبية الهامة

اساس التجميع

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة كما في 31 ديسمبر 2013. وتنشأ السيطرة عندما تتعرض المجموعة 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:

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

عندما 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

تعد البيانات المالية للشركة التابعة لنفس سنة التقارير المالية للشركة الأم باستخدام سياسات محاسبية موحدة. يتم تجميع الشركات التابعة من تاريخ انتقال السيطرة إلى المجموعة ويستمر التجميع حتى تاريخ توقف تلك السيطرة.

يتم استبعاد كافة الارصدة والمعاملات فيما بين شركات المجموعة بما في ذلك أية أرباح وخسائر غير محققة ناتجة من التعاملات ما بين شركات المجموعة عند التجميع.

تمثل الحصص غير المسيطرة الجزء من الأرباح والخسائر وصافي الموجودات الذي لا تحتفظ به المجموعة ويتم عرضه بصورة منفصلة ضمن بيان الدخل المجمع وضمن حقوق الملكية في بيان المركز المالي المجمع بصورة منفصلة عن حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم.

يتم المحاسبة عن التغير في حصة الملكية في شركة تابعة، مع عدم فقد السيطرة، كمعاملة حقوق ملكية. تتعلق الخسائر بالحصص غير المسيطرة حتى إن أدى ذلك الأمر إلى رصيد عجز. إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها:

- تستبعد موجودات (بما في ذلك الشهرة) ومطلوبات الشركة التابعة.
- تستبعد القيمة الدفترية للحصص غير المسيطرة.
- تستبعد فروق تحويل العملات الأجنبية المتراكمة المسجلة في حقوق الملكية.
- تعمل على تحقق القيمة العادلة للمقابل المستلم.
- تعمل على تحقق القيمة العادلة لأي استثمار محتفظ به.
- تعمل على تحقق أي فائض أو عجز في بيان الدخل المجمع.
- تعيد تصنيف حصة الشركة الأم من البنود المسجلة سابقاً في الإيرادات الشاملة الأخرى إلى بيان الدخل المجمع أو الأرباح المحتفظ بها، متى كان مناسباً.

-4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

أساس التجميع (تتمة)

تتضمن البيانات المالية المجمعة كلاً من البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة، علماً بأن الشركات المملوكة مباشرة من قبل الشركة إلا
مهي:

نسبة الملكية الفعلية (%)	الأنشطة الرئيسية	بلد التأسيس	الشركة التابعة	نسبة الملكية الفعلية (%)	
				2012	2013
99.7%	التطوير العقاري	الكويت	شركة المزاي للتطوير العقاري ش.م.ك. (مقفلة)	99.7%	
100%	التطوير العقاري	دولة الإمارات	المزاي العقارية المنطقة الحرة/ ذ.م.م.	100%	
80%	التطوير العقاري	دولة الإمارات	الدانة ريل استيت ليمند	80%	
80%	التطوير العقاري	دولة الإمارات	الريحان ريل استيت ليمند	80%	
99%	التطوير العقاري	دولة الإمارات	شركة ادفانتج للتجارة العامة ذ.م.م.	99%	
99.85%	التطوير العقاري	لبنان	شركة المزاي لبنان - ذ.م.م. (القابضة)	99.85%	
99.9%	التطوير العقاري	لبنان	مزاي لامارتين - ذ.م.م.	99.9%	
96%	التطوير العقاري	الكويت	شركة سفن زونز العقارية ش.م.ك. (مقفلة)	96%	
92.23%	التطوير العقاري	الكويت	شركة دبي الأولى للتطوير العقاري ش.م.ك.ع.	90.81%	
93.6%	التطوير العقاري	الكويت	شركة الواجه المائيه العقارية ش.م.ك. (مقفلة)	93.6%	
99%	التطوير العقاري	الكويت	شركة الميزان المشتركة للتجارة العامة ذ.م.م.	99%	

دمج الاعمال والشهرة

إن دمج الأعمال هو تجميع منشآت أو أعمال منفصلة ضمن منشأة واحدة لإعداد التقارير المالية نتيجة قيام إحدى الشركات، المشتري، بحيازة السيطرة على أحد أنشطة الأعمال أو أكثر. يتم المحاسبة عن دمج الأعمال باستخدام طريقة الحيازة المحاسبية. تقاس تكلفة الحيازة وفقاً لمجموع المقابل المحول، ويقاس بالقيمة العادلة في تاريخ الحيازة وقيمة أي حصص غير مسيطرة في الشركة المشتراة. بموجب هذه الطريقة، تسجل المجموعة، بشكل منفصل عن الشهرة، الموجودات المحددة المشتراة والمطلوبات المقفلة وأي حصص غير مسيطرة في الشركة المشتراة في تاريخ الحيازة. بالنسبة لكل عملية دمج، تختار المجموعة قياس الحصص غير المسيطرة في الشركة المشتراة إما بالقيمة العادلة أو بنسبة الحصة في صافي الموجودات المحددة للشركة المشتراة. تدرج تكاليف الحيازة المكتسبة كمصروفات وتدرج ضمن المصروفات الأخرى.

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

عند تحقيق دمج الأعمال على مراحل، فإن القيمة العادلة في تاريخ الحيازة لحصة ملكية المشتري المحتفظ بها سابقاً في الشركة المشتراة يتم إعادة قياسها بالقيمة العادلة كما في تاريخ الحيازة من خلال الأرباح أو الخسائر.

إن أي مقابل محتمل يتم تحويله من قبل المشتري سوف يتم إدراجه بالقيمة العادلة في تاريخ الحيازة. إن التغيرات اللاحقة في القيمة العادلة للمقابل المحتمل الذي من المقرر أن يكون أصلاً أو التزاماً سوف يتم إدراجها وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39 إما في بيان الدخل المجمع أو كتغير في الإيرادات الشاملة الأخرى. عند تصنيف المقابل المحتمل كحقوق ملكية، لن يعاد قياسه. يتم المحاسبة عن التسوية اللاحقة ضمن حقوق الملكية. وبالنسبة للحالات التي لا يقع فيها المقابل المحتمل ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي 39، يتم قياسه وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية المناسب. يتم قياس الشهرة مبدئياً بالتكلفة التي تمثل الزيادة في إجمالي المقابل المحول والقيمة المسجلة للحصص غير المسيطرة عن حصة المجموعة في صافي الموجودات المحددة التي تم حيازتها والمطلوبات المقفلة. إذا كان هذا المقابل أقل من القيمة العادلة لصافي موجودات الشركة التابعة التي تم حيازتها، يدرج الفرق في الأرباح أو الخسائر.

بعد التحقق المبدئي، يتم قياس الشهرة بالتكلفة ناقصاً أي خسائر مترابطة من انخفاض القيمة. لغرض اختبار انخفاض القيمة، يتم توزيع الشهرة المكتسبة في دمج الأعمال، من تاريخ الحيازة إلى 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 (مجموعة وحدات 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.

4- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الموجودات والمطلوبات المالية

التحقق المبني والقياس

تصنف الموجودات والمطلوبات المالية ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي 39 كـ "قروض ومدينين" و"استثمارات متاحة للبيع" و"مطلوبات مالية بخلاف تلك المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر". تحدد المجموعة التصنيف المناسب لكل أداة عند التحقق المبني.

إن جميع مشتريات أو مبيعات الموجودات المالية بالطريقة الاعتيادية يتم تسجيلها باستخدام طريقة تاريخ المتاجرة المحاسبية. لا يتم تسجيل المطلوبات المالية ما لم تكن المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة.

يتم قياس الموجودات والمطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة (سعر المعاملة) زائد تكاليف المعاملة المتعلقة مباشرة بالحيازة أو إصدار الموجودات المالية أو المطلوبات المالية في حالة الموجودات المالية أو المطلوبات المالية غير المصنفة كمدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. تحمل تكاليف المعاملة للموجودات المالية والمطلوبات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر كمصروفات على الفور.

القياس اللاحق

يعتمد القياس اللاحق للموجودات والمطلوبات المالية على تصنيفها كما يلي:

الموجودات المالية

النقد والتقد المعادل

يتكون النقد والتقد المعادل لأغراض بيان التدفقات النقدية المجمع من النقد في الصندوق والأرصدة لدى البنوك والودائع قصيرة الأجل ذات فترة استحقاق أصلية مقترنة بثلاثة أشهر أو أقل، بالصافي بعد الحسابات المكشوفة القائمة لدى البنوك.

قروض ومدينون

تمثل القروض والمدينون موجودات مالية غير مشتقة ذات مدفوعات ثابتة أو قابلة لتحديدها وغير مدرجة في سوق نشط. بعد التحقق المبني، تدرج القروض والمدينون 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.

يدرج إطفاء طريقة معدل الفائدة الفعلي ضمن بيان الدخل المجمع. تدرج الخسائر الناتجة من انخفاض القيمة في بيان الدخل المجمع.

تصنف الوديعة لدى البنوك والمدينون ضمن "قروض و دفعات مقبلة".

موجودات مالية متاحة للبيع

تمثل الموجودات المالية المتاحة للبيع تلك الموجودات المالية غير المشتقة التي يتم تصنيفها كممتاحة للبيع أو تلك التي لا يتم تصنيفها كقروض ومدينين. بعد التسجيل المبني بالتكلفة والتي تتضمن تكاليف المعاملة المتعلقة بالحيازة، فإن الموجودات المالية التي يتعذر 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 تلك الاستثمارات أو عند تحييد انخفاض قيمتها، حيث يتم في تلك الوقت إدراج الأرباح أو الخسائر المترجمة المسجلة سابقاً ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى في بيان الدخل المجمع.

المطلوبات المالية

تتضمن المطلوبات المالية للمجموعة القروض لأجل والحسابات المكشوفة لدى البنوك وداخنو الوكالة والمرابحة و التورق والداخنين والأرصدة الدائنة الأخرى.

4- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الموجودات والمطلوبات المالية (تتمة)
المطلوبات المالية (تتمة)

القروض لأجل والسلف البنكية

بعد التحقق المبدئي، يتم قياس القروض لأجل والحساب المكشوف لدى البنوك الذي يحمل فائدة لاحقاً بالتكلفة المضافة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. تدرج الأرباح والخسائر في بيان الدخل عند عدم تحقق المطلوبات كذلك باستخدام عملية إطفاء معدل الفائدة الفعلي. تحتسب التكلفة المضافة من خلال احتساب أي خصم أو علاوة عند الحيازة والأتعاب أو التكاليف التي تمثل جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي. يدرج إطفاء معدل الفائدة الفعلي في تكاليف التمويل في بيان الدخل المجموع. تدرج المبالغ غير المدفوعة من القرض لأجل ضمن "داننين وأرصدة دائنة أخرى".

تدرج القروض لأجل والحساب المكشوف لدى البنك في بيان المركز المالي المجموع بمبالغهما الأساسية ناقصاً أية دفعات سداد. تدرج الأقساط المستحقة خلال سنة واحدة من تاريخ التقارير المالية كمطلوبات متداولة.

دائنو الوكالة والمرابحة

يمثل دائنو الوكالة والمرابحة المبلغ المستحق على أساس الدفع المؤجل لموجودات مشتراة بموجب ترتيبات مرابحة. تدرج الأقساط المستحقة خلال سنة واحدة من تاريخ التقارير المالية كمطلوبات متداولة. يدرج دائنو الوكالة والمرابحة بإجمالي المبلغ المستحق، بالصافي بعد الأرباح المؤجلة الدائنة. تدرج الأرباح المؤجلة الدائنة كمصروفات على أساس توزيع نسبي زمني مع مراعاة معدل الربح ذي الصلة والرصيد القائم.

دائنو التورق

يمثل دائنو التورق المبالغ المستحقة إلى المؤسسات المالية والناطقة من ترتيب تمويل إسلامي يتم بموجبه تسوية الالتزام على أساس الدفع المؤجل لموجودات مشتراة. يدرج دائنو التورق بإجمالي المبلغ المستحق، بالصافي بعد الأرباح المؤجلة الدائنة. تدرج تكلفة التورق كمصروفات على أساس توزيع نسبي زمني مع مراعاة معدل الربح ذي الصلة والرصيد القائم.

داننون وأرصدة دائنة أخرى

تسجل المطلوبات للمبالغ التي ستدفع في المستقبل لقاء بضاعة أو خدمات تم تسلمها سواء صدرت بها فواتير من قبل المورد أو لم تصدر.

عدم تحقق الموجودات المالية والمطلوبات المالية

الموجودات المالية

لا يتم تحقق أصل مالي (أو ما ينطبق عليه جزءاً من الأصل المالي أو جزءاً من مجموعة موجودات مالية مماثلة) عندما:

- ينتهي الحق في استلام التدفقات النقدية من الأصل، أو
- تحول المجموعة حقوقها في استلام التدفقات النقدية من الأصل أو تتحمل التزاماً بدفع التدفقات النقدية المستلمة بالكامل دون تأخير مادي إلى طرف آخر بموجب ترتيب "القبض والدفع" وإما (أ) أن تقوم المجموعة بتحويل كافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل أو (ب) لا تقوم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل ولكنها قامت بتحويل السيطرة على هذا الأصل.

المطلوبات المالية

يتم عدم تحقق التزام مالي عند الإعفاء من الالتزام المرتبط بالمطلوبات أو إلغاؤه أو انتهاء صلاحية استحقاقه. 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 لالتزام جديد، ويبرج الفرق في القيم الدفترية ذات الصلة في بيان الدخل المجموع.

مقاصة الأموال المالية

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

4- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

عدم تحقق الموجودات المالية والمطلوبات المالية (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات المالية

تقوم المجموعة بتاريخ كل تقرير مالي بإجراء تقييم لتحديد فيما إذا كان هناك أي دليل موضوعي على أن أصلًا ماليًا أو مجموعة من الموجودات المالية قد تعرضت للانخفاض في قيمتها. تنخفض قيمة أصل مالي أو مجموعة موجودات مالية فقط إذا ما توفر دليل موضوعي على انخفاض القيمة كنتيجة لوقوع حدث واحد أو أكثر بعد التحقق المبني للأصل ("حدث خسارة" متكبد) ويكون 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 المقترضين أو مجموعة المقترضين لصعوبة مالية جوهرية، أو تقصير أو تأخير في سداد الدفعات الأساسية أو الفوائد أو احتمال إفلاسهم أو الترتيبات المالية الأخرى وعندما تشير البيانات الملحوظة إلى أن هناك انخفاضاً يمكن قياسه في التدفقات النقدية المستقبلية المقدره مثل التغيرات المرتبطة بالمتأخرات أو التغيرات في الظروف الاقتصادية المرتبطة بحالات التأخير.

الموجودات المالية المتاحة للبيع

بالنسبة للموجودات المالية المتاحة للبيع، تقوم المجموعة بتاريخ كل تقرير مالي بتقييم ما إذا كان هناك دليل موضوعي على أن أصلًا ماليًا متاحًا للبيع أو مجموعة موجودات مالية متاحة للبيع قد تعرضت لانخفاض في القيمة. بالنسبة للاستثمارات في الأسهم المصنفة كمتاحة للبيع، يمكن أن يتضمن الدليل الموضوعي انخفاض كبير أو متواصل في القيمة العادلة للاستثمار في الأسهم دون تكلفته. إن تقييم ما إذا كان الانخفاض "كبيراً" يتم مقابل التكلفة الأصلية للاستثمار و"مستمرًا" مقابل الفترة التي تكون فيها القيمة العادلة أقل من التكلفة الأصلية. وإذا ما توفر أي دليل على انخفاض القيمة، يتم شطب الخسائر المتراكمة المقاسة بالفرق بين تكلفة الحيابة والقيمة العادلة الحالية، ناقصاً أية خسائر من انخفاض قيمة تلك الموجودات المالية المتاحة للبيعمرجحة سابقاً في بيان الدخل المجمع من الإيرادات الشاملة الأخرى مع إدراجها في بيان الدخل المجمع.

إن خسائر انخفاض القيمة للاستثمارات في الأسهم لا يتم عكسها من خلال بيان الدخل المجمع، وتدرج الزيادة اللاحقة في القيمة العادلة بعد انخفاض القيمة مباشرة في الإيرادات الشاملة الأخرى.

انخفاض قيمة المدينين

يتم تقدير المبلغ الممكن تحصيله من المدينين عندما يعد تحصيل المبلغ بالكامل أمرًا غير محتمل. بالنسبة للمبالغ الجوهرية بشكل فردي، يتم إجراء هذا التقدير على أساس فردي. بالنسبة للمبالغ غير الجوهرية بشكل فردي والتي مر تاريخ استحقاقها دون تحصيلها فيتم تقييمها بصورة جماعية ويتم احتساب مخصص لها وفقاً لمدة فترة التأخير استناداً إلى تواريخ الاسترداد التاريخية.

قياس القيمة العادلة

تقيس المجموعة الأدوات المالية مثل الأصل المالي المتاح للبيع والموجودات غير المالية وفقاً للقيمة العادلة في تاريخ كل بيان مركز مالي. 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 أنه 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 لمصلحتهم الخاصة.

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 يتوفر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة، مع تحقيق أقصى استخدام للمدخلات الملحوظة ذات الصلة وتقليل استخدام المدخلات غير الملحوظة.

-4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

قياس القيمة العادلة (تتمة)

قياس القيمة العادلة للأدوات المالية

إن القيمة العادلة للأدوات المالية المتداولة في أسواق نشطة تستند إلى أسعار الشراء عند الإقفال. وبالنسبة لكافة الأدوات المالية الأخرى بما في ذلك الأدوات المالية التي لا يوجد لها أسواق نشطة فيتم تحديد قيمتها العادلة باستخدام أساليب تقييم ملائمة. تتضمن أساليب التقييم القيمة العادلة المستقاة من معاملة حديثة ذات شروط تجارية بحتة أو المقارنة بأدوات مماثلة تتوفر لها أسعار ملحوظة في السوق أو نموذج التدفقات النقدية المخصومة أو أساليب التقييم الأخرى ذات الصلة والمتعارف عليها من قبل المشاركين في السوق. بالنسبة للاستثمارات في أدوات حقوق الملكية التي لا يمكن لها تحديد تقدير معقول لقيمتها العادلة، يتم إدراج الاستثمار بالتكلفة.

يتم تقدير القيمة العادلة للأدوات المالية المدرجة بالتكلفة المطفاة بخلاف تلك ذات الطبيعة قصيرة الأجل عن طريق خصم التدفقات النقدية التوافقية المستقبلية وفقاً لمعدلات الفائدة الحالية في السوق لأدوات مالية مماثلة.

إن القيمة العادلة للأداة المالية المشتقة تعادل الأرباح أو الخسائر غير المحققة الناتجة من ربط الأداة المالية المشتقة بالسوق باستخدام معدات السوق ذات الصلة أو نماذج التسعير الداخلي.

قياس القيمة العادلة للأدوات غير المالية

تقاس القيم العادلة للأدوات غير المالية استناداً إلى تقييم يتم إجراؤه من قبل مقيمين مستقلين.

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

- المستوى 1: الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات المماثلة أو المطلوبات المماثلة؛
- المستوى 2: أساليب تقييم يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل تأثير جوهري على قياس القيمة العادلة ملحوظاً بشكل مباشر أو غير مباشر؛ و
- المستوى 3: أساليب تقييم لا يعرض بها أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل تأثير جوهري على قياس القيمة العادلة.

قياس القيمة العادلة

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

حوصص في شركات محاصة

شركات تخضع للسيطرة المشتركة

تمتلك المجموعة استثمار في شركة محاصة والتي تمثل شركة تمارس عليها سيطرة مشتركة بموجبها يبرم شركاء المحاصة ترتيباً تعاقبياً يؤدي إلى سيطرة مشتركة على الأنشطة الاقتصادية للشركات ويتطلب موافقة بالإجماع على القرارات المالية والتشغيلية لشركاء المحاصة.

تسجل المجموعة حصتها في شركة المحاصة باستخدام طريقة حقوق الملكية المحاسبية. بموجب طريقة حقوق الملكية، تدرج المجموعة استثمارها في شركة المحاصة مبدئياً بالتكلفة وتعزل بعد ذلك لتغيرات ما بعد الحيازة في حصة المجموعة من صافي موجودات شركة المحاصة. تتم المحاسبة عن أي شهرة ناتجة من حيازة المجموعة لحصة في شركة تخضع للسيطرة المشتركة وفقاً للسياسة المحاسبية المتعلقة بالشهرة الناتجة من حيازة شركة محاصة.

تسجل المجموعة في بيان الدخل المجمع حصتها في إجمالي أرباح أو خسائر الشركة التي تخضع للسيطرة المشتركة المحققة من تاريخ ممارسة التأثير الفعلي أو الملكية الفعلية حتى التاريخ الفعلي لانتهاء ممارسة التأثير أو الملكية. إن توزيعات الأرباح المستلمة من شركة المحاصة تخفض القيمة الدفترية للاستثمار كما أن التعديلات على القيمة الدفترية قد تكون ضرورية لتعكس التغيرات في حصة المجموعة في شركة المحاصة نتيجة التغيرات في حقوق ملكية شركة المحاصة التي لم يتم تسجيلها ضمن بيان دخل شركة المحاصة. تقيد حصة المجموعة من تلك التغيرات مباشرة ضمن حقوق الملكية. يتم استبعاد الأرباح غير المحققة من المعاملات مع شركة محاصة إلى حد حصة المجموعة في شركة المحاصة. كما يتم استبعاد الخسائر غير المحققة ما لم تقم المعاملة دليل على انخفاض قيمة الأصل المحول.

4- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

ححص في شركات محاصة (تتمة)
شركات تخضع للسيطرة المشتركة (تتمة)

موجودات تخضع للسيطرة المشتركة

تمارس المجموعة سيطرة مشتركة على بعض العقارات المحتفظ بها للمتاجرة. تسجل المجموعة حصصها في الأصل الذي يخضع للسيطرة المشتركة باستخدام طريقة التجميع النسبي حيث تدرج المجموعة حصتها في الأصل والمطلوبات والإيرادات والمصروفات ذات الصلة على أساس كل بند على حدة ضمن البيانات المالية المجمعة.

استثمار في شركات زميلة

الشركة الزميلة هي منشأة يكون لدى المجموعة تأثير ملموس عليها. والتأثير الملموس هو القدرة على المشاركة في قرارات السياسات المالية والتشغيلية للشركة المستثمر فيها ولكنها دون التمتع بسيطرة أو سيطرة مشتركة على تلك السياسات. تماثل الاعتبارات المستخدمة في تحديد التأثير الملموس لتلك الضرورية لتحديد السيطرة على الشركات التابعة.

يتم المحاسبة عن استثمار المجموعة في شركتها الزميلة باستخدام طريقة حقوق الملكية. وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يسجل الاستثمار في الشركة الزميلة في بيان المركز المالي المجمع مبدئياً بالتكلفة زائداً للتغيرات في حصة المجموعة في صافي موجودات الشركة الزميلة. إن الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة عن المعاملات بين المجموعة والشركة الزميلة يتم استبعادها بمقدار حصة المجموعة في الشركة الزميلة.

تدرج المجموعة في بيان الدخل المجمع حصتها في إجمالي أرباح أو خسائر الشركة الزميلة المحققة من تاريخ بدء ممارسة الملكية أو التأثير فعلياً حتى تاريخ توقفها فعلياً. إن توزيعات الأرباح المستلمة من الشركة الزميلة تخفض القيمة الدفترية للاستثمار. كما أن التعديلات على القيمة الدفترية قد تكون ضرورية لتعكس التغيرات في حصة المجموعة في الشركة الزميلة نتيجة للتغيرات في حقوق ملكية الشركة الزميلة التي يتم تسجيلها ضمن بيان الدخل الشامل للشركة الزميلة.

تسجل حصة المجموعة في تلك التغيرات مباشرة في حقوق الملكية. يتم استبعاد الأرباح غير المحققة للمعاملات مع شركة زميلة بمقدار حصة المجموعة في الشركة الزميلة. يتم أيضاً استبعاد الخسائر غير المحققة ما لم تقدم المعاملة ليلاً على انخفاض قيمة الأصل المحول.

يتم إجراء تقييم للاستثمار في الشركة الزميلة عندما يتوفر مؤشر على انخفاض قيمة الأصل أو تنعدم خسائر انخفاض القيمة المسجلة في سنوات سابقة. متى تشير متطلبات انخفاض القيمة لمعيار المحاسبة الدولي 36 إلى احتمالية انخفاض قيمة الاستثمار في شركة زميلة، يتم اختبار القيمة الدفترية الكلية للاستثمار عن طريق مقارنة قيمته الممكن استردادها بقيمته الدفترية.

ينبغي ألا يتعدى الاختلاف في تاريخ إعداد التقارير المالية للشركات الزميلة عن تاريخ إعداد البيانات المالية للمجموعة عن ثلاثة أشهر. يتم إجراء تعديلات لتوضيح تأثيرات المعاملات أو الأحداث الهامة التي وقعت في الفترة الفاصلة بين تاريخ بيانات الشركة الزميلة وتاريخ البيانات المالية المجمعة للمجموعة. إن السياسات المحاسبية للشركة الزميلة تتوافق مع السياسات التي تستخدمها المجموعة للمعاملات المماثلة والأحداث في ظروف مشابهة.

عند فقد التأثير الملموس على الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بقياس وإدراج أي استثمار متبقي بقيمته العادلة. يتم إدراج 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 المطورة والعقارات قيد الإنشاء أو إعادة التطوير المحتفظ بها لغرض كسب إيرادات إيجارات أو لزيادة قيمة رأس المال أو للفرضين معاً. يتم تصنيف العقارات المحتفظ بها بموجب عقد تأجير كمعقارات استثمارية عندما يتم الوفاء بتعريف العقار الاستثماري.

4- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

عقارات استثمارية (تتمة)

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

لاحقاً للتحقق المبني، يتم لاحقاً إدراج العقار الاستثماري بالقيمة العادلة. تدرج الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة ضمن بيان الدخل المجموع في السنة التي تنتج هذه الأرباح أو الخسائر فيها.

يتم عدم تحقق العقار الاستثماري عندما يتم بيعه أو عندما يتم سحب العقار الاستثماري بصفة دائمة من الاستخدام ولا يتوقع أي منافع اقتصادية مستقبلية من استبعاده. يتم تسجيل أي أرباح أو خسائر من استبعاد أو بيع العقار الاستثماري في بيان الدخل المجموع في سنة الخروج من الخدمة أو البيع.

يتم تحديد الأرباح أو الخسائر من بيع العقار الاستثماري بالفرق بين صافي المتحصلات من البيع والقيمة الدفترية للأصل في البيانات المالية المجمعة للفترة السابقة بأكملها.

تتم التحويلات إلى العقارات الاستثمارية فقط عندما يكون هناك تغير في الاستخدام مثبتاً بنهاية إشغال المالك للعقار أو بداية عقد تأجير تشغيلي. تتم التحويلات من العقارات الاستثمارية فقط عندما يكون هناك تغير في الاستخدام مثبتاً ببداية إشغال المالك للعقار أو بداية التطوير بنية البيع.

عقار ومعدات

يسجل العقار والمعدات بالتكلفة، ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي انخفاض في القيمة.

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

3 سنوات	أجهزة وبرامج كمبيوتر
5 سنوات	أثاث وتجهيزات
5 سنوات	سيارات

يتم مراجعة القيمة الدفترية للعقار والمعدات لغرض تحديد الانخفاض في القيمة في حالة وجود أحداث أو تغيرات في الظروف تشير إلى أن القيمة الدفترية لأي من الموجودات قد تكون غير قابلة للاسترداد. وفي حالة توفر مثل هذا المؤشر وعند زيادة 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 تقرير مالي 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 تحييده 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 وحدة إنتاج النقد عن المبلغ الممكن استرداده، يعتبر الأصل قد انخفضت قيمته ويخضع إلى قيمته الممكن استردادها. عند تقييم القيمة أثناء الاستخدام، تخصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدره إلى القيمة الحالية باستخدام معدل خصم قبل الضرائب والذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المحددة للأصل. عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع، يتم أخذ معاملات السوق الحبيثة 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 الأخرى المتاحة.

يستند احتساب المجموعة لانخفاض القيمة على الموازنات المفصلة وحسابات التنبؤ والتي تم إعدادها بصورة منفصلة لكل وحدة من وحدات إنتاج النقد لدى المجموعة والتي يتم توزيع الشهرة عليها. تغطي هذه الموازنات وحسابات التدفقات النقدية المتوقعة فترة تتراوح من سنتين إلى خمس سنوات.

4- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

عقار تمحتفظ بها للمتاجرة

يحتفظ بالعقارات التي تم حيازتها أو إنشائها لغرض البيع في مسار العمل الطبيعي، بخلاف التي يتم الاحتفاظ بها للتأجير أو لارتفاع قيمتها الرأسمالية، كعقارات محتفظ بها للمتاجرة ويتم قياسها بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل.

تشتمل التكلفة على حقوق الملك الحر والاستئجار و المبالغ المدفوعة للمقاولين مقابل الإنشاءات وتكاليف الاقتراض وتكاليف التصميم والتخطيط وتكاليف إعداد الموقع والأتعاب المهنية للخدمات القانونية ضرائب تحويل العقار والمصروفات غير المباشرة للإنشاءات والتكاليف الأخرى ذات الصلة.

تستند صافي القيمة الممكن تحقيقها إلى سعر البيع المقدر في المسار الطبيعي للأعمال، استناداً إلى أسعار السوق في تاريخ التقارير المالية وتخصم بالقيمة الزمنية للأموال، متى كانت جوهرية، ناقصاً أي التكاليف حتى الإنجاز أو التكاليف المقررة لإتمام عملية البيع.

تحدد تكلفة العقارات المحتفظ بها للمتاجرة المدرجة في الأرباح أو الخسائر بالرجوع إلى التكاليف المحددة المتكبدة على العقار المباع ويستند توزيع أي تكاليف غير محددة إلى الحجم النسبي للعقار المباع.

مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

تحتسب المجموعة مخصصاً لمكافأة نهاية الخدمة لموظفيها الوافدين. يتم احتساب مخصص لمكافأة نهاية الخدمة للموظفين طبقاً لقانون العمل الكويتي وعقود الموظفين وقانون العمل في البلاد التي تراول الشركات التابعة نشاطها بها. إن التكاليف المتوقعة لهذه المكافآت يتم تسجيلها كمصروفات مستحقة على مدى فترة الخدمة.

بالنسبة للموظفين الكويتيين تقوم الشركة الأم بتقديم اشتراكات إلى الهيئة العامة للتأمينات الاجتماعية كنسبة مئوية من مرتبات الموظفين، إن التزامات الشركة الأم محددة بهذه الاشتراكات والتي تحمل كمصروف عند استحقاقها.

أسهم الخزينة

تتكون أسهم الخزينة من أسهم الشركة الأم الذاتية المصدرة والتي تم إعادة شراؤها لاحقاً من قبل المجموعة دون أن يتم إعادة إصدارها أو إلغائها حتى الآن. ويتم المحاسبة عن أسهم الخزينة باستخدام طريقة التكلفة. طبقاً لطريقة التكلفة يتم تحميل متوسط تكلفة 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 أما الزيادة في الخسائر فتحمل على حساب الأرباح المرحلة أولاً ثم الاحتياطي الاختياري والاحتياطي القانوني. وإذا تم تحقيق أرباح لاحقة من بيع أسهم الخزينة فيدرج في حساب الاحتياطيات أولاً ثم الأرباح المرحلة وحساب احتياطي أسهم الخزينة مبالغ تطابق الخسائر السابقة المحملة على هذه الحسابات. لا يتم توزيع أرباح نقدية على هذه الأسهم، كما أن إصدار أسهم منحة تزيد عدد أسهم الخزينة نسبياً وتخفض متوسط التكلفة للسهم الواحد دون أن تؤثر على إجمالي تكلفة أسهم الخزينة.

احتياطيات أخرى

تستخدم لإحتياطيات الأخرى لتسجيل تأثير التغيرات في حصص الملكية في الشركات التابعة، دون فقدان السيطرة.

المخصصات

يسجل المخصص عندما يكون على المجموعة التزام حالي قانوني أو استدلالي نتيجة لحدث سابق ويكون من المرجح أن يتطلب ذلك تدفقاً صافياً للموارد التي تمثل منافع اقتصادية لتسوية الالتزام، مع إمكانية إجراء تقدير موثوق لمبلغ الالتزام. ويتم مراجعة المخصصات في تاريخ كل تقارير مالية وتعديلها لإظهار أفضل تقدير حالي. عندما تتوقع المجموعة إنفاق جزء من المخصص أو المخصص بالكامل، على سبيل المثال وفقاً لعقد إصدار، تتحقق التكاليف كأصل منفصل ولكن فقط عندما تكون هذه التكاليف مؤكدة بالفعل. يتم عرض المصروفات المتعلقة بأية مخصصات في بيان الدخل المجمع بالصافي بعد التكاليف.

4- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

تحقق الإيرادات

تتحقق الإيرادات إلى مدى احتمال تحقق منافع اقتصادية للمجموعة وإمكانية قياس الإيرادات بصورة موثوق منها، بصرف النظر عن موعد السداد. يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للمقابل المستلم. يجب الوفاء بمعايير التحقق التالية قبل تحقق الإيرادات:

بيع العقارات المحتفظ بها للمتاجرة

يعتبر العقار مباعاً عندما تنتقل المخاطر الهامة والمزايا الهامة لملكية العقار إلى المشتري، ويكون ذلك عادةً عند التبادل غير المشروط للعقود. بالنسبة للعقود المشروطة، تتحقق المبيعات فقط عند الوفاء بكافة الشروط.

بيع العقارات قيد التطوير

عندما يكون العقار قيد التطوير ويخضع لعقد تم ابرامه لبيع العقار عند استكمال الإنشاء ويعتبر أعضاء مجلس الإدارة أن العقد يتضمن ما يلي:

1- عقد لإنشاء العقار و

2- عقد لبيع العقار المستكمل.

عندما يعتبر العقد أنه عقد لإنشاء عقار، تحتسب الإيرادات باستخدام طريقة نسبة الإتمام أثناء انجاز عملية الإنشاء. عندما يعتبر العقد أنه عقد لبيع عقار مستكمل، عندما تتحويل كافة مخاطر ومزايا ملكية العقار إلى المشتري. ومع ذلك، إذا كانت الشروط القانونية لعقد الإنشاء تمثل التحويل المستمر للأعمال قيد التنفيذ إلى المشتري، يتم تطبيق طريقة نسبة الانجاز لتحقيق الإيرادات ويتم تسجيل الإيرادات أثناء انجاز الأعمال. يتم تطبيق التحويل المستمر للأعمال قيد التنفيذ عندما:

- يقوم المشتري بمراقبة الأعمال قيد التنفيذ وكذلك عندما تكون الأرض التي يتم عليها التطوير مملوكة للعميل النهائي؛
- يتم تحويل كافة المخاطر والمزايا الجوهرية لملكية الأعمال قيد التنفيذ في حالتها الحالية إلى المشتري أثناء انجاز الأعمال، وكذلك عندما لا يتمكن المشتري من إعادة العقار غير المستكمل إلى المجموعة.

في مثل هذه الحالات، يتم قياس نسبة الأعمال استناداً إلى التكاليف المتكبدة حتى نهاية فترة التقارير كجزء من إجمالي التكاليف المتوقع تكبدها.

ربح بيع استثمارات في موجودات مالية متاحة للبيع

يتم قياس الأرباح من بيع الاستثمارات من خلال الفرق بين متحصلات البيع والقيمة الدفترية للاستثمار بتاريخ البيع وتسجل عند البيع.

إيرادات الأيجارات

تتحقق إيرادات الأيجارات من عقود التأجير التشغيلي المحققة، باستثناء إيرادات التأجير المحتملة التي يتم تسجيلها عند وجودها. بالنسبة للتكاليف المباشرة التي يتم تكبدها في التفاوض وترتيب عقد تأجير تشغيلي فإنه يتم تسجيلها كمصروفات على مدى فترة التأجير على نفس أساس المستخدم لإيرادات التأجير.

إيرادات توزيعات الأرباح

تسجل إيرادات توزيعات الأرباح عندما يثبت الحق في استلام الدفعات وذلك عادةً عندما يقوم المساهمين باعتماد توزيعات الأرباح.

إيرادات الأتعاب

تستحق إيرادات الأتعاب المكتسبة لمخصصات الخدمات لفترة من الوقت على مدى هذه الفترة.

إيرادات الفوائد

تتحقق إيرادات الفوائد عند استحقاقها باستخدام طريقة العائد الفعلي.

4- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

عقود التأجير

إن تحديد ما إذا كان العقد يشتمل على تأجير يعتمد على جوهر العقد ويتطلب تقدير ما إذا كان إنجاز العقد يعتمد على استخدام أصل معين أو مجموعة أصول معينة ونقل العقد للحق في استخدام تلك الأصول.

المجموعة كمؤجر

إن عقود التأجير حيث تحتفظ المجموعة 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 الإيجار كعقود تأجير تشغيلي عند احتفاظ المجموعة بكافة المخاطر والمزايا الهامة للموجودات المؤجرة. يتم تسجيل مدفوعات عقود التأجير التشغيلي كمصروفات في بيان الدخل المجمع على أساس القسط الثابت على مدى فترة التأجير، باستثناء دفعات التأجير المحتملة، فإنه يتم تسجيلها كمصروف عند وجودها.

يمكن تصنيف العقار المحتفظ به من قبل المجموعة بموجب عقد التأجير التشغيلي ويتم المحاسبة عنه كعقار استثماري عندما يفي العقار بتعريف العقار الاستثماري ويتم تقييم كل عقار على حدة بناءً على رغبة الإدارة. يتم تحديد التكلفة المبنية للعقار الاستثماري المحتفظ به من قبل المجموعة بموجب عقد التأجير التشغيلي والمصنف كعقار استثماري بالقيمة العادلة للعقار أو القيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات لعقود التأجير أيهما أقل ويتم تسجيل مبلغ معادل كمطلوبات.

تكاليف الاقتراض

تحمل تكاليف الاقتراض عموماً كمصروفات عند تكبدها يتم رسملة تكاليف الاقتراض المرتبطة مباشرة بمشروع ما كجزء من المشاريع تحت التنفيذ على مدى فترة تنفيذها إلى أن يتم استكمال المشروع ويصبح جاهزاً للغرض المعد له وذلك على أساس تكلفة الاقتراض والمصروفات الفعلية المتكبدة على هذا المشروع يتم إيقاف رسملة تكاليف الاقتراض عندما يتم الانتهاء بشكل رئيسي من كافة الأنشطة اللازمة لتجهيز المشروع للغرض المعد من أجله. يتم احتساب تكاليف الاقتراض المرسملة باستخدام المتوسط المرجح لتكلفة القروض التي تطبقها المجموعة.

المطلوبات الطارئة

لا يتم إدراج المطلوبات الطارئة ضمن البيانات المالية المجمعة المجمع بل يتم الإفصاح عنها ما لم يكن احتمال تحقيق خسائر اقتصادية مستبعداً.

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 وزير المالية رقم 24 لسنة 2006 بواقع 2.5% من ربح السنة الخاضع للضريبة. وفقاً للقانون، تم اقتطاع الإيرادات من الشركات الزميلة والتابعة وتوزيعات الأرباح 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 لعام 2007.

-4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

معلومات القطاعات

إن القطاع هو جزء مميز من المجموعة يطلع بأشطة الأعمال التي ينتج عنها إيرادات أو تكاليف. تستخدم إدارة المجموعة قطاعات التشغيل لتوزيع المصادر وتقييم الأداء ورفع التقارير بما يتوافق 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 تشغيلية.

تحويل العملات الأجنبية

تحدد كل شركة تابعة للمجموعة عملتها الرئيسية ويتم قياس البنود المتضمنة في البيانات المالية لكل منشأة باستخدام العملة الرئيسية.

المعاملات والأرصدة

تسجل المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية مبدئياً من قبل شركات بعملتها الرئيسية ذات الصلة وفقاً لأسعار الصرف السائدة بتاريخ هذه المعاملات. يتم إعادة تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية إلى العملات الرئيسية بأسعار الصرف السائدة في تاريخ التقارير المالية. تسجل كافة الفروق في بيان الدخل المجموع. يتم تسجيل مصروفات الضرائب والأرصدة الدائنة المتعلقة بفروق تحويل العملات الأجنبية على هذه البنود النقدية في بيان الدخل المجموع.

إن البنود غير النقدية التي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية بعملة أجنبية يتم تحويلها باستخدام أسعار الصرف كما في تواريخ المعاملات المبدئية. وبالنسبة للبنود غير النقدية التي يتم قياسها وفقاً للقيمة العادلة بعملة أجنبية يتم تحويلها باستخدام أسعار الصرف كما في التاريخ الذي تم فيه تحديد القيمة العادلة. يتم معاملة الأرباح أو الخسائر الناتجة من إعادة تحويل البنود غير النقدية بطريقة تتوافق مع تحقق الأرباح أو الخسائر على القيمة العادلة للبنود (أي فروق التحويل على البنود التي يتم تحقق أرباح أو خسائر قيمتها العادلة في الإيرادات الشاملة الأخرى أو الأرباح أو الخسائر التي تدرج أيضاً في الإيرادات الشاملة الأخرى أو الأرباح أو الخسائر على التوالي).

شركات المجموعة

في تاريخ التقارير المالية، يتم تحويل الموجودات والمطلوبات للعمليات الأجنبية إلى الدينار الكويتي بأسعار الصرف السائدة في تاريخ التقارير المالية، وتحويل بيانات الدخل لتلك الشركات وفقاً لمتوسط أسعار الصرف خلال الفترة حيث يتم تقريب المتوسطات إلى المعدلات الفعلية بصورة معقولة. تدرج فروق تحويل العملات الأجنبية ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى. عند بيع شركة أجنبية، يدرج بند الإيرادات الأخرى المتعلق بعملة أجنبية محددة ضمن بيان الدخل المجموع.

-5 الأحكام والتقديرية والافتراضات المحاسبية الهامة

إن إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة يتطلب من الإدارة وضع أحكام وتقديرية وافتراضات تؤثر على القيمة الدفترية للإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات والإفصاحات المرفقة والإفصاح عن المطلوبات الطارئة، إلا أن عدم التأكد من هذه الافتراضات والتقديرية يمكن أن يؤدي إلى نتائج تتطلب إجراء تعديل جوهري على القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات المتأثرة في الفترات المستقبلية.

الأحكام المحاسبية

عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، قامت الإدارة باتخاذ الأحكام التالية بصرف النظر عن تلك التي تتضمن تقديرية أخرى والتي لها الأثر الأكبر على القيمة الدفترية في البيانات المالية المجمعة:

تصنيف العقارات

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

- تتضمن العقارات الاستثمارية الأراضي والمباني التي لا تشغلها المجموعة بصورة أساسية أو تستخدم لعملياتها، أو للبيع في سياق الأعمال الطبيعي، ولكن محتفظ بها بصورة أساسية لتحقيق إيرادات تأجير و/ أو ارتفاع قيمتها الرأسمالية.
- تتضمن العقارات المحتفظ بها للمتاجرة تلك العقارات المحتفظ بها للبيع في سياق الأعمال الطبيعي.

5- الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأحكام المحاسبية (تتمة)

التقديرات والافتراضات

فيما يلي الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بالأسباب المستقبلية والمصادر الرئيسية الأخرى لعدم التأكد من التقديرات بتاريخ التقارير المالية والتي لها أثر جوهري يؤدي إلى تعديل مادي على القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية التالية:

تستند تقديرات وافتراضات المجموعة إلى المؤشرات المتاحة عند إعداد البيانات المالية المجمعة. ولكن الظروف والافتراضات الحالية حول التطورات المستقبلية قد تتغير نتيجة للتغيرات أو الظروف الناتجة عن تغييرات أو ظروف خارج نطاق سيطرة المجموعة. يتم عكس هذه التغيرات في الافتراضات عند حدوثها.

تقييم صافي القيمة الممكن تحقيقها للعقارات المحتفظ بها للمتاجرة

تدرج 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.

يتم تقييم صافي القيمة الممكن تحقيقها للعقارات المحتفظ بها للمتاجرة قيد الإنشاء بالرجوع إلى أسعار السوق في تاريخ التقارير المالية لعقارات مستكملة مشابهة ناقصاً التكاليف المقدرة لإتمام الإنشاء وناقصاً القيمة المقدرة للوقت حتى تاريخ الإتمام.

تقييم العقارات الاستثمارية

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

- (أ) تستند التدفقات النقدية المخصومة إلى سلسلة من التدفقات النقدية الحرة المتوقعة والمؤيدة بأحكام أي عقود تأجير قائمة وعقود أخرى ومخصومة بمعدل يعكس مخاطر الأصل.
- (ب) تستند طريقة القيمة السوقية للعقار إلى تقييم تم إجراؤه من قبل مقيم عقارات مستقل باستخدام قيم المعاملات الفعلية التي تم إجراؤها مؤخراً من قبل أطراف أخرى لعقارات لها مواقع وظروف مماثلة، وعلى أساس معرفة وخبرة مقيم العقارات.

إن الأساليب والافتراضات الهامة المستخدمة من قبل المقيمين في تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية مبينة في الإيضاح 8 و 29.

تقييم الاستثمارات في أسهم غير مسعرة

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

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

إن تحديد التدفقات النقدية وعوامل الخصم للاستثمارات في أسهم غير مسعرة يتطلب تقديرات هامة. عندما لا يمكن تحديد هذه التقديرات بصورة موثوق منها، فإن هذه الاستثمارات تدرج بالتكلفة ناقصاً انخفاض القيمة.

انخفاض قيمة المبينين التجاريين

يتم عمل تقدير المبلغ الممكن تحصيله من الأرصدة التجارية المبينة عندما يعد تحصيل المبلغ بالكامل أمراً غير ممكناً. وبالنسبة لكل مبلغ من المبالغ الجوهرية، يتم عمل هذا التقدير على أساس فردي. يتم بصورة مجمعة تقييم المبالغ غير الجوهرية والتي مر تاريخ استحقاقها دون تحصيلها ويتم تطبيق مخصص لها حسب طول فترة التأخير استناداً إلى معدلات الاسترداد التاريخية. يتم إدراج أي فرق بين المبالغ الفعلية المحصلة في فترات مستقبلية والمبالغ المتوقعة في بيان الدخل المجموع.

5- الأحكام والتقييرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأحكام المحاسبية (تتمة)

انخفاض قيمة الشهرة

تقوم المجموعة باختبار انخفاض قيمة الشهرة على الأقل سنوياً. يتطلب تحديد انخفاض قيمة الشهرة عمل تقدير للقيمة أثناء الاستخدام لوحدات إنتاج النقد التي تم توزيع الشهرة عليها. يتطلب تقدير القيمة أثناء الاستخدام أن تقوم المجموعة بتقدير التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من وحدة إنتاج النقد وكذلك اختيار معدل خصم ملائم حتى يتسنى احتساب القيمة الحالية لهذه التدفقات النقدية.

6 ربحية السهم الأساسية والمخفضة

يتم احتساب ربحية السهم الأساسية والمخفضة بتقسيم ربح السنة الخاصة بمساهمي الشركة الأم على المتوسط الموزون لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة ناقصاً أسهم الخزينة.

يعكس الجدول التالي ربح وبيانات الأسهم المستخدمة في احتساب ربحية السهم الأساسية والمخفضة:

2012	2013	
دينار كويتي	دينار كويتي	
290,553	6,001,051	ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم
سهماً	سهماً	
649,319,770	649,319,770	المتوسط الموزون لعدد الأسهم العادية
(64,802,134)	(64,802,134)	ناقصاً: المتوسط الموزون لعدد أسهم الخزينة
584,517,657	584,517,657	المتوسط الموزون لعدد الأسهم القائمة
0.50 فلس	10.27 فلس	ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم (فلس)

7 الشهرة

تمثل الشهرة زيادة المقابل المنفوع لحيازة حصة شركة دبي الأولى للتطوير العقاري ش.م.ك.ع. عن القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المحددة. خلال السنة، قامت الإدارة باختبار القيمة الدفترية للشهرة لتحديد الانخفاض في القيمة استناداً إلى القيمة العادلة للأسهم المسعرة لشركة دبي الأولى للتطوير العقاري في سوق الأوراق المالية ولم تجد أي انخفاض في القيمة.

خلال السنة السابقة قامت الإدارة باختبار القيمة الدفترية للشهرة استناداً إلى التدفقات النقدية من العقارات الأساسية لشركة دبي الأولى للتطوير العقاري. استخدمت الإدارة التدفقات النقدية المتوقعة لفترة سنة إلى سنتين وتطبيق خصم بنسبة 15% حيث قامت بتسجيل خسارة انخفاض في القيمة بمبلغ 825,000 دينار كويتي. بالنسبة للتدفقات النقدية المتوقعة، استخدمت الإدارة افتراضات سعر السوق للقدم المربع المشتق من تقييم تم إجراؤه للعقارات المحتفظ بها للمتاجرة في دفاتر شركة دبي الأولى للتطوير العقاري.

8 عقارات استثمارية

2012	2013	
دينار كويتي	دينار كويتي	
73,856,672	74,474,146	الرصيد في بداية السنة
2,198,232	10,149,170	إضافات (انظر إيضاح 1 أدناه)
-	(700,089)	مستبعدات
345,710	-	محول من عقارات محتفظ بها للمتاجرة (إيضاح 12)
(1,965,753)	5,083,148	صافي الأرباح (الخسائر) في تعديلات القيمة العادلة (انظر إيضاح 2 أدناه)
39,285	88,496	تعديلات تحويل العملات الأجنبية
<u>74,474,146</u>	<u>89,094,871</u>	الرصيد في نهاية السنة

تتكون العقارات الاستثمارية بصورة رئيسية مما يلي:

2012	2013	
دينار كويتي	دينار كويتي	
6,901,421	7,605,552	أراضي
67,572,725	81,489,319	عقار مطور محتفظ به للحصول على إيرادات تأجير
<u>74,474,146</u>	<u>89,094,871</u>	

إن بعض العقارات الاستثمارية بقيمة دفترية بمبلغ 19,080,400 دينار كويتي (31 ديسمبر 2012: 14,283,688 دينار كويتي) مضمونة مقابل قروض بقيمة 23,500,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2012: 38,000,000 دينار كويتي) (إيضاح 18).

- 1- تمثل الإضافات شراء عقار استثماري بقيمة 9,800,000 دينار كويتي من طرف ذي علاقة. للمزيد عن معلومات المعاملة برجاء الرجوع إلى الإيضاح 25.
- 2- تم تقييم العقارات الاستثمارية من قبل اثنين من المقيمين العقاريين من ذوي المؤهلات المهنية المعترف بها والخبرة ذات الصلة بموقع وفترة العقارات الاستثمارية التي يجري تقييمها. تم حساب التغير في القيمة العادلة استناداً إلى الأقل من هذين التقييمين. تم الوصول إلى القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية بالرجوع إلى أساليب تقييم معترف بها تعتمد على بيانات السوق بما في ذلك قيمة المبيعات الأخيرة لعقارات لها خصائص مماثلة. تم الإفصاح عن مزيد من المعلومات في إيضاح 29.

تحليل الحساسية

يعرض الجدول التالي حساسية التقييم للتغيرات بنسبة 5% في أهم الافتراضات المتعلقة بتقييم العقارات الاستثمارية:

التأثير على ربح السنة	التغيرات في افتراضات التقييم	
2012	2013	
دينار كويتي	دينار كويتي	
345,071	380,278	+/-5%
		الأرض
		عقار مطور محتفظ به بغرض
3,378,636	4,074,466	+/-5%
		الحصول على إيرادات تأجير

9 استثمارات في شركات محاصة

القيمة الدفترية		نسبة الملكية %		بلد التأسيس	الوحدة للاستثمار العقاري المحدودة (أنظر بند (1) و(2) ليوضح 9 أناته)
2012	2013	2012	2013		
دينار كويتي	دينار كويتي			الإمارات العربية المتحدة	
4,548,739	899,573	50	50		

كما تملك المجموعة نسبة 50% في مشروع الفيلا رقم 492 ("الفيلا")، التي يتم المحاسبة عنها باستخدام طريقة التجميع النسبي.

(1) خلال السنة السابقة دخلت الشركة الأم في اتفاق مع أحد شركائها، مجموعة النفيسي الوطنية العقارية ش.م.ك (مقفلة)، لتوزيع بعض أصول شركة المحاصة للوحدة للاستثمار العقاري المحدودة (الوحدة).

خلال السنة، استلمت المجموعة الرصيد المتبقي من حصتها في الموجودات الموزعة نقداً البالغ 51,000,000 درهم إماراتي ما يعادل 3,936,112 دينار كويتي وتممقاصتها مقابل القيمة الدفترية لشركة الوحدة.

(2) خلال السنة السابقة، دخلت الشركة الأم في اتفاق مع شركائها مجموعة النفيسي الوطنية العقارية لتوزيع بعض أصول شركة المحاصة مشروع فيلا رقم 492 (الفيلا). بلغت حصة المجموعة في الأصول الموزعة 5,059,535 دينار كويتي تتكون من عقارات محتفظ بها للمتاجرة بقيمة 1,300,746 دينار كويتي ومبلغ متبقي بالدينار الكويتي تم استلامه خلال السنة (بعمقاصة الأرصدة الأخرى المتعلقة بشركة المحاصة) وتم توزيع الأصول على أساس القيمة العادلة للعقارات المحتفظ بها للمتاجرة كما في تاريخ العقد والتي تم تحييدها من قبل مقيم مستقل.

الحركة في الاستثمار في شركات محاصة:

2012	2013	
دينار كويتي	دينار كويتي	الرصيد في بداية السنة
3,221,917	4,548,739	مستبعدات
(1,776,054)	-	حصة في نتائج السنة بما يتضمن انخفاض القيمة
873,007	286,946	متحصلات مستلمة من توزيع موجودات في شركة المحاصة
-	(3,936,112)	اموال محولة إلى شركة المحاصة
2,055,815	-	حيارة من شريك آخر
174,054	-	
4,548,739	899,573	الرصيد في نهاية السنة

9 استثمارات في شركات محاصة (تتمة)

حصة في بيان المركز المالي لشركة الوحدة للاستثمار العقاري المحدودة

2012 دينار كويتي	2013 دينار كويتي	
12,739,199	6,036,679	الموجودات
(3,641,721)	(4,237,534)	المطلوبات
9,097,478	1,799,145	صافي الموجودات
4,548,739	899,573	حصة المجموعة في صافي الموجودات
7,625,484	3,337,569	الإيرادات
2,396,980	573,892	ربح السنة
1,198,490	286,946	حصة المجموعة في النتائج

تم إدراج المبالغ التالية ضمن البيانات المالية المجمعة نتيجة للتجميع النسبي لمشروع (الفيلا):

2012 دينار كويتي	2013 دينار كويتي	
2,877,137	1,189,247	الموجودات المتداولة
997,197	-	الموجودات غير المتداولة
3,385,252	660,760	المطلوبات المتداولة
3,110,979	1,241,602	الإيرادات
(1,163,695)	(724,038)	المصروفات

10 استثمار في شركات زميلة

2012 دينار كويتي	2013 دينار كويتي	الأنشطة الرئيسية	نسب الملكية %		بلد التأسيس	
			2012	2013		
5,557,024	4,836,897	خدمات عقارية	6.37	5.72	قطر	مزايا قطر للتطوير العقاري ش.م.ك.ع.
8,525,040	8,513,665	خدمات عقارية	17.54	17.54	الكويت	قطر الأولى للتطوير العقاري ش.م.ك.ع. (مقفلة)
14,082,064	13,350,562					

10 استثمار في شركات زميلة (تتمة)

إن تصنيف الشركات الزميلة التي تمتلك فيها المجموعة أقل من 20% من حقوق التصويت في الشركة المستثمر فيها يستند إلى ممارسة المجموعة تأثير جوهري عليها. وذلك مثبت من خلال اتفاقية الإدارة والمشاركة في السياسات وعملية صناعة القرار في الشركة المستثمر فيها بدرجة كافية للمجموعة لتبين أن لها تأثير جوهري على الشركات الزميلة ذات الصلة.

2012	2013	
دينار كويتي	دينار كويتي	
13,568,654	14,082,064	الرصيد بداية السنة
-	(551,458)	مستبعدات
-	(297,880)	توزيعات أرباح مستلمة
458,223	22,819	حصة في نتائج السنة بما يتضمن انخفاض القيمة
55,187	95,017	تعديلات تحويل العملات الأجنبية
<u>14,082,064</u>	<u>13,350,562</u>	الرصيد في نهاية السنة

فيما يلي ملخص المعلومات المالية للشركات الزميلة:

2012	2013	
دينار كويتي	دينار كويتي	
15,595,976	16,008,513	موجودات ومطلوبات الشركة الأم
(1,513,912)	(2,657,951)	الموجودات المطلوبات
<u>14,082,064</u>	<u>13,350,562</u>	حقوق الملكية
1,064,594	1,770,052	إيرادات ونتائج الشركة الأم: الإيرادات
(47,299)	22,819	حصة المجموعة في أرباح (خسائر) السنة

يتضمن الاستثمار في شركات زميلة شركات زميلة مسعرة، ذات قيمة دفترية بمبلغ 4,836,897 دينار كويتي (2012: 5,557,024 دينار كويتي) كما بلغت قيمتها السوقية مبلغ 5,549,983 دينار كويتي (2012: 5,409,789 دينار كويتي).

11 موجودات مالية متاحة للبيع

2012	2013	
دينار كويتي	دينار كويتي	
2,732,376	2,706,947	مسعرة: أسهم
2,555,187	2,565,811	غير مسعرة: أسهم
7,606,660	7,478,115	صناديق ومحافظ مداراة
<u>12,894,223</u>	<u>12,750,873</u>	

تم تسجيل خسارة انخفاض قيمة بمبلغ 314,316 دينار كويتي (31 ديسمبر 2012: 2,767,082 دينار كويتي) مقابل بعض الأوراق المالية المسعرة وغير المسعرة والتي تعرضت لانخفاض كبير أو متواصل في القيمة (إيضاح 23).

11 موجودات مالية متاحة للبيع (تتمة)

إن الموجودات المالية المتاحة للبيع التي تبلغ قيمتها العادلة 6,846,035 دينار كويتي (31 ديسمبر 2012: 6,761,573 دينار كويتي) مرهونة مقابل قروض كما هو مبين في (إيضاح 18) .

تدرج الأسهم غير المسعرة بالتكلفة ناقصاً انخفاض القيمة، إن وجد، نظراً لعدم اتاحة المعايير الموثوق منها لتقييمها العادلة. راجعت الإدارة استثماراتها غير المسعرة لتقييم مدى انخفاض قيمة هذه الاستثمارات وسجلت خسائر انخفاض قيمة بمبلغ 311,873 دينار كويتي (2012: 2,572,957 دينار كويتي) في بيان الدخل المجموع. واستناداً إلى أحدث المعلومات المالية المتاحة ترى الإدارة لا يوجد ضرورة لمزيد من خسائر انخفاض القيمة كما في 31 ديسمبر 2013 فيما يتعلق بتلك الاستثمارات. تم تسجيل خسارة انخفاض في القيمة بمبلغ 2,443 دينار كويتي (2012: 194,125 دينار كويتي) في بيان الدخل المجموع ضمن الأسهم المسعرة.

12 عقارات محتفظ بها للمتاجرة

2012 دينار كويتي	2013 دينار كويتي	
107,372,223	93,788,247	الرصيد في بداية السنة
16,219,784	8,728,048	إضافات (انظر إيضاح 1 أناه)
(23,592,161)	(17,070,175)	مستبعدات (انظر إيضاح 2 أناه)
(345,710)	-	المحول إلى عقارات استثمارية (إيضاح 8)
1,312,868	704,717	صافي عكس الانخفاض في القيمة للسنة
(7,951,891)	-	صافي التحويلات
773,133	235,100	تعديلات ترجمة عملات أجنبية
<u>93,788,246</u>	<u>86,385,937</u>	الرصيد في نهاية السنة

1- تتضمن الإضافات شراء عقارات محتفظ بها للمتاجرة بقيمة 868,299 دينار كويتي من طرف ذي علاقة. للمزيد من التفاصيل عن المعاملة برجاء الرجوع إلى (الإيضاح 25) .

2- تتضمن المستبعدات بيع عقار محتفظ بها للمتاجرة بقيمة 4,668,299 دينار كويتي إلى طرف ذي علاقة. للمزيد من التفاصيل عن المعاملة برجاء الرجوع إلى (الإيضاح 25) .

تتكون العقارات المحتفظ بها للمتاجرة بشكل رئيسي من التالي:

2013			
المجموع دينار كويتي	مباعة دينار كويتي	غير مباعة دينار كويتي	
8,369,901	-	8,369,901	أراضي
69,198,401	49,790,055	19,408,346	عقار قيد التطوير
8,817,635	2,713,849	6,103,786	عقارات مطورة
<u>86,385,937</u>	<u>52,503,904</u>	<u>33,882,033</u>	
2012			
المجموع دينار كويتي	مباعة دينار كويتي	غير مباعة دينار كويتي	
13,536,538	-	13,536,538	أراضي
57,201,715	46,638,826	10,562,889	عقار قيد التطوير
23,049,993	7,829,335	15,220,658	عقارات مطورة
<u>93,788,246</u>	<u>54,468,161</u>	<u>39,320,085</u>	

13 مدينون وأرصدة مدينة أخرى

2012	2013	
دينار كويتي	دينار كويتي	
3,996,395	4,907,813	مدينون تجاريون
261,708	334,525	دفعات مقبلة
495,577	22,915	دفعة مقبلة للاستثمارات
1,121,759	717,282	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة (إيضاح 25)
543,541	553,006	مدينون آخرون
6,418,980	6,535,541	
(972,494)	(972,494)	مخصص الديون المشكوك في تحصيلها (إيضاح 30.1.3)
5,446,486	5,563,047	

14 النقد والنقد المعادل

2012	2013	
دينار كويتي	دينار كويتي	
13,066,745	17,516,278	نقد في الصندوق ولدى البنوك
146,222	-	ودائع قصيرة الأجل
178,458	(70,438)	نقد في محافظ
13,391,425	17,445,840	
(2,915,796)	(2,987,627)	حسابات مكشوفة لدى البنوك
10,475,629	14,458,213	
(6,209,342)	(6,146,856)	أرصدة محجوزة لدى البنوك
4,266,287	8,311,357	

تمثل الأرصدة المحجوزة لدى البنوك حسابات ضمان محجوزة لاستلام وتقديم الدفعات لأنشطة إنشاء محددة، ولن تكون متاحة للاستخدام خلال 90 يوم.

15 رأس المال وعلاوة إصدار أسهم والأرباح المحتفظ بها والجمعية العمومية السنوية

أ- رأس المال:

المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل		
2012	2013	
دينار كويتي	دينار كويتي	
64,931,977	64,931,977	أسهم بقيمة 0.100 دينار كويتي للسهم

ب- علاوة إصدار أسهم:

تمثل علاوة إصدار الأسهم النقد المستلم بالزيادة من القيمة الاسمية للأسهم المصدرة. وهو غير متاح للتوزيع.

ج- أرباح مرحلة (خسائر متراكمة):

في 14 يونيو 2012، وافقت الجمعية العمومية السنوية العادية لمساهمي الشركة الأم على إطفاء الخسائر المتراكمة بمبلغ 58,105,339 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2011 مقابل علاوة إصدار الأسهم.

د- الجمعية العمومية السنوية:

وافقت الجمعية العمومية السنوية، المنعقدة في 9 يونيو 2013، على البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2012. ووافقت على عدم توزيع أي توزيعات أرباح للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2012 (لا شيء). (2011: لا شيء).

هـ- اقترح مجلس الإدارة مكافأة أعضاء مجلس الإدارة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013 بمبلغ 85,000 دينار كويتي (2012: لا شيء، دينار كويتي) ويخضع هذا الاقتراح لموافقة الجمعية العمومية السنوية.

و- اقترح مجلس الإدارة توزيع أسهم منحة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013 بواقع 6% (2012: لا شيء) ويخضع هذا الاقتراح لموافقة الجمعية العمومية السنوية.

16 احتياطات

أ- / احتياطي قانوني

وفقاً لمتطلبات قانون الشركات والنظام الأساسي للشركة الأم، تم تحويل 10% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم (قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة والزكاة) إلى حساب الاحتياطي القانوني. يجوز للشركة الأم وقف التحويل السنوي إلى الاحتياطي القانوني عندما يصل رصيد الاحتياطي إلى 50% من رأس المال المدفوع.

إن توزيع الاحتياطي مخد بالمبلغ المطلوب لتوزيع أرباح بنسبة 5% من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا تسمح فيها الأرباح المتراكمة بتأمين هذا الحد.

ب- / احتياطي اختياري

وفقاً لمتطلبات النظام الأساسي للشركة الأم، تم تحويل 10% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم (قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة والزكاة) إلى حساب الاحتياطي الاختياري. لا يوجد قيود على توزيع الاحتياطي العام.

17 أسهم خزينة

2012	2013	
64,802,134	64,802,134	عدد الأسهم
9.98	9.98	نسبة الأسهم المصدرة (%)
4,730,556	6,480,213	القيمة السوقية (دينار كويتي)

خلال السنة، قامت شركة تابعة برهن أسهم من أسهم الشركة الأم، متضمنة في أسهم الخزينة أعلاه مقابل دائنو توريق بمبلغ 3,150,000 دينار كويتي (2012: 3,500,000 دينار كويتي) كما هو مبين أدناه:

2012	2013	
32,250,000	32,250,000	عدد الأسهم
10,843,301	10,843,301	التكلفة (دينار كويتي)
2,354,250	3,225,000	القيمة السوقية (دينار كويتي)

إن احتياطات (علاوة إصدار الأسهم الاحتياطي الاجباري) الشركة الأم بما يعادل تكلفة أسهم الخزينة تم تسجيلها كغير قابلة للتوزيع.

18 قروض محددة الأجل

2012	2013	
دينار كويتي	دينار كويتي	
7,000,000	1,500,000	الجزء المتداول
31,000,000	22,000,000	الجزء غير المتداول
<u>38,000,000</u>	<u>23,500,000</u>	

مطلوب من المجموعة سداد القرض لأجل على ستة عشر قسط ربع سنوي بين 2012 و 2016، وبمعدلات فائدة متساوية. إن معدل الفائدة الفعلية على القروض محددة الأجل هو 5.16% (2012: 5.63%).

تم اتخاذ بعض الموجودات بقيمة دفترية بمبلغ 25,926,435 دينار كويتي (31 ديسمبر 2012: 21,045,261 دينار كويتي) مقابل قروض محددة الأجل (إيضاح 8 و 11).

تم اتخاذ أسهم في شركة تابعة بقيمة عائدة بمبلغ 52,700,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2012: 24,480,000 دينار كويتي) كضمان مقابل قروض محددة الأجل واستثمار في شركة زميلة بقيمة دفترية بمبلغ 9,192,519 دينار كويتي (31 ديسمبر 2012: 9,136,509 دينار كويتي) كضمان مقابل قروض محددة الأجل.

19 دائنو توريق ووكالة ومرايحة

2012	2013	
دينار كويتي	دينار كويتي	
-	22,897,300	دائنو توريق
5,000,000	-	دائنو وكالة
3,500,000	-	دائنو مرايحة
<u>8,500,000</u>	<u>22,897,300</u>	

إن بعض الأسهم في شركة تابعة بقيمة عائدة بمبلغ 51,057,000 دينار كويتي (2012: 7,047,000 دينار كويتي) مرهونة مقابل معاملة توريق تستحق في 31 ديسمبر 2018.

20 المقابل المؤجل من حيازة عقارات

استحق المقابل المؤجل من حيازة عقارات إلى المطور الرئيسي مقابل بعض العقارات المحتفظ بها للمتاجرة. خلال السنة، قامت الشركة الأم بسداد هذا المبلغ من خلال بيع بعض العقارات المحتفظ بها للمتاجرة إلى المطور الرئيسي.

21 دائنون أرصدة دائنة أخرى

2012	2013	
دينار كويتي	دينار كويتي	
8,018,974	6,121,968	دائنون تجاريون
173,438	-	مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة (إيضاح 25)
5,221,208	2,337,366	دائنو محتجزات
802,891	61,444	تكاليف تطوير مستحقة
194,719	172,353	دائنو توزيعات أرباح
3,032,122	3,830,736	دائنون آخرون ومصرفات مستحقة
<u>17,443,352</u>	<u>12,523,867</u>	

22 صافي أتعاب الإدارة وإيرادات العمولات

2012	2013	
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,503,682	739,469	إيرادات أتعاب الإدارة وإيرادات العمولات
(146,985)	(129,689)	تكلفة أتعاب الإدارة وإيرادات العمولات
<u>1,356,697</u>	<u>609,780</u>	

23 صافي خسائر الاستثمار

2012	2013	
دينار كويتي	دينار كويتي	
96,031	(41,497)	ربح محقق من بيع استثمارات متاحة للبيع
138,915	5,000	إيرادات توزيعات أرباح
(2,767,082)	(314,316)	خسارة انخفاض قيمة موجودات مالية متاحة للبيع (إيضاح 11)
<u>(2,532,136)</u>	<u>(350,813)</u>	

24 (خسائر) إيرادات أخرى

تتضمن (الخسائر) الإيرادات الأخرى الأرباح والخسائر التالية:

2012	2013	
دينار كويتي	دينار كويتي	
471,456	(580,717)	صافي (الخسارة) الربح من سداد المطلوبات والمطالبات
281,096	(10,934)	أخرى
<u>752,552</u>	<u>(591,651)</u>	

25 معاملات مع أطراف ذات علاقة

وهي تمثل المعاملات مع الأطراف ذات علاقة، وهي الشركات التابعة والمساهمين وأعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا للمجموعة وشركات يسيطرون عليها أو يمارسون عليها سيطرة مشتركة أو تأثيراً ملموساً. يتم الموافقة على سياسات تسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة.

إن المعاملات مع الأطراف ذات علاقة المتضمنة في البيانات المالية المجمعة هي كما يلي:

		اطراف		المساهمون		
		اخرى ذات	شركات	الرئيسيون		
		علاقة	زميلة	الرئيسيون		
2012	2013	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي		
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي		
-	4,668,299	4,668,299	-	-	بيان المخل المجمع	
714,082	403,513	-	403,513	-	إيرادات من بيع عقارات محتفظ بها للمتاجرة	
231,733	-	-	-	-	صافي إيرادات أتعاب الإدارة وإيرادات العمولات	
					صافي إيرادات تأجير	

		اطراف		المساهمون		
		اخرى ذات	شركات	الرئيسيون		
		علاقة	زميلة	الرئيسيون		
2012	2013	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي		
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي		
1,121,759	717,282	-	477,586	239,696	بيان المركز المالي المجمع	
173,438	-	-	-	-	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة	
261,952	-	-	-	-	(إيضاح 13)*	
					مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة	
					(إيضاح 21)*	
					النقد والنقد المعادل	

* إن المبالغ المستحقة من / المستحقة إلى أطراف ذات علاقة لا تحمل فائدة وتستحق القبض / السداد عند الطلب.

معاملات أخرى

أبرمت الشركة الأم خلال 2013 عقد مع طرف ذي علاقة لشراء عقار استثماري بقيمة 9,800,000 دينار كويتي وعقار محتفظ به للمتاجرة بقيمة 868,299 دينار كويتي بالقيمة العادلة. تم تحديد القيمة العادلة للعقار الاستثماري والعقار المحتفظ به للمتاجرة الذي حصلت عليه الشركة الأم من قبل مقيم مستقل وفقاً لما اتفق عليه الطرفان بالعقد. يلزم تسوية سعر الشراء من جانب الشركة الأم في شكل مبيعات بعض وحدات العقارات المحتفظ بها للمتاجرة بمبلغ 4,668,299 دينار كويتي وتحمل قرض بنكي عن الطرف ذي العلاقة (إيضاح 8 و12).

إضافة إلى ذلك، لا تزال الاجراءات القانونية لتحويل ملكية العقار الاستثماري المشتري من قبل الشركة الأم قيد التنفيذ كما في تاريخ التقارير المالية (إيضاح 8).

فيما يلي مكافأة أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا الآخرين خلال السنة:

2012	2013	
دينار كويتي	دينار كويتي	
771,178	750,070	رواتب ومزايا أخرى قصيرة الأجل
20,423	32,313	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
<u>791,601</u>	<u>782,383</u>	

26 الحصص غير المسيطرة الجوهرية

فيما يلي البيانات المالية المجمعة لشركة دبي الأولى للتطوير العقاري ش.م.ك.ع. تستند هذه المعلومات إلى المبالغ قبل الاستبعادات ما بين الشركات.

ملخص بيان الأرباح أو الخسائر المجموع:

2012	2013	
دينار كويتي	دينار كويتي	
2,764,098	5,303,801	الإيرادات
773,607	6,920,921	ربح السنة
1,174,184	7,546,133	إجمالي الإيرادات الشاملة

ملخص بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر:

2012	2013	
دينار كويتي	دينار كويتي	
27,962,031	29,571,502	موجودات متداولة
38,455,060	43,041,431	موجودات غير متداولة
15,220,717	11,245,426	مطلوبات متداولة
	2,625,000	مطلوبات غير متداولة
51,196,374	58,742,507	إجمالي حقوق الملكية
		الخاصة بـ:
47,850,374	55,202,547	مساهمي الشركة الأم
3,346,000	3,539,960	الحصص غير المسيطرة

ملخص بيان التدفقات النقدية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر:

2012	2013	
دينار كويتي	دينار كويتي	
(3,349,680)	263,725	تشغيلية
2,460,899	538,325	استثمارية
(49,254)	(368,244)	تمويلية
(938,035)	433,806	صافي الزيادة / (النقص) في النقد والنقد المعادل

شركة المزايha القايسة ش.م.ك.ع. وشركائها التابعة

ايشاحات حول البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2013

معلومات القطاع 27

1- معلومات القطاع الاساسية

لاغراض الادارة، يتم تقسيم المجموعة إلى ثلاث قطاعات جغرافية رئيسية وهي دولة الكويت والإمارات العربية المتحدة والمملكة العربية السعودية ودول اخرى، حيثتتارمسار المجموعة نشاطها بأكبر نسبة في القطاع العربي. لا توجد معاملات يتولد عنها إيرادات بين قطاعات المجموعة.

		2012				2013				
		المملكة العربية السعودية	الإمارات العربية المتحدة	الكويت	المجموع	المملكة العربية السعودية	الإمارات العربية المتحدة	الكويت	المجموع	
إيرادات القطاع	33,501,977	714,083	300,253	31,561,667	925,974	25,975,940	403,513	357,759	23,393,968	1,820,700
(خسارة)/ربح القطاع*	334,873	(1,100,774)	(2,416,099)	7,563,952	(3,712,206)	6,799,228	454,710	415,534	6,520,991	(592,007)
* تم احتساب نتائج القطاع بعد توزيع التكاليف العامة على القطاعات الجغرافية استناداً إلى قاعدة موجبات القطاع.										
		2012				2013				
		المملكة العربية السعودية	الإمارات العربية المتحدة	الكويت	المجموع	المملكة العربية السعودية	الإمارات العربية المتحدة	الكويت	المجموع	
مجموع موجبات القطاع	221,052,974	11,828,905	4,920,687	150,883,528	53,419,854	228,116,141	11,449,255	5,142,572	142,856,067	68,668,247
مجموع محالوات القطاع	133,213,146	2,519	-	69,055,178	64,155,449	130,948,803	15,622	-	77,693,429	53,239,752

شركة المزايا القابضة ش.م.ك.ع. وشركائها التابعة
 أيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
 31 ديسمبر 2013

27 معلومات القطاع (تتمة)

2- معلومات القطاع الأساسية

	2012				2013			
	المملكة العربية السعودية دينار كويتي	الإمارات العربية المتحدة دينار كويتي	الكويت دينار كويتي	المجموع دينار كويتي	المملكة العربية السعودية دينار كويتي	الإمارات العربية المتحدة دينار كويتي	الكويت دينار كويتي	المجموع دينار كويتي
معلومات القطاع الأخرى:								
التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية	(1,965,753)	2,909,406	(668,491)	5,083,148	221,885	5,154,172	(558,967)	
عكس خسارة احتفظ بها للمتاجرة	1,312,868	1,312,868	-	704,717	-	704,717	-	
(الخسائر) الأرباح من الموجبات المالية المتاحة للبيع	96,031	-	96,031	(41,497)	-	-	(41,497)	
خسارة انخفاض قيمة موجبات مالية متاحة للبيع	(2,767,082)	-	(2,767,082)	(314,316)	-	-	(314,316)	

27 معلومات القطاع (تتمة)

3- معلومات القطاع الثانوية

2013				
المجموع	أخرى	تجاري	سكني	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
25,975,940	221,241	14,860,760	10,893,939	مجموع إيرادات القطاع
228,116,141	52,635,333	52,764,086	122,716,722	مجموع موجودات القطاع
2012				
المجموع	أخرى	تجاري	سكني	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
33,501,977	1,356,697	26,258,068	5,887,212	مجموع إيرادات القطاع
221,052,974	52,790,582	65,354,921	102,907,471	مجموع موجودات القطاع

28 التزامات رأسمالية

اتفقت المجموعة على عقود إنشاء مع أطراف أخرى، وبالتالي، التزمت بنفقات رأسمالية مستقبلية تتعلق بعقارات قيد الإنشاء بمبلغ 17,777,462 دينار كويتي (31 ديسمبر 2012: 14,665,565 دينار كويتي).

29 القيمة العادلة للأدوات المالية

تتكون الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية.

إن القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية غير المدرجة بالقيمة العادلة لا تختلف بشكل مادي عن القيمة الحفترية لهذه الأدوات.

إن الأساليب والافتراضات المستخدمة لتحديد القيمة العادلة للموجودات مبينة في قسم القيمة العادلة من إيضاح 4؛ السياسات المحاسبية الهامة.

أدوات مالية

تحتفظ المجموعة بالأدوات المالية المتاحة للبيع التالية المدرجة بالقيمة العادلة في تاريخ التقارير المالية في بيان المركز المالي المجموع :

المجموع	المستوى 3	المستوى 2	المستوى 1	تاريخ التقييم
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	2013
12,750,873	10,043,926	-	2,706,947	موجودات مالية متاحة للبيع
المجموع	المستوى 3	المستوى 2	المستوى 1	تاريخ التقييم
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	2012
12,894,223	10,161,847	-	2,732,376	موجودات مالية متاحة للبيع

29 القيمة العادلة للأدوات المالية (تتمة)

يوضح الجدول التالي مطابقة القيمة الافتتاحية والختامية للمستوى 3 من الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة:

	الربح		الربح		
	صافي	المسجل في	(الخسارة)	المسجلة في	
	المشتريات	الإيرادات	بيان الدخل	المجموع	
	والمبيعات	الشاملة	الأخرى		
	والتسويات	الأخرى			
في 31 ديسمبر 2013	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	في 1 يناير 2013
					دينار كويتي
					موجودات مالية متاحة للبيع:
	2,565,811	(134,363)	115,630	29,346	أسهم
	7,478,115	(86,418)	83,448	(125,575)	محفظة مدارة
	صافي المشتريا	الخسارة المس	الخسارة المس	جله في الإيرادا	جله في بيان الدخل
	توالمبيعاتوالتسويات	ي	ي	تالشاملة الأخر	للمجمع
	سويات	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
في 31 ديسمبر 2012	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	في 1 يناير 2012
					دينار كويتي
					موجودات مالية متاحة للبيع:
	2,555,187	-	(230,304)	(1,841,188)	أسهم
	7,606,660	(1,567,200)	(30,362)	(570,094)	محفظة مدارة

بيان المخدلات الجوهرية غير المعروضة لتقييم الموجودات المالية:

يتم تحديد قيمة الأسهم غير المسعرة على أساس طريقة القيمة الدفترية باستخدام آخر بيانات مالية متوفرة للشركات المستثمر فيها مع تعديلها لتحديد خصم إمكانية التسويق بمعدل يتراوح بين (15% إلى 20%). وحسب المجموعة أنه يتعين على أطراف السوق أخذ هذه الخصومات في الحسبان عند تسعير الاستثمارات.

تم تقييم الصناديق والمحافظ المدارة استناداً إلى صافي قيمة الموجودات للصندوق المقدمة من قبل أمين استثمار الصندوق أو المحفظة.

الأدوات غير المالية

تم تصنيف العقارات الاستثمارية تحت المستوى 3 من الجدول الهرمي للقيمة العادلة. تم عرض مطابقة القيمة العادلة كما في 30 نوفمبر 2013 في (إيضاح 8).

بيان المخدلات الجوهرية غير المعروضة لتقييم الموجودات غير المالية:

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية باستخدام طريقة سعر السوق، وتم تحديدها من قبل مقيمين باستخدام أسعار السوق لعقارات مماثلة. إن مخدلات التقييم غير الملحوظة الجوهرية المستخدمة لغرض التقييم هي سعر السوق للقدم المربع ويختلف من عقار لآخر. إن التغير المعقول في هذه المخدلات قد ينتج عنه تغير غير هادي في القيمة العادلة.

تم تقييم بعض العقارات الاستثمارية التي تمتلكها المجموعة على أساس نظام البناء والتشغيل والتحويل (BOT) باستخدام التنفقات النقدية المخصومة ورسملة الإيرادات الإيجارية.

30 إدارة المخاطر

مقدمة

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

هيكل إدارة المخاطر

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

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

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 يعرض هؤلاء الأطراف لتأثير مماثل من حيث الوفاء بالتزامات تعاقدية 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 حدود الدولة والطرف المقابل والاحتفاظ بالمحفظة المتنوعة. يتم مراقبة وإدارة تركيزات مخاطر الائتمان على هذا الأساس.

30.1 مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي مخاطر احتمال عدم قدرة أحد أطراف الاداة المالية على الوفاء بالتزاماته مسبباً خسارة مالية للطرف الآخر. تشير 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 المعدومة غير جوهري.

تتعامل المجموعة مع الأطراف ذات علاقة المعروفين ونوعي الجدارة الائتمانية فقط. كما يتم مراقبة أرصدة المدينين بصورة مستمرة. بالنسبة للمعاملات التي لا تتم في دولة وحدة أنشطة العمليات ذات الصلة، لا تقدم المجموعة شروط ائتمانية دون موافقة إدارة المجموعة.

فيما يتعلق بمخاطر الائتمان الناتجة عن الموجودات المالية للمجموعة والتي تتكون من أرصدة لدى البنوك وودائع قصيرة الأجل ومدينون، فإن مخاطر الائتمان التي تتعرض لها المجموعة تنتج عن عجز الطرف المقابل وبحيث لا يتجاوز الحد الأقصى للمخاطر القيمة دفترية لهذه الأدوات.

نتيجة لطبيعة الاعمال التي تقوم بها المجموعة، لا تحتفظ المجموعة بملكية الضمانات.

30.1.1 مجمل الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان

يوضح الجدول التالي مجمل الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان عبر الموجودات المالية للمجموعة.

2012 دينار كويتي	2013 دينار كويتي	أرصدة لدى البنوك وودائع قصيرة الأجل مدينون
13,386,421	17,440,462	
4,902,945	5,010,041	
<u>18,289,366</u>	<u>22,450,503</u>	

30 إدارة المخاطر (تتمة)

يتم توزيع الموجودات المالية للمجموعة على القطاعات الجغرافية التالية:

2012 دينار كويتي	2013 دينار كويتي	المناطق الجغرافية:
5,460,094	6,280,165	الكويت
12,822,242	16,163,114	الإمارات العربية المتحدة
7,030	7,224	أخرى
<u>18,289,366</u>	<u>22,450,503</u>	

تتركز مخاطر المجموعة في قطاعات العقارات والإنشاءات.

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

30.1.2 الجدارة الائتمانية للموجودات المالية غير المتأخرة أو منخفضة القيمة

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

30.1.3 متأخرة ومنخفضة القيمة

ليس لدى المجموع أي موجودات مالية متأخرة ولكن غير منخفضة القيمة كما في 31 ديسمبر 2013 و 31 ديسمبر 2012. تعرض إجمالي المبلغ المستحق بمبلغ 2,129,737 دينار كويتي (2012: 2,129,737 دينار كويتي) للانخفاض في القيمة، وتم اتخاذ مخصص لها بمبلغ 972,494 دينار كويتي (2012: 972,494 دينار كويتي). فيما يلي الحركة في المخصص خلال السنة:

مخصص الديون المشكوك في تحصيلها من الأرصدة المدينة

2012 دينار كويتي	2013 دينار كويتي	
10,449,677	972,494	الرصيد في بداية السنة
236,167	-	المحمل للسنة
(9,713,350)	-	المشطوب
<u>972,494</u>	<u>972,494</u>	الرصيد في نهاية السنة

30.2 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.

30 إدارة المخاطر (تتمة)

30.2 مخاطر السيولة (تتمة)

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

31 ديسمبر 2013

المجموع دينار كويتي	2 إلى 5 سنوات دينار كويتي	1 إلى 2 سنوات دينار كويتي	خلال سنة واحدة دينار كويتي	
26,380,112	18,751,975	4,219,837	3,408,300	دائنو توريق
26,377,189	16,140,938	7,547,813	2,688,438	قروض محددة الأجل
12,523,867	2,403,800	2,554,012	7,566,055	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
3,021,238	-	-	3,021,238	حساب مكشوف لدى البنوك
<u>68,302,406</u>	<u>37,296,713</u>	<u>14,321,662</u>	<u>16,684,031</u>	إجمالي المطلوبات غير المخصصة
				التزامات
<u>17,777,462</u>	<u>9,777,605</u>	<u>4,444,365</u>	<u>3,555,492</u>	التزامات رأسمالية

31 ديسمبر 2012

المجموع دينار كويتي	2 إلى 5 سنوات دينار كويتي	1 إلى 2 سنوات دينار كويتي	خلال سنة واحدة دينار كويتي	
9,040,000	-	-	9,040,000	دائنو وكالة ومراحة
44,625,000	26,100,000	9,300,000	9,225,000	قروض محددة الأجل
17,443,352	13,240,086	3,180,783	1,022,483	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
3,947,108	-	3,947,108	-	المقابل المؤجل من حيازة عقارات
3,120,435	-	-	3,120,435	حساب مكشوف لدى البنوك
<u>78,175,895</u>	<u>39,340,086</u>	<u>16,427,891</u>	<u>22,407,918</u>	إجمالي المطلوبات غير المخصصة
				التزامات
<u>14,665,565</u>	<u>8,066,061</u>	<u>3,666,391</u>	<u>2,933,113</u>	التزامات رأسمالية

30.3 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 باستثمارات خاصة أو الجهة المصدرة 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.

30.3.1 مخاطر أسعار الفائدة

تنتج مخاطر أسعار الفائدة من احتمالات أن تؤثر تغيرات أسعار الفائدة على الأرباح المستقبلية أو القيمة العادلة للأدوات المالية. تدار مخاطر أسعار الفائدة من قبل إدارة الشؤون المالية بالشركة الأم. تتعرض المجموعة لمخاطر أسعار الفائدة على موجوداتها ومطلوباتها ذات الفائدة (الودائع البنكية السلف والقروض والسندات) نتيجة لعدم توافق إعادة 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.

30 إدارة المخاطر (تتمة)

30.3 مخاطر السوق (تتمة)

30.3.1 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 2013. لا يوجد أي تأثير على حقوق الملكية.

يوضح الجدول التالي حساسية بيان الدخل المجمع للتحميل المعقول في أسعار الفائدة لـ 50 نقطة أساسية، مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة.

زيادة بقيمة 50 نقطة أساسية الزيادة (النقص) في الربح		
2012	2013	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
247,359	246,938	

30.3.2 مخاطر أسعار الاسهم

تنتج مخاطر أسعار الاسهم من التغير في القيمة العادلة للاستثمارات في أسهم. تدير المجموعة المخاطر من خلال تنوع الاستثمارات بالنسبة للقطاعات الجغرافية وتركز أنشطة قطاعات الأعمال. إن معظم استثمارات الاسهم التي تملكها المجموعة مدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية.

إن التأثير على الإيرادات الشاملة الأخرى نتيجة التغير في القيمة العادلة لأدوات الاسهم المحتفظ بها كمستحقة للبيع في 31 ديسمبر 2013 بسبب الزيادة المقدر بنسبة 5% في مؤشرات السوق، مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة، هي كما يلي:

التأثير على الإيرادات الشاملة الأخرى		
2012	2013	مؤشرات السوق
دينار كويتي	دينار كويتي	
136,381	11,177	سوق الكويت للأوراق المالية (+/-5%)
80	80	أخرى

يمثل التأثير على الأرباح قبل مكافأة أعضاء مجلس الإدارة والضرائب الزيادة في القيمة العادلة للاستثمارات المتاحة للبيع التي انخفضت قيمتها والتي سوف يتم تسجيلها في بيان الدخل المجمع.

30.3.3 مخاطر العملات الأجنبية

إن مخاطر العملات هي مخاطر تقلب قيمة الأدوات 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.

في حال زادت قيمة الدينار الكويتي أو انخفضت مقابل العملات الأجنبية، على افتراض التغير بنسبة 5%، فإن ذلك سوف يؤثر على بيان الدخل المجمع كما يلي:

التأثير على ربح (خسارة) السنة		
2012	2013	
دينار كويتي	دينار كويتي	درهم إماراتي
118,016	177,471	

31 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 بشروط القروض الكمية.

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 2013 و 31 ديسمبر 2012.

تراقب المجموعة رأس المال باستخدام معدل الإقراض، وفقاً لشروط الدين للقروض وهو صافي الدين مقسوم على إجمالي رأس المال زائداً صافي الدين. إن سياسة المجموعة هي المحافظة على نسبة معدل الإقراض أقل من 120%. تُدرج المجموعة القروض والسلف ودائئوالتورق والوكالة والمرابحة والدائنين الآخرين ناقصاً الأرصدة لدى البنوك والنقد.

2012 دينار الكويتي	2013 دينار الكويتي	
49,415,796	49,384,927	ديون
(13,391,425)	(17,445,840)	ناقصاً: نقد و نقد معادل
36,024,371	31,939,087	صافي الدين
87,839,928	97,167,338	حقوق الملكية
41%	33%	صافي الدين إلى حقوق الملكية

