

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

**البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2014**

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

تقرير حول البيانات المالية المجمعة

لقد بقنا البيانات المالية المجمعة المرفقة لشركة المزايا القابضة ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ"المجموعة")، والتي تتكون من بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2014 وبيانات الدخل والدخل الشامل 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 تفسير 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.

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

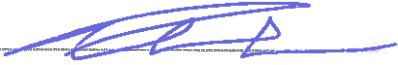
تقرير مراقبي الحسابات المستقلين
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة المزاي القابضة ش.م.ك.ع. (تتمة)

الرأي

في رأينا، أن البيانات المالية المجمعة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2014 وعن أداءها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

في رأينا أيضاً إن الشركة الأم تحتفظ بدفاتر محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يتعلق بهذه البيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في هذه الدفاتر. وأننا قد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، كما أن البيانات المالية المجمعة تتضمن جميع المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم 25 لسنة 2012 والتعديلات اللاحقة له، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، وأنه قد أُجري 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 المنتهية في 31 ديسمبر 2014 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 بيكر تلي العالمية



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

18 يناير 2015

الكويت

2013 دينار كويتي	2014 دينار كويتي	إيضاحات	
			الموجودات
			موجودات غير متداولة
2,266,732	2,266,732	7	الشهرة
358,706	618,180		عقار ومعدات
89,094,871	92,312,256	8	عقارات استثمارية
14,250,135	12,884,446	9,10	استثمار في شركات محاصة وشركات زميلة
12,750,873	12,072,697	11	موجودات مالية متاحة للبيع
-	16,817,022	12	دفعات مقدمة لشراء عقارات
<u>118,721,317</u>	<u>136,971,333</u>		
			موجودات متداولة
86,385,937	98,751,223	13	عقارات محتفظ بها للمتاجرة
5,563,047	9,848,399	14	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
17,445,840	16,317,680	15	نقد وتقد معادل
<u>109,394,824</u>	<u>124,917,302</u>		
<u>228,116,141</u>	<u>261,888,635</u>		مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
64,931,977	68,827,896	16	رأس المال
21,655,393	21,655,393	16	علاوة إصدار أسهم
10,289,898	11,136,621	17	احتياطي قانوني
7,354,978	8,201,701	17	احتياطي اختياري
1,408,173	1,340,732		احتياطي القيمة العادلة
(21,788,181)	(21,788,181)	18	أسهم خزينة
673,551	845,160		احتياطيات أخرى
636,546	2,096,107		احتياطي تحويل صلات أجنبية
5,797,886	8,294,866		أرباح محتفظ بها
<u>90,960,221</u>	<u>100,610,295</u>		حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
6,207,117	7,145,155		الحصص غير المسيطرة
<u>97,167,338</u>	<u>107,755,450</u>		إجمالي حقوق الملكية
			المطلوبات
			مطلوبات غير متداولة
377,211	586,008		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
22,000,000	8,000,000	19	قروض لأجل
20,497,705	48,254,413	20	دائنو تورق وإجارة
<u>42,874,916</u>	<u>56,840,421</u>		
			مطلوبات متداولة
1,500,000	4,500,000	19	قروض لأجل
2,399,595	4,004,101	20	دائنو تورق وإجارة
68,662,798	79,656,977		دفعات مقدمة من عملاء
12,523,867	9,131,686	21	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
2,987,627	-	15	حسابات مكشوفة لدى البنوك
<u>88,073,887</u>	<u>97,292,764</u>		
<u>130,948,803</u>	<u>154,133,185</u>		إجمالي المطلوبات
<u>228,116,141</u>	<u>261,888,635</u>		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

إبراهيم عبد الرحمن الصقعي
الرئيس التنفيذي

رشيد يعقوب النقيصي
رئيس مجلس الإدارة

2013	2014	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
21,401,278	10,968,894		إيرادات من بيع عقارات محتفظ بها للمتاجرة
3,964,882	5,302,786		إيرادات تأجير
609,780	393,216	22	صافي أتعاب الإدارة وإيرادات العمولات
<u>25,975,940</u>	<u>16,664,896</u>		الإيرادات
(17,070,175)	(9,168,087)		تكلفة بيع عقارات محتفظ بها للمتاجرة
(1,119,465)	(1,229,322)		تكلفة تأجير
<u>(18,189,640)</u>	<u>(10,397,409)</u>		تكلفة الإيرادات
7,786,300	6,267,487		مجمّل الربح
5,083,148	(1,199,949)	8	صافي التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
126,271	202,728		ربح بيع عقارات استثمارية
309,765	1,628,667	9,10	حصة في نتائج شركات محاصة وشركات زميلة
26,052	2,928,815	10	ربح بيع شركة زميلة
704,717	2,003,838	12	استرداد خسارة انخفاض قيمة عقارات محتفظ بها للمتاجرة
(3,459,447)	(3,997,903)		مصروفات إدارية وعمومية
<u>10,576,806</u>	<u>7,833,683</u>		إيرادات التشغيل
(484,641)	1,591,387	23	صافي إيرادات (خسائر) الاستثمار
(591,651)	2,233,251	24	إيرادات (مصروفات) أخرى
75,837	55,302		إيرادات فوائد
(2,634,303)	(2,539,603)		تكاليف تمويل
(2,691)	(31,892)		خسائر تحويل عملات أجنبية
<u>6,939,357</u>	<u>9,142,128</u>		ربح السنة قبل مكافأة أعضاء مجلس الإدارة وحصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة
(85,000)	(120,000)	16	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(55,129)	(76,069)		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
-	(50,076)		الزكاة
-	(134,739)		ضريبة دعم العمالة الوطنية
<u>6,799,228</u>	<u>8,761,244</u>		
			الخاص بـ:
6,001,051	8,086,345		مساهمي الشركة الأم
798,177	674,899		الحصص غير المسيطرة
<u>6,799,228</u>	<u>8,761,244</u>		ربح السنة
<u>9.69 فلس</u>	<u>13.05 فلس</u>	6	ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم

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

2013 دينار كويتي	2014 دينار كويتي	إيضاحات	
6,799,228	8,761,244		ربح السنة
			إيرادات (مصروفات) شاملة أخرى:
			إيرادات شاملة أخرى ليتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة:
119,582	1,543,076		صافي التغيرات في القيمة العادلة لموجودات مالية متاحة للبيع
314,316	61,904	23	المحول إلى بيان الدخل من انخفاض قيمة موجودات مالية متاحة للبيع
41,497	(1,675,547)	23	المحول إلى بيان الدخل من بيع موجودات مالية متاحة للبيع
148,728	1,459,561		فروق تحويل العملات الأجنبية الناتجة من تحويل عمليات أجنبية
624,123	1,388,994		صافي الإيرادات الشاملة الأخرى التي ليتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة
7,423,351	10,150,238		إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
			الخاص بـ:
6,630,089	9,478,465		مساهمي الشركة الأم
793,262	671,773		الحصص غير المسيطرة
7,423,351	10,150,238		إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة

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

بيان التدفقات النقدية المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

2013 دينار كويتي	2014 دينار كويتي	إيضاحات	
			أنشطة التشغيل
6,939,357	9,142,128		ربح السنة قبل حصة مكافأة أعضاء مجلس الإدارة وحصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والزكاة وضريبة دعم العمالة الوطنية
63,944	122,112		تعديلات لمطابقة الربح بصافي التدفقات النقدية:
2,634,303	2,539,603		استهلاك
(5,083,148)	1,199,949	8	تكاليف تمويل
(126,271)	(202,728)		صافي التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
(704,717)	(2,003,838)	12	ربح بيع عقارات استثمارية
484,641	(1,591,387)	23	استرداد خسارة انخفاض قيمة عقارات محتفظ بها للمتاجرة
(309,765)	(1,628,667)	9,10	صافي (إيرادات) خسائر الاستثمار
(26,052)	(2,928,815)	10	حصة في نتائج شركة محاصة وشركة زميلة
(75,837)	(55,302)		ربح بيع شركة زميلة
2,691	31,892		إيرادات فوائد
83,340	286,242		خسارة تحويل عملات أجنبية
			مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
3,882,486	4,911,189		
8,342,128	(10,361,448)		التعديلات على رأس المال العامل:
(116,561)	(4,317,244)		عقارات محتفظ بها للمتاجرة
(5,196,133)	(4,349,027)		مبنون وأرصدة مدينة أخرى
(3,947,108)	-		دائنون وأرصدة دائنة أخرى
6,592,819	10,994,179		مقابل مؤجل من حيازة عقارات
			دفعات مقدمة من عملاء
9,557,631	(3,122,351)		التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من العمليات
(43,040)	(77,445)		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة
9,514,591	(3,199,796)		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة التشغيل
			أنشطة الاستثمار
62,486	(3,999,840)		(الريادة) النقص في الأرصدة النقدية المحتجزة
(261,737)	(381,586)		شراء عقار ومعدات
(10,149,170)	(5,890,258)	8	إضافة إلى عقارات استثمارية
-	(3,702,816)	9	استثمار في شركة محاصة
826,360	3,079,179		متحصلات من بيع عقارات استثمارية
3,936,112	1,244,833	9	الحركة في حساب جاري لدى شركة محاصة
262,932	7,469,884		متحصلات من بيع موجودات مالية متاحة للبيع
-	(16,817,022)	12	دفعات مقدمة لشراء عقارات
577,510	2,793,215		متحصلات من بيع جزئي لشركة زميلة
1,904,159	437,874		متحصلات من بيع جزئي لشركة تابعة
297,880	287,019	9	توزيعات أرباح مستلمة من شركة زميلة
5,000	104,381	23	إيرادات توزيعات أرباح مستلمة
75,837	55,302		إيرادات فوائد مستلمة
(2,462,631)	(15,319,835)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة الاستثمار
			أنشطة التمويل
(14,500,000)	(11,000,000)		قروض محددة الأجل مسددة
14,397,300	29,361,214		صافي الحركة في دائني توريق وإجارة
(2,634,303)	(2,090,278)		تكاليف تمويل مدفوعة
(2,737,003)	16,270,936		صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة التمويل
4,314,957	(2,248,695)		صافي (النقص) الزيادة في النقد والنقد المعادل
(269,887)	108,322		تعديلات تحويل عملات أجنبية
4,266,287	8,311,357		النقد والنقد المعادل في بداية السنة
8,311,357	6,170,984	15	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 المزاي القابضة ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") في 7 نوفمبر 1998 بموجب قانون الشركات رقم 25 لسنة 2012 والتعديلات اللاحقة له. تعرض هذه البيانات المالية المجمعة لنتائج الشركة الأم وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً باسم "المجموعة"). إن عنوان المكتب المسجل للشركة الأم هو برج مزاي 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 وكذلك 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 وفي هذه الحالة يتعين ألا تقل نسبة مشاركة القابضة في رأس مال الشركة المقترضة عن 20٪، 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 والمقارنات 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 بأي وجه مع الهيئات التي تزاوُل أعمالاً شبيهة بأعمالها أو التي تعاونها على تحقيق أهدافها في دولة الكويت أو في الخارج ولها أن تنشئ أو تعقد شراكة أو تشتري هذه الهيئات أو تتحقق بها.

تم التصريح بإصدار البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014 وفقاً لقرار مجلس الإدارة بتاريخ 18 يناير 2015، وتخضع لموافقة الجمعية العمومية السنوية العادية لمساهمي الشركة الأم. إن الجمعية العمومية للمساهمين لها الحق في تعديل هذه البيانات المالية المجمعة بعد إصدارها.

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.

3 التغييرات في السياسات المحاسبية

معايير وتفسيرات جديدة ومعدلة

إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد البيانات المالية المجمعة مماثلة لتلك المستخدمة في السنة السابقة باستثناء تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة التالية التي تسري اعتباراً من 1 يناير 2014:

معايير المحاسبة الدولي 32 مقاصة الموجودات المالية والمطلوبات المالية - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 32
توضح هذه التعديلات المقصود بـ "لديها حق قانوني حالي ملزم بالمقاصة". توضح التعديلات أيضاً معايير تأهل اليات التسوية غير المتزامنة لبيوت المقاصة للمقاصة، وتسري باثر رجعي. ليس لهذه التعديلات أي تأثير على المجموعة نظراً لأنه ليس من بين شركات المجموعة أية شركة لديها أي ترتيبات مقاصة.

معايير المحاسبة الدولي 36 إفصاحات المبالغ القابلة للاسترداد للموجودات غير المالية
تستبعد هذه التعديلات النتائج غير المقصودة للمعيار الدولي للتقارير المالية 13 قياس القيمة العادلة حول الإفصاحات المطلوبة بموجب معيار المحاسبة الدولي 36 انخفاض قيمة الموجودات. إضافة إلى ذلك، تتطلب هذه التعديلات الإفصاح عن المبالغ الممكن استردادها للموجودات أو وحدات إنتاج النقد التي تم لها تسجيل خسارة انخفاض القيمة أو عكسها خلال الفترة. ليس لهذه التعديلات أي تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

دورة التحسينات السنوية 2010-2012

قام مجلس معايير المحاسبة الدولية في دورة التحسينات السنوية 2010-2012 بإصدار سبعة تعديلات على ستة معايير والتي تضمنت تعديلاً على المعيار الدولي للتقارير المالية 13 قياس القيمة العادلة. يسري التعديل على المعيار الدولي للتقارير المالية 3 على الفور وبالتالي سيسري على الفترات التي تبدأ في 1 يناير 2014 ويوضح في "أساس النتائج" أن الأرصدة المبنية والدائنة قصيرة الأجل التي ليس لها معدلات فائدة مدرجة يمكن قياسها بمبالغ الفائرة عندما لا يكون تأثير الخصم جوهرياً. ليس لهذا التعديل على المعيار الدولي للتقارير المالية 13 تأثير على المجموعة.

3 التغييرات في السياسات المحاسبية (تتمة)

معايير وتفسيرات جديدة ومعدلة (تتمة)

دورة التحسينات السنوية 2013-2011

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في دورة التحسينات السنوية 2013-2011 أربعة تعديلات على أربعة معايير والتي تضمنت تعديلاً على المعيار الدولي للتقارير المالية 1 تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية لأول مرة. يسري التعديل على المعيار الدولي للتقارير المالية 1 على الفور وبالتالي سيسري على الفترات التي تبدأ في 1 يناير 2014 ويوضح في "أساس النتائج" أن الشركة قد تختار تطبيق إما معيار حال أو معيار جديد ليس إلزامياً بعد ولكن يسمح بالتطبيق المبكر شريطة أن يتم تطبيق أي من المعيارين بشكل متسق على مدار الفترات المعروضة في البيانات المالية للشركة التي تطبق المعايير الدولية للتقارير المالية لأول مرة. ليس لهذا التعديل على المعيار الدولي للتقارير المالية 1 أي تأثير على المجموعة نظراً لأن المجموعة هي جهة حالية لإعداد المعايير الدولية للتقارير المالية.

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. تعتزم المجموعة تطبيق هذه المعايير عند سريانها.

المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية: التصنيف والقياس

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية الشكل النهائي للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 - الأدوات المالية في يوليو 2014 ويسري للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018 مع السماح بالتطبيق المبكر. يحدد المعيار الدولي للتقارير المالية 9 متطلبات التحقق والقياس للموجودات المالية والمطلوبات المالية وبعض عقود شراء أو بيع الموجودات غير المالية. يحل هذا المعيار محل معيار المحاسبة الدولي 39 الأدوات المالية: التحقق والقياس. إن تطبيق هذا المعيار سوف يكون له تأثير على تصنيف وقياس الموجودات المالية للمجموعة ولكن ليس من المتوقع أن يكون له تأثير جوهري على تصنيف وقياس المطلوبات المالية. إن المجموعة بصدد تقييم تأثير هذا المعيار على البيانات المالية للمجموعة، عند التطبيق.

المعيار الدولي للتقارير المالية 15: إيرادات من عقود مع عملاء

تم إصدار المعيار الدولي للتقارير المالية 15 في مايو 2014 ويوضح كيف ومتى ستقوم الشركة بتحقيق الإيرادات وكذلك يتطلب المعيار من مثل هذه الشركات إمداد مستخدمي البيانات المالية بإفصاحات ذات صلة أكثر إمداداً بالمعلومات. ويقدم المعيار نموناً جيداً مكوناً من خمس خطوات ينطبق على كافة العقود مع العملاء. يسري المعيار على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2017. إن المجموعة بصدد تقييم تأثير هذا المعيار على البيانات المالية للمجموعة عند التطبيق.

دورة التحسينات السنوية 2012-2010

تسري هذه التحسينات اعتباراً من 1 يوليو 2014 وليس من المتوقع أن يكون لها تأثير حاد على المجموعة. وهي تتضمن:

المعيار الدولي للتقارير المالية 3 مذج الأعمال

يسري هذا التعديل بأثر مستقبلي ويوضح أن كافة ترتيبات المقابل المحتمل المصنفة كمطلوبات (أو موجودات) ناتجة من مذج الأعمال يجب أن يتم قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر سواء كانت ضمن أو لم تكن ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 (أو معيار المحاسبة الدولي 39 ، متى كان ذلك مناسباً).

المعيار الدولي للتقارير المالية 8 قطاعات التشغيل

تسري التعديلات بأثر رجعي وتوضح ما يلي:

- يجب على المنشأة الإفصاح عن الأحكام التي وضعتها الإدارة عند تطبيق معايير التجميع في الفقرة 12 من المعيار الدولي للتقارير المالية 8، بما في ذلك وصف مختصر لقطاعات التشغيل التي تم تجميعها والخصائص الاقتصادية (على سبيل المثال، المبيعات وإجمالي الهوامش) المستخدمة في تقييم ما إذا كانت قطاعات "متماثلة".
- ينبغي الإفصاح عن مطابقة موجودات القطاع بإجمالي الموجودات فقط إذا تم رفع تقرير حول المطابقة إلى رئيس صانعي القرارات التشغيلية بشكل مماثل للإفصاحات اللازمة لمطلوبات القطاع.

3 التغييرات في السياسات المحاسبية (تتمة)

معايير صادرة ولكن لم تسر بعد (تتمة)

دورة التحسينات السنوية 2011-2013

تسري هذه التحسينات على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يوليو 2014 وليس من المتوقع أن يكون لها تأثير مادي على المجموعة. وهي تتضمن:

المعيار الدولي للتقارير المالية 13 قياس القيمة العادلة

يسري هذا التعديل بأثر مستقبلي ويوضح أن استثناء المحفظة في المعيار الدولي للتقارير المالية 13 يمكن تطبيقه ليس على الموجودات المالية والمطلوبات المالية فقط، ولكن يتم تطبيقه أيضاً على العقود الأخرى ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 (أو معيار المحاسبة الدولي 39، متى كان ذلك مناسباً).

معيار المحاسبة الدولي 40 العقار الاستثماري

يتميز وصف الخدمات المساعدة في معيار المحاسبة الدولي 40 بين العقار الاستثماري والعقار الذي يشغله المالك (أي عقار وآلات ومعدات). يسري التعديل بأثر مستقبلي ويوضح أن المعيار الدولي للتقارير المالية 3 وليس وصف الخدمات المساعدة في معيار المحاسبة الدولي 40 مستخدم لتحديد إذا كانت المعاملة عبارة عن شراء أصل أو دمج للأعمال.

سيتم إدراج إفصاحات إضافية في البيانات المالية عندما تسري هذه المعايير والتنقيحات والتعديلات. وباستثناء تأثير المعيار الدولي للتقارير المالية 9 لا تتوقع المجموعة على الرغم من ذلك أي تأثير مادي ناتج من تطبيق التعديلات على مركزها أو أدائها المالي.

4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة

أساس التجميع

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة كما في 31 ديسمبر 2014. وتنشأ السيطرة عندما تتعرض المجموعة لمخاطر أو يكون لها حقوق في عائدات متغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها ويكون لديها القدرة على التأثير على تلك العائدات من خلال سيطرتها على الشركة المستثمر فيها. وبصورة محددة، تسيطر المجموعة على الشركة المستثمر فيها فقط عندما يكون لدى المجموعة:

- 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

بصفة عامة، هناك افتراض بأن السيطرة تنشأ بأغلبية حقوق التصويت. ولدعم هذا الافتراض وعندما تحتفظ المجموعة بأقل من أغلبية حقوق التصويت أو حقوق مماثلة للشركة المستثمر فيها، تأخذ المجموعة في اعتبارها كافة المعلومات والظروف ذات الصلة عند تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها بما في ذلك:

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

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

يتم استبعاد كافة الأرصدة والمعاملات الهامة فيما بين المجموعة بما في ذلك الأرباح والخسائر الهامة غير المحققة الناتجة من المعاملات فيما بين شركات المجموعة عند التجميع.

تمثل الحصص غير المسيطرة الجزء من الأرباح والخسائر وصافي الموجودات التي لا تحتفظ بها المجموعة وتعرض بصورة منفصلة في بيان الدخل المجمع وضمن حقوق الملكية في بيان المركز المالي المجمع بشكل منفصل عن حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم.

4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

أساس التجميع (تتمة)

إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها تستبعد الموجودات ذات الصلة (بما في ذلك الشهرة) والمطلوبات والحصص غير المسيطرة والبند الأخرى لحقوق الملكية بينما يتم تحقق أي أرباح أو خسائر ناتجة في الأرباح أو الخسائر. يتم تحقق أي استثمار محتفظ به بالقيمة العادلة.

تتضمن البيانات المالية المجمعة كل من البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة التالية، حيث تحتفظ الشركة الأم باستثمار مباشر:

الشركة	بلد التأسيس	الأنشطة الرئيسية		حصة الملكية (%)
		2014	2013	
شركة المزاي للتطوير العقاري ش.م.ك. (مقفلة)	الكويت	التطوير العقاري	99.7%	99.7%
شركة سفن رونز العقارية ش.م.ك. (مقفلة)	الكويت	التطوير العقاري	96%	96%
شركة دبي الأولى للتطوير العقاري ش.م.ك.ع.*	الكويت	التطوير العقاري	90.81%	90.42%
شركة الواجبة المانية العقارية ش.م.ك. (مقفلة)	الكويت	التطوير العقاري	93.6%	93.6%
شركة الميزان المشتركة للتجارة العامة ذ.م.م.	الكويت	التطوير العقاري	99%	99%
شركة المزاي العقارية المنطقة الحرة/ ذ.م.م.	دولة الإمارات	التطوير العقاري	100%	100%
الدانة ريل استيت ليمنت	دولة الإمارات	التطوير العقاري	80%	80%
الرياحان ريل استيت ليمنت	دولة الإمارات	التطوير العقاري	80%	80%
شركة ادفاننتج للتجارة العامة ذ.م.م.	دولة الإمارات	التطوير العقاري	99%	99%
شركة المزاي لبنان - ش.م.ل. (القابضة)	لبنان	التطوير العقاري	99.85%	99.85%
مزاي لا مارتين - ش.م.ل.	لبنان	التطوير العقاري	99.9%	99.9%
شركة Mazaya Turkey Gayimencul Yatirimlarianonim Sirketi (إيضاح 9)	تركيا	التطوير العقاري	100%	-

دمج الأعمال والشهرة

إن دمج الأعمال هو تجميع منشآت أو أعمال منفصلة ضمن منشأة واحدة لإعداد التقارير المالية نتيجة قيام إحدى الشركات، المشتري، بحياسة السيطرة على أحد أنشطة الأعمال أو أكثر. يتم المحاسبة عن دمج الأعمال باستخدام طريقة الحياسة المحاسبية. تقاس تكلفة الحياسة وفقاً لمجموع المقابل المحول، ويقاس بالقيمة العادلة في تاريخ الحياسة 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 الحياسة. 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 الحياسة المنكبدة كمصروفات وتدرج ضمن المصروفات الأخرى.

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

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

إن أي مقابل محتمل يتم تحويله من قبل المشتري سوف يتم إدراجه بالقيمة العادلة في تاريخ الحياسة. إن التغييرات اللاحقة في القيمة العادلة للمقابل المحتمل الذي من المقدر أن يكون أصلاً أو التزاماً سوف يتم إدراجها وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39 إما في بيان الخلل المجمع أو كتغيير 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.

4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

دمج الأعمال والشهرة (تتمة)

بعد التحقق المبني، يتم قياس الشهرة بالتكلفة ناقصاً أي خسائر متراكمة من انخفاض القيمة. لغرض اختبار انخفاض القيمة، يتم توزيع الشهرة المكتسبة في دمج الأعمال، من تاريخ الحيازة 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 بدخل 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.

الموجودات والمطلوبات المالية**التحقق المبني والقياس**

تصنف الموجودات والمطلوبات المالية ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي 39 كـ "قروض ومدينون" 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) زائداً تكاليف المعاملة المتعلقة مباشرة بحيازة 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 والنقد المعادل**

يتكون النقد و النقد المعادل لأغراض بيان التدفقات النقدية المجمع من النقد في الصنوق والأرصدة لدى البنوك والودائع قصيرة الأجل ذات فترة استحقاق أصلية مقدرة بثلاثة أشهر أو أقل، بالباقي بعد الحسابات المكشوفة القائمة لدى البنوك والأرصدة النقدية المحتجزة.

قروض ومدينون

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

موجودات مالية متاحة للبيع

تمثل الموجودات المالية المتاحة للبيع تلك الموجودات المالية غير المشتقة التي يتم تصنيفها كمتاحة 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 موثوقة منها يتم قياسها بالتكلفة ناقصاً خسائر الانخفاض في القيمة، إن وجدت.

4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الموجودات والمطلوبات المالية (تتمة)**القياس اللاحق (تتمة)****الموجودات المالية (تتمة)****موجودات مالية متاحة للبيع (تتمة)**

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

المطلوبات المالية

تتضمن المطلوبات المالية للمجموعة القروض محددة الأجل والحسابات المكشوفة لدى البنوك ودائني التورق والدائنين والأرصدة الدائنة الأخرى.

القروض محددة الأجل والسلف البنكية

بعد التحقق المبني، يتم قياس القروض محددة الأجل والحساب المكشوف لدى البنك الذي يحمل فائدة لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. تدرج الأرباح والخسائر في بيان الدخل عند عدم تحقق المطلوبات كذلك باستخدام عملية إطفاء معدل الفائدة الفعلي. تحتسب التكلفة المطفأة من خلال احتساب أي خصم أو علاوة عند الحيابة 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 محدد الأجل ضمن "دائنون وأرصدة دائنة أخرى".

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

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.

دائنو إجارة

يمثل دائنو الإجارة المبلغ المستحق على أساس الدفع المؤجل لموجودات مشتراة بموجب ترتيبات إجارة واستئجار. يدرج دائنو الإجارة بإجمالي الحد الأدنى لمدفوعات التأجير المستحقة بالصافي بعد أي تكاليف مؤجلة.

دائنون 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 التزاما بدفع التدفقات النقدية المستلمة بالكامل دون تأخير مادي إلى طرف آخر بموجب ترتيب "التبض 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 للالتزام جديد، ويبرج الفرق في القيم الدفترية ذات الصلة في بيان الدخل المجموع.

4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

عدم تحقق الموجودات والمطلوبات المالية (تتمة)

مقاصة الأدوات المالية

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

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" متكبدة) ويكون لحدث الخسارة تأثير على التدفقات النقدية المستقبلية المقرة 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 إشهار إفلاسهم أو الترتيبات المالية الأخرى وعندما تشير البيانات الملحوظة إلى أن هناك انخفاضاً يمكن قياسه في التدفقات النقدية المستقبلية المقرة مثل التقنيرات 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 للانخفاض 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"متواصلًا" مقابل الفترة التي تكون فيها القيمة العادلة أقل من التكلفة. وإذا ما توفر أي دليل على انخفاض القيمة، يتم شطب الخسائر المتراكمة المقاسة بالفرق بين تكلفة الحيازة والقيمة العادلة الحالية، ناقصاً أية خسائر من انخفاض قيمة تلك الموجودات المالية المتاحة للبيع مدرجة 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، وترجى الريادة 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 مجمعة 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.

4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

قياس القيمة العادلة (تتمة)

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

تستخدم المجموعة أساليب تقييم ملائمة للظروف والتي تتوفر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة، مع تحقيق أقصى استخدام للمدخلات الملحوظة ذات الصلة وتقليل استخدام المدخلات غير الملحوظة.

قياس القيمة العادلة للأدوات المالية

إن القيمة العادلة للأدوات المالية المتداولة في أسواق نشطة تستند إلى أسعار الشراء عند الإقبال. 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.

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.

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.

حصة في شركات محاصة

شركات تخضع للسيطرة المشتركة

تمتلك المجموعة استثماراً 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 مبنياً 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 شركة المحاصة 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 التعجيلات 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 تقدم المعاملة دليلاً على انخفاض قيمة الأصل المحول.

4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

حصة في شركات محاصة (تتمة)

شركات تخضع للسيطرة المشتركة (تتمة)

موجودات تخضع للسيطرة المشتركة (تتمة)

تمارس المجموعة سيطرة مشتركة على بعض العقارات المحتفظ بها للمتاجرة. تسجل المجموعة حصتها 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 ولكن دون التمتع بسيطرة أو سيطرة مشتركة على تلك السياسات. تماثل الاعتبارات المستخدمة في تحييد 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 بالتكلفة زائداً التغيرات 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 المسلمة من الشركة الزميلة تخفض القيمة الدفترية للاستثمار. كما أن التعميلات 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 دليلاً 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.

لا يزيد 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 للغرضين معاً. يتم تصنيف العقارات المحتفظ بها بموجب عقد تأجير كعقارات استثمارية عندما يتم الوفاء بتعريف العقار الاستثماري.

4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

عقارات استثمارية (تتمة)

يتم قياس العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة بما في ذلك تكاليف المعاملة. تتضمن تكاليف المعاملة ضرائب التحويل والأتعاب المهنية للخدمات القانونية وعمولات التاجير 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 التغييرات في القيمة العادلة ضمن بيان الدخل المجمع 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 المجمع 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 تاجير 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:

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

يتم مراجعة القيمة الدفترية للعقار والمعدات لغرض تحديد الانخفاض في القيمة في حالة وجود أحداث أو تغييرات 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 تحديده لكل أصل على أساس فردي ما لم يكن الأصل منتجاً لتدفقات نقدية مستقلة على نحو كبير عن تلك التي يتم إنتاجها من الموجودات أو مجموعات الموجودات الأخرى. عندما تزيد القيمة الدفترية لأصل ما أو وحدة إنتاج النقد عن المبلغ الممكن استرداده، يعتبر الأصل قد انخفضت قيمته ويخفض إلى قيمته الممكن استردادها. عند تقييم القيمة أثناء الاستخدام، تخصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدره إلى القيمة الحالية باستخدام معدل خصم قبل الضرائب والذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المحددة للأصل. عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع، يتم أخذ معاملات السوق الحديثة في الاعتبار، إن وجدت.

في حالة عدم توفر تلك المعاملات يتم استخدام نموذج تقييم مناسب. إن هذه العمليات المحاسبية يتم تأييدها بمضاعفات التقييم أو أسعار الأسهم المعلنة للشركات التابعة المتداولة علناً أو مؤشرات القيمة العادلة 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)

عقارات محتفظ بها للمتاجرة

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

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

يتسند 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 التكاليف حتى الإنجاز والتكلفة المقدرة لإتمام عملية البيع.

تتحدد تكلفة المعقارات 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 للمبالغ المستحقة للموظفين طبقاً لقانون العمل الكويتي وعقود الموظفين وقوانين العمل في البلاد التي تزاوّل 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 كمصروفات عند استحقاقها.

أسهم الخزينة

تتكون أسهم الخزينة من أسهم الشركة الأم 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 المتوسط المرجح لتكلفة الأسهم المعاد شراؤها على حساب مقابل ضمن حقوق الملكية. عند إعادة إصدار أسهم الخزينة، يتم إدراج الأرباح في حساب منفصل غير قابل للتوزيع ضمن حقوق الملكية وهو "احتياطي أسهم الخزينة"، كما يتم تحميل أية خسائر محققة على نفس الحساب في حدود الرصيد الدائن أما الزيادة في الخسائر فتحمل على حساب الأرباح المحتفظ بها أولاً ثم الاحتياطي الاختياري والاحتياطي القانوني. وإذا تم تحقيق أرباح لاحقة من بيع أسهم الخزينة فتستخدم أولاً في مقاصة أي خسائر مسجلة سابقاً في حساب الاحتياطيات أولاً ثم الأرباح المحتفظ بها وحساب احتياطي أسهم الخزينة. لا يتم توزيع أرباح نقدية على هذه الأسهم، كما أن إصدار أسهم منحة يزيد عدد أسهم الخزينة نسبياً ويخفض متوسط التكلفة للسهم الواحد دون أن يؤثر على إجمالي تكلفة أسهم الخزينة.

احتياطيات أخرى

تستخدم الاحتياطيات 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 استرداد جزء من المخصص أو المخصص بالكامل، على سبيل المثال وفقاً لعقد إصدار، يتحقق الاسترداد كأصل منفصل ولكن فقط عندما يكون هذا الاسترداد مؤكداً بالفعل. يتم عرض المصروفات المتعلقة بأية مخصصات في بيان الدخل المجمع بالصافي بعد أي استرداد.

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 لعقود التبادل المشروطة، تتحقق المبيعات فقط عند الوفاء بكافة الشروط الهامة.

مبيعات العقارات قيد التطوير

عندما يكون العقار قيد التطوير ويخضع لعقد تم إبرامه لبيع العقار عند استكمال الإنشاء، يراعي أعضاء مجلس الإدارة ما إذا كان 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 إنجاز عملية الإنشاء. عندما يعتبر العقد أنه عقد لبيع عقار مستكمل، تتحقق الإيرادات عند تحويل 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 ويكون ذلك نموذجياً عندما تكون الأرض التي يتم عليها التطوير مملوكة للمميل النهائي؛
- يتم تحويل كافة المخاطر والمزايا الجوهرية لملكية الأعمال قيد التنفيذ في حالتها الحالية إلى المشتري أثناء انجاز الأعمال، ويكون ذلك بصورة نموذجية 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 كنسبة 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 الإيجارات

تتحقق إيرادات الإيجارات المدينة من عقود التأجير التشغيلي، باستثناء إيرادات التأجير المحتملة التي يتم تسجيلها عند وجودها. بالنسبة للتكاليف المبدئية المباشرة التي يتم تكبدها في التفاوض والترتيب لعقد تأجير تشغيلي فإنه يتم تسجيلها كمصروفات على مدى فترة التأجير على نفس الأساس المستخدم لإيرادات التأجير.

إيرادات توزيعات الأرباح

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

إيرادات الاتعاب

تستحق إيرادات الاتعاب المكتسبة مقابل تقديم الخدمات لفترة من الوقت على مدى هذه الفترة.

إيرادات الفوائد

تتحقق إيرادات الفوائد عند استحقاقها باستخدام طريقة العائد الفعلي.

عقود التأجير

إن تحديد ما إذا كان العقد يتمثل في أو يشتمل على تأجير يعتمد على جوهر العقد ويتطلب تقدير ما إذا كان إنجاز العقد يعتمد على استخدام أصل معين أو مجموعة أصول معينة وما إذا كان العقد ينقل الحق في استخدام ذلك الأصل.

4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

عقود التأجير (تتمة)**المجموعة كمؤجر**

إن عقود التأجير التي تحتفظ المجموعة بموجبها بكافة المخاطر والمزايا الهامة لملكية الأصل يتم تصنيفها كعقود تأجير تشغيلي. يتم إضافة التكاليف المباشرة المبدئية 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 كمصروفات 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 وبناءً على رغبة الإدارة. يتم تحديد التكلفة المبدئية 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 مماثل كمطلوبات.

تكاليف الاقتراض

تحمل تكاليف الاقتراض عموماً كمصروفات عند تكبدها. يتم رسمة 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 القروض الفعلية والمصروفات الفعلية المتكبدة على هذا المشروع. يتم إيقاف رسمة تكاليف الاقتراض عندما يتم الانتهاء بشكل رئيسي من كافة الأنشطة اللازمة لتجهيز المشروع للغرض المعد من أجله. يتم احتساب تكاليف الاقتراض المرسمة باستخدام المتوسط المرجح لتكلفة القروض الذي تطبقه المجموعة.

المطلوبات الطارئة

لا يتم إدراج المطلوبات الطارئة ضمن البيانات المالية المجمعة بل يتم الإفصاح عنها ما لم يكن التدفق الصادر للموارد المتضمنة لمنافع 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 وزارة المالية رقم 24 لسنة 2006 بواقع 2.5% من ربح السنة الخاضع للضريبة. وفقاً للقانون، تم اقتطاع الإيرادات من الشركات الزميلة والتابعة وتوزيعات الأرباح 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.

معلومات القطاعات

إن القطاع هو جزء مميز من المجموعة يضطلع بأنشطة الأعمال التي ينتج عنها إيرادات أو تتكبد تكاليف. تستخدم إدارة المجموعة قطاعات التشغيل لتوزيع الموارد وتقييم الأداء ورفع التقارير بما يتوافق مع التقارير الداخلية المقدمة إلى رئيس صانعي القرارات التشغيلية. يتم تجميع قطاعات التشغيل ذات السمات الاقتصادية المماثلة والمنتجات والخدمات وفتة العملاء المتشابهة ويرفع عنها التقارير كقطاعات قابلة لرفع التقارير عنها.

4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

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 العملة الرئيسية بأسعار الصرف الفورية 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 أيضاً 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 نتيجة التغير في القيمة العادلة للبند (أي فروق التحويل على البنود التي يتم تحقق أرباح أو خسائر قيمتها العادلة في الإيرادات الشاملة الأخرى أو الأرباح أو الخسائر 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 تكون المتوسطات تقريباً معقولاً للمعدلات الفعلية. تدرج فروق تحويل العملات الأجنبية ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى. عند بيع شركة أجنبية، يدرج بند الإيرادات الشاملة الأخرى المتعلق بتلك العملية الأجنبية المحددة ضمن بيان الدخل المجموع.

5 الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

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

الأحكام

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

تصنيف العقارات

تحدد المجموعة ما إذا كان سيتم تصنيف العقارات كعقارات استثمارية أو كعقارات 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.

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 حادي على القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية التالية:

5 الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة

التقديرات والافتراضات (تتمة)

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. تنعكس هذه التغيرات في الافتراضات عند حدوثها.

تقييم صافي القيمة الممكن تحقيقها للعقارات المحتفظ بها للمتاجرة

يرج العقار المحتفظ به للمتاجرة بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل. يتم تقييم صافي القيمة الممكن تحقيقها للعقار المكتمل المحتفظ به لفرض المتاجرة بالرجوع إلى ظروف السوق والأسعار الفعلية في تاريخ التقارير المالية وتحدده المجموعة في ضوء المعاملات الحديثة بالسوق.

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

تقييم العقارات الاستثمارية

تم تقييم القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل مقيم عقارات مستقل. تم استخدام طريقتين رئيسيتين في تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية - وهما (1) تحليل التدفقات النقدية المخصومة القائم على المعادلات و (ب) طريقة المقارنة للعقار كما يلي:

(1) يستند تحليل التدفقات النقدية المخصومة القائم على المعادلات إلى مجموعة من التدفقات النقدية الحرة المتوقعة والمؤيدة بشروط أي عقود ناجير قائمة وعقود أخرى ومخصومة بمعدل يعكس مخاطر الأصل.
(ب) تستند طريقة المقارنة 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 الإيضاحين 8 و29.

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 أو نماذج تقييم أخرى.

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

انخفاض قيمة المبينين التجاريين

يتم تقدير المبلغ الممكن تحصيله من الأرصدة التجارية المدينة عندما يعد تحصيل المبلغ بالكامل أمراً غير محتمل. وبالنسبة لكل مبلغ من المبالغ الجوهرية، يتم 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.

انخفاض قيمة الشهرة

تقوم المجموعة باختبار انخفاض قيمة الشهرة على الأقل سنوياً. يتطلب تحديد انخفاض قيمة الشهرة تقدير القيمة 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 اختبار ممثل خصم ملائم حتى يتسنى احتساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية.

6 ربحية السهم الأساسية والمخفضة

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

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

2013 دينار كويتي	2014 دينار كويتي	
6,001,051	8,086,345	ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم
سهماً 688,278,956 (68,690,479)	سهماً 688,278,956 (68,690,479)	المتوسط الموزون لعدد الأسهم العادية ناقصاً: المتوسط المرجح لعدد أسهم الخزينة
619,588,477	619,588,477	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة
9.69 فلس	13.05 فلس	ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم (فلس)

تم إعادة إدراج بيانات المتوسط الموزون لعدد الأسهم العادية وأسهم الخزينة المستخدمة لاحتساب ربحية السهم الأساسية والمخفضة لفترة المقارنة لمراعاة الأسهم المجانية المصدرة خلال السنة (إيضاح 16).

7 الشهرة

تمثل الشهرة زيادة المقابل المدفوع 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.

8 عقارات استثمارية

2013 دينار كويتي	2014 دينار كويتي	
74,474,146	89,094,871	الرصيد في بداية السنة
10,149,170	5,890,258	إضافات
(700,089)	(2,876,451)	مستبعديات
5,083,148	(1,199,949)	صافي (الخسارة) الربح من تعديل القيمة العادلة (انظر الإيضاح أدناه)
88,496	1,403,527	تعديلات تحويل العملات الأجنبية
89,094,871	92,312,256	الرصيد في نهاية السنة

تتكون العقارات الاستثمارية بصورة رئيسية مما يلي:

2013 دينار كويتي	2014 دينار كويتي	
7,605,552	7,703,249	أراضي
-	5,929,028	عقارات قيد التطوير
81,489,319	78,679,979	عقار مطور محتفظ به للحصول على إيرادات تأجير
89,094,871	92,312,256	

8 عقارات استثمارية (تتمة)

إن بعض العقارات الاستثمارية بقيمة دفترية بمبلغ 24,821,578 دينار كويتي (31 ديسمبر 2013: 19,080,400 دينار كويتي) مرهونة مقابل قروض محددة الأجل ودائني تورق بقيمة 37,986,841 دينار كويتي (31 ديسمبر 2013: 23,500,000 دينار كويتي) (إيضاح 19 و20).

إن بعض العقارات الاستثمارية بقيمة دفترية 31,193,139 دينار كويتي مرهونة مقابل دائني إجارة بقيمة 19,970,000 دينار كويتي (إيضاح 20)

تم تقييم العقارات الاستثمارية من قبل اثنين من المقيمين العقاريين من ذوي المؤهلات المهنية المعترف بها والخبرة ذات الصلة بموقع وفئة العقارات الاستثمارية التي يجري تقييمها. تم حساب التخفيض 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 والإيرادات السنوية للتأجير ومعدل الرسملة. تم الإفصاح عن مزيد من المعلومات في إيضاح 29. ليست مصروفات التشغيل المتكبدة على العقار الاستثماري المنتج للإيرادات والمخصص لغير التأجير جوهرياً

9 استثمار في شركات محاصة

القيمة الدفترية		نسبة الملكية %		النشاط الرئيسي	بلد التأسيس	الوحدة للاستثمار
2013	2014	2013	2014			
دينار كويتي	دينار كويتي					
899,573	-	50	-	التطوير العقاري	الإمارات العربية المتحدة	العقاري المحدودة Mazaya Turkey Gayimankul Yatirimlarianonim Sirketi (MTGYS) (انظر الايضاح أدناه)
-	3,702,816	-	40	التطوير العقاري	تركيا	

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

خلال السنة، قامت الشركة الأم بزيادة رأس مال إحدى شركاتها التابعة في تركيا (MTGYS) من 50,000 ليرة تركية إلى 72,000,000 ليرة تركية، بعد زيادة رأس المال، قامت الشركة الأم ببيع 50% من حصة ملكيتها في (MTGYS) إلى شركة تركية (شريك محاصة). وقامت أيضاً ببيع 10% من حصة ملكيتها في (MTGYS) إلى أحد الشركاء الرئيسيين بالشركة الأم بالقيمة الدفترية، مما أدى إلى عدم وجود أي أرباح أو خسائر في بيان الدخل المجموع (إيضاح 25).

ونتيجة للمعاملة السابقة، تم تخفيض الحصة المتبقية للشركة الأم في MTGYS إلى 40%.

تم تصنيف الحصة المتبقية كاستثمار في شركة محاصة استناداً إلى الترتيب التعاقد الذي تم الدخول فيه خلال السنة بين الأطراف أعلاه والذي ينشئ السيطرة المشتركة على الأنشطة الاقتصادية لـ MTGYS.

يتم احتساب الحركة في الاستثمار في حقوق ملكية شركة محاصة كما يلي:

2013	2014	
دينار كويتي	دينار كويتي	
4,548,739	899,573	الرصيد في بداية السنة
-	3,702,816	في يناير
286,946	345,260	إضافات
(3,936,112)	(1,244,833)	حصة في نتائج السنة
		متحصلات مستلمة من توزيع موجودات في شركة المحاصة
899,573	3,702,816	الرصيد في نهاية السنة

9 استثمار في شركات محاصة (تتمة)

بيان المركز المالي وبيان الدخل لشركة محاصة:

2013 دينار كويتي	2014 دينار كويتي	
6,036,679	9,415,056	الموجودات
(4,237,534)	(158,016)	المطلوبات
1,799,145	9,257,040	صافي الموجودات
899,573	3,702,816	حصة المجموعة في صافي الموجودات
3,337,569	3,160,078	الإيرادات
573,892	690,520	ربح السنة
286,946	345,260	حصة المجموعة في النتائج

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

2013 دينار كويتي	2014 دينار كويتي	
1,189,247	923,136	الموجودات المتداولة
-	-	الموجودات غير المتداولة
660,760	429,842	المطلوبات المتداولة
1,241,602	13,438	الإيرادات
(724,038)	(12,752)	المصروفات

10 استثمار في شركات زميلة

2013 دينار كويتي	2014 دينار كويتي	الأنشطة الرئيسية	نسب الملكية %		بلد التأسيس	
			2013	2014		
4,836,897	-	خدمات عقارية	5.72	-	قطر	مزايا قطر للتطوير العقاري ش.م.ق.
8,513,665	9,181,630	خدمات عقارية	17.54	17.54	الكويت	قطر الأولى للتطوير العقاري ش.م.ك. (مقتلة)
13,350,562	9,181,630					

10 استثمار في شركات زميلة (تتمة)

فيما يلي الحركة في رصيد الاستثمار في شركة زميلة:

2013	2014	
دينار كويتي	دينار كويتي	
14,082,064	13,350,562	الرصيد في بداية السنة
(551,458)	(1,899,268)	مستبعدات (انظر الايضاح أناه)
(297,880)	(287,019)	توزيعات أرباح مستلمة
	(3,213,764)	التحويل إلى استثمار متاح للبيع (انظر الايضاح أناه)
22,819	1,283,407	حصة في النتائج
95,017	(52,288)	تعديلات تحويل عملات أجنبية
13,350,562	9,181,630	الرصيد في نهاية السنة

إن الاستثمار في الشركة الزميلة ذا القيمة الدفترية بمبلغ 9,181,630 دينار كويتي (2013: 9,192,519 دينار كويتي) مرهون مقابل بعض القروض محددة الأجل (إيضاح 19).

خلال السنة الحالية، فقدت المجموعة التأثير الجوهري على إحدى شركاتها الزميلة، شركة مزاي قطر للتطوير العقاري ش.م.ق.، وبالتالي، تم تصنيف هذا الاستثمار كموجودات مالية متاحة للبيع ومدرجة بالقيمة العادلة. حققت المجموعة ربحاً بقيمة 2,928,815 دينار كويتي. يمثل مبلغ 2,034,868 دينار كويتي من هذا الربح الفرق بين القيمة الدفترية والقيمة العادلة لحصة الملكية في شركة مزاي قطر كما في تاريخ إعادة التصنيف ويمثل مبلغ 893,947 الربح من استبعاد شركة زميلة وتم إدراجه في بيان الدخل المجموع.

قامت المجموعة ببيع حصتها في شركة زمايا قطر بعد تصنيفها كاستثمار متاح للبيع وحققت ربحاً بقيمة 1,614,418 دينار كويتي تم إدراجه في صافي إيرادات الاستثمار في بيان الدخل المجموع.

فيما يلي ملخص المعلومات المالية للشركات الزميلة:

2013	2014	
دينار كويتي	دينار كويتي	
16,008,513	10,691,184	حصة الشركة الأم في الموجودات والمطلوبات:
(2,657,951)	(1,509,554)	الموجودات
		المطلوبات
13,350,562	9,181,630	حقوق الملكية
1,770,052	667,529	حصة الشركة الأم في الإيرادات والنتائج:
		الإيرادات
22,819	708,667	حصة المجموعة في أرباح السنة

يتضمن الاستثمار في شركات زميلة شركات زميلة مسعرة، ذات قيمة دفترية بمبلغ لا شيء دينار كويتي (2013: 4,836,897 دينار كويتي) كما بلغت قيمتها السوقية مبلغ لا شيء دينار كويتي (2013: 5,549,983 دينار كويتي).

11 موجودات مالية متاحة للبيع

2013	2014	
دينار كويتي	دينار كويتي	
2,706,947	2,727,631	مسعرة:
		أسهم
2,565,811	1,931,434	غير مسعرة:
7,478,115	7,413,632	أسهم
		صناديق ومحافظ مدارة
<u>12,750,873</u>	<u>12,072,697</u>	

إن الموجودات المالية المتاحة للبيع التي تبلغ قيمتها العادلة 6,781,345 دينار كويتي (31 ديسمبر 2013: 6,846,035 دينار كويتي) مرهونة مقابل بعض القروض المحددة الأجل كما هو مبين في (إيضاح 19).

تدرج الأسهم غير المسعرة بالتكلفة ناقصاً انخفاض القيمة، إن وجد، نظراً لعدم اتاحة المعايير الموثوق منها لقيمتها العادلة. راجعت الإدارة استثماراتها غير المسعرة لتقييم مدى انخفاض قيمة هذه الاستثمارات وسجلت خسائر انخفاض قيمة بمبلغ 61,904 دينار كويتي (2013: 311,873 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 2014 فيما يتعلق بتلك الاستثمارات. تم تسجيل خسارة انخفاض في القيمة بمبلغ لا شيء دينار كويتي (2013: 2,443 دينار كويتي) في بيانات الدخل المجمعة ضمن الأسهم المسعرة.

12 دفعات مقدمة لشراء عقارات

خلال السنة، قامت إحدى الشركات التابعة للمجموعة ببيع مبلغ 114,000,000 ليرة تركية بما يعادل 14,656,980 دينار كويتي كدفعة مقدمة لشركة محاصة الشركة الأم (إيضاحي 9 و25) لشراء عقارات في تركيا. إن مبلغ 1,661,576 دينار كويتي المدرج ضمن دفعات مقدماً لشراء عقارات يمثل عكس مخصص الأرضة المدينة المسجلة في السنوات السابقة فيما يتعلق بحيازة أرض في دبي (إيضاح 24).

13 عقارات محتفظ بها للمتاجرة

2013	2014	
دينار كويتي	دينار كويتي	
93,788,247	86,385,937	الرصيد في بداية السنة
8,728,048	16,373,446	إضافات
(17,070,175)	(9,168,087)	مستبعدات
704,717	2,003,838	استرداد خسارة انخفاض قيمة عقارات محتفظ بها للمتاجرة
235,100	3,156,089	تعديلات ترجمة عملات أجنبية
<u>86,385,937</u>	<u>98,751,223</u>	الرصيد في نهاية السنة

تم تقييم العقارات المحتفظ بها للمتاجرة من قبل اثنين من المقيمين المستقلين من ذوي المؤهلات المهنية المعترف بها والخبرة ذات الصلة بموقع وفتحة العقارات الاستثمارية التي يجري تقييمها. تم حساب مخصص الانخفاض في القيمة في القيمة العادلة استناداً إلى الأقل من هذين التقييمين. تم الوصول إلى صافي القيمة الممكن تحقيقها للعقارات المحتفظ بها للمتاجرة بالرجوع إلى أساليب تقييم معترف بها تعتمد على بيانات السوق بما في ذلك قيمة المبيعات الأخيرة لعقارات لها خصائص مماثلة.

13 عقارات محتفظ بها للمتاجرة (تتمة)

تتكون العقارات المحتفظ بها للمتاجرة بشكل رئيسي من التالي:

2014			
المجموع	مباعة	غير مباعه	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
9,608,895	-	9,608,895	أراضي
87,088,594	66,124,196	20,964,398	عقار قيد التطوير
2,053,734	857,859	1,195,875	عقارات مطورة
98,751,223	66,982,055	31,769,168	
2013			
المجموع	مباعة	غير مباعه	
دينار كويتي	دينار كويتي	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
86,385,937	52,503,904	33,882,033	

14 مدينون وأرصدة مدينة أخرى

2013	2014	
دينار كويتي	دينار كويتي	
4,907,813	3,425,019	مدينون تجاريون
334,525	2,548,894	دفعات مقدمة
22,915	22,915	دفعة مقدمة للاستثمارات
717,282	1,761,850	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة (إيضاح 25)
553,006	3,062,215	مدينون آخرون
6,535,541	10,820,893	
(972,494)	(972,494)	مخصص الديون المشكوك في تحصيلها (إيضاح 30.1.3)
5,563,047	9,848,399	

15 النقد والنقد المعادل

2013	2014	
دينار كويتي	دينار كويتي	
17,516,278	16,239,794	نقد في الصندوق ولدى البنوك
(70,438)	77,886	نقد في محافظ
17,445,840	16,317,680	
(2,987,627)	-	حسابات مكشوفة لدى البنوك
14,458,213	16,317,680	
(6,146,856)	(10,146,696)	أرصدة محجوزة لدى البنوك
8,311,357	6,170,984	

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

16 رأس المال وعلاوة إصدار أسهم والجمعية العمومية السنوية والأسهم المجانية

أ- رأس المال:

المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل		
2013	2014	
دينار كويتي	دينار كويتي	
64,931,977	68,827,896	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- توزيعات الأرباح والجمعية العمومية السنوية:

اقترح مجلس الإدارة توزيع أرباح نقدية بقيمة 6% للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014 ويخضع هذا الاقتراح لموافقة الجمعية العمومية السنوية.

في الجمعية العمومية السنوية والجمعية العمومية غير العادية للمساهمين المنعقدة في 19 مارس 2014، تم اعتماد 6% من الأسهم المجانية (2012: لا شيء) للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2013. حصلت الشركة الأم على موافقة الجهات النظامية على إصدار أسهم مجانية وبالتالي، قامت بإخطار سوق الكويت للأوراق المالية لتعديل رأس المال المصرح به والمدفوع بالكامل ليتضمن عدد 688,278,956 من الأسهم بقيمة 100 فلس للسهم.

د) مكافأة أعضاء مجلس الإدارة

اقترح مجلس الإدارة مكافأة أعضاء مجلس الإدارة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014 بمبلغ 120,000 دينار كويتي ويخضع هذا الاقتراح لموافقة الجمعية العمومية السنوية.

وافقت الجمعية العمومية السنوية، المنعقدة في 19 مارس 2014، على مكافأة أعضاء مجلس الإدارة المقترحة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013.

17 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 محدد 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. تم تسجيل مبلغ يعادل تكلفة شراء أسهم الخريفة كمبلغ غير قابل للتوزيع من الاحتياطي الاختياري خلال فترة الاحتفاظ بأسهم الخريفة.

18 أسهم خزينة

2013	2014	
64,802,134	68,690,479	عدد الأسهم
9.98	9.98	نسبة الأسهم المصدرة (%)
6,480,213	8,380,238	القيمة السوقية (دينار كويتي)

خلال السنة، قامت شركة تابعة برهن أسهم من أسهم الشركة الأم، متضمنة في أسهم الخزينة أعلاه مقابل دائنات توريق بمبلغ 2,614,821 دينار كويتي (2013: 3,150,000 دينار كويتي) (إيضاح 20) كما هو مبين أدناه:

2013	2014	
32,250,000	32,250,000	عدد الأسهم (العدد)
10,843,301	10,843,301	التكلفة (دينار كويتي)
3,225,000	3,934,500	القيمة السوقية (دينار كويتي)

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

19 قروض محددة الأجل

2013	2014	
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,500,000	4,500,000	الجزء المتداول
22,000,000	8,000,000	الجزء غير المتداول
23,500,000	12,500,000	

مطلوب من المجموعة سداد القرض محدد الأجل على ستة عشر قسط ربع سنوي بين 2012 و2016، وبمعدلات فائدة متساوية.

تم اتخاذ بعض الموجودات بقيمة دفترية بمبلغ 11,977,922 دينار كويتي (31 ديسمبر 2013: 25,926,435 دينار كويتي) مقابل قروض محددة الأجل (إيضاح 8 و 11).

تم اتخاذ أسهم في شركة تابعة مدرجة في البورصة بقيمة عادلة بمبلغ 7,750,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2013: 52,700,000 دينار كويتي) واستثمار في شركة زميلة بقيمة دفترية بمبلغ 9,181,630 دينار كويتي (31 ديسمبر 2013: 9,192,519 دينار كويتي) كضمان مقابل قروض محددة الأجل.

20 دائنو تورق وإجارة

2013	2014	
دينار كويتي	دينار كويتي	
22,897,300	32,288,514	دائنو تورق
-	19,970,000	دائنو إجارة
<u>22,897,300</u>	<u>52,258,514</u>	

سيتم سداد اتفاقية تورق لدى بنك إسلامي محلي بقيمة 12,000,000 دينار كويتي على ست سنوات، سيتم سداد مبلغ 7,200,000 دينار كويتي من هذا المبلغ على عشرين قسطاً ربع سنوي. يستحق القسط الأول بعد سنة واحدة من تاريخ الاتفاقية وسيتم سداد القسط الأخير الذي يبلغ 4,800,000 دينار كويتي في نهاية فترة الاتفاقية. تم منح التسهيل مقابل رهن أسهم شركة تابعة مدرجة في البورصة وعقار استثماري.

خلال السنة، دخلت إحدى الشركات التابعة للمجموعة في عقد إجارة مع بنك إسلامي في الإمارات العربية المتحدة مقابل 250,000,000 درهم إماراتي. يحمل دائنو الإجارة ربحاً سنوياً بمعدلات تجارية. تستحق أرصدة دائني الإجارة السداد على أقساط ربع سنوية تبدأ في يونيو 2015 وتنتهي في يونيو 2024 وتتضمن قسط أخير بقيمة 95,000,000 درهم إماراتي. تم منح التسهيل الإسلامي مقابل رهن عقار استثماري (إيضاح 8). ستستخدم المجموعة متحصلات هذا التسهيل لسداد القروض العادية التي تم الحصول عليها سابقاً من أحد البنوك المحلية.

إن بعض الموجودات بقيمة دفترية بمبلغ 50,818,140 دينار كويتي (31 ديسمبر 2013: 25,926,435 دينار كويتي) مرهونة مقابل دائني تورق وإجارة (إيضاحي 8 و 11).

إن بعض الأسهم في شركة تابعة بقيمة عايلة بمبلغ 42,510,191 دينار كويتي (2013: 51,057,000 دينار كويتي) مرهونة مقابل دائني تورق تستحق في 31 ديسمبر 2018. إن بعض أسهم الخزينة مرهونة كضمان مقابل دائني (إيضاح 18).

21 دائنون أرصدة دائنة أخرى

2013	2014	
دينار كويتي	دينار كويتي	
6,121,968	4,013,789	دائنون تجاريون
2,337,366	1,606,979	دائنو محتجزات
61,444	59,974	تكاليف تطوير مستحقة
172,353	166,450	دائنو توزيعات أرباح
3,830,736	3,284,494	دائنون آخرون ومصرفات مستحقة
<u>12,523,867</u>	<u>9,131,686</u>	

22 صافي أتعاب الإدارة وإيرادات العمولات

2013	2014	
دينار كويتي	دينار كويتي	
739,469	658,863	إيرادات أتعاب الإدارة وإيرادات العمولات
(129,689)	(265,647)	تكلفة أتعاب الإدارة وإيرادات العمولات
<u>609,780</u>	<u>393,216</u>	

23 صافي إيرادات (خسائر) الاستثمار

2013	2014	
دينار كويتي	دينار كويتي	
(41,497)	1,675,547	ربح محقق من بيع استثمارات متاحة للبيع
5,000	104,381	إيرادات توريقات أرباح
(133,828)	(126,637)	أتعاب إدارة محافظ
(314,316)	(61,904)	خسارة انخفاض قيمة موجودات مالية متاحة للبيع (إيضاح 11)
<u>(484,641)</u>	<u>1,591,387</u>	

24 إيرادات أخرى

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014، تضمنت الإيرادات الأخرى مبلغ 1,661,576 دينار كويتي تمثل عكس مخصص الأرصة المبنية المسجلة في السنوات السابقة فيما يتعلق بحيازة أرض في دبي.

خلال السنة المنتهية في 2008، دخلت المجموعة في اتفاقية بيع وشراء مع طرف آخر لحيازة أرض في دبي بتكلفة 238,022,512 درهم إماراتي عن طريق سداد مبلغ 119,011,256 درهم إماراتي مقدماً. نظراً لبعض التأخيرات في البنية التحتية للمشروع، قررت المجموعة عدم دفع المقابل في هذا الوقت وقامت باتخاذ مخصص مقابل الدفعات المقدمة المسددة لحيازة الأرض.

لاحقاً لما سبق، دخلت المجموعة خلال السنة في اتفاقية تسوية مع الطرف الآخر حيث تم الاتفاق فيها على إعادة جدولة مقابل بمبلغ 119,011,256 درهم إماراتي على ثلاث سنوات من خلال الأقساط الشهرية. وبناءً عليه، قامت المجموعة بإعادة تقييم الحاجة للمخصص المسجل سابقاً من خلال مقارنة القيمة السوقية الحالية للأرض بالمقابل النقدي لها، مما نتج عنه عكس مخصص بقيمة 1,661,576 دينار كويتي. ينبغي التعامل مع الدفعات المسددة كدفعات مقدمة لحيازة أرض وتصنيفها كدفعات مقدمة لشراء عقارات. ينبغي على المجموعة إعادة تقييم أي تغيير في القدرة على استرداد المخصص بشكل دوري.

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 المنضمة في البيانات المالية المجمعة هي كما يلي:

المجموع 2013	المجموع 2014	بيان الدخل المجموع		
دينار كويتي	دينار كويتي	إيرادات من بيع عقارات محتفظ بها للمتاجرة		
		صافي أتعاب الإدارة وإيرادات العمولات		
		شركات محصاة	المساهمون الرئيسيون	
		شركات أخرى ذات علاقة	شركات زميلة	دينار كويتي
2013	2014	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
4,668,299	-			
403,513	-			
717,282	1,761,850	-	208,791	1,553,059
-	14,656,980	-	14,656,980	-

بيان المركز المالي المجموع

مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة

(إيضاح 14) (إيضاحي أ وب)

دفعات مقدمة لشراء عقارات (إيضاح 12)

25 معاملات مع أطراف ذات علاقة (تتمة)

(أ) إن المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة لا تحمل فائدة وتستحق القبض عند الطلب.
(ب) إن المبلغ المستحق من مساهم رئيسي يتضمن مبلغ 925,704 دينار كويتي (2013: لا شيء) لبيع 10% من حصة الملكية في الشركة التابعة (إيضاح 9).

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

2013 دينار كويتي	2014 دينار كويتي	
750,070	698,191	رواتب ومزايا أخرى قصيرة الأجل
32,313	46,661	مكافأة نهاية الخدمة
<u>782,383</u>	<u>744,852</u>	

26 الحصص غير المسيطرة الجوهريّة

فيما يلي ملخص بيان المركز المالي المجمع لشركة دبي الأولى للتطوير العقاري ش.م.ك.ع. تستند هذه المعلومات إلى المبالغ قبل الاستبعادات ما بين الشركات.

ملخص بيان الدخل المجمع:

2013 دينار كويتي	2014 دينار كويتي	
5,303,801	5,364,583	الإيرادات
6,920,921	3,884,135	ربح السنة
7,546,133	6,291,332	إجمالي الإيرادات الشاملة

ملخص بيان المركز المالي المجمع كما في 31 ديسمبر:

2013 دينار كويتي	2014 دينار كويتي	
29,571,502	53,581,671	موجودات متداولة
43,041,431	45,696,394	موجودات غير متداولة
11,245,426	12,958,505	مطلوبات متداولة
2,625,000	21,285,721	مطلوبات غير متداولة
58,742,507	65,033,839	إجمالي حقوق الملكية
		الخاصة بـ:
55,202,547	61,158,504	مساهمي الشركة الأم
3,539,960	3,875,335	الحصص غير المسيطرة

ملخص بيان التدفقات النقدية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر:

2013 دينار كويتي	2014 دينار كويتي	
263,725	(19,378,368)	تشغيلية
538,325	(675,049)	استثمارية
(368,244)	19,431,285	تمويلية
433,806	(622,132)	صافي (النقص) / الزيادة في النقد والنقد المعادل

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2014

27 معلومات القطاع

1- معلومات القطاع الأساسية

لاغراض الإجازة، يتم تقسيم المجموعة إلى أربعة قطاعات جغرافية رئيسية وهي دولة الكويت والإمارات العربية المتحدة والمملكة العربية السعودية وتركيا ودول أخرى بحيث تمارس المجموعة نشاطها بشكل رئيسي في القطاع العقاري، لا توجد معاملات يتولد عنها إيرادات بين قطاعات المجموعة.

	2013				2014			
	المملكة العربية	الإمارات العربية المتحدة	الكويت	المجموع	المملكة العربية المتحدة	الإمارات العربية المتحدة	الكويت	المجموع
بيانات								
الإيرادات	25,975,940	403,513	357,759	23,393,968	1,820,700	16,664,896	-	366,910
القطاع								
ربح (خسارة)/	6,799,228	454,710	415,534	6,520,991	(592,007)	8,761,244	3,688,330	-
القطاع*								
						299,141	4,040,505	733,268

* تم احتساب نتائج القطاع بعد توزيع التكاليف العامة على القطاعات الجغرافية استناداً إلى قاعدة موجودات القطاع.

شركة المزايء الفائضة ش.م.ك.ع. وشركائها التابعة

أيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2014

27 معلومات القطاع (تتمة)
1- معلومات القطاع الأساسية (تتمة)

	2013				2014						
	الملكة العربية السعودية	الإمارات العربية المتحدة	الكويت	المجموع	الملكة العربية السعودية	الإمارات العربية المتحدة	الكويت	المجموع			
مجموع موجبات القطاع	228,116,141	11,449,255	5,142,572	142,856,067	68,668,247	261,888,635	17,825,652	18,568,567	5,196,577	158,673,149	61,624,690
مجموع مطالبات القطاع	130,948,803	15,622	-	77,693,429	53,239,752	154,133,185	13,650	-	-	104,884,598	49,234,937

2- معلومات القطاع الأساسية:

	2013				2014					
	الملكة العربية السعودية	الإمارات العربية المتحدة	الكويت	المجموع	الملكة العربية السعودية	الإمارات العربية المتحدة	الكويت	المجموع		
معلومات القطاعات الأخرى:										
التغير في القيمة العادلة للحوافز الاستثمارية	5,083,148	266,058	221,885	5,154,172	(558,967)	(1,199,949)	269,599	(69,597)	(592,294)	(807,657)
استرداد خسارة انخفاض قيمة عقارات محتفظ بها للمتاجر	704,717	-	-	704,717	-	2,003,838	-	2,003,838	-	-
الربح (الخسارة) من الموجودات المالية المتاحة للبيع	(41,497)	-	-	-	(41,497)	1,675,547	1,614,418	-	-	61,129
خسارة انخفاض قيمة موجودات مالية متاحة للبيع	(314,316)	-	-	-	(314,316)	(61,904)	-	-	-	(61,904)

27 معلومات القطاع (تتمة)

3- معلومات القطاع الثانوية

2014			
المجموع دينار كويتي	اخرى دينار كويتي	تجاري دينار كويتي	سكني دينار كويتي
16,664,896	-	8,753,231	7,911,665
مجموع إيرادات القطاع			
261,888,635	54,008,135	74,609,560	133,270,940
مجموع موجودات القطاع			
2013			
المجموع دينار كويتي	اخرى دينار كويتي	تجاري دينار كويتي	سكني 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			

28 التزامات رأسمالية

اتفقت المجموعة على عقود إنشاء مع أطراف أخرى، وبالتالي، التزمت بنفقات رأسمالية مستقبلية تتعلق بعقارات قيد الإنشاء بمبلغ 17,418,130 دينار كويتي (31 ديسمبر 2013؛ 17,777,462 دينار كويتي).

كان لدى الشركة التزامات بمبلغ 8,998,633 دينار كويتي تتعلق بشراء أرض من طرف آخر (إيضاح 24).

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 الدفترية 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 دينار كويتي	المستوى 3 دينار كويتي	المستوى 1 دينار كويتي	
10,141,263	7,413,632	2,727,631	2014 موجودات مالية متاحة للبيع
المجموع دينار كويتي	المستوى 3 دينار كويتي	المستوى 1 دينار كويتي	
10,185,062	7,478,115	2,706,947	2013 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:

		الخسارة			
		المسجلة في	الربح المسجل		
		صافي	في بيان الدخل		
		المشتريات	في بيان الدخل		
		والمبيعات	المجمع		
		والتسويات	الأخرى		
		دينار كويتي	دينار كويتي		
		في 31	في 1 يناير		
		ديسمبر 2014	2014		
		دينار كويتي	دينار كويتي		
موجودات مالية متاحة للبيع:					
		7,413,632	(64,483)	-	7,478,115
					صناديق ومحفظه مدارة
		صافي	الخسارة		
		المشتريات	المسجلة في		
		والمبيعات	في الإيرادات		
		والتسويات	الشاملة		
		دينار كويتي	الأخرى		
		في 31 ديسمبر	دينار كويتي		
		2013	دينار كويتي		
		دينار كويتي	دينار كويتي		
موجودات مالية متاحة للبيع:					
		7,478,115	(86,418)	83,448	(125,575)
					7,606,660
					صناديق ومحفظه مدارة

وصف المدخلات الجوهرية غير المعروضة لتقييم الموجودات المالية:

تم تقييم الصناديق والمحافظ المدارة استناداً إلى صافي قيمة الموجودات للصندوق المقدمة من قبل أمين استثمار الصندوق. إن المعلومات المتعلقة بأساليب التقييم والمدخلات الجوهرية غير المعروضة للتقييم لحساب حساسية قياس القيمة العادلة للتغيرات في المدخلات غير المعروضة غير متوفرة.

الأدوات غير المالية

تم قياس العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة وتصنيفها ضمن المستوى 3 من الجدول الهرمي للقيمة العادلة. تم عرض مطابقة في إيضاح 8.

وصف المدخلات الجوهرية غير المعروضة لتقييم الموجودات غير المالية:

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية باستخدام طريقة سعر السوق ورسملة إيرادات التأجير. وتم تحديدها من قبل مقيمين باستخدام أسعار السوق لعقارات مماثلة. إن مدخلات التقييم غير الملحوظة الجوهرية المستخدمة لغرض التقييم هي سعر السوق للقمح المربع ويختلف من عقار لآخر. إن التغير المعقول في هذه المدخلات قد ينتج عنه تغير غير مادي في القيمة العادلة.

إن طريقة رسملة الإيرادات الإيجارية تفترض رسملة إيرادات التأجير السنوية. وتمثل مدخلات التقييم الجوهرية غير الملحوظة المستخدمة معدل الرسملة الذي يتراوح بين 5.8% و 9.5%. وتؤدي زيادة المدخلات بنسبة 5% إلى انخفاض مكافئ في القيمة العادلة.

تم تقييم بعض العقارات الاستثمارية التي تمتلكها المجموعة على أساس نظام البناء والتشغيل التحويل (BOT) باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة.

30 إدارة المخاطر

مقدمة

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

هيكل إدارة المخاطر

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

فيما يلي المخاطر الرئيسية التي تتعرض لها المجموعة ضمن سياق مراولة أعمالها وأنشطة عملياتها والوسائل والهيكل التنظيمية التي تطبقها لإدارة هذه المخاطر بطريقة استراتيجية 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 يجعل قدرتهم على الوفاء بالالتزامات التعاقدية تتأثر بشكل مماثل نتيجة التغيرات في الظروف الاقتصادية أو السياسية أو غيرها. تشير التركيزات إلى الحساسية النسبية لأداء المجموعة نحو التطورات التي تؤثر على قطاع أعمال بذاته أو على منطقة جغرافية معينة.

لتجنب التركيزات الشديدة للمخاطر، تتضمن سياسات وإجراءات المجموعة توجيهات محددة للتركيز على حدود الدول والأطراف المقابلة والاحتفاظ بمحفظة متنوعة. يتم مراقبة وإدارة تركيزات مخاطر الائتمان المحددة على هذا الأساس.

30.1 مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي مخاطر احتمال عدم قدرة أحد أطراف إحدى الأدوات المالية على الوفاء بالتزامه مسبباً خسارة مالية للطرف الآخر. تدير 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 ونوي الجدارة الائتمانية فقط. كما يتم مراقبة أرصدة المدينين بصورة مستمرة. بالنسبة للمعاملات التي لا تتم في دولة وحدة التشغيل ذات الصلة، لا تقدم المجموعة شروط ائتمانية دون موافقة إدارة المجموعة.

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

نتيجة لطبيعة الأعمال التي تقوم بها المجموعة، لا تحتفظ المجموعة بملكية الضمانات مقابل الأرصدة المبنية.

30.1.1 مجمل الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان

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

30 إدارة المخاطر (تتمة)

30.1 مخاطر الائتمان (تتمة)

30.1.1 مجمل الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان (تتمة)

تم توزيع الموجودات المالية للمجموعة التي تخضع لمخاطر الائتمان على المناطق الجغرافية التالية:

2013 دينار كويتي	2014 دينار كويتي	المناطق الجغرافية:
6,280,165	9,070,010	الكويت
16,163,114	13,734,809	الإمارات العربية المتحدة
7,224	7,404	أخرى
<u>22,450,503</u>	<u>22,812,223</u>	

تتركز مخاطر المجموعة في قطاعات العقارات والإنشاءات.

لا يوجد تركيز لمخاطر الائتمان فيما يتعلق بمبني 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 التصنيفات الائتمانية الخارجية. تدير المجموعة الجدارة الائتمانية عن طريق ضمان منح الائتمان إلى الأطراف المعروفين بالجدارة الائتمانية فقط.

30.1.3 الموجودات المالية المتأخرة ومنخفضة القيمة

ليس لدى المجموعة أي موجودات مالية متأخرة ولكن غير منخفضة القيمة كما في 31 ديسمبر 2014 و 31 ديسمبر 2013. تعرض إجمالي المبلغ المستحق بقيمة 2,129,737 دينار كويتي (2013: 2,129,737 دينار كويتي) للانخفاض في القيمة، وتم اتخاذ مخصص لها بمبلغ 972,494 دينار كويتي (2013: 972,494 دينار كويتي). فيما يلي الحركة في المخصص خلال السنة:

مخصص الديون المشكوك في تحصيلها من الأرصدة المدينة

2013 دينار كويتي	2014 دينار كويتي	
972,494	972,494	الرصيد في بداية السنة
-	-	المحمل للسنة
<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.

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

30 إدارة المخاطر (تتمة)

30.2 مخاطر السيولة (تتمة)

31 ديسمبر 2014				
المجموع دينار كويتي	أكثر من سنتين دينار كويتي	سنة إلى سنتين دينار كويتي	خلال سنة واحدة دينار كويتي	
76,623,435	56,453,978	14,493,956	5,675,501	دائنو توريق وإجارة
12,679,688		8,115,000	4,564,688	قروض محددة الأجل
9,131,686	1,606,979	2,604,087	4,920,620	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
<u>98,434,809</u>	<u>58,060,957</u>	<u>25,213,043</u>	<u>15,160,809</u>	إجمالي المطلوبات غير المخصصة
التزامات				
التزامات رأسمالية				
26,416,763	15,435,606	6,361,485	4,619,672	
31 ديسمبر 2013				
المجموع دينار كويتي	أكثر من سنتين دينار كويتي	سنة إلى سنتين 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 البنك
<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				
التزامات رأسمالية				
17,777,462	9,777,605	4,444,365	3,555,492	

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 باستثمار فردي 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 التغيرات في 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 والقروض والسلف والسندات) نتيجة لعدم توافق إعادة تحديد أسعار الفائدة على الموجودات والمطلوبات. تهدف سياسة المجموعة إلى إدارة تكلفة الفائدة باستخدام مجموعة من العيون 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 المقدرّة 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 2014. لا يوجد أي تأثير على حقوق الملكية.

يوضح الجدول التالي حساسية بيان الدخل المجمع للتغير المحتمل بصورة معقولة في أسعار الفائدة بعدد 50 نقطة أساسية، مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة.

زيادة بقيمة 50 نقطة أساسية

الزيادة (النقص) في الربح

2013 2014

دينار كويتي دينار كويتي

246,938 323,793

دينار كويتي

30.3.2 مخاطر أسعار الأسهم

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

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

التأثير على الإيرادات الشاملة الأخرى

2013 2014

دينار كويتي دينار كويتي

11,177 1,468

80 4,903

مؤشرات السوق

سوق الكويت للأوراق المالية (+/-5%)

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 للبنود النقدية بسبب التغيرات في أسعار الصرف الأجنبي. تتكبد المجموعة مخاطر العملات الأجنبية على المعاملات المدرجة 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 رادت 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

2013 2014

دينار كويتي دينار كويتي

177,471 275,749

درهم إماراتي

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 بالشروط الكمية المتعلقة بالقروض.

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 2014 و 31 ديسمبر 2013.

تراقب المجموعة رأس المال باستخدام معدل الاقتراض، وفقاً لاتفاقية الدين للقروض وهو صافي الدين مقسوم على إجمالي رأس المال زائداً صافي الدين. إن سياسة المجموعة هي المحافظة على نسبة معدل الاقتراض أقل من 120٪. تُدرج المجموعة ضمن صافي الدين كلا من القروض والسلف التي تحمل فائدة ودائني التورق ودائني الإجارة والدائنين الآخرين ناقصاً الأرصد لدى البنوك والنقد.

2013	2014	
دينار كويتي	دينار كويتي	
49,384,927	64,758,514	دينون
(8,311,357)	(6,170,984)	ناقصاً: نقد و نقد معادل
41,073,570	58,587,530	صافي الدين
97,167,338	107,754,027	حقوق الملكية
42%	54%	صافي الدين إلى معدل حقوق الملكية