

2015

التقرير السنوي





◀ www.munshaat.com ▶





صاحب السمو الشيخ
صباح الأحمد الجابر الصباح
أمير دولة الكويت



سمو الشيخ
جابر مبارك الحمد الصباح
رئيس مجلس الوزراء دولة الكويت



سمو الشيخ
نواف الأحمد الجابر الصباح
ولي عهد دولة الكويت





المحتويات





أعضاء مجلس الإدارة	7-6
كلمة رئيس مجلس الإدارة	9-8
نبذة تعريفية	11-10

6

الإدارة التنفيذية

12

مشاريع الشركة	17-12
الشركات التابعة	21-18
تقرير الرقابة الشرعية	23-22

البيانات المالية المجمعة

24

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين	27-26
بيان الدخل المجمع	28
بيان الدخل الشامل المجمع	29
بيان المركز المالي المجمع	30
بيان التغييرات في حقوق الملكية المجمع	31
بيان التدفقات النقدية المجمع	32
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة	64-33



أعضاء مجلس الإدارة





السيد /
زياد طارق المخيزيم
رئيس مجلس الإدارة



السيد /
ناصر أحمد الرميح
عضو مجلس الإدارة



السيد /
داود سليمان البصيري
عضو مجلس الإدارة



السيد /
محمد خليفة العدساني
عضو مجلس الإدارة



السيد /
يوسف سليمان الذويخ
نائب رئيس مجلس الإدارة





كلمة رئيس مجلس الإدارة



بسم الله الرحمن الرحيم

تقرير مجلس الادارة إلى السادة المساهمين عن أداء الشركة خلال السنة المالية المنتهية في 2015/12/31

الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على أشرف المرسلين، وسيد الخلق اجمعين سيدنا محمد وعلى آله وصحبه الطيبين الطاهرين، وبعد ، ، ،

السادة المساهمين:

قبل نهاية العام 2015 أستكملت الشركة بفضل الله تعالى كافة التراخيص الرسمية لتشغيل فندق دار القبلة بالمدينة المنورة، وتم في فبراير 2016 الحصول على شهادة التصنيف من فئة الـ 5 نجوم من الهيئة العليا للسياحة والآثار بالمملكة العربية السعودية وتم بحمد الله افتتاح الفندق وتشغيله في 3 فبراير 2016 تحت إسم "فندق زمزم بولمان المدينة" بإدارة شركة أكور العالمية لإدارة وتشغيل الفنادق، الأمر الذي سوف تكون له بإذن الله تعالى، أثراً إيجابية لصالح الشركة ومساهمتها في المستقبل، علماً بأن ملكية الشركة قد وصلت إلى 62.11% في شركة محاصة مشروع برج القبلة (أ).

السادة المساهمين:

على صعيد الأداء التشغيلي لفندق زمزم بولمان بمكة المكرمة فقد استمر معدل ارتفاع الأداء خلال العام 2015 حيث بلغ صافي الأرباح التشغيلية للفندق مبلغاً قدره 124.5 مليون ريال سعودي بنسبة زيادة قدرها 4.5% عن صافي الأرباح التشغيلية خلال العام 2014.

أما على صعيد الشركات التابعة فقد تمكنت شركة ماس العالمية (مملوكة لمنشآت بنسبة 100%) من توسيع أنشطتها وتنويعها، فبعد أن حازت على ثقة العملاء في العديد من دول العالم في تسويق وإدارة صكوك الانتفاع ووحدات المشاركة بالوقت، دخلت الشركة (ماس العالمية) في عدة أنشطة مختلفة منها السياحة والسفر، والسياحة الدينية من خلال شركة فرست ماس بمصر، بالإضافة إلى التسويق العقاري في كل من المملكة المتحدة، الجمهورية التركية، وجمهورية مصر العربية.

السادة المساهمين:

وقبل أن نستعرض الأداء المالي للشركة وشركاتها التابعة نشير إلى أنه في تاريخ 6 يناير 2016 أخطرت الشركة بمطالبة ضريبية من مصلحة الزكاة والدخل بالمملكة العربية السعودية، تتعلق بضريبة الأرباح الرأسمالية على بعض التخارجات بحكم المسؤولية التضامنية مع المشتري، وكذلك ضريبة على أساس تقديري عن الأعمال المتحققة من برج زمزم، بالإضافة إلى الضرائب الخاصة ببعض المشاريع الأخرى التي تديرها الشركة بالمملكة، وذلك بمبلغ قدره نحو 1.9 مليار ريال سعودي بالإضافة إلى الغرامات.

وقد قامت الشركة بتعيين مستشار ضريبي من ذوي الخبرة والكفاءة بالمملكة العربية السعودية وذلك ليتولى دراسة الموضوع واتخاذ كافة الاجراءات وفقاً لأحكام القوانين السعودية ذات الصلة، وقد تم بالفعل تقديم الاعتراض الرسمي على هذه المطالبة في تاريخ 2 مارس 2016، كما قام المستشار الضريبي بإبداء الرأي الضريبي والضروي لمراقبي الحسابات الخارجيين للشركة، الأمر الذي اقتضى تجنب بعض المخصصات لمواجهة أية التزامات محتملة في هذا الشأن مما أثر على النتائج المالية المجمعة للشركة على النحو الذي سوف يرد فيما بعد.

السادة المساهمين:

على صعيد الأداء المالي للشركة خلال العام 2015 فقد حققت الشركة أرباحاً قدرها 960,731 د.ك بواقع 3 فلس كويتي/سهم، مقارنة بالسنة المالية الماضية التي حققت الشركة فيها أرباحاً قدرها 11,576,571 د.ك بواقع 36 فلس كويتي/سهم، ويعود الانخفاض في صافي الربح خلال 2015 مقارنة بالعام السابق 2014 إلى عدة أسباب أهمها: أ) انخفاض الربح الناتج من إطفاء مطلوبات مالية عن السنة المقارنة بمبلغ 6.4 مليون دينار كويتي، ب) تسجيل مصروف ضرائب محتملة لصالح كل من مصلحة الزكاة والدخل بالمملكة العربية السعودية ووزارة المالية بدولة الكويت بمبلغ 5.2 مليون دينار كويتي، ج) تسجيل خسائر من التغيير في القيمة لعقار مستأجر بمبلغ 3.3 مليون دينار كويتي، د) انخفاض الأرباح من عقارات استثمارية بمبلغ 2.3 مليون دينار كويتي.

أما حقوق المساهمين فقد بلغت 80,494,114 د.ك بنهاية العام 2015 بعد أن كانت 79,635,239 د.ك في العام 2014 بزيادة بلغت نسبتها نحو 3% وذلك بعد إجراء التوزيعات النقدية عن العام السابق 2014.

وقد انخفضت المصاريف الادارية والعمومية من مبلغ 3,834,488 د.ك خلال 2014 إلى مبلغ 3,125,072 خلال 2015 بنسبة انخفاض قدرها 19% وذلك بعد خصم مصاريف ما قبل الافتتاح لمشروع دار القبلة بالمدينة المنورة من نتائج 2015.

وقد اعتمد مجلس الادارة البيانات المالية للشركة في اجتماعه المؤرخ 2016/4/2، وأوصى بعدم توزيع أرباح على المساهمين عن السنة المالية المنتهية في 2015/12/31، وذلك بعد موافقة الجمعية العامة والجهات المختصة، كما أوصى المجلس بعدم صرف مكافأة أعضاء مجلس الإدارة.

السادة المساهمين:

إن مجلس الادارة يجدد عهده لكم ببذل كافة الجهود الرامية إلى انتقال الشركة إلى آفاق استثمارية أرحب في المستقبل القريب، كما يؤكد المجلس ثقته الكبيرة في قدرات وإمكانات الشركة لتحقيق ذلك بأسرع وقت ممكن.

ونشكر لكم ثقتكم الكبيرة ودعمكم الدائم وندعو الله عز وجل أن يوفقنا جميعاً وإياكم إلى ما فيه الخير والسداد.

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته



زياد طارق المخيزيم
رئيس مجلس الادارة



نبذة تعريفية

تأسيس الشركة

تأسست شركة منشآت للمشاريع العقارية في 8 أبريل 2003 ، وهي شركة مساهمة كويتية تم إدراجها بسوق الكويت للأوراق المالية في 5 نوفمبر 2007 ويبلغ رأسمالها الحالي المدفوع 32.2 مليون دينار كويتي موزعة على 322 مليون سهم.

الرؤية

السعي للوصول إلى مركز الريادة في مجال الإستثمار العقاري، وذلك من خلال التميز والإبداع في ابتكار أفضل الأدوات والحلول الإستثمارية العقارية غير التقليدية والتي تتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية.

نشاط الشركة

يتركز نشاط شركة منشآت للمشاريع العقارية في مجال العقار المحلي والدولي من خلال تطوير المنتجات والمشاريع العقارية وإدارتها بأسلوب منهجي متخصص يستهدف أسواقا ومشاريع غير تقليدية باستخدام أفضل الأدوات الإستثمارية المبتكرة والتي تتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية، بالإضافة إلى مساهمتها في مشاريع الاستثمار من صيغ البناء والتشغيل والتسليم (B.O.T).



أغراض الشركة

1. تملك وبيع وشراء العقارات والأراضي وتطويرها لحساب الشركة داخل دولة الكويت وخارجها وكذلك إدارة أملاك الغير .
2. تملك وبيع وشراء أسهم الشركات العقارية لحساب الشركة فقط في الكويت و في الخارج.
3. إعداد الدراسات وتقديم الاستشارات في المجالات العقارية بكافة أنواعها على أن تتوافر الشروط المطلوبة في من يزاول تقديم هذه الخدمة.
4. تملك وإدارة الفنادق والنوادي الصحية والمرافق السياحية وإيجارها واستئجارها.
5. القيام بأعمال الصيانة والمتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للشركة بما في ذلك أعمال الصيانة وتنفيذ الأعمال المدنية والميكانيكية والكهربائية والمساعد وأعمال تكييف الهواء بما يكفل المحافظة على المباني وسلامتها.
6. إدارة وتشغيل واستثمار وإيجار واستئجار الفنادق والنوادي والموتيلات وبيوت الضيافة والاستراحات والمنزلات والحدايق والمعارض والمطاعم والكافيتريات والمجمعات السكنية والمنتجعات السياحية والصحية والمشروعات الترويحية والرياضية والمحلات وذلك على مختلف الدرجات والمستويات شاملاً جميع الخدمات الأصلية والمساعدة والمرافقة الملحقة بها وغيرها من الخدمات اللازمة لها.
7. تنظيم المعارض العقارية الخاصة بمشاريع الشركة العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة .
8. إقامة المزادات العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة .
9. تملك الأسواق التجارية والمجمعات السكنية وإدارتها.
10. إنشاء وإدارة الصناديق الاستثمارية العقارية وذلك بعد موافقة بنك الكويت المركزي.
11. استغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة عن طريق استثمارها في محافظ مالية وعقارية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة.





مشاريح الشركة





**أخذت شركة منشآت على عاتقها وهي تخطط لمشاريعها المختلفة ،
أن تساهم بتلك المشاريع في إتاحة الفرصة لأكثر عدد ممكن من المسلمين
لتحقيق حلمهم في مجاورة بيت الله الحرام ومجاورة مسجد رسول الله ﷺ**



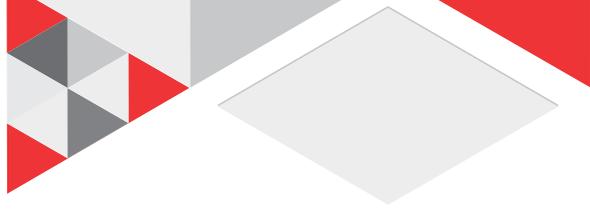


فندق زمزم بولمان المدينة

برج دار القبلة - المدينة المنورة - المملكة العربية السعودية

- زمزم بولمان المدينة" اسم العلامة الفندقية لبرج دار القبلة فئة الخمس نجوم.
- تم افتتاح فندق زمزم بولمان المدينة في مطلع عام 2016 م.
- يتميز هذا الفندق الاستثنائي بقرب موقعه من المسجد النبوي الشريف وبأفضل خدمة ضيافة متوفرة في المدينة المنورة.
- يتكون الفندق من 836 غرفة وجناحًا مفروشًا بأفخم أنواع الأثاث ومزوداً بتسهيلات لا تهاهي، بالإضافة إلى 4 مطاعم عصرية وخدمات مميزة.
- تتولى شركة أكور العالمية إدارة وتشغيل فندق زمزم بولمان المدينة، ويأتي اختيار شركة منشآت لشركة أكور في إدارة وتشغيل أول مشاريعها في المدينة المنورة نتيجة النجاح الذي حققته في إدارة وتشغيل فندق زمزم بولمان مكة.
- الدور الأرضي والميزانين عبارة عن محلات تجارية.
- يحتوي الفندق على مراكز لخدمات الحج والعمرة و مركز رعاية صحية و أنظمة أمن وسلامة.
- توفر عدد 5 سراديب لمواقف السيارات تستوعب أكثر من 500 سيارة.
- بالإضافة إلى ذلك يتوفر بالسرداب مغسلة تخدم نزلاء الفندق ومطبخ و كافيتيريا للعمال.







برج مكة

مكة المكرمة - المملكة العربية السعودية



- أحد أبراج مجمع أبراج الصفاة السكني و الذي يتميز بقرنيه من ساحات الحرم المكي الشريف ، حيث يقع على شارع أجياد ويفصله عن باب الملك عبدالعزيز للحرم المكي الشريف نحو 50 مترا فقط .
- يتكون البرج من 22 طابقا سكنيا تحتوي على 438 وحدة سكنية مصممة بمواصفات الأجنحة الفندقية ذات الخمس نجوم نفذت تحت إشراف مصممين عالميين.
- يحتوي مجمع أبراج الصفاة على عدد كبير من المحلات التجارية والمطاعم ومواقف السيارات تخدم نزلاء البرج .
- يخدم البرج 17 مصعدا ، منها 14 للنزلاء و 3 للخدمات .

مجمع أبراج البيت

وقف الملك عبدالعزيز - مكة المكرمة

مجمع أبراج البيت السكني أحد أضخم المشاريع العقارية في المملكة العربية السعودية ، وهو مشروع سكني مقام



- على قطعة أرض تمتلكها أوقاف الملك عبد العزيز لخدمة الحرمين الشريفين – قلعة أجياد ، و يبعد عن بوابة الملك عبد العزيز مسافة (150) مترا فقط.
- يعد المشروع من أوائل مشاريع نظام البناء والتشغيل والتسليم (B.O.T) في مكة المكرمة .
- يتكون المجمع من سبعة أبراج ، ومنها برج زمزم باكورة مشاريع شركة منشآت في مكة المكرمة .
- صممت أبراج المجمع برؤية هندسية معمارية تناسب أجواء مكة المكرمة.
- إطلالة جزء كبير من وحدات الأبراج على الكعبة المشرفة والحرم المكي الشريف.
- نظام خاص لنقل الأذان والصلاة من الحرم مباشرة إلى الوحدات السكنية.
- يخدم المجمع 36 مصعداً لتسهيل حركة الزوار في أوقات الصلاة ، وتعمل المصاعد وفق أنظمة ذكية متطورة .
- يحتوي مجمع أبراج البيت على مركز تسوق من أربعة ادوار ، منها ثلاثة ادوار للمحلات التجارية و دور كامل لأشهر المطاعم العالمية والمحلية ، بالإضافة إلى متحف التراث الإسلامي و مركز استطلاع القمر .

فندق زمزم بولمان مكة برج زمزم - مجمع أبراج البيت - مكة المكرمة

فندق زمزم بولمان مكة احد اكبر فنادق شركة منشآت في مكة المكرمة ، وهو من فئة فنادق الخمس نجوم ، يتمتع بموقع مميز على بعد خطوات من المسجد الحرام بمكة المكرمة مقابل بوابة الملك عبد العزيز ، حيث يقع في برج زمزم احد أبراج مجمع أبراج البيت السكني .

- يقدم الفندق أرقى معايير الضيافة الفندقية ليتمتع ضيوف الفندق بطيب المقام جوار المسجد الحرام .
- يتكون الفندق من 33 طابقاً وتشمل 1315 وحدة سكنية مصممة بمواصفات الأجنحة والغرف الفندقية من فئة الخمس نجوم ، مع تمتعها بإطلالاتها على الحرم أو الكعبة المشرفة أو أسواق مدينة مكة المكرمة .
- يتولى إدارة وتشغيل الفندق شركة أكور العالمية ، إحدى الشركات الرائدة في مجال التشغيل الفندقي على مستوى العالم ، و هي تدير عدد من الفنادق في المملكة العربية السعودية عبر طيف واسع من العلامات الفندقية تشمل بولمان و نوفوتيل وميريكيور وايبيس وسوفيتيل وجراند ميركيور.

مطاعم برج زمزم برج زمزم - مجمع أبراج البيت - مكة المكرمة



يحتوي برج زمزم على أربعة مطاعم راقية إلى جانب حديقة الشاي و قاعة رجال الأعمال ، وتمتاز المطاعم والقاعات بأحدث التصاميم العصرية والتي تم تجديدها مؤخراً تحت إشراف وتنفيذ شركة تصميم عالمية ، وتشتمل المطاعم : مطعم الزهراء (450 شخص) و مطعم الياسمين (310 شخص) و مطعم الصفا (130 شخص) و مطعم المروة (100 شخص) ، حيث توفر المطاعم الأربعة تجربة ثرية من خلال المأكولات العالمية والعربية والآسيوية التي تقدمها في أجواء إسلامية .
أما حديقة الشاي (130 شخص) وقاعة رجال الاعمال (76 شخص) فتقدمان لائحة متنوعة من القهوة والشاي مع الوجبات الخفيفة والحلويات طوال اليوم.

شركة المحراب (دولة الكويت)

شركة المحراب العقارية هي شركة مساهمة كويتية مقفلة تم تأسيسها في منتصف عام 2008 من مجموعة من الشركاء الاستراتيجيين منهم شركة منشآت للمشاريع العقارية و مصرف الامارات الاسلامي و الشركة العربية للاستثمار و مجموعة عارف الإستثمارية وغيرها و يبلغ رأس مال الشركة 26 مليون دينار كويتي مدفوع بالكامل.



وقد تأسست شركة المحراب العقارية بغرض استئجار كامل الأدوار السكنية في البرج الرابع (المسمى ببرج المحراب) من مجمع أبراج الصقوة التجاري السكني الكائن في شارع أجياد بمكة المكرمة، والقريب من ساحات الحرم المكي الشريف ، بغرض استغلاله وإستعماله كفندق أو أجنحة فندقية.

- يتميز برج المحراب بقربه من ساحات الحرم المكي الشريف ويبعد عن بوابة الملك عبدالعزيز للحرم المكي مسافة 50 متراً تقريباً .
- يتكون البرج من اثني عشر طابقاً سكنياً تشمل 372 وحدة سكنية فندقية صممت الوحدات السكنية بمواصفات الأجنحة الفندقية ذات الخمس نجوم نفذت تحت إشراف مصممين عالميين.
- تحتوي الأدوار الأخرى الواقعة أسفل الأدوار السكنية على مساحات خدمية للمطبخ والمغسلة والمطاعم بالإضافة إلى مواقف سيارات.



الشركات التابعة







شركة منشآت للمشاريع والمقاولات (السعودية)

تأسست شركة منشآت للمشاريع والمقاولات (السعودية) في 27 يونيو 2005 ، وتعود ملكيتها إلى شركة منشآت للمشاريع العقارية بنسبة 100% .

أغراض وخدمات الشركة :

- إنشاء وإدارة وصيانة وتشغيل وتجهيز الفنادق والأبراج والشقق الفندقية والسكنية والوحدات والمراكز السكنية والتجارية والترفيهية والسياحية والمعارض والمطاعم.
- مقاولات عامة للمباني (الإنشاء - الإصلاح - الهدم - الترميم للمباني العامة والأبراج والمراكز الفندقية والسكنية والتجارية والحدائق والمنشآت الترفيهية - المباني المصنعة).
- مقاولات فرعية تخصصية وخدمات الدعاية والإعلان .
- وكالات سفر وسياحة .
- إعداد المناقصات ودعوة الموردين للوقوف على تقديم المواد الخاصة والتشطيبات النهائية بالمشروع وكذلك الأثاث والمعدات ومتابعة توريدها.
- مراجعة المخططات النهائية الخاصة بالمشاريع بعد اعتمادها من المكاتب الاستشارية.
- مراجعة التصميمات الداخلية للمشاريع القائمة.
- إعداد دراسات عن السوق السعودي واحتياجاته ومتابعة أي تغييرات به .



شركة ماس العالمية (دولة الكويت)

شركة ماس العالمية شركة كويتية تعمل وفق أحكام الشريعة الإسلامية ، وهي إحدى الشركات التابعة لشركة منشآت للمشاريع العقارية .

جاء تأسيسها في يونيو عام 2003 للعمل في مجال التسويق العقاري وتقديم الحلول والاستشارات العقارية وخدمات ما بعد البيع للمستثمرين وأصحاب العقارات والمطورين العقاريين كما تعمل على تسويق الوحدات والمنتجات العقارية وطرحها في الأسواق المحلية والعالمية . وحرصاً منها على أن تكون قريبة من عملائها قامت الشركة بالتوسع عبر إنشاء شركات تابعة لها وبناء علاقات إستراتيجية مع شركات أخرى إقليمياً وعالمياً.

تمتاز شركة ماس بخبراتها المتراكمة في مجال التسويق العقاري، ومعرفتها بخصائص الأسواق المختلفة في المنطقة، وحرصها على الاهتمام الدائم بالعملاء وهو ما أكسبها ثقة كبيرة عكستها حصولها على عضوية جمعية محترفي العقارات الدولية (AIIPP)، ما يجعلها واحدة من الشركات القليلة على مستوى المنطقة التي تحظى بهذه العضوية.

وتسعى شركة ماس بان تكون متواجدة في الفعاليات العقارية المحلية و الإقليمية المهمة، حيث تقوم بتسويق لعدد من المشاريع العقارية المتميزة أبرزها برج زمزم في مكة المكرمة و مشاريع أخرى في مصر و تركيا و بريطانيا.

الشركات التابعة لشركة ماس العالمية:

- شركة ماس العالمية للسفر والسياحة - الكويت
- شركة ماس العالمية - مصر
- شركة فيرست ماس إنترناشيونال تورز - مصر

شركة ماس العالمية للسياحة والسفر – الكويت

تأسست شركة ماس العالمية للسياحة والسفر في عام 2013 ، وهي عضو معتمد في الاتحاد الدولي للنقل الجوي IATA أسستها شركة ماس العالمية بغرض خدمة شركاتها التابعة والزميلة وعملائها من حملة صكوك برج زمزم . وتسعى الشركة في بناء علاقات إستراتيجية مع شركات محلية وإقليمية ودولية بهدف التنوع و الارتقاء بخدمات السياحة والسفر المقدمة لعملائها .
من أهم خدمات شركة ماس العالمية للسياحة والسفر :
• حجوزات الطيران.
• حجوزات الفنادق.
• خدمات الكونسيرج الدولية و ما يتعلق بها .

شركة ماس العالمية - مصر

شركة مصرية ذات مسؤولية محدودة

وهي تعد من الشركات الرائدة في التسويق وابتكار الحلول العقارية في الأسواق العالمية وذلك بهدف توفير فرص سكنية فخمة ومتميزة وبصورة مبتكرة مع الاهتمام بضرورة أن تكون هذه الفرص بأسعار مناسبة، ومن هذا المنطلق تواصل شركة ماس العالمية خطتها لتسويق برج زمزم بمكة المكرمة مع مجموعة من المشاريع الجديدة في كل من مصر وتركيا و بريطانيا.

شركة فيرست ماس إنترناشيونال تورز - مصر

شركة مصرية ذات مسؤولية محدودة

وهي إحدى شركات ماس العالمية وتعتبر من الشركات الرائدة في مجال خدمات الحج والعمرة ، حيث تقدم الشركة خدمات متميزة في توفير كافة الخدمات التي يحتاجها الحاج والمعتمر ابتداء من الحجوزات الفندقية و تذاكر الطيران وغيرها من الخدمات التي يحتاجها الحاج والمعتمر.





تقرير الرقابة الشرعية





التقرير السنوي لهيئة الرقابة الشرعية

إلى مساهمي شركة منشآت للمشاريع العقارية المحترمين

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين، أما بعد:

فقد راجعنا المنتجات المستخدمة والعقود المتعلقة بالمعاملات والتطبيقات التي أجرتها شركة منشآت للمشاريع العقارية خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2015، كما قمنا أيضا بالمراجعة الواجبة لإبداء الرأي فيما إذا كانت شركة منشآت للمشاريع العقارية قد التزمت بمبادئ أحكام الشريعة من خلال الفتاوى والقرارات والتوجيهات التي أصدرناها. ولقد قمنا بمراجعة واعتماد نماذج العقود والاتفاقيات بعد الحصول على المعلومات التي رأت الهيئة ضرورتها لإصدار رأيها، ومن خلال الرقابة الشرعية تمت مراجعة عينات عشوائية من العمليات العائدة لجميع معاملات شركة منشآت للمشاريع العقارية مع المساهمين والمستثمرين وغيرهم، ومن خلال إفادة المراقب الشرعي من عمليات التدقيق والزيارات الميدانية، وعن سير العمل وسلامة تطبيق الفتاوى والقرارات الصادرة عن الهيئة.

كما تم الحصول على جميع المعلومات والتوضيحات التي اعتبرناها ضرورية لتزويدنا بأدلة تكفي لإعطاء تأكيد معقول بأن شركة منشآت للمشاريع العقارية لم تخالف أحكام وقواعد ومبادئ الشريعة الإسلامية في جميع المعاملات التي عرضت علينا.

ومن خلال الاجراءات والخطوات التي اتبعناها تبين لنا مايلي:

- 1 - أن العقود والمعاملات التي أبرمتها شركة منشآت للمشاريع العقارية خلال السنة المالية المنتهية 2015/12/31م، والتي اطلعنا عليها، تمت وفقا لأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية، وقرارات وتوصيات الهيئة الشرعية.
- 2 - أن احتساب الزكاة تم وفقا لأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية وقرارات وتوصيات الهيئة.

وصلى الله على سيدنا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين، والحمد لله رب العالمين

أعضاء هيئة الرقابة الشرعية

أ.د.مبارك جزاء الحربي

د. أنور شعيب عبد السلام

أ.د.سيد محمد عبد الرزاق الطبطبائي



البيانات المالية المجمعة





31 ديسمبر 2015

- تقرير مراقبي الحسابات المستقلين
- بيان الدخل المجمع
- بيان الدخل الشامل المجمع
- بيان المركز المالي المجمع
- بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
- بيان التدفقات النقدية المجمع
- إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة



تدقيق وضرائب واستشارات
ص. ب. 1486 الصفاة 13015 الكويت

هاتف : +965 1 88 77 99
فاكس : +965 2294 2651

info@bakertillykuwait.com
www.bakertillykuwait.com



العيان والعصيمي وشركاهم
إرنست ويونغ

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

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

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين إلى حضرات السادة المساهمين شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع.

تقرير حول البيانات المالية المجمعة

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة المرفقة لشركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة")، والتي تتكون من بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2015 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 تقدير مراقبي الحسابات، بما في ذلك تقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة سواء كانت تلك الأخطاء بسبب الغش أو الخطأ. عند تقييم هذه المخاطر، يأخذ مراقبو الحسابات في الاعتبار أدوات الرقابة الداخلية المتعلقة بإعداد المجموعة للبيانات المالية المجمعة والعرض العادل لها، وذلك من أجل وضع إجراءات تدقيق تتناسب مع الظروف، ولكن ليس بغرض التعبير عن رأي حول فاعلية أدوات الرقابة الداخلية للمجموعة. ويشتمل التدقيق أيضاً على تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة وصحة التقديرات المحاسبية الهامة التي أجرتها الإدارة، وكذلك تقييم العرض الشامل للبيانات المالية المجمعة.

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

الرأي

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



تدقيق وضرائب واستشارات
ص. ب. 1486 الصفاة 13015 الكويت



التأكد على أمر

(1) نلغت الانتباه إلى إيضاح 5 حول البيانات المالية المجمعة، الذي يبين أن الشركة الأم قد استلمت مذكرة بمطالبة ضريبية بمبلغ 1,891 مليون ريال سعودي (ما يعادل 153 مليون دينار كويتي) من مصلحة الزكاة والدخل ("المصلحة") بالمملكة العربية السعودية ("المطالبة الضريبية"). ورداً على المطالبة الضريبية، قامت الشركة الأم بتقديم كتاب اعتراض لدى المصلحة. استناداً إلى استشارة مستشار ضريبي، قدرت إدارة الشركة الأم وسجلت التزام ضريبي محتمل بمبلغ 12 مليون دينار كويتي في البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2015 يتضمن حصة الشركة الأم بمبلغ 5.2 مليون دينار كويتي كما هو مبين بالتفصيل في إيضاح 5. وعلى الرغم من الحقائق المذكورة أعلاه، فإنه يوجد عدم تأكد مادي فيما يتعلق بنتيجة المطالبة الضريبية. يمثل المخصص المدرج في الدفاتر كما في 31 ديسمبر 2015 أفضل تقدير من إدارة الشركة الأم.

(2) نلغت الانتباه إلى إيضاح 19 حول البيانات المالية المجمعة والذي يبين أنه خلال السنة، قام مقاول أحد عقارات المجموعة في المملكة العربية السعودية برفع دعوى للمطالبة بمبلغ 501 مليون ريال سعودي (ما يعادل 41 مليون دينار كويتي) من الشركة الأم وقد قامت الشركة الأم في المقابل برفع دعوى مضادة للمطالبة بمبلغ 627 مليون ريال سعودي (ما يعادل 51 مليون دينار كويتي) ضد نفس المقاول وذلك للتأخير في انجاز المشروع. إن الدعوى قيد التحكيم حالياً لدى لجنة التحكيم السعودية. وترى إدارة الشركة الأم، استناداً إلى استشارة من مستشار قانوني مستقل، أن قرار التحكيم من المرجح أن يكون لصالح الشركة الأم، وبالتالي لم يتم إدراج أي مخصص لقاء هذه المطالبة في البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2015.

إن رأينا غير متحفظ فيما يتعلق بهذه الأمور أعلاه.

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. وأنا قد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورة لأغراض التدقيق، كما أن البيانات المالية المجمعة تتضمن جميع المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم السنة 2016 واللائحة التنفيذية للقانون رقم 25 لسنة 2012. وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، وأنه قد أجري الجرد وفقاً للأصول المرعية. حسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا لم تقع مخالفات لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 واللائحة التنفيذية للقانون رقم 25 لسنة 2012، أو لعقد التأسيس وللنظام الأساسي للشركة الأم، خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي. نبين أيضاً أنه خلال تدقيقنا لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 في شأن هيئة أسواق المال والتعليمات المتعلقة به خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015 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 العيبان والعصيمي وشركاهم
عضو في إرنست ويونغ

5 أبريل 2016
الكويت



2014	2015	
دينار كويتي	دينار كويتي	إيضاحات
		الإيرادات
		أتعاب إدارة
592,725	692,938	17
4,548,670	1,892,126	7
(350,560)	(3,273,450)	7
83,898	(3,824)	
-	(444,791)	
10,191,041	3,752,978	8
(242,908)	(55,888)	
25,933	55,097	
387,578	517,257	
376,595	1,371,252	7
2,687,664	1,211,148	9
188,894	-	
-----	-----	
18,489,530	5,714,843	
		المصروفات
		مصروفات عمومية وإدارية
(3,834,488)	(3,854,826)	3
(147,739)	(66,984)	
(720,404)	(728,812)	
-	(283,290)	10
-	6,174,627	7
168,439	180,557	11
-	(2,026,841)	4
50,630	592,521	
-----	-----	
(4,483,562)	(13,048)	
14,005,968	5,701,795	
(866,698)	(5,538,444)	5
(100,000)	-	17
-----	-----	
13,039,270	163,351	
		ربح السنة
		الخاص بـ
		مساهمي الشركة الأم
11,576,571	960,731	
1,462,699	(797,380)	
-----	-----	
13,039,270	163,351	
=====	=====	
13,039,270	163,351	
=====	=====	
36 فلس	3 فلس	6
		ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم

2014	2015	إيضاحات
دينار كويتي	دينار كويتي	
13,039,270	163,351	ربح السنة
-----	-----	
522,144	221,909	إيرادات شاملة أخرى
252,169	109,874	إيرادات شاملة أخرى للسنة سوف يعاد تصنيفها إلى بيان الدخل المجمع في فترات لاحقة
-----	-----	صافي التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية المتاحة للبيع
774,313	331,783	فروق تحويل عملات أجنبية من ترجمة عمليات أجنبية
-----	-----	
-	1,207,830	الإيرادات الشاملة الأخرى للسنة التي سوف يعاد تصنيفها إلى بيان الدخل المجمع في فترات لاحقة
1,329,775	(5,101)	احتياطي إعادة تقييم عقد تأجير تشغيلي مدفوع مقدماً
-----	-----	حصة في احتياطي إعادة تقييم لشركة زميلة
1,329,775	1,202,729	الإيرادات الشاملة الأخرى للسنة التي لن يعاد تصنيفها إلى بيان الدخل المجمع في فترات لاحقة
-----	-----	
2,104,088	1,534,512	إجمالي الإيرادات الشاملة الأخرى للسنة
-----	-----	
15,143,358	1,697,863	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
=====	=====	
13,491,853	2,468,875	الخاصة بـ :
1,651,505	(771,012)	مساهمي الشركة الأم
-----	-----	الحصص غير المسيطرة
15,143,358	1,697,863	
-----	-----	



2014	2015		
دينار كويتي	دينار كويتي	إيضاحات	
			الموجودات
			موجودات غير متداولة
111,476	81,662		أثاث و كمبيوتر
27,725,115	76,225,925	7	عقار مستأجر قيد التطوير
20,690,228	20,064,117	7	عقارات استثمارية
1,222,470	2,430,300	8	عقد تأجير تشغيلي مدفوع مقدماً
53,156,614	43,159,298	9	استثمار في شركات زميلة
7,456,905	7,173,083	10	موجودات مالية متاحة للبيع
110,362,808	149,134,385		
			موجودات متداولة
300,064	244,177		موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
17,822,862	8,129,743	11	مدينون ومدفوعات مقدماً
-	545,902		عقارات للمتاجرة
9,839,470	10,523,839		أرصدة لدى البنوك ونقد
27,962,396	19,443,661		
138,325,204	168,578,046		
			مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
32,200,000	32,200,000	12	رأس المال
12,400,000	12,400,000		علاوة إصدار أسهم
11,169,484	11,216,178	12	احتياطي قانوني
6,742,478	6,789,172	12	احتياطي اختياري
820,946	1,042,855		التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة
1,329,775	2,532,504		احتياطي إعادة تقييم
(265,199)	(181,693)		احتياطي تحويل عملات أجنبية
15,237,755	14,495,098		أرباح محتفظ بها
79,635,239	80,494,114		
5,713,713	3,135,059	13	حقوق الملكية الخاص بمساهمي الشركة الأم
85,348,952	83,629,173		الحصص غير المسيطرة
			إجمالي حقوق الملكية
			المطلوبات
			مطلوبات غير متداولة
657,413	810,171		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
721,595	19,243,259	14	دائنو تمويل إسلامي
1,706,305	1,730,184	15	التزامات بموجب عقود تأجير تمويلي
626,233	647,513	16	دائنون ومصروفات مستحقة
3,711,546	22,431,127		
			مطلوبات متداولة
6,000,000	6,884,930	14	دائنو تمويل إسلامي
83,254	81,044	15	التزامات بموجب عقود تأجير تمويلي
43,181,452	55,551,772	16	دائنون ومصروفات مستحقة
49,264,706	62,517,746		
52,976,252	84,948,873		
138,325,204	168,578,046		
			إجمالي المطلوبات
			مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمعة للمنتهية في 31 ديسمبر 2015 حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم

مجموع حقوق الملكية	حصص غير مسيطرة	الإجمالي الفرعي	أرباح محتفظ بها	احتياطي تحويل عمالات أجنبية	احتياطي إعادة تقييم	التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة	احتياطي اختياري	احتياطي قانوني	علاوة إصدار أسهم	رأس المال
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
85,348,952	5,713,713	79,635,239	15,237,755	(265,199)	1,329,775	820,946	6,742,478	11,169,484	12,400,000	32,200,000
163,351	(797,380)	960,731	960,731	-	-	-	-	-	-	-
1,534,512	26,368	1,508,144	-	83,506	1,202,729	221,909	-	-	-	-
1,697,863	(771,012)	2,468,875	960,731	83,506	1,202,729	221,909	-	-	-	-
(1,241,830)	(1,241,830)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(1,610,000)	-	(1,610,000)	(1,610,000)	-	-	-	-	-	-	-
(565,812)	(565,812)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	(93,388)	-	-	-	46,694	46,694	-	-
83,629,173	3,135,059	80,494,114	14,495,098	(181,693)	2,532,504	1,042,855	6,789,172	11,216,178	12,400,000	32,200,000
72,292,845	4,539,459	67,753,386	7,779,838	(328,562)	-	298,802	5,488,151	9,915,157	12,400,000	32,200,000
13,039,270	1,462,699	11,576,571	11,576,571	-	-	-	-	-	-	-
2,104,088	188,806	1,915,282	-	63,363	1,329,775	522,144	-	-	-	-
15,143,358	1,651,505	13,491,853	11,576,571	63,363	1,329,775	522,144	-	-	-	-
(1,610,000)	-	(1,610,000)	(1,610,000)	-	-	-	-	-	-	-
(570,009)	(570,009)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
92,758	92,758	-	-	-	-	-	-	-	-	-
85,348,952	5,713,713	79,635,239	15,237,755	(265,199)	1,329,775	820,946	6,742,478	11,169,484	12,400,000	32,200,000

كما في 1 يناير 2015

ربح (خسارة) السنة

إيرادات شاملة أخرى للسنة

إجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة للسنة

الناتج من حياة شركة تابعة (إيضاح 4)

توزيعات أرباح (إيضاح 12)

توزيعات أرباح مدفوعة إلى الحصص غير المسيطرة

المحول إلى الاحتياطات

كما في 31 ديسمبر 2015

كما في 1 يناير 2014

ربح السنة

إيرادات شاملة أخرى للسنة

إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة

توزيعات أرباح (إيضاح 12)

توزيعات أرباح مدفوعة إلى الحصص غير المسيطرة

المحول إلى الاحتياطات

تصفية شركة تابعة

كما في 31 ديسمبر 2014

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 22 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة



2014	2015	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
13,039,270	163,351		أنشطة التشغيل
(2,145,188)	1,064,357	7	ربح السنة
(834,254)	(921,620)	7	تعديلات ل:
-	3,273,450	7	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
(83,898)	3,824	7	ربح بيع عقارات استثمارية
(10,191,041)	(3,752,978)	8	صافي الخسائر من التغير في القيمة العادلة لعقار مستأجر قيد التطوير
242,908	55,888		خسارة (ربح) من بيع موجودات مالية متاحة للبيع
(25,933)	(55,097)		ربح اطفاء مطلوبات مالية
(387,578)	(517,257)		خسائر غير محققة من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
(2,687,664)	(1,211,148)	9	إيرادات تمويل
(188,894)	-		إيرادات توزيعات ارباح
147,739	66,984		حصصة في نتائج شركات زميلة
720,404	728,812		ربح بيع شركة زميلة
-	283,290	10	استهلاك
-	(6,174,627)	7	تكاليف تمويل
(168,439)	(180,557)	11	خسائر انخفاض قيمة موجودات مالية متاحة للبيع
-	2,026,841	4	استرداد مخصصات انتفت الحاجة اليها
(50,630)	(592,521)		استرداد خسائر انخفاض قيمة مدينين
215,651	184,665		صافي الخسائر من دمج الاعمال
866,698	5,538,444	5	ربح تحويل عملات اجنبية
100,000	-		مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
			ضرائب
			مكافأة أعضاء مجلس الادارة
(1,430,849)	(15,899)		
4,480,275	26,821,361		التغيرات في رأس المال العامل:
-	(545,902)		مدينون ومدفوعات مقدما
(8,386,007)	(27,499,204)		عقارات للمتاجرة
			دائنون ومصروفات مستحقة
(5,336,581)	(1,239,644)		النقد المستخدم في العمليات
(112,204)	(31,907)		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة
(5,448,785)	(1,271,551)		صافي النقد المستخدم في أنشطة التشغيل
			أنشطة الاستثمار
(88,703)	(37,170)		شراء اثاث واجهزة كمبيوتر
-	(3,951,394)		اضافات الى عقار مستأجر قيد التطوير
(689,990)	(113,267)		اضافات الى عقارات استثمارية
1,055,424	2,447,277		المحصل من بيع عقارات استثمارية
168,816	218,617		المحصل من بيع موجودات مالية متاحة للبيع
85,681	-		المحصل من استحقاق مديني وكالة
(400,000)	-		استثمار في شركة زميلة
-	196,513	4	حيازة شركة تابعة
674,213	147,932		إيرادات توزيعات ارباح مستلمة
-	55,097		إيرادات تمويل مستلمة
805,441	(1,036,395)		صافي النقد (المستخدم في) الناتج من أنشطة الاستثمار
			أنشطة التمويل
-	(5,064,770)		تمويل اسلامي اضافي
(83,000)	-		سداد تمويل اسلامي
(313,973)	(287,671)		تكاليف تمويل مدفوعة
(1,610,000)	(2,175,812)		توزيعات ارباح مدفوعة
(288,445)	-		صافي الحركة في الحصص غير المسيطرة
(2,295,418)	2,601,287		صافي النقد الناتج من (المستخدم في) أنشطة التمويل
125,189	391,028		تعديل تحويل عملات اجنبية
(6,813,573)	684,369		الزيادة (النقص) في الأرصدة لدى البنوك والنقد
16,653,043	9,839,470		الأرصدة لدى البنوك والنقد في 1 يناير 2015
9,839,470	10,523,839		الأرصدة لدى البنوك والنقد في 31 ديسمبر 2015

1- معلومات حول الشركة

إن شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. («الشركة الأم») هي شركة مساهمة عامة، تم تأسيسها في الكويت، وهي مدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية وتخضع لقواعد ونظم هيئة اسواق المال . تأسست الشركة الأم بتاريخ 8 أبريل 2003 وفقاً للنظام الأساسي للشركة الموثق بإدارة التسجيل والتوثيق العقاري في وزارة العدل تحت رقم 1416 مجلد 1. يقع المكتب المسجل للشركة الأم في الطابق 43 - برج الراجية 2 - الشرق - شارع الشهداء مدينة الكويت - الكويت. تقوم الشركة الأم بأنشطتها وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية.

إن الشركة الأم هي شركة تابعة لمجموعة عارف الاستثمارية ش.م.ك. («عارف») (الشركة الأم الوسيطة) وهي شركة مساهمة مقفلة تم تأسيسها في دولة الكويت وهي شركة تابعة لبيت التمويل الكويتي («الشركة الأم الكبرى») وهو بنك إسلامي مسجل لدى بنك الكويت المركزي وأسهمه مدرجة بسوق الكويت للأوراق المالية.

تم التصريح بإصدار البيانات المالية المجمعة للشركة الأم وشركاتها التابعة (يشار إليهما معا بـ «المجموعة») للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015 وفقاً لقرار مجلس الإدارة في 2 أبريل 2016 وهي خاضعة لموافقة الجمعية العمومية العادية لمساهمي الشركة الأم. إن الجمعية العمومية العادية للمساهمين لها الحق في تعديل هذه البيانات المالية المجمعة بعد إصدارها.

يتم القيام بالأنشطة وفقاً للنظام الأساسي للشركة الأم. إن الأنشطة الرئيسية للشركة الأم هي كالتالي:

1. تملك وبيع وشراء العقارات والأراضي وتطويرها لحساب الشركة الأم داخل دولة الكويت وخارجها وكذا إدارة أملاك الغير وكل ذلك بما لا يخالف الأحكام المنصوص عليها في القوانين الحالية والقيود على إنشاء قسائم السكن الخاص على النحو الذي نصت عليه هذه القوانين.
2. تملك وبيع وشراء أسهم وسندات الشركات العقارية لحساب الشركة الأم فقط في الكويت وفي الخارج.
3. إعداد الدراسات وتقديم الاستشارات في المجالات العقارية بكافة أنواعها على أن تتوافر الشروط المطلوبة في مقدمي هذه الخدمة.
4. تملك وإدارة الفنادق والنوادي الصحية والمرافق السياحية وإيجارها واستئجارها.
5. القيام بجميع أعمال الصيانة والمتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للشركة الأم بما في ذلك الأعمال المدنية والميكانيكية والكهربائية والمساعد وأعمال تكييف الهواء بما يكفل المحافظة على المباني وسلامتها.
6. إدارة وتشغيل واستثمار وإيجار واستئجار الفنادق والنوادي والموتيلات وبيوت الضيافة والاستراحات والمنتزهات والحدائق والمعارض والمطاعم والكافيتريات والمجمعات السكنية والمنتجعات السياحية والصحية والمشروعات الترويحية والرياضية والمحلات وذلك على مختلف الدرجات والمستويات شاملاً جميع الخدمات الأصلية والمساعدة والمرافق الملحقة بها وغيرها من الخدمات اللازمة لها.
7. تنظيم المعارض العقارية المتعلقة بمشاريع الشركة الأم العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
8. إقامة المزادات العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
9. تملك الأسواق التجارية والمجمعات السكنية وإدارتها.
10. إنشاء وإدارة الصناديق الاستثمارية العقارية وذلك بعد موافقة بنك الكويت المركزي.
11. استغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة عن طريق استثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات وجهات مختصة.

تم إصدار قانون الشركات الجديد رقم 1 لسنة 2016 في 24 يناير 2016، وتم نشره في الجريدة الرسمية بتاريخ 1 فبراير 2016 والذي بموجبه تم إلغاء قانون الشركات رقم 25 لسنة 2012، والتعديلات اللاحقة له. وفقاً للمادة رقم (5)، سوف يتم تفعيل القانون الجديد بأثر رجعي اعتباراً من 26 نوفمبر 2012، وسوف يستمر العمل باللائحة التنفيذية للقانون رقم 25 لسنة 2012 إلى أن يتم إصدار لائحة تنفيذية جديدة.

2- السياسات المحاسبية الهامة

أساس الإعداد

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

أساس القياس

تم إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية المعدل ليتضمن قياس العقارات الاستثمارية والموجودات المالية المتاحة للبيع والموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل وفقاً للقيمة العادلة. تم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي وهو أيضاً العملة الرئيسية وعملة العرض للشركة الأم.

التغيرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات

إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه البيانات المالية المجمعة مماثلة لتلك المستخدمة في السنة المالية السابقة باستثناء تطبيق السياسة المحاسبية المتعلقة بالعمليات الموقوفة والتعديلات على المعايير الحالية ذات الصلة بالمجموعة والتي تسري اعتباراً من 1 يناير 2015.

المعيار الدولي للتقارير المالية 3 دمج الأعمال (تعديل)

يسري هذا التعديل بأثر مستقبلي على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2015 ويوضح أن كافة ترتيبات المقابل المحتمل المصنفة كمطلوبات (أو موجودات) ناتجة من دمج الأعمال يجب أن يتم قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر سواء كانت ضمن أو لم تكن ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي 39. يتماشى هذا التعديل مع السياسة المحاسبية الحالية للمجموعة، وبالتالي، لم يكن لهذا التعديل تأثير على السياسة المحاسبية للمجموعة.

المعيار الدولي للتقارير المالية 8 قطاعات التشغيل (تعديل)

يتم تطبيق التعديلات بأثر رجعي على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2015 وتوضح ما يلي:

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

لم تطبق المجموعة معايير التجميع الواردة في الفقرة رقم 12 من المعيار الدولي للتقارير المالية 8، وبالتالي، لم يكن لهذا التعديل تأثير على السياسة المحاسبية للمجموعة.

معيار المحاسبة الدولي 16 عقار وآلات ومعدات (تعديل)

يسري التعديل بأثر رجعي ويوضح في معيار المحاسبة الدولي 16 أنه يجوز إعادة تقييم الأصل بالرجوع إلى البيانات الملحوظة إما عن طريق تعديل إجمالي القيمة الدفترية للأصل حسب القيمة السوقية أو عن طريق تحديد القيمة السوقية للقيمة الدفترية وتعديل إجمالي القيمة الدفترية بشكل نسبي بحيث تعادل القيمة الدفترية الناتجة القيمة السوقية. إضافة إلى ذلك، فإن الاستهلاك يتمثل في الفرق بين الإجمالي والقيمة الدفترية للأصل. لم يكن لهذا التعديل أي تأثير على تعديلات إعادة التقييم المسجلة من قبل المجموعة خلال الفترة الحالية.

معيار المحاسبة الدولي 24 إفصاحات الطرف ذي علاقة (تعديل)

يتم تطبيق هذا التعديل بأثر رجعي على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2015 ويوضح أن شركة الإدارة (شركة تقدم خدمات موظفي الإدارة العليا) تمثل طرفاً ذي علاقة يخضع لإفصاحات الأطراف ذات علاقة. إضافة إلى ذلك، فإنه يتعين على المنشأة التي تستعين بشركات إدارة الإفصاح عن المصروفات المتكبدة لخدمات الإدارة.

المعيار الدولي للتقارير المالية 13 قياس القيمة العادلة

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

لم يكن للتعديلات الأخرى على المعايير الدولية للتقارير المالية التي تسري على الفترة المحاسبية السنوية التي تبدأ في 1 يناير 2015 أي تأثير مادي على السياسات المحاسبية أو المركز أو الأداء المالي للمجموعة.

معايير مجلس معايير المحاسبة الدولية الجديدة والمعدلة ولكن لم تسر بعد فيما يلي المعايير الصادرة ولكن لم تسر بعد حتى تاريخ إصدار البيانات المالية المجمعة للمجموعة. تعتمزم المجموعة تطبيق تلك المعايير عند سريانها.

المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية المعيار الدولي للتقارير المالية 9 - الأدوات المالية في صيغته النهائية 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 المجمعة للمجموعة، عند التطبيق.

المعيار الدولي للتقارير المالية 15 الإيرادات الناتجة من العقود مع العملاء

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية المعيار الدولي للتقارير المالية 15 بتاريخ 28 مايو 2014 ويسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018. يحل المعيار الدولي للتقارير المالية 15 محل معيار المحاسبة الدولي 11 - عقود الإنشاء ومعيار المحاسبة الدولي 18 - الإيرادات بالإضافة إلى تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 13 و18 وتفسير لجنة التفسيرات الدائمة 31 من تاريخ السريان. يستبعد هذا المعيار الجديد حالات عدم التوافق ونقاط الضعف في متطلبات الإيرادات السابقة كما يطرح إطار عمل أكثر قوة لمعالجة قضايا الإيرادات وتحسين جودة المقارنة لممارسات تحقق الإيرادات بين الشركات وقطاعات الأعمال ونطاقات الاختصاص وأسواق المال. إن المجموعة بصدد تقييم تأثير المعيار الدولي للتقارير المالية 15 على المجموعة عند تطبيق هذا المعيار.

أساس التجميع

تتضمن البيانات المالية المجمعة كل من البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة (الشركات المستثمر فيها والتي تسيطر عليها الشركة الأم) كما في 31 ديسمبر 2015. تنشأ السيطرة عندما تتعرض المجموعة للمخاطر 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 لمخاطر أو حقوق في عائدات متغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها، و
- القدرة على استخدام سيطرتها على الشركة المستثمر فيها في التأثير على عائداتها.

عندما تحتفظ المجموعة بأقل من أغلبية حقوق التصويت أو حقوق مماثلة للشركة المستثمر فيها، تأخذ المجموعة في اعتبارها كافة المعلومات والظروف ذات الصلة عند تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها بما في ذلك:

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

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

تتعلق الأرباح أو الخسائر وكل بند من بنود الإيرادات الشاملة الأخرى بمساهمي الشركة الأم للمجموعة والحصص غير المسيطرة حتى إن أدى ذلك إلى رصيد عجز في الحصص غير المسيطرة. ويتم إجراء تعديلات عند الضرورة على البيانات المالية للشركات التابعة لكي تتماشى السياسات المحاسبية مع السياسات المحاسبية للمجموعة. ويتم استبعاد كافة الموجودات والمطلوبات فيما بين شركات المجموعة وحقوق الملكية والإيرادات والمصروفات والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات فيما بين أعضاء المجموعة بالكامل عند التجميع.

عندما تفقد المجموعة سيطرتها على الشركة التابعة، تعمل المجموعة على عدم تحقق الموجودات ذات الصلة (بما في ذلك الشهرة)، والمطلوبات والحصص غير المسيطرة وغير ذلك من بنود حقوق الملكية مع تحقق أي أرباح أو خسائر ناتجة في بيان الدخل المجمع. ويتم تحقق أي استثمار محتفظ به وفقاً للقيمة العادلة.

اسم الشركة	بلد التأسيس	حصة الملكية الفعلية كما في ٣١ ديسمبر	
		2014	2015
شركة منشآت للمشاريع والمقاولات المحدودة	المملكة العربية السعودية	100%	100%
شركة مركز الريادة المالي العقارية ذ.م.م.	الكويت	100%	100%
شركة الواحة العالمية للمشاريع العقارية ش.م.ك. (مقفلة)	الكويت	100%	100%
شركة ماس القابضة ش.م.ك. (مقفلة) («ماس القابضة»)*	الكويت	60%	-
شركة محاصة الصفوة**	الكويت	40%	40%
شركة ماس العالمية للتجارة العامة والمقاولات ذ.م.م. ("ماس العالمية")	الكويت	100%	100%
شركة محاصة القبلة (إيضاح ٤)	الكويت	37.11%	62.11%
شركة ماس العالمية مصر ذ.م.م.	مصر	100%	100%
شركة ماس الأولى ذ.م.م.	المملكة العربية السعودية	99.5%	99.5%
شركة ماس العالمية الأولى تورز	مصر	99%	99%

محتفظ بها مباشرة:

محتفظ بها من خلال شركة ماس العالمية

* خلال سنة 2014، أبرمت الشركة الأم اتفاق تسوية مع شركة ماس القابضة ومساهمها الآخر لتسوية المبالغ المستحقة على شركة ماس القابضة. وكجزء من اتفاق التسوية، تم مبادلة حصة ملكية المجموعة في شركة ماس القابضة مقابل حصة ملكية بنسبة 100% في شركة ماس العالمية. تم الانتهاء من التسوية خلال سنة 2015 ولم يكن هناك تأثير مالي جوهري ناتج من التسوية المذكورة آنفاً.

** بالرغم من أن المجموعة تمتلك أقل من حصة ملكية بنسبة 50% في شركة محاصة الصفوة، تم تعيين الشركة الأم بصفقتها مدير شركة المحاصة ولديها تعرض لمخاطر في عائد متغير (العائد على الاستثمار وأتعاب الإدارة) وأيضاً القدرة على التأثير على عائدها عن طريق ممارسة السيطرة على أنشطة شركة محاصة الصفوة وبالتالي تم تجميع شركة محاصة الصفوة ضمن المجموعة.

تم الإفصاح عن المعلومات المالية عن الشركات التابعة ذات الحصص الجوهريّة غير المسيطرة في إيضاح 13.

تحقق الإيرادات

تتحقق الإيرادات إلى الحد الذي يكون فيه من المحتمل تدفق منافع اقتصادية إلى المجموعة وعندما يكون بالإمكان قياس الإيرادات بصورة موثوق بها بصرف النظر عن موعد السداد. يتم قياس الإيرادات وفقاً للقيمة العادلة للمقابل المستلم باستثناء الخصومات والتخفيضات. تقوم المجموعة بتقييم إيراداتها مقابل معايير معينة لتحديد ما إذا كانت تعمل كشركة أساسية أو كوكيل. وانتهت المجموعة إلى أنها تعمل على أنها شركة أساسية تعمل عن نفسها في معظم ترتيبات إيراداتها. إن معايير التحقق المحددة التالية يجب أيضاً توفرها قبل تحقق الإيرادات.

1. تتمثل الإيرادات في إيرادات تأجير وقيمة البضاعة الصادر بها فواتير والخدمات المقدمة من قبل المجموعة من خدمات الضيافة.

2. تتحقق إيرادات أتعاب الإدارة والحوافز وأتعاب الترتيبات والاستشارات وأتعاب التوظيف عند اكتسابها فور تقديم الخدمات المنصوص عليها وفقاً لاتفاقيات هذه الخدمات.

3. تتحقق إيرادات العمولات عند إتمام اتفاقية المبيعات.
4. تتحقق أرباح (خسائر) بيع العقارات الاستثمارية عندما تنتقل المخاطر والمزايا الهامة للملكية إلى المشتري ويمكن قياس مبلغ الإيرادات بصورة موثوق منها.
5. تتحقق إيرادات التمويل على أساس توزيع نسبي زمني بحيث تدر معدل عائد دورياً ثابتاً بناء على صافي الرصيد القائم.
6. تتحقق إيرادات توزيعات الأرباح عندما يثبت الحق في استلام دفعات الأرباح.

تكاليف تمويل

يتم رسملة تكاليف التمويل المتعلقة مباشرة بحيازة وإنشاء أصل يستغرق فترة جوهرية من الوقت لكي يصبح جاهزاً للاستخدام المعد له أو البيع كجزء من تكلفة ذلك الأصل. يتم إيقاف رسملة تكاليف التمويل عندما يتم الانتهاء بشكل رئيسي من كافة الأنشطة اللازمة لتجهيز الأصل للغرض المعد من أجله أو لبيعه. تتحقق تكاليف التمويل الأخرى كمصروف في فترة تكبدها.

حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والضرائب

مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

تحتسب المجموعة حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1% وفقاً للحساب المعدل استناداً إلى قرار أعضاء مجلس إدارة المؤسسة الذي ينص على أنه يجب استبعاد الإيرادات من الشركات الزميلة والشركات التابعة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة والتحويل إلى الاحتياطي القانوني من ربح السنة عند تحديد الحصة.

الضرائب

(1) ضريبة دعم العمالة الوطنية

تحتسب المجموعة ضريبة دعم العمالة الوطنية وفقاً للقانون رقم 19 لعام 2000 وقرار وزير المالية رقم 24 لعام 2006 بنسبة 2.5% من ربح الفترة الخاضع للضريبة. وفقاً للقانون، تم خصم الإيرادات من الشركات الزميلة والشركات التابعة وتوزيعات الأرباح النقدية من الشركات المدرجة التي تخضع لضريبة دعم العمالة الوطنية من ربح السنة.

(2) الزكاة

يتم احتساب حصة الزكاة بنسبة 1% من ربح المجموعة وفقاً لقرار وزير المالية رقم 2007/58 الذي يسري اعتباراً من 10 ديسمبر 2007.

(3) ضريبة على الشركات التابعة الأجنبية

يتم احتساب الضريبة على الشركات التابعة الأجنبية على أساس معدلات الضرائب المطبقة والمنصوص عليها وفقاً للقوانين والأنظمة والتعليمات السارية في البلدان التي تعمل فيها هذه الشركات التابعة.

دمج الأعمال والشهرة

يتم المحاسبة عن دمج الأعمال باستخدام طريقة الحيازة. تقاس تكلفة الحيازة وفقاً لمجموع المقابل المحول، ويقاس بالقيمة العادلة في تاريخ الحيازة وقيمة أي حصص غير مسيطرة في الشركة المشتراة. بالنسبة لكل عملية دمج أعمال، تقوم المجموعة باختيار ما إذا كان سيتم قياس الحصص غير المسيطرة في الشركة المشتراة إما بالقيمة العادلة أو بنسبة الحصة في صافي قيمة الموجودات المحددة للشركة المشتراة. تدرج تكاليف الحيازة المتكبدة كمصروف ويتم إدراجها ضمن المصروفات الإدارية. عندما تقوم المجموعة بحيازة أعمال، تقوم بتقييم الموجودات والمطلوبات المالية المقدرة لغرض التحديد والتصنيف المناسب وفقاً للشروط التعاقدية والظروف الاقتصادية والشروط ذات الصلة كما في تاريخ الحيازة. ويتضمن هذا الفصل بين المشتقات المتضمنة في العقود الرئيسية من قبل الشركة المشتراة.

عند تحقيق دمج الأعمال على مراحل، فإن القيمة العادلة في تاريخ الحيازة لحصة ملكية المشتري المحتفظ بها سابقاً في الشركة المشتراة يتم إعادة قياسها وفقاً للقيمة العادلة في تاريخ الحيازة من خلال بيان الدخل المجمع. ويتم عندئذ احتسابها عند تحديد الشهرة.

يتم قياس الشهرة مبدئياً بالتكلفة التي تمثل الزيادة في إجمالي المقابل المحول والمبلغ المسجل للحصص غير المسيطرة عن حصة المجموعة في صافي الموجودات المحددة التي تم حيازتها والمطلوبات المقدرة. إذا كان هذا المقابل أقل من القيمة العادلة لصافي موجودات الشركة التابعة التي تم حيازتها، يدرج الفرق مباشرة في بيان الدخل المجمع.

بعد التحقق المبدئي، تقاس 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 إنتاج النقد التي من المتوقع أن تستفيد من دمج الأعمال بصرف النظر عن تخصيص الموجودات أو المطلوبات الأخرى للشركة المشتراة إلى تلك الوحدات.

عندما تشكل الشهرة جزءاً من وحدة إنتاج النقد ويتم استبعاد جزء من العملية بداخل تلك الوحدة، يتم إدراج الشهرة المرتبطة بالعملية المستبعدة في القيمة الدفترية للعملية

عند تحديد الربح أو الخسارة الناتجة عن استبعاد العملية. يتم قياس الشهرة المستبعدة في هذه الحالة على أساس القيم النسبية للعملية المستبعدة والجزء المحتفظ به من وحدة إنتاج النقد.

أثاث وأجهزة حاسب آلي

يتم ادراج الاثاث وأجهزة الحاسب الآلي بالتكلفة، ناقصاً الاستهلاك المتراكم و/ أو الخسائر المتراكمة للانخفاض في القيمة، إن وجدت. يحسب الاستهلاك على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات إلى قيمها التخريدية كما يلي:

المقدرة للموجودات لقيمها التخريدية كما يلي:

* أثاث وتركيبات	من 3 إلى 5 سنوات
* أجهزة حاسب آلي	من 3 إلى 4 سنوات

يتم مراجعة القيمة الدفترية للأثاث وأجهزة الحاسب الآلي لغرض تحديد انخفاض القيمة في حالة وجود أحداث أو تغيرات في الظروف تشير إلى أن القيمة الدفترية قد تكون غير قابلة للاسترداد. فإذا ما ظهر مثل ذلك المؤشر وعندما تكون القيمة الدفترية مسجلة بأكثر من مبلغها المقدر والممكن استرداده، تخفض قيمة الموجودات إلى مبلغها الممكن استرداده الذي يتمثل في القيمة العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع أو قيمتها أثناء الاستخدام أيهما أكبر.

يتم رسملة المصروفات المتكبدة لاستبدال جزء من أحد بنود الاثاث وأجهزة الحاسب الآلي التي يتم المحاسبة عنها بصورة منفصلة ويتم شطب القيمة الدفترية للجزء المستبدل.

يتم رسملة المصروفات اللاحقة الأخرى فقط عندما تزيد من المنافع الاقتصادية المستقبلية لبند الاثاث وأجهزة الحاسب الآلي المتعلق بها. وتسجل كافة المصروفات الأخرى في بيان الدخل المجمع كمصروف عند تكبدها.

إن بند الاثاث وأجهزة الحاسب الآلي وأي جزء جوهري مسجل مبدئياً يتم عدم تحققه عند البيع أو عند عدم توقع منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامه أو بيعه. تدرج أي أرباح أو خسائر ناتجة عن عدم تحقق الأصل (المحتسبة بالفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل) في بيان الدخل المجمع عند عدم تحقق الأصل.

عقود التأجير

إن تحديد ما إذا كان ترتيب معين هو ترتيب تأجيري أو يحتوي على إيجار يتم استناداً إلى طبيعة هذا الترتيب ويتطلب تقييم ما إذا كان استيفاء هذا الترتيب يعتمد على استخدام أصل معين أو موجودات محددة أم أن الترتيب ينقل الحق في استخدام الأصل حتى في حالة إن كان الحق غير مذكور صراحة في الترتيب.

عقود التأجير حيث تكون المجموعة مستأجر
إن عقود التأجير التمويلي التي تنقل للمجموعة كافة المخاطر والمزايا الهامة المرتبطة بملكية البند المؤجر يتم رسملتها في بداية عقد التأجير بالقيمة العادلة للأصل المؤجر أو القيمة الحالية للحد الأدنى من دفعات التأجير أيهما أقل. يتم توزيع مدفوعات التأجير بين مصروفات التمويل وخفض التزام التأجير بحيث تدر معدلاً ثابتاً من الربح على الرصيد المتبقي من الالتزام. وتنعكس مصروفات التمويل مباشرة في بيان الدخل المجمع.

يتم تسجيل مدفوعات عقود التأجير التشغيلي كمصروف على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد التأجير في حالة عدم وجود تأكيد معقول بأن المجموعة ستحصل على الملكية بنهاية فترة عقد التأجير.

تسجل الزيادة في القيمة العادلة كفاوض إعادة تقييم ضمن بيان الدخل الشامل المجمع. إذا كانت زيادة إعادة التقييم تعكس الانخفاض في إعادة التقييم الذي تم تسجيله سابقاً كمصروف، فيتم إضافتها إلى بيان الدخل المجمع. يجب أن يسجل الانخفاض في التقييم ضمن بيان الدخل المجمع، باستثناء إلى الحد الذي يعكس فيه فائض إعادة تقييم حال.

عقود التأجير حيث تكون المجموعة مؤجر
يتم تصنيف عقود التأجير عندما لا تقوم المجموعة بتحويل كافة المخاطر والمزايا الهامة الملكية الموجودات كعقود تأجير تشغيلي. وتضاف التكاليف المبدئية المباشرة المتكبدة بشأن التفاوض حول عقود التأجير التشغيلي إلى القيمة الدفترية للأصل المؤجر وتتحقق على مدى فترة التأجير على نفس الأساس الذي يتم به تحقق إيرادات تأجير. يتم تسجيل الإيرادات المحتملة كإيرادات في الفترة التي يتم فيها اكتسابها.

استثمارات في شركات زميلة

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

إن الاعتبارات الخاصة بتحديد التأثير الجوهري أو السيطرة المشتركة هي نفس الاعتبارات اللازمة لتحديد السيطرة على الشركات التابعة. يتم المحاسبة عن استثمار المجموعة في شركة زميلة باستخدام طريقة حقوق الملكية. وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يدرج الاستثمار في شركة زميلة مبدئياً بالتكلفة. ويتم تعديل القيمة الدفترية للاستثمار لكي يتم إدراج التغيرات في حصة المجموعة من صافي موجودات الشركة الزميلة منذ تاريخ الحيازة. يتم إدراج الشهرة المتعلقة بالشركة الزميلة ضمن القيمة الدفترية للاستثمار ولا يتم إطفائها أو اختبارها بصورة فردية لتحديد انخفاض القيمة.

استثمار في شركات زميلة

يعكس بيان الدخل المجمع حصة المجموعة في نتائج عمليات الشركة الزميلة. كما أن أي تغير في الإيرادات الشاملة الأخرى لتلك الشركات المستثمر فيها يعرض كجزء من الإيرادات الشاملة الأخرى للمجموعة. إضافة إلى ذلك، عند وجود تغير مسجل مباشرة في حقوق ملكية الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بإدراج حصتها في هذا التغير، متى أمكن ذلك، والإفصاح عنها في بيان التغيرات في حقوق الملكية. ويتم استبعاد الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة عن المعاملات بين المجموعة والشركة الزميلة بمقدار حصة المجموعة في الشركة الزميلة.

ويتم إدراج مجمل حصة المجموعة في الأرباح أو الخسائر في مقدمة بيان الدخل المجمع في بند منفصل عن ربح التشغيل وهو يتمثل في الأرباح أو الخسائر بعد الضريبة والحصص غير المسيطرة في الشركات التابعة للشركة الزميلة.

يتم إعداد البيانات المالية للشركة الزميلة لنفس فترة التقارير المالية للمجموعة. عند الضرورة، يتم إجراء التعديلات لتتماشى السياسات المحاسبية للشركة الزميلة مع تلك المستخدمة من قبل المجموعة. بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تحدد المجموعة ما إذا كان من الضروري تحقيق خسارة انخفاض في قيمة استثمارها في الشركة الزميلة. تحدد المجموعة بتاريخ كل تقارير مالية ما إذا كان هناك دليل موضوعي على أن الاستثمار في الشركة الزميلة قد انخفضت قيمته. فإذا ما وجد ذلك الدليل، تقوم المجموعة باحساب مبلغ الانخفاض في القيمة بالفرق بين القيمة الممكن استردادها للشركة الزميلة وقيمتها الدفترية، ثم تدرج الخسارة كـ "حصة في نتائج شركة زميلة" في بيان الدخل المجموع.

عند فقد التأثير الملموس على الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بقياس وإدراج أي استثمار متبقي بقيمته العادلة. كما تسجل أي فرق بين القيمة الدفترية للشركة الزميلة عند فقد التأثير الملموس والقيمة العادلة للاستثمار المتبقي والمتحصلات من البيع في بيان الدخل المجموع.

عقارات استثمارية

تدرج العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة بما فيها تكاليف المعاملة. تتضمن القيمة الدفترية تكلفة استبدال جزء من العقار الاستثماري الحالي وقت تكبد التكلفة فيما لو تم الوفاء بمعايير التحقق وتستنن من ذلك تكلفة الخدمات اليومية للعقار الاستثماري. لاحقاً للتسجيل المبدئي يتم إدراج العقار الاستثماري بالقيمة العادلة المحددة استناداً إلى تقييم يتم إجراؤه من قبل مقيمي عقارات مستقلين ومعتمدين بصورة دورية باستخدام طرق تقييم تتوافق مع طبيعة واستخدام العقار الاستثماري. تدرج الأرباح (الخسائر) الناتجة من التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في بيان الدخل المجموع. أما بالنسبة للعقارات الاستثمارية التي لا يمكن قياس قيمتها العادلة بصورة معقولة فيتم إدراجها بالتكلفة ناقصاً انخفاض القيمة المتراكم، إن وجد. تحصل المجموعة على التقييم العادل للعقارات الاستثمارية من اثنين من مقيمي العقارات المعتمدين المستقلين، وتقوم بتسجيل التقييم الأدنى من التقييمين بصفته القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في دفاترها.

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 بيعه. إن أي أرباح أو (خسائر) من سحب أو بيع العقار الاستثماري يتم تسجيلها في بيان الدخل المجموع في سنة السحب من الاستخدام أو البيع.

تتم التحويلات إلى أو من العقار الاستثماري في حالة التغير في الاستخدام. بالنسبة للتحويل من عقار استثماري إلى عقار يشغله المالك فإن التكلفة المقدرة للعقار بالنسبة للمحاسبة اللاحقة تكون قيمة العقار العادلة في تاريخ التغيير في الاستخدام. إذا أصبح العقار الذي يشغله المالك عقاراً استثمارياً وتقوم المجموعة بالمحاسبة عن هذا العقار وفقاً للسياسة المنصوص عليها للأثاث وأجهزة الحاسب الآلي حتى تاريخ التغيير في الاستخدام.

العقارات للمتاجرة

يحتفظ بالعقار الذي تم حيازته أو إنشاؤه لغرض البيع في سياق الأعمال العادي بدلاً من الاحتفاظ به لغرض التأجير أو لرفع قيمته الرأسمالية كمخزون عقارات ويقاس بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها، أيهما أقل.

تتكون التكلفة من تكلفة شراء العقار والتكاليف الأخرى المتكبدة فيما يتعلق بإنشاء أو تطوير العقار للوصول إلى الحالة الضرورية لإجراء البيع.

صافي القيمة الممكن تحقيقها هو سعر البيع المقدر في سياق الأعمال العادي ناقصاً التكاليف للإتمام والتكاليف المقدرة الضرورية لإجراء البيع.

الأدوات المالية

الموجودات المالية

التحقق المبدئي والقياس

يتم تصنيف الموجودات المالية ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي 39 كـ، موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل «أو قروض ومدفونين» أو «موجودات مالية متاحة للبيع». تحدد المجموعة تصنيف موجوداتها المالية عند التحقق المبدئي.

يتم تحقق كافة الموجودات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة زائداً تكاليف المعاملة باستثناء في حالة الموجودات المالية المسجلة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل، حيث يتم تسجيل تكاليف المعاملة في بيان الدخل المجموع.

إن مشتريات أو مبيعات الموجودات المالية التي تتطلب تسليم الموجودات خلال إطار زمني محدد من خلال اللوائح أو الأعراف السائدة في السوق (المتاجرة بالطريقة الاعتيادية)، تدرج بتاريخ المتاجرة، أي التاريخ الذي تلتزم فيه المجموعة بشراء أو بيع الأصل.

تتضمن الموجودات المالية للمجموعة الأرصدة لدى البنوك والنقد والمدينين والموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل والموجودات المالية المتاحة للبيع.

القياس اللاحق

يستند القياس اللاحق للموجودات المالية على تصنيفها كالتالي:

مدفونين

هي موجودات مالية غير مشتقة ذات دفعات ثابتة أو يمكن تحديدها وهي غير مسعرة في سوق نشطة. بعد التحقق المبدئي، يتم إدراج المدينين بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الربح الفعلي ناقصاً مخصص أي مبالغ مشکوك في تحصيلها. تأخذ المحاسبة في الحسبان عند الحيازة أي علاوة أو خصم عند الحيازة وتتضمن تكاليف المعاملة والرسوم والتي تمثل جزءاً لا يتجزأ من معدل الربح الفعلي. يتم تقدير الديون المشكوك في تحصيلها عندما بعد تحصيل المبلغ بالكامل أمراً غير محتمل. تشطب الديون المدومة عندما يصبح استردادها غير ممكن.

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل

تشمل الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الموجودات المالية المحتفظ بها لأغراض المتاجرة والموجودات المالية المصنفة، عند التحقق المبدئي، كمدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل. تصنف الموجودات المالية كـ «محتفظ بها لأغراض المتاجرة»، إذا تم حيازتها بغرض البيع في المستقبل القريب. تدرج الأرباح أو الخسائر من الموجودات المالية المحتفظ بها لأغراض المتاجرة في بيان الدخل المجموع. تصنف الموجودات المالية كمدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل في حالة إدارة هذه الموجودات وتقييم أداؤها استناداً إلى القيمة العادلة الموثوق منها وفقاً لإستراتيجية الاستثمار الموثوقة. تسجل توزيعات الأرباح في «أرباح من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل» عندما يثبت الحق في استلام الدفعات. كما في 31 ديسمبر 2015، لم يكن لدى المجموعة أي موجودات مالية محتفظ بها لغرض المتاجرة (2014: لا شيء).

موجودات مالية متاحة للبيع

تشمل الموجودات المالية المتاحة للبيع الأسهم وهي تلك الموجودات المالية غير المشتقة غير المؤهلة للتصنيف ضمن القروض والمدينين أو الموجودات المحتفظ بها حتى الاستحقاق أو الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل.

بعد القياس المبدئي، يتم قياس الموجودات المالية المتاحة للبيع لاحقاً بالقيمة العادلة مع إدراج الأرباح أو الخسائر كإيرادات شاملة أخرى في التغير المتراكم في القيمة العادلة حتى يتم عدم

تحقق الاستثمار، حيث يتم في ذلك الوقت إدراج الربح أو الخسارة المتراكمة في بيان الدخل المجموع. إن الاستثمارات لا يمكن قياس قيمتها العادلة بصورة موثوق فيها يتم إدراجها بالتكلفة ناقصاً انخفاض القيمة، إن وجدت.

عدم التحقق

لا يتم تحقق الأصل المالي (أو جزء من الأصل المالي أو جزء من مجموعة موجودات مالية مماثلة حسبما ينطبق عليه ذلك) عندما:

- تنتهي الحقوق في استلام التدفقات النقدية من الأصل.
- تقوم المجموعة بتحويل حقوقها في استلام التدفقات النقدية من الأصل، أو تتحمل التزاماً بدفع التدفقات النقدية المستلمة بالكامل دون تأخير مادي إلى طرف آخر بموجب ترتيب «القبض والدفع»، وإما: (أ) أن تقوم المجموعة بتحويل كافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل، أو (ب) لم تقم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمزايا للأصل ولكنها فقدت السيطرة على هذا الأصل.

عندما تقوم المجموعة بتحويل الحقوق في استلام التدفقات النقدية من أصل أو عندما تدخل المجموعة في ترتيب القبض والدفع ولم تقم بالتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل أو لم تفقد السيطرة على الأصل، يتحقق الأصل بمقدار استمرار سيطرة المجموعة على هذا الأصل. في هذه الحالة، تقوم المجموعة أيضاً بتسجيل التزام ذي صلة. ويتم قياس الأصل المحول والالتزام المرتبط به على أساس يعكس الحقوق والالتزامات التي تحتفظ بها المجموعة.

عندما تأخذ السيطرة المستمرة شكل ضمان على الأصل المحول، يتم قياس مدى السيطرة بالقيمة الدفترية الأصلية للأصل والمبلغ الأقصى للمقابل الذي قد يتعين على المجموعة سداه، أيهما أقل.

انخفاض قيمة الموجودات المالية

يتم في تاريخ كل تقارير مالية إجراء تقييم لتحديد ما إذا كان هناك أي دليل موضوعي على أن أصلًا ماليًا محددًا أو مجموعة موجودات مالية انخفضت في قيمتها. يعتبر الأصل أو مجموعة الموجودات المالية منخفضة القيمة فقط إذا كان هناك دليل موضوعي على انخفاض القيمة نتيجة وقوع حدث أو أحداث بعد التحقق المبدئي للأصل («حدث خسارة»، متكبدة) وأن يكون لحدث (أو أحداث) الخسارة تأثير على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل المالي أو مجموعة الموجودات المالية والذي يمكن تقديره بصورة موثوق منها. قد يتضمن الدليل على انخفاض القيمة مؤشرات على مواجهة المقترض أو مجموعة المقترضين لصعوبة مالية كبيرة، أو تأخير في سداد الفوائد أو الدفعات الأصلية أو احتمال إشهار إفلاسهم أو الترتيبات المالية الأخرى وعندما تشير البيانات المحفوظة إلى أن هناك نقص يمكن قياسه في التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة مثل التغيرات في المتأخرات أو الظروف الاقتصادية المرتبطة بحالات التأخير.

موجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة

بالنسبة للموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة، تقوم المجموعة أولاً بتقييم بصورة فردية لما إذا كان هناك دليل موضوعي على وجود انخفاض في قيمة الموجودات المالية الجوهرية بشكل منفرد، أو بصورة مجمعة بالنسبة للموجودات المالية غير الجوهرية بصورة فردية. إذا قررت المجموعة أنه لا يوجد دليل موضوعي على وجود انخفاض بالنسبة للأصل المالي الذي تم تقييمه بشكل منفرد، سواء كان جوهرياً أو لا، فإن المجموعة تدرج الأصل المالي ضمن مجموعة من الموجودات المالية التي لها سمات مخاطر ائتمان مماثلة وتقوم بتقييمها بشكل مجمع لتحديد انخفاض القيمة. ولا يتم إدراج الموجودات المالية التي تم تقييمها بشكل منفرد لتحديد انخفاض القيمة ووجد أن هناك خسارة انخفاض في القيمة أو لا تزال تحقق خسائر انخفاض القيمة ضمن التقييم المجمع لتحديد انخفاض القيمة.

إذا كان هناك دليل موضوعي على وجود خسارة انخفاض القيمة، فإن مبلغ الخسارة يتم قياسه بالفرق بين القيمة الدفترية للأصل والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدرة (مع استبعاد خسائر الائتمان المستقبلية المتوقعة التي لم يتم تكبدها بعد). يتم خصم القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدرة بمعدل الربح الفعلي الأصلي للموجودات المالية.

فيما يتعلق بإجمالي المدينين، يتم احتساب مخصص عند وجود دليل موضوعي (مثل احتمال الإعسار أو مواجهة صعوبات مالية جوهرية للمدين) على أن المجموعة لن تستطيع تحصيل كافة المبالغ المستحقة بموجب الشروط الأصلية للفاوتورة. يتم خفض القيمة الدفترية للمدينين من خلال استخدام حساب مخصص. تشطب الديون منخفضة القيمة عند تقدير عدم إمكانية تحصيلها.

موجودات مالية متاحة للبيع

بالنسبة للموجودات المالية المتاحة للبيع، تقوم المجموعة بتاريخ كل تقرير مالي بتقييم ما إذا كان هناك دليل موضوعي بأن استثمار أو مجموعة استثمارات تعرضت للانخفاض في القيمة.

بالنسبة للاستثمارات في الأسهم المنصفة كمتاحة للبيع، يمكن أن يتضمن الدليل الموضوعي انخفاض كبير أو متواصل في القيمة العادلة للاستثمار دون تكلفته. يتم تقييم الانخفاض «الكبير» مقابل التكلفة الأصلية للاستثمار و«المتواصل» مقابل الفترة التي تنخفض فيها القيمة العادلة دون التكلفة الأصلية. 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 هذا الأصل المالي مدرجة سابقاً في بيان الدخل المجموع - من الإيرادات الشاملة الأخرى مع إدراجها في بيان الدخل المجموع. إن خسائر انخفاض القيمة من الاستثمارات في الأسهم لا يتم عكسها من خلال بيان الدخل المجموع، وتدرج الزيادات في القيمة العادلة بعد انخفاض القيمة مباشرة في الإيرادات الشاملة الأخرى.

المطلوبات المالية التحقق المبدئي والقياس

تصنف المطلوبات المالية ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي 39 كـ «مطلوبات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة». تحدد المجموعة تصنيف مطلوباتها المالية عند التحقق المبدئي.

تدرج كافة المطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة بالصافي بعد تكاليف المعاملة المتعلقة بها مباشرة، في حالة القروض والسلف.

تتضمن المطلوبات المالية على المجموعة الدائنين والمصرفات المستحقة ودائني التمويل الإسلامي.

القياس اللاحق

يعتمد القياس اللاحق للمطلوبات المالية على تصنيفها كما يلي:

الدائنون والمصرفات المستحقة

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

دائنو مرابحة

يتمثل دائنو المرابحة في المبلغ المستحق على أساس الدفع المؤجل لموجودات تم شراؤها وفقاً لترتيبات مرابحة، ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الربح الفعلي. تدرج أرصدة المرابحة الدائنة بمجمل المبالغ الدائنة، بالصافي بعد الربح المؤجل المستحق. يتم تسجيل الربح المستحق كمصروف على أساس توزيع نسبي زمني يأخذ في الاعتبار معدل الربح الخاص بها والرصيد القائم.

دائنو إجارة

يتمثل دائنو الإجارة في معاملة إسلامية تتضمن الشراء والبيع الفوري لأصل ما بالتكلفة زائداً ربح متفق عليه. تتم تسوية المبلغ المستحق على أساس السداد المؤجل. يتم تسجيل الربح المستحق كمصروفات على أساس توزيع نسبي زمني يأخذ في الاعتبار معدل الربح المتعلق بها والرصيد القائم.

يتم احتساب التكلفة المطفأة آخذاً في الاعتبار أي خصم أو علاوة عند الحيازة والرسوم أو التكاليف التي تشكل جزءاً لا يتجزأ من معدل الربح الفعلي. يدرج إطفاء معدل الربح الفعلي كتكاليف تمويل ضمن بيان الدخل المجموع.

عدم تحقق المطلوبات المالية

لا يتم تحقق التزام مالي عندما يتم الإعفاء من الالتزام المرتبط بالمطلوبات أو إلغاؤه أو انتهاء صلاحية استحقاقه.

عند استبدال التزام مالي حالي بأخر من نفس المقرض بشروط مختلفة بشكل كبير، أو بتعديل شروط الالتزام المالي الحالي بشكل جوهري، يتم معاملة هذا التبديل أو التعديل كعدم تحقق للالتزام الأصلي وتحقق لالتزام جديد، ويُدْرَج الفرق في القيمة الدفترية ذات الصلة في بيان الدخل المجموع.

مقاصة الأدوات المالية

يتم إجراء مقاصة بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويتم إدراج صافي المبلغ في بيان المركز المالي المجموع فقط عند وجود حق قانوني ملزم حالياً بإجراء المقاصة على المبالغ المسجلة وتوفر النية للسداد على أساس الصافي أو تحقيق الموجودات وتسوية الالتزامات في آن واحد.

قياس القيمة العادلة

تقوم المجموعة بقياس الأدوات المالية والموجودات غير المالية مثل العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة بتاريخ كل تقارير مالية.

القيمة العادلة هي السعر المستلم من بيع أصل ما أو المدفوع لنقل التزام ما في معاملات منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة إلى افتراض حدوث معاملة بيع الأصل أو نقل الالتزام في إحدى الحالات التالية:

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

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

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

يراعي قياس القيمة العادلة للأصل غير المالي 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.

تصنف كافة الموجودات والمطلوبات التي يتم قياس قيمتها العادلة أو الإفصاح عنها في البيانات المالية المجمعة 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 أو المطلوبات المطابقة؛

المستوى 2: أساليب تقييم يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل أهمية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً بشكل مباشر أو غير مباشر؛ و

المستوى 3: أساليب تقييم لا يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل أهمية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً.

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

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

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

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



بالنسبة للموجودات والمطلوبات المدرجة في البيانات المالية 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 الأهمية لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة تقارير مالية.

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

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تجري المجموعة تقييماً بتاريخ كل تقارير مالية لتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أن أصلاً ما قد انخفضت 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 فردي ما لم يكن الأصل منتجاً لتدفقات نقدية مستقلة على نحو كبير عن تلك التي يتم إنتاجها من الموجودات أو مجموعات الموجودات الأخرى. عندما تزيد القيمة الدفترية لأصل ما أو وحدة إنتاج النقد عن المبلغ الممكن استرداده، يعتبر الأصل قد انخفضت قيمته ويخضع إلى مبلغه الممكن استرداده. عند تقدير القيمة أثناء الاستخدام، تخصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل خصم قبل الضرائب يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المحددة للأصل. عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع، يتم استخدام نموذج تقييم مناسب. إن هذه العمليات المحاسبية يتم تأييدها بمضاعفات التقييم أو مؤشرات القيمة العادلة المتاحة الأخرى.

تتحقق خسائر الانخفاض في القيمة للعمليات المستمرة في بيان الدخل المجمع ضمن تلك المصروفات التي تتوافق مع وظيفة الأصل الذي انخفضت قيمته، باستثناء للأرض أو المبنى الذي سبق إعادة تقييمه حيث تؤخذ إعادة التقييم إلى الإيرادات الشاملة الأخرى. في هذه الحالة، يتم تسجيل الانخفاض في القيمة أيضاً في الإيرادات الشاملة الأخرى إلى حد المبلغ المسجل لأي إعادة تقييم سابقة.

بالنسبة للموجودات التي لا تتضمن شهرة، يتم إجراء تقييم بتاريخ كل تقارير مالية لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن خسائر انخفاض القيمة المسجلة سابقاً لم تعد موجودة أو قد انخفضت. فإذا ما توفر مثل هذا المؤشر، تقدر المجموعة المبلغ الممكن استرداده للأصل أو لوحدة إنتاج النقد. يتم عكس خسارة انخفاض القيمة المسجلة سابقاً فقط إذا كان هناك تغير في الافتراضات المستخدمة لتحديد المبلغ الممكن استرداده للأصل منذ تم إدراج خسارة من انخفاض القيمة. في هذه الحالة، يتم زيادة القيمة الدفترية للأصل إلى المبلغ الممكن استرداده. إن المبلغ الزائد لا يمكن أن يتجاوز القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها بالصافي بعد الاستهلاك فيما لو لم يتم تسجيل خسارة انخفاض القيمة للأصل في سنوات سابقة، ويسجل هذا العكس في بيان الدخل المجمع إلا إذا كان الأصل مدرج بمبلغ معاد تقييمه وفي هذه الحالة يتم معاملة العكس كزيادة إعادة تقييم.

مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

تقدم المجموعة مكافأة نهاية الخدمة لموظفيها الوافدين. إن استحقاق هذه المكافأة يستند إلى الراتب النهائي للموظفين وطول مدة الخدمة ويخضع لإتمام الحد الأدنى من فترة الخدمة. إن التكاليف المتوقعة لهذه المكافآت يتم تسجيلها كمصروفات مستحقة على مدى فترة الخدمة.

بالنسبة لموظفيها الكويتيين، تقوم المجموعة بتقديم اشتراكات إلى برنامج التأمينات الاجتماعية وتحتسب كنسبة مئوية من مرتبات الموظفين. إن التزامات المجموعة محددة بهذه الاشتراكات وتسجل كمصروف عند استحقاقها.

تحويل العملات الأجنبية

تقوم المجموعة بعرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي وهو أيضاً العملة الرئيسية للشركة الأم.

المعاملات والأرصدة

تقيد المعاملات التي تتم بالمعاملات الأجنبية مبدئياً من قبل شركات المجموعة بعملاتها الرئيسية ذات الصلة وفقاً لأسعار الصرف السائدة بتاريخ المعاملات.

كما يتم إعادة تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية وفقاً لسعر الصرف الفوري للعملة الرئيسية السائد بتاريخ التقارير المالية.

تؤخذ جميع الفروق الناتجة من تسوية أو تحويل البنود النقدية إلى بيان الدخل لكل شركة ذات صلة باستثناء كافة البنود النقدية التي تقدم تغطية فعالة لصافي الاستثمار في عملية أجنبية، حيث تسجل في الإيرادات الشاملة الأخرى حتى يتم بيع صافي الاستثمار حيث يتم تسجيلها في ذلك الوقت ضمن بيان الدخل المجمع. إن رسوم الضرائب والإعفاءات الخاصة بفروق تحويل العملات لتلك البنود النقدية تسجل أيضاً ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى.

يتم تحويل البنود غير النقدية التي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية بعملة أجنبية باستخدام أسعار الصرف كما في تواريخ المعاملات المبدئية. وبالنسبة للبنود غير النقدية التي يتم قياسها وفقاً للقيمة العادلة بعملة أجنبية فيتم تحويلها باستخدام أسعار الصرف في التاريخ الذي يتم فيه تحديد القيمة العادلة.

شركات المجموعة

يتم تحويل موجودات ومطلوبات العمليات الأجنبية إلى الدينار الكويتي وفقاً لسعر الصرف السائد في تاريخ التقارير المالية، ويتم تحويل بيانات الدخل الخاصة بها وفقاً لأسعار الصرف السائدة في تاريخ المعاملات. تسجل الفروق الناتجة عن تحويل العملات الأجنبية ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى. عند بيع عملية أجنبية، يدرج بند الإيرادات الشاملة الأخرى المتعلق بتلك العملية الأجنبية ضمن بيان الدخل المجمع.

يتم معاملة الشهرة الناتجة عن حيازة عملية أجنبية وأي تعديلات تعكس القيمة العادلة على القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات الناتجة عن الحيازة كموجودات ومطلوبات للعملية الأجنبية ويتم تحويلها بسعر الإقبال.

المطلوبات الطارئة

لا يتم إدراج المطلوبات الطارئة ضمن بيان المركز المالي المجمع بل يتم الإفصاح عنها ما لم يكن احتمال التدفق الصادر للموارد المتضمنة لمنافع اقتصادية مستبعداً.

لا يتم إدراج الموجودات الطارئة ضمن بيان المركز المالي المجمع بل يتم الإفصاح عنها عندما يكون تحقيق منافع اقتصادية مرجحاً.

توزيعات الأرباح على الأسهم العادية

يتم تحقق توزيعات الأرباح على الأسهم العادية كالتزام وتخضم من حقوق الملكية عند اعتمادها من قبل مساهمي الشركة الأم.

الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة

إن إعداد البيانات المالية للمجموعة يتطلب من إدارة الشركة الأم وضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المسجلة للإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات والإفصاح عن المطلوبات الطارئة في تاريخ التقارير المالية. إلا أن عدم التأكد بشأن هذه الافتراضات والتقدير قد ينتج عنه نتائج تتطلب إجراء تعديل مادي في القيمة الدفترية للأصل أو الإلتزام المتأثر في المستقبل.

الأحكام

في إطار تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، قامت الإدارة باتخاذ الأحكام التالية والتي لها التأثير الأكثر جوهرية على المبالغ المدرجة في البيانات المالية المجمعة.

تصنيف الاستثمارات

تعمل الإدارة على اتخاذ قرار عند حيازة الاستثمارات بشأن ما إذا كان يجب تصنيفها كموجودات مالية متاحة للبيع أو موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل.

وتقوم الإدارة بتصنيف الموجودات المالية كمدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل إذا تم حيازة هذه الموجودات بصفة أساسية لغرض تحقيق ربح على المدى القصير ويمكن تحديد القيمة العادلة لتلك الاستثمارات بصورة موثوق منها.

إن تصنيف الموجودات المالية كمدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل يعتمد أيضاً على كيفية مراقبة الإدارة لأداء هذه الموجودات المالية، عند عدم تصنيفها كمحتفظ بها للمتاجرة ولكن يتوفر لها قيم عادلة متاحة وإذا كانت التغيرات في القيمة العادلة مسجلة كجزء من بيان الدخل المجمع في حسابات الإدارة، فإنها تصنف كمدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل المجمع.

يتم تصنيف كافة الموجودات المالية الأخرى كمتاحة للبيع.

تصنيف العقارات والعقار المستأجر

تتخذ الإدارة قراراً عند حيازة العقار لتحديد سواء كان يجب تصنيفه كعقار للمتاجرة أو عقار محتفظ به للتطوير أو عقار مستأجر أو عقار استثماري.

تقوم الإدارة بتصنيف العقار كعقار للمتاجرة إذا تم حيازته بصفة أساسية بغرض بيعه ضمن سياق الأعمال العادي.

تقوم الإدارة بتصنيف العقار كعقار قيد التطوير إذا تم حيازته بنية التطوير.

تقوم الإدارة بتصنيف العقار كعقار استثماري أو عقار مستأجر إذا تم حيازته لتحقيق إيرادات من تأجيره أو بغرض ارتفاع قيمته الرأسمالية أو لاستخدام مستقبلي غير محدد.

التقدير والافتراضات

فيما يلي الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بالأسباب المستقبلية والمصادر الرئيسية الأخرى لعدم التأكد من التقديرات بتاريخ التقارير المالية والتي تنطوي على مخاطرة جوهرية بأن تؤدي إلى تعديل مادي على القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية التالية:

انخفاض قيمة الموجودات المالية المتاحة للبيع

تقوم المجموعة بمعاملة الموجودات المالية المتاحة للبيع المصنفة كموجودات انخفضت قيمتها إذا كان هناك انخفاض كبير أو متواصل في القيمة العادلة بما يقل عن تكلفتها أو عند وجود دليل موضوعي آخر على الانخفاض في القيمة. إن عملية تحديد الانخفاض «الكبير» أو «المتواصل» تتطلب اتخاذ أحكام جوهرية. عند اتخاذ هذه الأحكام، تقوم المجموعة بتقييم عدة عوامل من بينها الفترة التي انخفضت فيها القيمة العادلة للاستثمار عن تكلفته وإلى أي مدى ذلك.



انخفاض قيمة الأرصدة المدينة

يتم تقدير المبلغ الممكن تحصيله من الأرصدة المدينة عندما يعد تحصيل المبلغ بالكامل أمراً غير محتمل. وبالنسبة للمبالغ الجوهرية بصورة فردية، يتم هذا التقدير على أساس فردي. يتم على أساس مجمع تقييم المبالغ غير الجوهرية بصورة فردية ولكن التي مر تاريخ استحقاقها دون تحصيلها ويتم احتساب مخصص لها حسب طول فترة التأخير استناداً إلى معدلات الاسترداد التاريخية.

قياس القيمة العادلة للأدوات المالية

عندما لا يمكن قياس القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية المسجلة في بيان المركز المالي المجمع استناداً إلى أسعار معلنة في أسواق نشطة، يتم تحديد قيمتها العادلة باستخدام أساليب تقييم تشمل نموذج التدفقات النقدية المخصومة. تؤخذ مدخلات هذه النماذج من أسواق معروضة إن أمكن، ولكن إن لم يكن ذلك ممكناً، يلزم استخدام درجة من الأحكام عند تحديد القيمة العادلة. تتضمن الأحكام اعتبارات المدخلات مثل مخاطر السيولة ومخاطر الائتمان والتقلب. يمكن أن تؤثر أي تغييرات في هذه التقديرات والافتراضات وكذلك استخدام التقديرات والافتراضات المختلفة ولكن المعقولة بدرجة متساوية على القيمة الدفترية للقروض والمدينين والاستثمارات المتاحة للبيع.

تقييم العقارات الاستثمارية والعقار المستأجر قيد التطوير

بالنسبة للعقارات الاستثمارية والعقار المستأجر قيد التطوير، يتم تحديد القيمة العادلة من قبل مقيمين عقاريين مستقلين ومسجلين أو بالرجوع إلى معاملات حديثة لعقارات مماثلة. وفقاً لسياسة المجموعة تم الحصول على تقييمين من اثنين من مقيمي العقارات المستقلين لتقييم القيمة العادلة كما في 31 ديسمبر 2015. بالنسبة للعقارات الاستثمارية والعقار المستأجر قيد التطوير، والتي لا يتوفر لها بيانات السوق المقارنة نظراً لطبيعة العقارات، يتم استخدام أساليب التقييم التي تستند إلى نموذج التدفقات النقدية المخصومة ونموذج القيمة النهائية. يتم تقييم العقار الاستثماري المحتفظ به بغرض رفع قيمته الرأسمالية بالرجوع إلى الأدلة القائمة على السوق، باستخدام أسعار السوق المماثلة المعدلة لتعكس عوامل محددة في السوق مثل طبيعة وموقع وحالة العقار.

إن الافتراضات الرئيسية المستخدمة لتحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية والعقار المستأجر قيد التطوير مبينة بالتفصيل في الإيضاح 6.

3- مصروفات عمومية وإدارية

تتضمن المصروفات العمومية والإدارية تكاليف الموظفين بمبلغ 2,376,368 دينار كويتي (2014: 2,220,280 دينار كويتي)، وتتضمن مبلغ وقدره 729,754 دينار كويتي (2014: لا شيء دينار كويتي) الذي يمثل مصروفات ما قبل التشغيل والمتعلقة ببرج القبلة.

4- دمج الأعمال

خلال السنة، قامت الشركة الام بشراء حصة ملكية إضافية في شركة محاصة القبلة (التي سبق المحاسبة عنها بصفتها استثمار في شركة زميلة) لقاء مقابل نقدي بمبلغ 22,500,000 دولار أمريكي (ما يعادل 6,808,050 دينار كويتي) ما أدى إلى زيادة حصة ملكية الشركة الام من 37.11% إلى 62.11%. ونتيجة لذلك، أصبحت شركة المحاصة شركة تابعة للمجموعة وتم تجميعها اعتباراً من تاريخ ممارسة السيطرة.

يلخص الجدول التالي المقابل المدفوع لحيازة شركة محاصة القبلة والقيمة العادلة للموجودات المحددة التي تم حيازتها والمطلوبات المقدرة في تاريخ الحيازة، بالإضافة إلى الحصص غير المسيطرة في شركة محاصة القبلة.

دينار كويتي

الموجودات	
37,534,515	عقار مستأجر قيد التطوير
2,175,970	مدينون ومدفوعات مقدما
196,513	أرصدة لدى البنوك
<hr/>	
39,906,998	
<hr/>	
المطلوبات	
22,952,392	مبلغ مستحق إلى مدير شركة المحاصة
4,652,336	دفعة مقدما مستلمة من بيع عقار قيد الانشاء
1,237,907	دائنون ومصروفات مستحقة
14,341,824	دائنو تمويل اسلامي (ايضاح 14)
<hr/>	
43,184,459	
<hr/>	
(3,277,461)	اجمالي صافي المطلوبات المقدرة المحددة
<hr/>	
6,808,050	مقابل الشراء
(1,241,830)	الحصص غير المسيطرة
-	قيمة حصة الملكية المحتفظ بها سابقا كما في تاريخ الحيابة
<hr/>	
5,566,220	المقابل الاجمالي
3,277,461	يضاف: صافي المطلوبات المقدرة المحددة
<hr/>	
8,843,681	الخسائر عند الحيابة (أ) *
<hr/>	
-	إعادة قياس حصة الملكية المحتفظ بها سابقا
(2,466,009)	قيمة حصة الملكية المحتفظ بها سابقا كما في تاريخ الحيابة
<hr/>	
2,466,009	ناقصاً: القيمة الدفترية للاستثمار
<hr/>	
2,466,009	خسائر إعادة قياس حصة الملكية المحتفظ بها سابقا (ب)
<hr/>	

تم تنفيذ عملية دمج الاعمال لشركة محاصة القبلية على مراحل. وبناءً عليه، قامت المجموعة بتسجيل صافي خسائر من دمج الاعمال بمبلغ 2,026,841 دينار كويتي في بيان الدخل المجمع، على النحو التالي:

دينار كويتي	
(8,843,681)	خسائر عند الحيابة (أ)
(2,466,009)	خسائر إعادة قياس حصة الملكية المحتفظ بها سابقا (ب)
9,282,849	أرباح تسوية معاملات قائمة سابقا بين المجموعة والشركة المشترية * *
<hr/>	
(2,026,841)	صافي الخسائر من دمج الاعمال
<hr/>	
196,513	تحليل التدفقات النقدية عند الحيابة
-	أرصدة لدى البنوك والنقد للشركة الزميلة التي تم حيازتها
<hr/>	
196,513	المقابل المدفوع نقدا * صافي التدفقات النقدية الواردة عند الحيابة
<hr/>	

★ استند تحديد مقابل شراء 25% من حصص الملكية في شركة محاصة القبلة بمبلغ 22,500,000 دولار أمريكي الى حكم محكمة الاستئناف الصادر بتاريخ 3 مارس 2015 في القضية المرفوعة من قبل أحد شركاء محاصة القبلة. ينص حكم المحكمة على إلغاء اتفاقية شركة محاصة القبلة لانتهاؤها. إلا أن إدارة الشركة الأم -بناء على رأي مستشاريها القانونيين- تعتقد انه لن يتم تصفية شركة محاصة القبلة وسوف تستمر قائمة بين الشركة الأم وباقي شركاء المحاصة. وبناء عليه، ترى ادارة الشركة الام ان الزيادة في مقابل الشراء فوق قيمة الموجودات المحددة التي تم حيازتها والمطلوبات المقدرة كما في تاريخ الحيازة لا تعكس قيمتها الفعلية. وبالتالي، سجلت الإدارة خسائر عند الحيازة بمبلغ 7,627,415 دينار كويتي ما يمثل المبلغ الإضافي المدفوع فوق قيمة صافي الموجودات والمطلوبات المحددة.

وقد تم الاتفاق على سداد مقابل الشراء الموضح أعلاه على أقساط بحيث يتم سداد مقابل الشراء بالكامل قبل 30 سبتمبر 2016. وكما في 31 ديسمبر 2015، قامت الشركة الأم بالفعل بسداد مبلغ 4,756,185 دينار كويتي، وتم تسجيل المبلغ المتبقي وقيمه 2,051,865 دينار كويتي كالتزام. أخذاً في الاعتبار أن هذه الاقساط مستحقة الدفع خلال سنة واحدة من تاريخ التقارير المالية، فإن القيمة الحالية للتزام لا تعتبر جوهرية.

★ تمثل أرباح تسوية المعاملات القائمة سابقاً عكس مخصص سبق وقامت الشركة الام باحتسابه مقابل المبلغ المستحق من شركة محاصة القبلة وذلك كجزء من دمج الاعمال.

تم تسجيل الحصة في نتائج شركة محاصة القبلة حتى تاريخ الحيازة ضمن «حصة في نتائج شركة زميلة» في بيان الدخل المجموع.

في حالة تنفيذ عملية دمج الاعمال في بداية السنة، لكان تأثير العملية على اجمالي أرباح المجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015 غير ماديا حيث ان شركة محاصة القبلة لم تبدأ في تنفيذ عمليات الفندق الخاص بها كما في تاريخ الحيازة.

5- حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والضرائب

2014	2015	
دينار كويتي	دينار كويتي	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
123,112	59,432	زكاة
243,358	80,200	ضريبة دعم العمالة الوطنية
500,228	163,952	ضرائب خارجية *
-	5,234,860	
-----	-----	
866,698	5,538,444	
=====	=====	

★ في 5 يناير 2016، تسلمت الشركة الام إخطار مطالبة بمبلغ 1,891 مليون ريال سعودي (ما يعادل 153 مليون دينار كويتي) من مصلحة الزكاة والدخل -المملكة العربية السعودية- متضمناً الربط الضريبي على الشركة الام للسنوات من 2003 الى 2013؛ بالإضافة الى ضريبة الأرباح الرأسمالية وضريبة دخل الشركات وضريبة الاستقطاع وغرامات («مطالبات ضريبية»). إضافة إلى ذلك، طالبت المصلحة أيضاً بغرامات عدم التسجيل وغرامات عدم تقديم الإقرارات وغرامات التأخير المترتبة بواقع نسبة 1% عن كل ثلاثين يوم تأخير على تسوية ضريبة الدخل وضريبة الاستقطاع تحتسب من تاريخ الاستحقاق حتى تاريخ السداد. تغطي المطالبة الضريبية معاملات العقارات المملوكة و/ أو المدارة من قبل الشركة الأم والتي تتضمن أبراج زمزم وبكة والمحارب ودار القبلة في المملكة العربية السعودية.

ترى إدارة الشركة الأم أن المطالبة الضريبية لا تعكس التطبيق الصحيح للقوانين الضريبية في المملكة العربية السعودية. كما أن الطبيعة الصحيحة لعمليات الشركة الأم وكذلك الأرقام الرئيسية المستخدمة في احتساب المطالبة الضريبية مختلفة بصورة جوهرية عن النتائج الفعلية للعمليات. إضافة إلى ذلك، قامت إدارة الشركة الأم بتعيين مستشار ضريبي في المملكة العربية السعودية لمراجعة المطالبة الضريبية وتقديم كتاب اعتراض لدى المصلحة. وبالتالي، قام المستشار الضريبي بتقديم كتاب الاعتراض المؤرخ في 2 مارس 2016 لدى المصلحة يغطي بصورة رئيسية ضريبة الأرباح الرأسمالية على التنازل عن حقوق الإيجار والضريبة على عقود إيجار برجي بكة والمحارب والإيرادات المقدرة من عمليات برج زمزم وغرامات التأخير وغرامات عدم تقديم الإقرار وغرامات عدم التسجيل وغرامات الإخفاء.

قامت إدارة الشركة الأم، استناداً إلى استشارة من مستشار ضريبي، بتقدير وتسجيل التزام ضريبي محتمل بمبلغ 12,004,980 دينار كويتي، يتضمن مبلغ 973,275 دينار كويتي تم احتسابه في السنوات السابقة، وذلك يمثل الزكاة وضريبة الاستقطاع والغرامات المطبقة في بيان المركز المالي المجموع مع تحميل مبلغ 5,234,860 دينار كويتي في بيان الدخل المجموع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015 يتضمن مبلغ 130,310 دينار كويتي ناتج عن تجميع إحدى الشركات التابعة. وقد تم إدراج الرصيد بمبلغ 5,796,845 دينار كويتي كأرصدة مستحقة من الشركات الزميلة التي تخضع أيضاً للمطالبة الضريبية. ولكن، كما في تاريخ هذه البيانات المالية المجمعة، كان يوجد عدم تأكد مادي حول نتيجة المطالبة الضريبية. يمثل المخصص المسجل في البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015 أفضل تقدير للتزام الضريبي الذي قد ينشأ عن المطالبة الضريبية.

6- ربحية السهم الأساسية والمخفضة

تحتسب ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم عن طريق قسمة ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة كما يلي:

2014	2015	
دينار كويتي	دينار كويتي	
11,576,571	960,731	ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم (د.ك)
322,000,000	322,000,000	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة (أسهم)
36 فلس	3 فلس	ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم

أخذنا في الاعتبار عدم وجود أدوات مخفضة قائمة فإن ربحية الاسهم الاساسية والمخفضة متطابقة للسهم.

7- عقار مستأجر قيد التطوير وعقارات استثمارية

أ. عقار مستأجر قيد التطوير
يمثل العقار المستأجر قيد التطوير تطوير "برج القبلة" وهو عقار يقع في المملكة العربية السعودية وسيتم تشغيله كفندق من خلال اتفاقية مع أحد مشغلي الفنادق العالميين. لاحقا لفترة التقارير المالية، بدأت المجموعة في تشغيل الفندق. يتضمن الرصيد مبلغ 41,620,292 دينار كويتي ما يمثل عقار قيد الإنشاء تم حيازته في عملية دمج الأعمال خلال السنة (إيضاح 4).

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015، قامت المجموعة برد مخصص التكاليف المقدرة بمبلغ 5,041,157 دينار كويتي تم احتسابه في سنوات سابقة لهذا العقار إلى بيان الدخل المجمع ضمن «مخصص انتفت الحاجة إليه» حيث تم إنجاز المشروع بصورة كبيرة كما في تاريخ التقارير المالية وليس من المتوقع أن يتم تكبد أي تكاليف جوهرية إضافية حتى بدء العمليات التشغيلية في فبراير 2016.

خلال سنة 2014، تم مقاصة مبلغ 5,627,106 دينار كويتي مقابل عقار مستأجر قيد التطوير ما يمثل الرسوم المستحقة إلى أحد الهيئات المختصة بعملية التطوير في المملكة العربية السعودية للفترة ما بين 2008 إلى 2014. وقد تم إعادة تصنيف هذا المبلغ إلى الارصدة الدائنة والمصروفات المستحقة في بيان المركز المالي المجمع بحيث يتوافق مع عرض البيانات للسنة الحالية. ولم تؤدي إعادة التصنيف إلى أي تغيير في ارباح المجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014.

استنادا إلى القيمة العادلة لبرج القبلة، سجلت المجموعة خسائر انخفاض القيمة بمبلغ 3,734,144 دينار كويتي في بيان الدخل المجمع ضمن «صافي خسائر التغير في القيمة العادلة لعقار مستأجر قيد التطوير».

سيتم إطفاء عقار مستأجر قيد التطوير على مدى فترة التأجير المتبقية اعتبارا من تاريخ استخدام الاصل. وكما في تاريخ التقارير المالية، كانت مدة التأجير المتبقية هي 14.25 سنة.

ب. عقارات استثمارية

إن الحركة في العقارات الاستثمارية هي كما يلي:

2014	2015	
دينار كويتي	دينار كويتي	
40,451,561	20,690,228	في 1 يناير
689,990	113,267	إضافات
(22,297,364)	-	المحول إلى عقار مستأجر قيد التطوير
2,145,188	(1,064,357)	التغير في القيم العادلة
(77,977)	324,979	تحركات أخرى
(221,170)	-	استبعاد
20,690,228	20,064,117	في 31 ديسمبر



تم إجراء التغييرات في القيمة العادلة للعقارات الواقعة بالمملكة العربية السعودية خلال السنة استناداً إلى تقييمات خارجية من قبل مقيمين مستقلين معتمدين. تم التقييم العادل للعقارات باستخدام نموذج التدفقات النقدية المخصومة ونموذج القيمة النهائية نظراً لعدم توافر بيانات السوق المقارنة بسبب طبيعة العقارات.

تم إجراء تغيير في القيمة العادلة للعقار الواقع بالكويت خلال السنة استناداً إلى تقييمات خارجية من قبل مقيمين مستقلين معتمدين. ويتم تقييم العقار المحتفظ به لزيادة قيمته الرأسمالية بالرجوع إلى الأدلة المتاحة بالسوق باستخدام أسعار السوق المقارنة المعدلة لتناسب عوامل السوق المحددة مثل طبيعة وموقع وحالة العقار.

تم رهن عقارات استثمارية بقيمة دفترية بمبلغ 10,550,000 دينار كويتي (2014: 11,209,000 دينار كويتي) مقابل بعض دائني التمويل الاسلامي (إيضاح 14).

إن صافي الإيرادات من العقارات الاستثمارية المدرجة في بيان الدخل المجمع تتضمن ما يلي:

2014	2015	
دينار كويتي	دينار كويتي	
2,145,188	(1,064,357)	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
1,569,228	2,034,863	صافي إيرادات تأجير
834,254	921,620	ربح بيع عقارات استثمارية
-----	-----	
4,548,670	1,892,126	
=====	=====	

تنشأ الأرباح من بيع عقارات استثمارية في الأساس من إعادة بيع صكوك في برج زمزم من خلال أحد الشركات التابعة للمجموعة.

خلال السنة الحالية، قدمت الشركة الأم خدمات استشارات إلى شركات استثمار في الممتلكات العقارية بالمملكة العربية السعودية محتفظ بها من قبل شركاء المحاصة وتقوم الشركة الأم بإدارتها. وحققت الشركة الأم ائجاب استشارات بمبلغ 851,306 دينار كويتي تم إدراجها ضمن إيرادات أخرى في بيان الدخل المجمع.

فيما يلي وصف طرق التقييم المستخدمة والمدخلات الرئيسية لتقييم العقار المستأجر قيد التطوير والعقارات الاستثمارية:

نوع العقار	طريقة التقييم	المدخلات الجوهرية غير الملحوظة	النطاق (المتوسط المرجح)	
			2014	2015
أ. عقار مستأجر قيد التطوير				
		المتوسط المقدر لسعر الغرفة بالريال السعودي	639 ريال سعودي	625 ريال سعودي
		النمو طويل الأجل في معدل الإيرادات لكل غرفة	3%	4%
		متاحة*		
		معدل الأشغال	61% - 72%	61% - 71%
		معدل الخصم	12%	12%
		معدل التضخم	3.50%	3.50%
		مجمول ربح التشغيل	53% - 64%	43% - 77%
ب. عقارات استثمارية				
		سعر المتر المربع	4,500 - 4,000	4,300 - 4,000
		المقارنة السوقية	دينار كويتي	دينار كويتي
		طريقة التدفقات		
		النقدية المخصومة		
		تحدد القيمة العادلة بناءً على طريقة التدفقات النقدية المخصومة باستخدام التدفقات النقدية الثابتة المحددة بموجب عقد ومعدل الخصم بنسبة 13%		

* النمو طويل الأجل في معدل الإيرادات = الإيرادات مقابل الغرف المتاحة.

طبقاً لطريقة المقارنة السوقية، يتم تقدير القيمة العادلة على أساس معاملات مماثلة. وتستند طريقة المقارنة بالسوق إلى مبدأ الاستبدال والذي بموجبه لن يدفع المشتري المحتمل أي مبلغ للعقار بما يزيد عن تكلفة شراء عقار بديل مماثل. ويمثل سعر المتر المربع وحدة المقارنة المطبقة من قبل المجموعة.

طبقاً لطريقة التدفقات النقدية المخصومة، يتم تقدير القيمة العادلة باستخدام افتراضات تتعلق بمزايا ومطلوبات الملكية على مدار عمر الأصل بما في ذلك قيمة البيع أو القيمة النهائية- إن وجدت. تتضمن هذه الطريقة التوقع بسلسلة من التدفقات النقدية لحصة ملكية في عقار. بالنسبة لهذه التدفقات النقدية المتوقعة، تم تطبيق معدل خصم مستقى من السوق للوصول إلى القيمة الحالية لتدفقات الإيرادات المتعلقة بالأصل. يقدر عائد البيع عادة بشكل منفصل وهو يختلف عن معدل الخصم.

يتم تحديد مدة التدفقات النقدية والتوقيت المحدد للتدفقات النقدية الواردة والصادرة عن طريق أحداث مثل مراجعة الإيجارات أو تجديد الإيجار وإعادة التأجير ذي الصلة أو إعادة التطوير أو التجديد. يتم تحديد المدة المناسبة نموذجياً عن طريق أداء السوق المميز لفئة العقار. ويتم تقدير التدفقات النقدية الدورية نموذجياً كإجمالي الإيرادات ناقصاً معدل الشغور والمصروفات غير القابلة للاسترداد وخسائر التحصيل وحوافز التأجير وتكاليف الصيانة وتكاليف الوكالة والعمولات ومصروفات التشغيل والإدارة الأخرى. بعد ذلك يتم خصم سلسلة إيرادات التشغيل الدورية بالصافي بالإضافة إلى تقدير القيمة النهائية المتوقعة في نهاية فترة التوقع إن وجدت.

تؤدي الزيادة (النقص) الجوهرية في قيمة الإيجار المقدرة ومعدل نمو الإيجار سنوياً إلى احتساب ارتفاع (انخفاض) القيمة العادلة المحتملة للعقارات بصورة جوهرية. كما تؤدي الزيادة (النقص) الجوهرية في معدل الشغور طويل الأجل ومعدل الخصم (وعائد البيع) إلى ارتفاع (انخفاض) القيمة العادلة بصورة جوهرية.

- بصورة عامة، يرتبط التغيير في الافتراض الموضوع لقيمة الإيجار المقدرة ب:
- تغير مماثل اتجاهي في نمو الإيجار سنوياً ومعدل الخصم (وعائد البيع)
- تغير مقابل في معدل الشغور طويل الأجل

إن الإفصاحات الكمية للجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة كما في 31 ديسمبر 2015 هي كالتالي:

قياس القيمة العادلة باستخدام			
المدخلات الجوهرية غير الملحوظة (المستوى 3)	الاجمالي		
دينار كويتي	دينار كويتي		2015
			عقار مستأجر قيد التطوير
			المملكة العربية السعودية
76,225,925	76,225,925		
			عقارات استثمارية
			الكويت
10,550,000	10,550,000		
9,514,117	9,514,117		المملكة العربية السعودية
			2014
			عقار مستأجر قيد التطوير
			المملكة العربية السعودية
27,725,115	27,725,115		
			عقارات استثمارية
			الكويت
11,209,000	11,209,000		
9,481,228	9,481,228		المملكة العربية السعودية



8- ربح اطفاء مطلوبات مالية

خلال سنة 2014، قامت المجموعة بتوقيع اتفاقيتين لتسوية ديون، وذلك على النحو التالي:

1- قامت الشركة الام بتوقيع اتفاقية تسوية مع مطور برج زمزم (عقار مستأجر تم استبعاده من دفاتر الشركة الام بناء على نقل ملكية البرج في يونيو 2013 الى شركة غير مؤسسة «شركة محاصة زمزم 2013». في تاريخ التسوية، كان لدى الشركة الام التزاما بمبلغ يعادل 25,829,299 دينار كويتي الى المطور. وفي إطار اتفاقية التسوية، وافق المطور على تسوية الالتزام بقيمة مخفضة بمبلغ 13,046,887 دينار كويتي ما يمثل خصم عام بمبلغ 12,782,412 دينار كويتي. بلغت المصروفات المتعلقة بعملية التسوية 200,000 دينار كويتي.

بموجب اتفاقية التسوية، تم سداد مبلغ وقدره 11,281,410 دينار كويتي الى المطور عند التوقيع على الاتفاقية، على أن يتم سداد 1,765,477 دينار كويتي على أربع أقساط متساوية ربع سنوية تنتهي في يناير 2015. إلا انه في حالة التأخر في سداد اي قسط من الاقساط الاربعة، تتحمل الشركة الام التزاما بسداد مبلغ إضافي إلى المطور يعادل 3,752,978 دينار كويتي. وبناءا عليه، لم يتم تسجيل الخصم بمبلغ 3,752,978 دينار كويتي خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014، ولم يتم سداد جميع الاقساط المستحقة. إلا انه بسداد القسط الاخير خلال السنة تكون الشركة الام قد دفعت كافة الاقساط المنصوص عليها في اتفاقية التسوية، وتم تحقق ربح بمبلغ 3,752,978 دينار كويتي ضمن "ربح اطفاء التزام مالي" في بيان الدخل المجمع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015.

إضافة الى ما تقدم، خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014، وافق المطور على اعادة تحديد تاريخ بدء تأجير العقار المستأجر ما أدى الى تدفقات نقدية تشغيلية اضافية من العقار المستأجر لمدة خمسة اشهر اعتبارا من 1 أكتوبر 2029 الى 28 فبراير 2030. وبناءا عليه، قامت الشركة بتسجيل مبلغ 1,222,470 دينار كويتي ويمثل القيمة الحالية للقيمة العادلة لمدة خمسة أشهر الاضافية تحت بند «مدفوعات تأجير تشغيلي مسبقة»، في بيان المركز المالي المجمع، كما تم إدراج نفس المبلغ ضمن «ربح من اطفاء مطلوبات مالية» في بيان الدخل المجمع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014 حيث تم الحصول على فترة التأجير الإضافية بدون مقابل.

خلال السنة الحالية، أجرت الشركة الام تقدير القيمة العادلة للتأجير التشغيلي المدفوع مقدمات وتحققت الآثار المترتبة على ذلك بتسجيل زيادة بمبلغ 1,207,830 دينار كويتي كاحتياطي اعادة تقييم في بيان الدخل الشامل المجمع.

2- أبرمت شركة ماس القابضة -أحد الشركات التابعة للمجموعة- اتفاق تسوية مع الشركة الام ومساهم آخر (يشار اليهم معا بـ «المقرضين») لتسوية مبالغ مستحقة على شركة ماس القابضة لهؤلاء المقرضين. وبالتالي، سجلت المجموعة ربحاً بمبلغ 139,137 دينار كويتي ضمن «ربح اطفاء مطلوبات مالية» في بيان الدخل المجمع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014، وذلك بعد استبعاد حصة المجموعة في شركة ماس القابضة.

9- استثمار في شركات زميلة

القيمة الدفترية		نسبة الملكية		بلد التأسيس	
2014	2015	2014	2015		
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي		
46,454,868	38,947,837	36.84%	36.69%	الكويت	شركة محاصة زمزم 2013 ("زمزم")
4,235,737	4,211,461	32.60%	32.60%	الكويت	شركة أثمان الخليجية ذ.م.م ("أثمان")
2,466,009	-	37.11%	-	الكويت	شركة محاصة (القبلة "شركة محاصة القبلة") (إيضاح (4))
-----	-----				
53,156,614	43,159,298				
=====	=====				

يوضح الجدول التالي ملخص المعلومات المالية عن استثمار المجموعة في شركات زمنية:

	المجموع		أثمان		زعم	
	2014	2015	2014	2015	2014	2015
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
178,832,685	133,043,967	38,736,295	11,946,790	12,825,127	128,149,600	120,218,840
25,679,998	30,137,283	2,299,641	1,048,464	97,074	22,331,893	30,040,209
(29,629,805)	-	(29,629,805)	-	-	-	-
(20,479,066)	(25,327,397)	(15,101,392)	(1,000)	(2,230)	(5,376,674)	(25,325,167)
154,403,812	137,853,853	(3,695,261)	12,994,254	12,919,971	145,104,819	124,933,882
-	-	37.11%	32.60%	32.60%	36.84%	36.69%
51,081,126	50,052,201	(1,371,311)	4,235,737	4,211,461	53,457,904	45,840,740
3,837,320	-	3,837,320	-	-	-	-
54,918,446	50,052,201	2,466,009	4,235,737	4,211,461	53,457,904	45,840,740
26,494,282	25,783,515	730,249	2,252,591	2,108,473	23,511,442	23,675,042
(10,164,249)	(10,717,738)	-	-	-	(10,164,249)	(10,717,738)
(11,408,521)	(8,346,723)	(3,072,088)	-	-	(8,336,433)	(8,346,723)
(152,314)	(3,185,542)	-	-	(24,017)	(152,314)	(3,161,525)
4,769,198	3,533,512	(2,341,839)	2,252,591	2,084,456	4,858,446	1,449,056
2,593,343	1,211,148	-	734,277	679,460	1,859,066	531,688
94,321	-	-	-	-	-	-
2,687,664	1,211,148	-	-	-	-	-

* خلال سنة 2014، قامت المجموعة باستثمارها في شركة قطاف كشركة زمنية ويمثل ذلك المبلغ حصة في النتائج حتى تاريخ الاستيعاد.

إن القيمة الدفترية لشركة زعم تمثل الصافي من مبلغ 6,892,903 دينار كويتي (2014: 7,003,036 دينار كويتي) ناتجة من معاملات محدودة خلال السنوات السابقة.

كما في 31 ديسمبر 2015، لم يكن لدى الشركات الزمنية أي مطلوبات طارئة أو التزامات رأسمالية (2014: لا شيء).



10- موجودات مالية متاحة للبيع

2014	2015	
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,931,161	4,743,402	أوراق مالية غير مسعرة
5,525,744	2,429,681	صناديق عقارية غير مسعرة
<u>7,456,905</u>	<u>7,173,083</u>	

إن الأوراق المالية غير المسعرة تشمل استثمارات بمبلغ 564,615 دينار كويتي (2014: 621,615 دينار كويتي) والمدرجة بالتكلفة ناقصاً الانخفاض في القيمة، بسبب طبيعة تدفقاتها النقدية المستقبلية التي لا يمكن التنبؤ بها ونقص الوسائل الأخرى المناسبة للوصول إلى قيمة عادلة موثوق فيها لهذه الاستثمارات.

قامت المجموعة خلال السنة بتسجيل انخفاض في القيمة بمبلغ 283,290 دينار كويتي (2014: لا شيء دينار كويتي) مقابل صندوق عقاري غير مسعر استناداً إلى المعلومات المتاحة.

إن إدارة الشركة الأم ليست على دراية بأي ظروف قد تشير إلى أي انخفاض إضافي في قيمة هذه الاستثمارات في تاريخ التقارير المالية.

تم عرض الجدول الهرمي للقيمة العادلة لغرض تحديد القيم العادلة للأدوات المالية والإفصاح عنها حسب أسلوب التقييم في إيضاح 21.

11- مدينون ومدفوعات مقدماً

2014	2015	
دينار كويتي	دينار كويتي	
2,123,528	4,083,809	مدينون تجاريون
14,466,995	3,101,684	مبالغ مستحقة من اطراف ذات علاقة (ايضاح 17) *
41,069	736,210	دفعات مقدماً إلى مقاولين
130,592	122,650	مصروفات مدفوعة مقدماً
1,060,678	85,390	مدينون آخرون
<u>17,822,862</u>	<u>8,129,743</u>	

* يتضمن الرصيد في 31 ديسمبر 2014 مبلغ وقدره 14,072,435 دينار كويتي (بالصافي بعد مخصص 8,168,671 دينار كويتي) ويمثل المبالغ المدفوعة من قبل المجموعة نيابة عن شركة محاصة القبلة فيما يتعلق بإنشاء مشروع بالملكة العربية السعودية. نتيجة لحيازة شركة محاصة القبلة خلال السنة الحالية (ايضاح 4)، تم استبعاد المبلغ المستحق من شركة محاصة القبلة في البيانات المالية المجمعة.

كما في 31 ديسمبر 2015، تعرضت ذمم مدينة ذات قيمة مبدئية بمبلغ 12,794,504 دينار كويتي (2014: 29,604,512 دينار كويتي) للانخفاض في القيمة وتم احتساب مخصص لها بمبلغ 4,664,761 دينار كويتي (2014: 13,013,989 دينار كويتي). ليس من سياسة المجموعة الحصول على ضمان على الأرصدة المدينة.

إن الحركة في مخصص انخفاض قيمة المدينين كانت كما يلي:

إن الحركة في مخصص انخفاض قيمة المدينين كانت كما يلي:

2014	2015	
دينار كويتي	دينار كويتي	
13,182,428	13,013,989	الرصيد الافتتاحي
(168,439)	(180,557)	استرداد خسائر انخفاض القيمة خلال السنة
-	(8,168,671)	المبلغ المعكوس عند حيازة شركة محاصة القبلة *
<u>13,013,989</u>	<u>4,664,761</u>	الرصيد الختامي

* يمثل ذلك عكس مخصص قامت الشركة الأم باحتسابه سابقاً مقابل المبلغ المستحق من شركة محاصة القبلة والمحقق كريح تسوية معاملات سابقة ضمن عملية دمج الاعمال (ايضاح 4).

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2015

إن تحليل الذمم التجارية الأخرى غير منخفضة القيمة هو كما يلي:

المتأخرة ولكن غير منخفضة القيمة

أكثر من 120 يوماً دينار كويتي	90 إلى 120 يوماً دينار كويتي	60 إلى 90 يوماً دينار كويتي	30 إلى 60 يوماً دينار كويتي	أقل من 30 يوماً دينار كويتي	غير متأخرة وغير منخفضة القيمة دينار كويتي	الإجمالي دينار كويتي	
75,490	2,650	1,498	1,603	2,127	2,022	85,390	31 ديسمبر 2015
937,695	32,921	18,613	19,914	26,418	25,117	1,060,678	31 ديسمبر 2014

12- رأس المال والاحتياطي القانوني والاختياري

2014	2015
دينار كويتي	دينار كويتي
32,200,000	32,200,000

يتكون رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع نقداً من 322,000,000 (2014: 322,000,000) سهم بقيمة 100 فلس للسهم

في 23 فبراير 2015، وافقت الجمعية العمومية السنوية على اصدار توزيعات ارباح نقدية بمبلغ 5 فلس للسهم للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014 (للسنة المنتهية 31 ديسمبر 2013: 5 فلس) الى مساهمي الشركة الام المسجلين في تاريخ الجمعية العمومية.

ولم يقترح مجلس الادارة إصدار توزيعات ارباح نقدية (2014: 5 فلس للسهم) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015، ويخضع هذا المقترح الى موافقة الجمعية العمومية السنوية للمساهمين. يستحق سداد توزيعات الارباح النقدية للمساهمين المسجلين في سجلات الشركة الام كما في تاريخ انعقاد الجمعية العمومية السنوية.

الاحتياطي القانوني

وفقاً لقانون الشركات والنظام الأساسي للشركة الأم، تم تحويل نسبة 10% من ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي القانوني. يجوز للشركة الأم إيقاف هذه التحويلات السنوية عندما يعادل الاحتياطي نسبة 50% من رأس المال.

إن توزيع هذا الاحتياطي محدد بالمبلغ المطلوب لدفع توزيعات أرباح بنسبة 5% من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا تسمح فيها الأرباح المحتفظ بها بتأمين هذا الحد.

الاحتياطي الاختياري

طبقاً للنظام الأساسي للشركة الأم، تم تحويل نسبة 10% من ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الاختياري. يجوز وقف هذا التحويل بناء على قرار من الجمعية العمومية العادية للمساهمين استناداً إلى توصية من مجلس الإدارة. لا توجد قيود على توزيع الاحتياطي الاختياري.

13- شركات تابعة مملوكة جزئياً

فيما يلي المعلومات المالية المتعلقة بشركة تابعة والتي لديها حصص غير مسيطرة جوهرية:

الاسم	بلد التأسيس	2015	2014	الحصص غير المسيطرة
شركة محاصة الصفوة (محاصة الصفوة)	الكويت	60%	60%	
شركة محاصة القبلة («محاصة القبلة»)	الكويت	37.89%	-	



2014	2015
دينار كويتي	دينار كويتي
5,713,713	5,572,280
-	(2,437,221)
1,255,563	392,265
-	(1,189,645)

الرصيد المتراكم للحصص غير المسيطرة المادية :

شركة محاصة الصفوة (محاصة الصفوة)
شركة محاصة القبلة ("محاصة القبلة")

الأرباح (الخسائر) الموزعة للحصص غير المسيطرة المادية :

شركة محاصة الصفوة (محاصة الصفوة)
شركة محاصة القبلة ("محاصة القبلة")

فيما يلي ملخص المعلومات المالية عن الشركات التابعة. تستند هذه المعلومات إلى المبالغ قبل الاستبعادات ما بين الشركات
ملخص بيان الدخل :

شركة محاصة الصفوة		شركة محاصة القبلة		
2014	2015	2014	2015	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
2,209,666	1,419,149	-	-	الإيرادات
(47,813)	(228,589)	-	-	تكلفة المبيعات
-	2,212	-	541,118	إيرادات أخرى
-	(405,357)	-	(2,947,638)	خسائر من التغير في القيمة العادلة
(72,709)	(134,721)	-	(733,215)	مصروفات إدارية
2,089,144	652,694	-	(3,139,735)	(خسارة) ربح السنة
2,089,144	652,694	-	(3,139,735)	إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة
1,255,563	392,265	-	1,189,645	الخاص بالحصص غير المسيطرة

ملخص بيان المركز المالي :

شركة محاصة الصفوة		شركة محاصة القبلة		
2014	2015	2014	2015	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
8,916,104	8,835,726	-	-	عقارات استثمارية
-	-	-	41,620,292	عقار مستأجر قيد التطوير
-	-	-	-	موجودات غير متداولة أخرى
599,191	-	-	568,276	مدينون
320,850	1,278,517	-	116,196	موجودات متداولة أخرى
9,836,145	10,114,243	-	42,304,764	إجمالي الموجودات
329,041	842,469	-	48,737,124	دائنون
329,041	842,469	-	48,737,124	إجمالي المطلوبات
9,507,104	9,271,774	-	(6,432,360)	إجمالي حقوق الملكية
3,793,391	3,699,494	-	(3,995,139)	الخاص بـ:
5,713,713	5,572,280	-	(2,437,221)	مساهمي الشركة الأم
9,507,104	9,271,774	-	(6,432,360)	الحصص غير المسيطرة

معلومات موجزة عن التدفقات النقدية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر:

شركة محاصة الصفوة		شركة محاصة القبلية		
2014	2015	2014	2015	
دينار كويتي 3,802,709	دينار كويتي 5,486,656	دينار كويتي -	دينار كويتي (17,449,110)	انشطة التشغيل
3,109	(844,700)	-	-	أنشطة الاستثمار
(5,040,000)	(1,530,000)	-	17,181,900	أنشطة التمويل
<u>(1,234,182)</u>	<u>3,111,956</u>	<u>-</u>	<u>(267,210)</u>	صافي (النقص) الزيادة في النقد والنقد المعادل

14- دائنو تمويل اسلامي

2014	2015	
دينار كويتي	دينار كويتي	دائني مرابحة
6,000,000	6,914,798	- متداول
882,940	-	- غير متداول
(161,345)	(29,868)	ناقصاً: الأرباح المؤجلة المستحقة
<u>6,721,595</u>	<u>6,884,930</u>	
-	20,148,349	دائني اجارة غير متداولة
-	(905,090)	ناقصاً: ارباح مستحقة مؤجلة
<u>6,721,595</u>	<u>26,128,189</u>	

إن متوسط معدل الربح الخاص بدائني المرابحة هو 5.7% (2014: 5%) سنوياً. تم الحصول على ارصدة المرابحة الدائنة بمبلغ 884,930 دينار كويتي (2014: 721,595 دينار كويتي) من أطراف ذات علاقة (إيضاح 17).

إن دائني المرابحة بمبلغ 6,011,507 دينار كويتي (2014: 6,069,863 دينار كويتي) مكفولة بضمان بعقار استثماري بقيمة دفترية بمبلغ 10,550,000 دينار كويتي (2014: 11,209,000 دينار كويتي) (إيضاح 7).

كما ورد في الايضاح رقم 4 أعلاه، ومن خلال عملية دمج الاعمال، قدرت المجموعة ارصدة الاجارة الدائنة التي تمثل تسهيل محدد بمبلغ 25 مليون دينار كويتي تم الحصول عليه من الشركة الام الكبرى لمدة 5 سنوات. وسيتم تجديد التسهيل تلقائياً وجبرياً حتى يتم سداد قيمة التمويل والارباح.

15- التزامات بموجب عقود تأجير تمويلي

2014	2015	
دينار كويتي	دينار كويتي	التزامات عقود تأجير
1,789,559	1,811,228	ناقصاً: الجزء المتداول
(83,254)	(81,044)	
<u>1,706,305</u>	<u>1,730,184</u>	التزامات طويلة الأجل بموجب عقود تأجير تمويلي

تتعلق الالتزامات بموجب عقود التأجير التمويلي بمشروع في المدينة المنورة وتمثل الأقساط المستقبلية المستحقة لصافي القيمة الحالية للحد الأدنى من مدفوعات التأجير لحصص العقارات التي تم شراؤها بموجب عقد تأجير تمويلي والذي تم تصنيفه كعقار مستأجر. وتظهر الأقساط المستحقة خلال 12 شهراً من تاريخ بيان المركز المالي تحت بند مطلوبات متداولة. إن الحد الأدنى لمدفوعات التأجير هو كما يلي:



2014	2015	
دينار كويتي	دينار كويتي	
156,280	-	2015
156,280	162,020	2016
156,280	162,020	2017
-	162,020	2018
2,461,410	2,389,795	بعد ذلك
2,930,250	2,875,855	إجمالي الحد الأدنى مدفوعات التأجير
(1,140,691)	(1,064,627)	ناقصاً: مبلغ التأجير المقدر الذي يمثل مصروفات التمويل المتعلقة بالسنوات المستقبلية
1,789,559	1,811,228	القيمة الحالية للحد الأدنى من مدفوعات التأجير التمويلي
(83,254)	(81,044)	الجزء المتداول من التزامات عقود التأجير
1,706,305	1,730,184	الجزء غير المتداول من التزامات عقود التأجير
1,789,559	1,811,228	التزام التأجير
(83,254)	(81,044)	الجزء المتداولة
1,706,305	1,730,184	التزام طويل الأجل

16- دائنون ومصروفات مستحقة

2014	2015	
دينار كويتي	دينار كويتي	
3,494,790	2,021,050	مبالغ مستحقة إلى مقاولين عن عقارات استثمارية وعقار مستأجر قيد التطوير
18,777,281	19,105,299	مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة (ايضاح 17)
1,718,038	800,218	مصروفات مستحقة
1,322,070	2,761,913	دفعات مقدما من عملاء
10,489,784	9,461,860	مستحق الى مدير عقار مستأجر ومقاول صيانة
973,275	12,004,980	مخصص ضرائب (ايضاح 5)
5,427,751	6,822,096	مخصص مقابل مدفوعات الى هيئة تطوير
-	2,051,865	ارصدة دائنة مقابل حياة شركة تابعة (ايضاح 4)
1,604,696	1,170,004	دائنون اخرون
43,807,685	56,199,285	

تتضمن الارصدة الدائنة المبالغ المستحقة إلى مقاولين عن عقار مستأجر قيد التطوير بقيمة 647,513 دينار كويتي (2014: 626,233 دينار كويتي) والذي يستحق بعد سنة واحدة من تاريخ المركز المالي وبالتالي فقد تم تصنيفه كذمم دائنة غير متداولة.

17 - معاملات مع أطراف ذات علاقة

يشمل الأطراف ذات علاقة المساهمين الرئيسيين والشركات الزميلة وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا للمجموعة وشركات تخضع للسيطرة أو السيطرة المشتركة أو تأثيراً ملموساً من قبل هؤلاء الأطراف بما في ذلك مشغل الفندق. يتم الموافقة على سياسات تسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة الشركة الأم.

إن المعاملات مع أطراف ذات علاقة المدرجة في بيان الدخل المجموع هي كما يلي:

2014	2015	أطراف أخرى	الشركات الزميلة	المساهمون الرئيسيون	الشركة الوسيطة	الشركة الأم الكبرى	دينار كويتي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
592,725	692,938	398,921	294,017	-	-	-	ألعاب إدارة
-	851,306	851,306	-	-	-	-	إيرادات أخرى
25,134	8,624	-	-	-	8,624	-	إيرادات تمويل
(294,531)	(312,284)	-	-	(73,122)	(239,162)	-	تكاليف تمويل
-	110,133	-	-	-	-	110,133	إيرادات من عقارات استثمارية وعقار مستأجر
1,982,645	-	-	-	-	-	-	معاملات أخرى خلال السنة
139,137	-	-	-	-	-	-	نقل ملكية شركة محاصة قطاف
188,894	-	-	-	-	-	-	ربح تسوية
2,065,900	74,237	-	-	74,237	-	-	ربح بيع شركة زميلة
-	9,282,849	9,282,849	-	-	-	-	نقل حصة ملكية في شركة زميلة عند حيازة شركة محاصة القبلية
-	9,282,849	-	-	-	-	-	استرداد مخصص مدين من حيازة شركة محاصة القبلية (إيضاح 4)
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
4,048,616	4,178,787	4,178,787	-	-	-	-	إن الأرصدة مع أطراف ذات علاقة المتضمنة في بيان المركز المالي المجموع هي كما يلي:
300,064	244,177	-	-	244,177	-	-	موجودات مالية متاحة للبيع
1,550,087	3,066,285	-	-	-	-	3,066,285	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
14,466,995	3,101,684	3,101,684	-	-	-	-	أرصدة لدى البنوك وبنقد
18,777,281	19,105,299	4,813,393	14,291,906	-	-	-	مدينون ومدفوعات مقدما
721,595	20,128,189	-	-	-	-	884,930	دائنون ومصروفات مستحقة
-	-	-	-	-	-	19,243,259	دائنو تمويل اسلامي (إيضاح 14)

تتضمن الأرصدة المدينة والدائنة لأطراف ذات علاقة مبلغ 5,796,845 دينار كويتي ويمثل مبلغ مستحق من شركات زميلة لحساب مطالبات المصلحة الزكاة والدخل (إيضاح 5)



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2015

مكافأة موظفي الإدارة العليا

إن مكافأة أعضاء مجلس الإدارة والتنفيذيين والأعضاء الآخرين في الإدارة العليا خلال السنة هي كما يلي:

2014	2015	
دينار كويتي	دينار كويتي	
906,899	746,285	رواتب ومزايا قصيرة الأجل
108,155	71,699	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
1,015,054	817,984	

أوصى مجلس الإدارة بإصدار مكافأة أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ لا شئ دينار كويتي (2014: 100.000 دينار كويتي).

18- معلومات القطاعات

معلومات القطاعات الرئيسية

تنظم المجموعة، لأغراض الإدارة، إلى قطاعين رئيسيين للأعمال. إن الأنشطة والخدمات الرئيسية ضمن هذه القطاعات هي كما يلي:

العقارات	:	شراء وبيع وتطوير وتأجير وإدارة العقارات
استثمار	:	إدارة المحافظ الاستثمارية

تراقب الإدارة نتائج التشغيل لوحدات أعمالها بصورة منفصلة لغرض اتخاذ القرارات حول توزيع الموارد وتقييم الأداء.

يتم تقييم أداء القطاع استناداً إلى إجمالي الإيرادات (الخسائر) بالنسبة لقطاع العقارات، واستناداً إلى العائد على الاستثمار بالنسبة لقطاع الاستثمار.

المجموع دينار كويتي	أخرى دينار كويتي	استثمار دينار كويتي	إدارة عقارات وممتلكات دينار كويتي	2015	
1,961,865	1,371,252	(1,723,790)	(1,133,177)		إيرادات القطاع
(9,062,134)	1,371,252	2,539,483	(12,972,869)		نتائج القطاع
1,211,148	-	1,211,148	-		حصة في نتائج شركات زميلة
(66,984)	-	-	(66,984)		استهلاك
6,174,627	-	-	6,174,627		استرداد مخصصات انتفت الحاجة إليها
180,557	-	-	180,557		استرداد خسائر انخفاض قيمة مدينين
(2,026,841)	-	(2,026,841)	-		صافي خسائر دمج الأعمال
3,752,978	-	-	3,752,978		ربح اطفاء التزامات مالية (إيضاح 8)
163,351	1,371,252	1,723,790	(2,931,691)		ربح السنة
125,418,748	15,960,544	7,417,260	102,040,944		الموجودات والمطلوبات
43,159,298	-	43,159,298	-		موجودات القطاع
					استثمار في شركات زميلة (إيضاح 9)
168,578,046	15,960,544	50,576,558	102,040,944		إجمالي الموجودات
84,948,873	2,244,906	-	82,703,967		إجمالي المطلوبات

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2015

المجموع دينار كويتي	أخرى دينار كويتي	استثمار دينار كويتي	ادارة عقارات وممتلكات دينار كويتي	2014	
8,064,735	376,595	3,131,059	4,557,081		إيرادات القطاع
(49,029)	376,595	254,501	(680,125)		نتائج القطاع
188,894	-	188,894	-		ربح بيع شركة زميلة
2,687,664	-	2,687,664	-		حصة في نتائج شركات زميلة
(147,739)	-	-	(147,739)		استهلاك
168,439	-	-	168,439		صافي استرداد خسائر انخفاض قيمة مدينين
10,191,041	-	-	10,191,041		ربح اطفاء التزامات مالية (ايضاح 8)
13,039,270	376,595	9,531,616	9,531,616		ربح السنة
85,168,590	3,368,105	7,756,969	74,043,516		الموجودات والمطلوبات
53,156,614	-	53,156,614	-		موجودات القطاع
					استثمار في شركات زميلة (ايضاح 9)
138,325,204	3,368,105	60,913,583	74,043,516		مجموع الموجودات
52,976,252	2,647,152	5,241,204	45,087,896		مجموع المطلوبات

معلومات القطاعات الثانوية

تعمل المجموعة في مناطق جغرافية مختلفة. فيما يلي تحليل جغرافي حسب الإيرادات والنتائج والموجودات والمطلوبات استناداً إلى الموقع:

المجموع دينار كويتي	دول مجلس التعاون الخليجي دينار كويتي	الكويت دينار كويتي	2015	
1,961,865	1,083,539	878,326		إيرادات القطاع
98,802,004	88,252,004	10,550,000		موجودات غير متداولة

المجموع دينار كويتي	دول مجلس التعاون الخليجي دينار كويتي	الكويت دينار كويتي	2014	
8,064,735	6,652,020	1,412,715		إيرادات القطاع
49,749,289	38,540,289	11,209,000		موجودات غير متداولة

تتكون الموجودات غير المتداولة لهذا الغرض من ائاث وحاسبات والعقار المستأجر قيد التطوير وتأجير تشغيلي مدفوع مقدما والعقارات الاستثمارية.

19- التزامات ومطلوبات طارئة

في 31 ديسمبر 2015، كان لدى المجموعة التزامات تتعلق بتكلفة إنشاءات بمبلغ 4,865,272 دينار كويتي (2014: 1,408,242 دينار كويتي).

خلال السنة، قام مقاول أحد عقارات المجموعة في المملكة العربية السعودية برفع دعوى للمطالبة بتعويض عن التأخير من الشركة الأم بمبلغ 501 مليون ريال سعودي (ما يعادل مبلغ 41 مليون دينار كويتي) للتأخير في تنفيذ المشروع ومختلف التكاليف الأخرى ذات الصلة، وقد قامت الشركة الأم برفع دعوى مضادة للمطالبة بمبلغ 627 مليون ريال سعودي (ما يعادل مبلغ 51 مليون دينار كويتي) ضد نفس المقاول للتأخير في تسليم المشروع والخسائر التشغيلية. تم إحالة النزاع إلى لجنة التحكيم السعودية وكما في تاريخ هذه البيانات المالية المجمعة، كانت الدعوى لا تزال منظورة أمام اللجنة. وترى إدارة الشركة الأم، استناداً إلى استشارة المستشار القانوني الممثل للشركة الأم في التحكيم المذكور أعلاه، أن قرار التحكيم من المرجح أن يصدر في صالح الشركة الأم، كما أن المطالبة المضادة المرفوعة من الشركة الأم ضد المقاول أعلى من المبلغ الذي يطالب به المقاول. وبالتالي، كما في 31 ديسمبر 2015، لم تقم المجموعة باحتساب أي مخصص مقابل هذه المطالبة في البيانات المالية المجمعة.

20- أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية

تكمن المخاطر ضمن أنشطة المجموعة ولكن يتم إدارة هذه المخاطر بطريقة التحديد والقياس والمراقبة المستمرة وفقاً لحدود المخاطر والضوابط الأخرى. إن هذه الطريقة في إدارة المخاطر ذات أهمية كبيرة لاستمرار المجموعة في تحقيق الأرباح ويتحمل كل فرد بالمجموعة مسئولية التعرض للمخاطر فيما يتعلق بالمسؤوليات المنوطة به. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان ومخاطر السيولة ومخاطر السوق، حيث تنقسم مخاطر السوق إلى مخاطر معدلات الربح ومخاطر العملات الأجنبية ومخاطر أسعار الأسهم. تتعرض المجموعة أيضاً لمخاطر التشغيل. لا تشمل عملية مراقبة المخاطر المستقلة مخاطر الأعمال مثل التغيرات في بيئة التكنولوجيا وقطاع الأعمال حيث يتم مراقبة هذه المخاطر من خلال عملية التخطيط الاستراتيجي الخاصة بالمجموعة.

تتحمل إدارة الشركة الأم المسؤولية الكاملة عن أسلوب الإدارة العامة للمخاطر بالإضافة إلى مسؤولية الموافقة على استراتيجيات ومبادئ إدارة المخاطر.

تقوم إدارة الشركة الأم بمراجعة واعتماد السياسات لإدارة كل نوع من هذه المخاطر والتي تتلخص فيما يلي:

مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي تلك المخاطر المتمثلة في عدم قدرة أحد أطراف الأدوات المالية على الوفاء بالتزامه وبذلك يؤدي إلى تكبد الطرف الآخر لخسارة مالية. تحاول إدارة الشركة الأم أن تسيطر على مخاطر الائتمان من خلال مراقبة التعرض لمخاطر الائتمان وقصر المعاملات على أطراف مقابلة محددة والتقييم المستمر لجدارة الائتمانية لتلك الأطراف المقابلة. إن الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان يقتصر على المبالغ المدرجة في بيان المركز المالي المجمع.

يوجد لدى المجموعة سياسات وإجراءات قائمة للحد من قدر التعرض لمخاطر الائتمان فيما يتعلق بأي طرف مقابل.

إن الموجودات المالية المنخفضة، والمتأخرة ولكن غير منخفضة القيمة للمجموعة مفصّل عنها في إيضاح 11.

يمكن تحليل الموجودات المالية لدى المجموعة والتي تحمل مخاطر قبل احتساب أي ضمان محتفظ به أو تعزيزات ائتمانية حسب قطاع الأعمال كما يلي:

2014	2015	
دينار كويتي	دينار كويتي	
		قطاع الأعمال:
9,838,470	10,522,839	بنوك ومؤسسات مالية
25,860,940	8,007,092	إنشاءات وعقارات
<u>35,699,410</u>	<u>18,529,931</u>	

مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي المخاطر التي تكمن في عدم قدرة المجموعة على الوفاء بصافي احتياجاتها التمويلية. تنتج مخاطر السيولة عن التقلبات في السوق أو تدني درجة الائتمان مما قد يتسبب في نضوب بعض مصادر التمويل على الفور. ولتجنب هذه المخاطر، قامت إدارة الشركة الأم بتنوع مصادر التمويل وإدارة الموجودات مع أخذ السيولة في الاعتبار، والاحتفاظ برصيد كافي للنقد والنقد المعادل والأوراق المالية القابلة للتداول بسهولة.

يلخص الجدول التالي قائمة استحقاق المطلوبات غير المخصومة على المجموعة كما في 31 ديسمبر استناداً إلى التزامات السداد التعاقدية غير المخصومة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2015

المجموع دينار كويتي	أكثر من سنة دينار كويتي	من 6 إلى 12 شهراً دينار كويتي	من 3 إلى 6 أشهر دينار كويتي	خلال 3 أشهر دينار كويتي	2015
					التزامات بموجب عقود تأجير تمويلي
2,875,855	2,713,835	162,020	-	-	دائنو تمويل اسلامي
32,056,117	25,141,318	-	903,292	6,011,507	دائنون ومصروفات مستحقة
56,199,285	647,513	17,382,338	21,537,990	16,631,444	
91,131,257	28,502,666	17,544,358	22,441,282	22,642,951	مجموع المطلوبات
4,865,272	-	4,865,272	-	-	التزامات

المجموع دينار كويتي	أكثر من سنة دينار كويتي	من 6 إلى 12 شهراً دينار كويتي	من 3 إلى 6 أشهر دينار كويتي	خلال 3 أشهر دينار كويتي	2014
					التزامات بموجب عقود تأجير تمويلي
2,930,250	2,773,970	156,280	-	-	دائنو تمويل اسلامي
6,882,940	813,077	-	-	6,069,863	دائنون ومصروفات مستحقة
43,807,685	626,233	20,494,006	16,166,889	6,520,557	
53,620,875	4,213,280	20,650,286	16,166,889	12,590,420	مجموع المطلوبات
1,408,242	-	1,408,242	-	-	التزامات

مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي مخاطر تقلب قيمة التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية نتيجة للتغيرات في أسعار السوق سواء نتجت هذه التغيرات عن عوامل تتعلق بالاستثمار المفرد أو بالجهة المصدرة له أو عوامل تؤثر على جميع الاستثمارات المتاجر بها في السوق.

تدار مخاطر السوق على أساس توزيع الأدوات المالية 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.

مخاطر معدلات الأرباح

تنشأ مخاطر معدلات الأرباح من احتمال أن تؤثر التغيرات في معدلات الأرباح على التدفقات النقدية المستقبلية أو القيمة العادلة للأدوات المالية. لا تتعرض المجموعة لمخاطر جوهريّة تتعلق بمعدلات الأرباح حيث إن جميع أدواتها المالية الإسلامية ذات معدلات أرباح ثابتة.

مخاطر العملات الأجنبية

إن مخاطر العملات هي مخاطر تقلب القيمة العادلة للأدوات المالية أو تدفقاتها النقدية المستقبلية والناتج عن التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية.

تراقب إدارة الشركة الأم المراكز على أساس يومي لضمان المحافظة على هذه المراكز ضمن الحدود الموضوعه.

فيما يلي التأثير على النتائج (بسبب التغير في القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات النقدية) وعلى الإيرادات الشاملة الأخرى نتيجة زيادة بنسبة 5% في أسعار صرف العملات الأجنبية لقاء الدينار الكويتي، مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة:

التأثير على نتائج السنة

2014	2015	
دينار كويتي	دينار كويتي	
(11,315)	114,322	دولار أمريكي
167,916	79,037	ريال سعودي



مخاطر أسعار الأسهم

تنتج مخاطر أسعار الأسهم من التغير في القيمة العادلة للاستثمارات في أسهم. تدير المجموعة مخاطر أسعار الأسهم من خلال وضع حدود على استثمارات الأفراد وإجمالي الاستثمارات في حقوق الملكية.

فيما يلي التأثير على نتائج المجموعة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة (نتيجة التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل) نتيجة زيادة بنسبة 5% في مؤشرات السوق، مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة:

التأثير على نتائج السنة		
2014	2015	
دينار كويتي	دينار كويتي	مؤشرات السوق
25,655	20,877	الكويت

ليس لدى المجموعة موجودات مالية مسعرة ومتاحة للبيع كما في 31 ديسمبر 2015 (لا شيء).

21- قياس القيمة العادلة

يوضح الجدول التالي الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة للموجودات المالية للمجموعة.

إفصاحات كمية حول الجدول الهرمي لقياسات القيمة العادلة للموجودات المالية كما في 31 ديسمبر 2015:

قياس القيمة العادلة باستخدام			2015	
مدخلات جوهريّة غير ملحوظة (المستوى 3)	أسعار معلنة في أسواق نشطة (المستوى 1)	المجموع		
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي		
				موجودات مالية متاحة للبيع
4,178,787	-	4,178,787		أوراق مالية غير مسعرة
2,429,681	-	2,429,681		صناديق عقارية غير مسعرة
-	244,177	244,177		موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
				مدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل

قياس القيمة العادلة باستخدام			2014	
مدخلات جوهريّة غير ملحوظة (المستوى 3)	أسعار معلنة في أسواق نشطة (المستوى 1)	المجموع		
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي		
				موجودات مالية متاحة للبيع
1,309,546	-	1,309,546		أوراق مالية غير مسعرة
5,525,744	-	5,525,744		صناديق مدارة غير مسعرة
-	300,064	300,064		موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
				مدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل

قامت الإدارة بتقييم الأرصدة لدى البنوك والنقد والمدينين والداينين والمصرفات المستحقة تقارب قيمتها الدفترية بصورة كبيرة بسبب الاستحقاقات قصيرة الأجل لهذه الأدوات.

إن القيمة العادلة للأدوات المالية (الموجودات المالية والمطلوبات المالية) باستثناء الموجودات المالية المتاحة للبيع بمبلغ 564,615 دينار كويتي (2014: 621,615 دينار كويتي) لا تختلف بصورة مادية عن قيمها الدفترية.

يتم قياس الاستثمار في أوراق مالية غير مسعرة وصناديق مدارة غير مسعرة وفقاً للقيمة العادلة في نهاية كل تاريخ تقارير مالية. يتم تقييم الاستثمارات في الأسهم غير المسعرة استناداً إلى طريقة صافي القيمة الدفترية باستخدام أحدث بيانات مالية متاحة للشركات المستثمر فيها والتي يتم فيها تقدير القيمة العادلة للموجودات الأساسية. يتم تقييم الصناديق المدارة غير المسعرة استناداً إلى صافي قيمة الموجودات أو القيمة السوقية كما هو موضح عنها في بيان المحفظة المقدم من مدراء الصناديق.

يكون التأخير على بيان المركز المالي المجمع أو بيان التغيرات في حقوق ملكية المساهمين المجمع غير جوهري في حالة إذا طرأ تغير بنسبة 5% على متغيرات المخاطر ذات الصلة المستخدمة لتقدير القيمة العادلة للأوراق المالية غير المسعرة.

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015، لم يكن هناك أي تحويلات بين الأدوات المالية بالمستوى 1 والمستوى 2 ولم يتم إجراء أي تحويلات إلى ومن الأدوات المالية بالمستوى 3.

كما في 1 يناير	أرباح محققة في الإيرادات الشاملة الأخرى	صافي المشتريات (والمبيعات والتسويات)	انخفاض القيمة/ الاسترداد المسجل خلال السنة	كما في 31 ديسمبر
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي

موجودات مالية متاحة للبيع - استثمارات غير مسعرة

6,608,468	(448,731)	-	221,909	6,835,290
6,835,290	(153,165)	920,625	522,144	5,545,686

2015

2014

22- 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 أقصى قيمة للمساهمين. تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء تعديلات عليه في ضوء تغيرات الظروف الاقتصادية. وللمحافظة 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 السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015 و31 ديسمبر 2014.

تقوم المجموعة بمراقبة رأس المال باستخدام معدل صافي الدين إلى حقوق الملكية والذي يمثل صافي الدين مقسوماً على إجمالي رأس المال الخاص. تُدرج المجموعة دائني التمويل الإسلامي والالتزام بموجب عقود التأجير التمويلي والدائنين والمصروفات المستحقة (باستثناء الإيرادات غير المكتسبة)، ناقصاً الأرصدة لدى البنوك والنقد كما هو مدرج في بيان المركز المالي المجمع ضمن صافي الدين. يمثل إجمالي رأس المال حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم ناقصاً التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة.

2014	2015	
دينار كويتي	دينار كويتي	
6,721,595	26,128,189	دائنو تمويل اسلامي
1,789,559	1,811,228	التزامات بموجب عقود تأجير تمويلي
43,807,685	56,199,285	دائنون ومصروفات مستحقة
(9,839,470)	(10,523,839)	ناقصاً: الرصيد لدى البنك والنقد
42,479,369	73,614,863	صافي الدين
78,814,293	79,451,259	إجمالي رأس المال
53.90%	92.65%	صافي الدين إلى معدل حقوق الملكية *

* ترجع الزيادة في صافي الدين إلى معدل حقوق الملكية إلى تجميع شركة محاصة القبلية.



منسات

التقرير السنوي 2015

