

شركة عقارات السيف ش.م.ب.  
القوائم المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠١٦

## كلمة الرئيس التنفيذي

بالنيابة عن مجلس الإدارة، يسعدني أن أقدم نتائج شركة عقارات السيف ش.م.ب المدققة للسنة المنتهية المالية في 31 ديسمبر 2016، والتي أظهرت نمواً ثابتاً في الإيرادات والمزيد من العوائد المالية للمساهمين.

ويسعدني أن أعلن عن مواصلة الشركة في تحقيق الأرباح هذا العام، حيث زادت الإيرادات في كافة القطاعات خلال العام ونتج عنها زيادة شاملة في الأرباح التشغيلية.

وحصدت شركة عقارات السيف ش.م.ب. إيرادات تشغيلية بلغت 15.38 مليون دينار بحريني، وأرباح تشغيلية بقيمة 13.89 مليون دينار بحريني، ما تترجم في زيادة بنسبة 9.7% و 9.5% في كل منهما مقارنة بنتائج نهاية سنة 2015.

واختتمت الشركة السنة بأداء قوي، فاعتباراً من 31 ديسمبر 2016، تواصلت شركة السيف ش.م.ب بجهودها في التقليل من الديون لأدنى مستوى بفضل محفظة أصولها النقدية والمالية والتي تضم 162.60 مليون دينار بحريني من الأصول فضلاً عن زيادة سنوية بمقدار 14.6%.

وتمكننا من تحويل الشركة بشكل جذري منذ تأسيسها، واليوم نمتلك هوية تجارية أقوى بكثير فضلاً عن محفظة متنوعة كما عملنا على مضاعفة مدخول إجمالي المساحة المخصصة للتأجير. وساهمت هذه العوامل مجتمعة في ترسيخ قاعدة رأس المال إلى جانب تحقيق إيرادات متماز بنوعية ومستوى أعلى.

## استراتيجية سنة 2016

أعلننا خلال هذا العام عن تطوير رؤيتنا على المدى الطويل، حيث ستركز استراتيجيتنا على زيادة الفعالية، وإيجاد فرص النمو للشركة إلى جانب التميز في خدمة العملاء. لذلك كان من الواضح أن خطوتنا التالية لتحقيق المزيد من النمو للشركة والارتقاء بها لمستويات جديدة هو التركيز على تطوير وتقوية محفظتنا العقارية، بما يحقق القيمة المضافة لمستثمرين.

كذلك أعلنت شركة عقارات السيف في هذا العام عن قرارات استراتيجيين وهما الاستحواذ على أسهم في شركة هيكل الاستثمارية ذ.م.م. لدى شركة مجمع المحرق. وضاعف الاستحواذ على نسبة 22.5% من الأسهم لصالح شركة عقارات السيف من ملكية الشركة الكلية لتبلغ 72.50%. وسيؤثر الاستحواذ بشكل إيجابي على عوائد المستثمرين على المدى المتوسط والطويل.

كما أعلنت شركة عقارات السيف في الربع الرابع من سنة 2016 عن إطلاقها لشركة عقارية جديدة. وشكلت الشركة بهدف تطوير مشروع ضخم متعدد الاستخدامات في منطقة الهمة بقيمة تقدر بـ 40 مليون دينار بحريني. ويكمن الغرض من وراء هذا المشروع الفريد خلق وجهة جديدة للتسوق والترفيه تقدم خدمات لا تضاهي للمقيمين والزوار.

## أهم الإنجازات على الصعيد المالي

يسعدنا الأداء الكلي للشركة والنتائج المالية التي حققتها خلال سنة 2016 حيث ازداد معدل صافي الأرباح بمقدار 12.2%، وترسخ هذه النتائج استراتيجية شركتنا الساعية بأن تكون رائدة قطاع التطوير العقاري في المملكة.

وسجلت الشركة إيرادات تشغيلية بقيمة 14.03 مليون دينار بحريني خلال عام 2015 مقارنة مع 15.38 مليون دينار بحريني في عام 2016 بزيادة قدرها 9.7%. وبلغ صافي الأرباح بعد تقييم الاستثمارات العقارية 11.04 مليون دينار بحريني مقارنة مع 9.84 مليون دينار بحريني في عام 2015 بزيادة قدرها 12.2%.

وتعد الإيرادات المتحصلة من تأجير الأصول في المجالات الاستثمارية والضيافة والترفيه المصدر الرئيسي لإيرادات الشركة، وتشير زيادة إقبال المتسوقين والطلب على مساحات تجارة التجزئة في جميع أصولنا متمثلة في فروع مجمع السيف في كل من (ضاحية السيف والمحرق ومدينة عيسى) بأن هذه المجمعات لا تزال وجهة جذابة للعملاء والمستأجرين.

24

## التطلعات لسنة 2017

سنركز جهودنا على تطوير نموذج عملنا واستثمارنا وفق المعايير العالمية واحتياجات الاقتصاد المحلي، وتركز فلسفتنا المحورية على تحقيق عوائد مرتفعة من خلال الاستثمار في مشاريع واعدة. وينطلق قرار بدء مشروع جديد من إيماننا بأنه سيثري قطاع التطوير العقاري في البحرين وسيعزز من قطاع البنية التحتية في المملكة ودعم الاقتصاد الوطني.

### كلمة التقدير

أود أن أتقدم ببالغ لشكر والتقدير إلى مساهمينا ومستثمرينا ومجلس الإدارة على دعمهم وثقتهم ومساندتهم لاستراتيجية شركتنا وتوجيهاتهم السديدة خلال السنة المالية الماضية.

كما أوجه خالص الشكر لجميع موظفينا المتفانين والمجدين ومستأجرينا وعملائنا لقاء دعمهم المستمر وثقتهم الثمينة في شركتنا.

والشكر موصول لمساهمينا الرئيسيين على توجيهاتهم طوال الأشهر الفائتة وأطلع قدماً للعمل معهم من أجل الارتقاء بشركة عقارات السيف ش.ب.م إلى مستويات جديدة.

وبالنيابة عن زملائي رؤساء مجلس الإدارة، أود أن أبعث باسمي آيات الشكر والتقدير لحضرة صاحب الجلالة الملك حمد بن عيسى آل خليفة عاهل البلاد المفدى، وإلى صاحب السمو الملكي الأمير خليفة بن سلمان آل خليفة رئيس الوزراء الموقر، وصاحب السمو الملكي الأمير سلمان بن حمد آل خليفة ولي العهد نائب القائد الأعلى النائب الأول لرئيس مجلس الوزراء، وإلى الحكومة الموقرة والوزراء والمسؤولين وكافة المؤسسات الذين أحاطونا بدعمهم ومساندتهم خلال الفترة الماضية.



عيسى محمد نجيب  
رئيس مجلس الإدارة  
21 فبراير 2017

## تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي شركة عقارات السيف ش.م.ب.

### تقرير حول تدقيق القوائم المالية الموحدة

الرأي

لقد قمنا بتدقيق القوائم المالية الموحدة المرفقة لشركة عقارات السيف ش.م.ب. ("الشركة") وشركاتها التابعة (المشار إليهم معاً "المجموعة")، والتي تتكون من القائمة الموحدة للمركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦، والقوائم الموحدة للدخل الشامل والتدفقات النقدية والتغيرات في حقوق الملكية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة، المتضمنة على ملخص لأهم السياسات المحاسبية.

في رأينا، إن القوائم المالية الموحدة المرفقة تظهر بصورة عادلة، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦، وأداؤها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

أساس الرأي

تمت عملية التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسئولياتنا بموجب هذه المعايير مفصلة أكثر ضمن بند مسئوليات مدققي الحسابات عن تدقيق القوائم المالية الموحدة الواردة في تقريرنا هذا. نحن مستقلون عن المجموعة وفقاً لقواعد السلوك الأخلاقي للمحاسبين المهنيين الصادر عن مجلس معايير السلوك الأخلاقي الدولي للمحاسبين، وقد استوفينا مسئولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لقواعد السلوك الأخلاقي للمحاسبين المهنيين. إننا نعتقد أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية وملزمة لتوفير أساساً لرأينا.

أمور التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية هي تلك الأمور التي وفقاً لاجتهادنا المهني كانت الأكثر جوهرية خلال تدقيق القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦. لقد تم دراسة هذه الأمور ضمن نطاق تدقيق القوائم المالية الموحدة ككل، وذلك لإبداء رأينا حول هذه القوائم، ولا نبدي رأياً منفصلاً حول هذه الأمور. بالنسبة لكل أمر من الأمور الموضحة أدناه، تم تقديم تفاصيل عن كيفية معالجة هذه الأمور في عملية التدقيق في ذلك السياق.

لقد استوفينا مسئولياتنا المذكورة في بند مسئوليات مدققي الحسابات والمتعلقة بتدقيق القوائم المالية الموحدة، بالإضافة لكافة الأمور المتعلقة بذلك. بناءً عليه، فإن تدقيقنا يشمل تنفيذ الإجراءات التي تم تصميمها للاستجابة لتقييمنا لمخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية الموحدة. إن نتائج إجراءات التدقيق التي قمنا بها، بما في ذلك الإجراءات المتعلقة بمعالجة الأمور المشار إليها أدناه، توفر أساساً لرأينا حول تدقيق القوائم المالية الموحدة المرفقة.

## تقرير مدقي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي شركة عقارات السيف ش.م.ب. (تتمة)

### تقرير حول تدقيق القوائم المالية الموحدة (تتمة) أمور التدقيق الرئيسية (تتمة)

| ١ اقتناء حصة إضافية في شركة خاضعة لسيطرة مشتركة مما أدى إلى عملية التوحيد<br>راجع الإيضاح ٥ حول القوائم المالية الموحدة                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| أمور التدقيق الرئيسية                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | الكيفية التي تم بها معالجة أمور التدقيق الرئيسية في عملية التدقيق                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <p>لقد قمنا بتحليل المعاملة وعملية اقتناء السيطرة وناقشنا هذا الأمر مع أعضاء مجلس الإدارة وإدارة شركة السيف. لتقييم ما إذا كانت المعالجة المحاسبية تتوافق مع متطلبات المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٣، لقد قمنا بالتحقق من الوثائق الأساسية ذات الصلة، بما في ذلك عقود البيع والشراء.</p> <p>تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها من بين الأمور الأخرى، تقييم العملية المحاسبية للاقتناء، وتقييم الإجراءات المتبعة لتحديد وتقدير قيمة الموجودات والمطلوبات الإضافية المقتناة وتقييم الاجتهادات الرئيسية. عند تنفيذ هذه الإجراءات، لقد قمنا بالحصول على ومراجعة أحدث تقرير تقييم خارجي تم إجراؤه على المبنى، والذي يعد موجوداً جوهرياً لشركة المحرق مول.</p> <p>كما أخذنا بعين الاعتبار ما إذا كانت إفصاحات المجموعة حول اقتناء شركة المحرق مول تعكس تحليلنا ومتطلبات المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٣ في القوائم المالية الموحدة.</p> | <p>بتاريخ ١٠ أكتوبر ٢٠١٦، قامت شركة عقارات السيف ش.م.ب. ("السيف") باقتناء حصص إضافية في شركة المحرق مول ذ.م.م. (شركة المحرق مول) ونتيجة لهذه المعاملة زادت حصة ملكية الشركة من ٥٠,٠% إلى ٧٢,٥%. اعتباراً من ١٠ أكتوبر ٢٠١٦، لم تعد شركة السيف تمتلك سيطرة مشتركة على شركة المحرق مول وتوقفت عن احتساب حصة ملكيتها باستخدام طريقة حقوق الملكية للمحاسبة في القوائم المالية الموحدة لشركة السيف لسنة ٢٠١٦. اعتباراً من ١٠ أكتوبر ٢٠١٦، تم تضمين نتائج شركة المحرق مول في القائمة الموحدة للدخل الشامل.</p> <p>يتطلب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٣ (المعدل) المتعلق "بدمج الأعمال" بأن يتم قياس الموجودات والمطلوبات المقتناة من دمج الأعمال بقيمتها العادلة. كما يتضمن المعيار على تحديد وإثبات الموجودات والمطلوبات في صافي الموجودات المقتناة من شركة المحرق مول بالقيمة العادلة.</p> |
| <p>كما أخذنا بعين الاعتبار ما إذا كانت إفصاحات المجموعة حول اقتناء شركة المحرق مول تعكس تحليلنا ومتطلبات المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٣ في القوائم المالية الموحدة.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p>تحديد وتقييم صافي الموجودات المقتناة يمكن أن يكون لها تأثير جوهري على القوائم المالية الموحدة وهذا المجال يتضمن على اجتهاد. ونظراً للطبيعة الغير روتينية والطبيعة المعقدة للمعالجة المحاسبية، فإننا نعتبر أن هذا الأمر يعد من أمور التدقيق الرئيسية لعملية تدقيقنا.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

## تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي شركة عقارات السيف ش.م.ب. (تتمة)

### تقرير حول تدقيق القوائم المالية الموحدة (تتمة) أمر التدقيق الرئيسية (تتمة)

| ٢ تقييم الاستثمارات العقارية<br>راجع الإيضاح ٨ حول القوائم المالية الموحدة                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | أمر التدقيق الرئيسية                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>الكيفية التي تم بها معالجة أمور التدقيق الرئيسية في عملية التدقيق</p> <p>لقد قمنا بتقييم الافتراضات والتقديرات التي وضعتها الإدارة والمساهمين الخارجيين المستقلين في منهجية التقييم حول مدى ملائمة البيانات الداعمة للقيم العادلة المتعلقة بالعقار للاستثمارات العقارية. من بين الأمور الأخرى، أخذنا بعين الاعتبار موضوعية واستقلالية وخبرة المساهمين الخارجيين المستقلين.</p> <p>لقد قمنا بتقييم دقة البيانات المتعلقة بالعقار المقدمة من قبل الإدارة إلى المساهمين الخارجيين المستقلين عن طريق فحص عينة من اتفاقيات الإيجار خلال السنة. كما قمنا بتقييم مدى ملائمة الإفصاحات المتعلقة بحساسية الافتراضات.</p> | <p>تشمل الاستثمارات العقارية ٦٩% من مجموع موجودات المجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦. ويتم قياس الاستثمارات العقارية للمجموعة بالقيمة العادلة.</p> <p>تقييم الاستثمارات العقارية يعتمد بدرجة كبيرة على التقديرات والافتراضات، مثل قيمة الإيجار ومعدلات الإشغال ومعدلات الخصم ووضع الصيانة والاستقرار المالي للمستأجرين ومعرفة السوق والمعاملات التاريخية. نظراً لحجم وتعقيد عملية تقييم العقارات الاستثمارية وأهمية الإفصاحات المتعلقة بالافتراضات المستخدمة في عملية التقييم، فإننا نعتبر هذا الأمر من أمور التدقيق الرئيسية.</p> |

## تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي شركة عقارات السيف ش.م.ب. (تتمة)

### تقرير حول تدقيق القوائم المالية الموحدة (تتمة)

المعلومات الأخرى الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة ٢٠١٦

تتكون المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة ٢٠١٦، بخلاف القوائم المالية الموحدة وتقرير مدققي الحسابات. إن رئيس مجلس الإدارة ومجلس الإدارة هم المسؤولين عن المعلومات الأخرى. وقد حصلنا قبل تاريخ هذا التقرير على تقرير رئيس مجلس الإدارة والذي يمثل جزءاً من التقرير السنوي، ومن المتوقع توفير البنود المتبقية من التقرير السنوي بعد ذلك التاريخ.

إن رأينا حول القوائم المالية الموحدة لا يشمل المعلومات الأخرى وإننا لا نبدي أي شكل من أشكال استنتاجات التأكيد في هذا الشأن.

وفيما يتعلق بتدقيق القوائم المالية الموحدة، تكمن مسئوليتنا في قراءة المعلومات الأخرى المحددة أعلاه عندما تصبح متاحة، وعند القيام بذلك، نأخذ بعين الاعتبار ما إذا كانت هذه المعلومات الأخرى تتعارض جوهرياً مع القوائم المالية الموحدة أو من معرفتنا التي حصلنا عليها من خلال عملية التدقيق أو يبدو أنها تحتوي على معلومات جوهرية خاطئة.

وإذا ما استنتجنا، بناءً على العمل الذي قمنا به على المعلومات الأخرى التي حصلنا عليها، أنها تحتوي على معلومات جوهرية خاطئة، فإنه يتوجب علينا الإفصاح عن تلك الحقيقة. ولم نلاحظ ما يتوجب الإفصاح عنه في هذا الشأن.

### مسئوليات مجلس الإدارة عن القوائم المالية الموحدة

إن مجلس الإدارة هو المسؤول عن إعداد القوائم المالية الموحدة وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، وعن نظام الرقابة الداخلي الذي يراه مجلس الإدارة ضرورياً لإعداد قوائم مالية موحدة خالية من الأخطاء الجوهرية، سواء كانت ناتجة عن الاحتيال أو الخطأ.

عند إعداد القوائم المالية الموحدة، يكون مجلس الإدارة مسئول عن تقييم قدرة المجموعة على العمل كمنشأة مستمرة، والإفصاح، حيث أمكن، عن الأمور المتعلقة بمبدأ الاستمرارية واستخدام مبدأ الاستمرارية المحاسبي عند إعداد القوائم المالية الموحدة، إلا إذا كان في نية مجلس الإدارة تصفية المجموعة أو إيقاف عملياتها أو عدم وجود أي بديل واقعي آخر سوى القيام بذلك.

### مسئوليات مدققي الحسابات حول تدقيق القوائم المالية الموحدة

إن أهدافنا تتمثل في الحصول على تأكيد معقول بأن القوائم المالية الموحدة ككل خالية من الأخطاء الجوهرية، سواء كانت ناتجة عن الاحتيال أو الخطأ، وإصدار تقرير تدقيق يتضمن رأينا. يعتبر التأكيد المعقول تأكيد عالي المستوى، ولكنه ليس ضماناً بأن التدقيق الذي يتم وفقاً لمعايير التدقيق الدولية سيكشف دائماً عن المعلومات الجوهرية الخاطئة عند وجودها. إن الأخطاء قد تحدث نتيجة لاحتيال أو خطأ ويتم اعتبارها جوهرية، إذا كانت منفردة أو مجتمعة، يمكن أن يكون لها تأثير على القرارات الاقتصادية المتخذة من قبل مستخدمي هذه القوائم المالية الموحدة.

## تقرير مدقي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي شركة عقارات السيف ش.م.ب. (تتمة)

### تقرير حول تدقيق القوائم المالية الموحدة (تتمة)

مسئوليات مدقي الحسابات حول تدقيق القوائم المالية الموحدة (تتمة)

كجزء من عملية التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، نمارس الاجتهاد المهني والحفاظ على الشك المهني في جميع مراحل التدقيق، وكما نقوم بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية الموحدة، سواء كانت ناتجة عن الاحتيال أو الخطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات تدقيق تستجيب لتلك المخاطر والحصول على أدلة تدقيق كافية وملانة توفر أساساً لإبداء الرأي. إن مخاطر عدم اكتشاف خطأ جوهري ناتج عن احتيال يعد أكبر من ذلك الناتج عن خطأ، إما قد يتضمنه الاحتيال من تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو تحريف أو تجاوز لنظام الرقابة الداخلي.
  - الحصول على فهم لنظام الرقابة الداخلي المتعلق بالتدقيق وذلك لتصميم إجراءات تدقيق ملائمة في ظل الظروف القائمة، وليس بهدف إبداء رأي حول مدى فعالية نظام الرقابة الداخلي للمجموعة.
  - تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولة التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة التي قام بها مجلس الإدارة.
  - التوصل إلى نتيجة حول ملائمة استخدام مجلس الإدارة لمبدأ الاستمرارية المحاسبي، وبناءً على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، وفيما إذا كان هناك عدم تيقن جوهري مرتبط بأحداث أو ظروف قد تلقي بشكوك جوهرية حول قدرة المجموعة على الاستمرار كمنشأة مستمرة. وإذا ما توصلنا إلى نتيجة بأن هناك شك جوهري، فعلينا الإشارة في تقرير التدقيق إلى الإفصاحات ذات الصلة في القوائم المالية الموحدة أو تعديل رأينا إذا كانت هذه الإفصاحات غير كافية. إن استنتاجاتنا مبنية على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير التدقيق. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى عدم استمرار المجموعة في أعمالها كمنشأة مستمرة.
  - تقييم العرض العام وهيكل القوائم المالية الموحدة ومحتواها بما في ذلك الإفصاحات حولها، وفيما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تمثل المعاملات والأحداث التي تحقق العرض العادل.
  - الحصول على أدلة تدقيق كافية وملانة فيما يتعلق بالمعلومات المالية عن الشركات أو الأنشطة التجارية ضمن نطاق المجموعة لإبداء الرأي حول القوائم المالية الموحدة. إننا مسئولون عن التوجيه والإشراف وإنجاز عملية التدقيق للمجموعة. ونحن مسئولون عن رأينا حول التدقيق.
- إننا نتواصل مع مجلس الإدارة فيما يتعلق بنطاق التدقيق وتوقيته وملاحظات التدقيق الهامة التي تتضمن أي أوجه قصور هامة في نظام الرقابة الداخلي الذي يتم تحديدها من قبلنا خلال عملية التدقيق.



## تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي شركة عقارات السيف ش.م.ب. (تتمة)

### تقرير حول تدقيق القوائم المالية الموحدة (تتمة)

مسئوليات مدققي الحسابات حول تدقيق القوائم المالية الموحدة (تتمة)  
كما نقوم بتزويد مجلس الإدارة بما يفيد التزامنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة بالاستقلالية، ونطلعه على جميع العلاقات والأمور الأخرى التي قد تؤثر على استقلاليتنا وما من شأنه أن يحافظ على هذه الاستقلالية.

من تلك الأمور التي تم التواصل بها مع مجلس الإدارة، القيام بتحديد الأمور الأكثر أهمية على تدقيق القوائم المالية الموحدة للفترة الحالية والتي تمثل أمور التدقيق الرئيسية. أننا نقدم توضيح بشأن تلك الأمور في تقرير التدقيق مالم تمنع القوانين أو الأنظمة الإفصاح عن ذلك الأمر، أو في حالات نادرة جداً، والتي بناءً عليها لا يتم الإفصاح عن ذلك الأمر في تقريرنا حيث أن الآثار السلبية المتوقعة للإفصاح قد تفوق المنفعة العامة الناتجة عنه.

### تقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى (أ) وفقاً لمتطلبات قانون الشركات التجارية البحريني نفيد:

- (١) إن الشركة تحتفظ بسجلات محاسبية منتظمة وأن القوائم المالية الموحدة تتفق مع تلك السجلات؛
- (٢) وأن المعلومات المالية الواردة في تقرير مجلس الإدارة تتفق مع القوائم المالية الموحدة؛ و
- (٣) وقد حصلنا من الإدارة على جميع الإيضاحات والمعلومات الأخرى التي رأيناها ضرورية لأغراض تدقيقنا.

(ب) لم يرد إلى علمنا خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ وقوع أية مخالفات لأحكام قانون الشركات التجارية البحريني أو لأحكام قانون مصرف البحرين المركزي (الأحكام النافذة من المجلد رقم ٦) وتوجيهات مصرف البحرين المركزي والقوانين والقرارات المتعلقة بها، وقواعد وإجراءات بورصة البحرين أو لأحكام عقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة على وجه قد يؤثر بشكل جوهري سلباً على نشاط الشركة أو مركزها المالي الموحد.

الشريك المسئول عن مهمة التدقيق الناتج عنها هذا التقرير لمدققي الحسابات المستقلين هو السيد نادر رحيمي.

السيد نادر رحيمي

سجل قيد الشريك رقم ١١٥

٢١ فبراير ٢٠١٧

المنامة، مملكة البحرين

| ٢٠١٥         | ٢٠١٦         | ايضاح | الموجودات                                       |
|--------------|--------------|-------|-------------------------------------------------|
| دينار بحريني | دينار بحريني |       |                                                 |
| ٣,٢٠٤,١٣٧    | ٢٤,٣١٠,٠٣٨   | ٦     | موجودات غير متداولة                             |
| ٣١,٢٩٩       | ١٧٥,٨٤٢      | ٧     | عقارات ومعدات أثاث                              |
| ١١٠,٦٨٢,٧٣٤  | ١١١,٨٠٠,٨٤٠  | ٨     | أعمال رأسمالية قيد التنفيذ                      |
| ٥,٥٨٩,٢٩٩    | ٨,٦٥٧,٣٥٦    | ٩     | إستثمارات عقارية                                |
|              |              |       | إستثمار في مشروع مشترك                          |
| ١١٩,٥٠٧,٤٦٩  | ١٤٤,٩٤٤,٠٧٦  |       |                                                 |
| ١,٣٧٥,٢٩١    | ١,٧٤٧,٥٥٣    | ١٠    | موجودات متداولة                                 |
| ٢١,٠٦٠,٣٣٢   | ١٥,٩٠٨,٦٨٠   | ١١    | ذمم تجارية مدينة وذمم أخرى                      |
| ٢٢,٤٣٥,٦٢٣   | ١٧,٦٥٦,٢٣٣   |       | نقد وأرصدة لدى البنك                            |
| ١٤١,٩٤٣,٠٩٢  | ١٦٢,٦٠٠,٣٠٩  |       |                                                 |
|              |              |       | مجموع الموجودات                                 |
|              |              |       | حقوق الملكية والمطلوبات                         |
| ٤٦,٠٠٠,٠٠٠   | ٤٦,٠٠٠,٠٠٠   | ١٢    | حقوق الملكية                                    |
| ١٨,١١٠,٠٠٠   | ١٩,٢١٠,٠٠٠   | ١٣    | رأس المال                                       |
| ١٥٣,٩٢٣      | ٢١٨,٢٧٠      | ١٤    | احتياطي قانوني                                  |
| ٧٠,٥٧٣,٢٦٢   | ٧٤,٨٤٥,٨٣١   |       | احتياطي استبدال أثاث وتركيبات                   |
|              |              |       | أرباح مبقاة                                     |
| ١٣٤,٨٣٧,١٨٥  | ١٤٠,٢٧٤,١٠١  |       | حقوق الملكية العائدة إلى حاملي أسهم الشركة الأم |
| -            | ٣,١٩٩,٧٠٥    |       | حقوق غير مسيطرة                                 |
| ١٣٤,٨٣٧,١٨٥  | ١٤٣,٤٧٣,٨٠٦  |       | مجموع حقوق الملكية                              |
| -            | ٨,٦٤٣,٦٣١    | ١٦    | مطلوبات غير متداولة                             |
| ٢٤٢,١١٨      | ٢٩١,٤٨٥      | ١٧    | قرض لأجل                                        |
| ٢٤٢,١١٨      | ٨,٩٣٥,١١٦    |       | مكافآت نهاية الخدمة للموظفين                    |
| ٤,٩٠٧,٨٥٦    | ٥,٢٢٠,٣٤٧    | ١٨    | مطلوبات متداولة                                 |
| ١,٩٥٥,٩٣٣    | ٤,٢٢٢,٠٨٢    | ١٩    | أرباح أسهم لم يطالب بها بعد                     |
| -            | ٧٤٨,٩٥٨      | ١٦    | ذمم تجارية دائنة وذمم أخرى                      |
| ٦,٨٦٣,٧٨٩    | ١٠,١٩١,٣٨٧   |       | قرض لأجل                                        |
| ٧,١٠٥,٩٠٧    | ١٩,١٢٦,٥٠٣   |       |                                                 |
| ١٤١,٩٤٣,٠٩٢  | ١٦٢,٦٠٠,٣٠٩  |       | مجموع المطلوبات                                 |
|              |              |       | مجموع حقوق الملكية والمطلوبات                   |

أحمد يوسف

الرئيس التنفيذي

د. مصطفى العيد

نائب رئيس مجلس الإدارة

عيسى محمد نجيب

رئيس مجلس الإدارة

شركة عقارات السيف ش.م.ب.

القائمة الموحدة للدخل الشامل

للمسلة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

| ٢٠١٥         | ٢٠١٦         | إيضاح |                                                      |
|--------------|--------------|-------|------------------------------------------------------|
| دينار بحريني | دينار بحريني |       |                                                      |
|              |              |       | <b>الدخل</b>                                         |
| ٩,٨٢٧,٩٧٩    | ١١,٠٣٠,٣٣٠   |       | دخل إيجارات العقار ورسوم الخدمة                      |
| ٢,٤٢٩,٥١٠    | ٢,٥١٢,٥٦٨    |       | الدخل من الشقق الخدماتية                             |
| ١,٧٧١,٩٢٥    | ١,٨٤٠,٩٤٧    |       | دخل الأنشطة الترفيهية والتسلية                       |
| ١٤,٠٢٩,٤١٤   | ١٥,٣٨٣,٨٤٥   |       |                                                      |
| ٢,٨٩٧,٥١٤    | ٣,١٧٠,٩٦٩    | ٢٠    | محسوم منها: تكلفة المبيعات                           |
| ١١,١٣١,٩٠٠   | ١٢,٢١٢,٨٧٦   |       | <b>إجمالي الربح</b>                                  |
| ١,١٣٤,١٠٢    | ١,٢٨٥,٤٢٨    | ٢١    | دخل تشغيلي آخر                                       |
| ٤٢٠,٦٤٠      | ٣٩٤,٨٤٤      |       | ربح من ودائع لأجل                                    |
| ١٢,٦٨٦,٦٤٢   | ١٣,٨٩٣,١٤٨   |       | <b>الربح التشغيلي</b>                                |
|              |              |       | <b>المصروفات</b>                                     |
| ١,٦٧٢,٢٦٧    | ١,٨٧٤,٤٧٣    | ٢٢    | تكاليف الموظفين                                      |
| ١,٣٥٠,٠٤١    | ١,٤٦٣,٢٢٩    | ٢٣    | مصروفات عامة وإدارية وتسويقية وإعلانية               |
| ٦٤٦,٠٠١      | ٦٣٧,٧٥٦      | ٦     | إستهلاك                                              |
| ٢١٠,٥٠٠      | ٢٤٥,٥٠٠      | ٢٧    | مكافأة أعضاء مجلس الإدارة                            |
| ١٦٥,٠٠٠      | ١٧٥,٠٠٠      |       | تبرعات ومساهمات خيرية                                |
| ٢٩٦,٦٥٨      | ١١٥,٥٧٩      | ١٠    | مخصص الديون المشكوك في تحصيلها                       |
| ٨,٣٤٦,١٧٥    | ٩,٣٨١,٦١١    |       | <b>ربح من العمليات</b>                               |
| -            | (٩٤,٩٦١)     |       | تكاليف التمويل                                       |
| ٩٩٨,٥٦٣      | ٩٢٨,٠٦٨      | ٨     | مكسب غير محقق للقيمة العادلة من الإستثمارات العقارية |
| ٤٩٤,٣٧٢      | ٥٦١,٦٥٨      | ٩     | حصة المجموعة من ربح المشاريع المشتركة                |
| -            | ٢٦٧,٥٦٢      | ٥     | مكسب من إقتناء شركة زميلة                            |
| ٩,٨٣٩,١١٠    | ١١,٠٤٣,٩٣٨   |       | <b>صافي الربح ومجموع الدخل الشامل للسنة</b>          |
|              |              |       | <b>العائد إلى:</b>                                   |
| ٩,٨٣٩,١١٠    | ١٠,٩٥٦,٩١٦   |       | حاملو أسهم الشركة الأم                               |
| -            | ٨٧,٠٢٢       |       | حقوق غير مسيطرة                                      |
| ٩,٨٣٩,١١٠    | ١١,٠٤٣,٩٣٨   |       |                                                      |
| ٢١,٣٩        | ٢٣,٨٢        | ٢٤    | النصيب الأساسي والمخفض للسهم في الأرباح (بالفلس)     |

أحمد يوسف  
الرئيس التنفيذي

د. مصطفى السيد  
نائب رئيس مجلس الإدارة

عيسى محمد نجيب  
رئيس مجلس الإدارة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٩ جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة.

شركة عقارات السيف ش.م.ب.

القائمة الموحدة للتدفقات النقدية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

| ٢٠١٥         | ٢٠١٦         | إيضاح |                                                             |
|--------------|--------------|-------|-------------------------------------------------------------|
| دينار بحريني | دينار بحريني |       |                                                             |
| ٩,٨٣٩,١١٠    | ١١,٠٤٣,٩٣٨   |       | <b>الأنشطة التشغيلية</b>                                    |
|              |              |       | الربح للسنة                                                 |
|              |              |       | تعديلات للبند التالي:                                       |
| ٨٨٤,٢٦٨      | ١,٠٠٢,١٠١    | ٦     | إستهلاك                                                     |
| (١,٥١٢)      | ١٨٥          |       | خسارة (مكسب) من إستبعاد عقارات ومعدات أثاث                  |
| (٤٢٠,٦٤٠)    | (٣٩٤,٨٤٤)    |       | ربح من ودائع لأجل                                           |
| -            | ٩٤,٩٦١       |       | تكاليف التمويل                                              |
| ٢١٠,٥٠٠      | ٢٤٥,٥٠٠      | ٢٧    | مكافأة أعضاء مجلس الإدارة                                   |
| ١٦٥,٠٠٠      | ١٧٥,٠٠٠      |       | تبرعات ومساهمات خيرية                                       |
| ٢٩٦,٦٥٨      | ١١٥,٥٧٩      | ١٠    | مخصص الديون المشكوك في تحصيلها                              |
| ٥٧,٢٥٢       | ٦٧,٦٨٥       | ١٧    | مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين                           |
| (٩٩٨,٥٦٣)    | (٩٢٨,٠٦٨)    | ٨     | مكسب غير محقق للقيمة العادلة من الإستثمارات العقارية        |
| -            | (٢٦٧,٥٦٢)    | ٥     | مكسب من إقتناء شركة تابعة                                   |
| ٩,١٤١        | -            |       | إستبعاد مصروفات الشركة البينية                              |
| (٤٩٤,٣٧٢)    | (٥٦١,٦٥٨)    | ٩     | حصة المجموعة من ربح المشاريع المشتركة                       |
| ٩,٥٤٦,٨٤٢    | ١٠,٥٩٢,٨١٧   |       | الربح التشغيلي قبل التغيرات في رأس المال العامل             |
|              |              |       | تغيرات في رأس المال العامل:                                 |
| (٩٠,١٤٨)     | (٤٠٠,٨٣٣)    |       | ذمم تجارية مدينة وذمم أخرى                                  |
| ١٨٤,٤٠٤      | (٢٨٤,٩٦٤)    |       | ذمم تجارية دائنة وذمم أخرى                                  |
| ٩,٦٤١,٠٩٨    | ٩,٩٠٧,٠٢٠    |       |                                                             |
| (٢٩,٦٥٣)     | (١٨,٣١٨)     | ١٧    | مكافآت نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين                       |
| (٢١٠,٥٠٠)    | (٢٤٥,٥٠٠)    |       | مكافأة مدفوعة لأعضاء مجلس الإدارة                           |
| (١٧٩,٢٩٥)    | (١٩٧,٦٠٤)    |       | تبرعات ومساهمات خيرية مدفوعة                                |
| ٩,٢٢١,٦٥٠    | ٩,٤٤٥,٥٩٨    |       | صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية                  |
|              |              |       | <b>الأنشطة الاستثمارية</b>                                  |
| (٣٤٠,٢٩٢)    | (١٢٥,٠٤٦)    | ٦     | شراء عقارات ومعدات أثاث                                     |
| ٦,١٨٥        | ٤٠٢          |       | متحصلات من بيع عقارات ومعدات أثاث                           |
| (٢٦,٧٢١)     | (١٧٥,٥٤٦)    | ٧     | أعمال رأسمالية قيد التنفيذ                                  |
| (١٧٨,٢٧٩)    | (١٥٣,٨١٨)    | ٨     | إضافات إلى إستثمارات عقارية                                 |
| -            | ١,١٤٣,١٧٦    | ٥     | نقد مستلم من إقتناء شركة تابعة                              |
| -            | (١,٨٠٠,٠٠٠)  | ٥     | إقتناء شركة تابعة                                           |
| -            | (٨,٦٤٥,٠٠٠)  | ٩     | استثمار إضافي في مشروع مشترك                                |
| (٤,٥١١,٥٣٠)  | ١٠,١٦٨,١٧٦   |       | صافي التغيرات في ودائع لأجل                                 |
| ٢٩٥,٧٥١      | ٥٨٥,٩٨٣      |       | ربح مستلم من ودائع لأجل                                     |
| (٤,٧٥٤,٨٨٦)  | ٩٩٨,٣٢٧      |       | صافي التدفقات النقدية من (المستخدمة في) الأنشطة الاستثمارية |
|              |              |       | <b>الأنشطة التمويلية</b>                                    |
| (٤,٨١٠,٩٠٧)  | (٥,٢٠٧,٥٠٩)  | ١٨    | أرباح أسهم مدفوعة                                           |
| (٤,٢٤٤,٠٣٧)  | (١,٠٠٩,٤٨٩)  |       | تغيرات في أرصدة لدى البنك تمثل أرباح أسهم لم يطالب بها بعد  |
| -            | (١٢٤,٩٣١)    | ١٦    | سداد قرض لأجل                                               |
| -            | (٩٤,٩٦١)     |       | تكاليف التمويل المدفوعة                                     |
| (٩,٠٥٤,٩٤٤)  | (٦,٤٣٦,٨٩٠)  |       | صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية        |
| (٤,٥٨٨,١٨٠)  | ٤,٠٠٧,٠٣٥    |       | <b>الزيادة (النقص) في النقد وما في حكمه</b>                 |
| ٦,٤٨٤,٢٣٧    | ١,٨٩٦,٠٥٧    |       | النقد وما في حكمه في ١ يناير                                |
| ١,٨٩٦,٠٥٧    | ٥,٩٠٣,٠٩٢    | ١١    | النقد وما في حكمه في ٣١ ديسمبر                              |

بنود غير نقدية:

- (١) بلغ التغيير في التبرعات والمساهمات الخيرية المستحقة ٢٢,٦٠٤ دينار بحريني (٢٠١٥: ١٤,٢٩٥ دينار بحريني) وتم خصمه من الذمم التجارية الدائنة والذمم الأخرى.
- (٢) إن التغيير في الربح المستحق من ودائع لأجل البالغ ١٩١,١٣٩ دينار بحريني (٢٠١٥: ١٢٤,٨٨٩ دينار بحريني) تم خصمه من الذمم التجارية المدينة والذمم الأخرى.

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٩ جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة.

شركة عقارات السيف ش.م.ب.

القائمة الموحدة للتغيرات في حقوق الملكية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

الحقوق العائدة إلى حاملي أسهم الشركة الأم

| المجموع      | حقوق غير مسيطرة | أرباح متبناة | احتياطي استبدال | احتياطي قانوني | رأس المال    | إيضاح                                  |
|--------------|-----------------|--------------|-----------------|----------------|--------------|----------------------------------------|
| دينار بحريني | دينار بحريني    | دينار بحريني | دينار بحريني    | دينار بحريني   | دينار بحريني |                                        |
| ١٣٤,٨٣٧,١٨٥  | -               | ٧٠,٥٧٣,٢٦٢   | ١٥٣,٩٢٣         | ١٨,١١٠,٠٠٠     | ٤٦,٠٠٠,٠٠٠   | الرصيد في ١ يناير ٢٠١٦                 |
| ١١,٠٤٣,٩٣٨   | ٨٧,٠٢٢          | ١٠,٩٥٦,٩١٦   | -               | -              | -            | مجموع الدخل الشامل                     |
| (٥,٥٢٠,٠٠٠)  | -               | (٥,٥٢٠,٠٠٠)  | -               | -              | -            | أرباح أسهم معلنة لسنة ٢٠١٥             |
| -            | -               | (١,١٠٠,٠٠٠)  | -               | ١,١٠٠,٠٠٠      | -            | محول إلى الاحتياطي القانوني            |
| -            | -               | (٧٥,٣٧٧)     | ٧٥,٣٧٧          | -              | -            | محول إلى احتياطي استبدال أثاث وتركيبات |
| -            | -               | ١١,٠٣٠       | (١١,٠٣٠)        | -              | -            | استخدام احتياطي استبدال أثاث وتركيبات  |
| ٣,١١٢,٦٨٣    | ٣,١١٢,٦٨٣       | -            | -               | -              | -            | إقتناء شركة تابعة                      |
| ١٤٣,٤٧٣,٨٠٦  | ٣,١٩٩,٧٠٥       | ٧٤,٨٤٥,٨٣١   | ٢١٨,٢٧٠         | ١٩,٢١٠,٠٠٠     | ٤٦,٠٠٠,٠٠٠   | الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦               |
| ١٣٠,٠٥٨,٠٧٥  | -               | ٦٦,٧٨٣,١١٢   | ١٤٩,٩٦٣         | ١٧,١٢٥,٠٠٠     | ٤٦,٠٠٠,٠٠٠   | الرصيد في ١ يناير ٢٠١٥                 |
| ٩,٨٣٩,١١٠    | -               | ٩,٨٣٩,١١٠    | -               | -              | -            | مجموع الدخل الشامل                     |
| (٥,٠٦٠,٠٠٠)  | -               | (٥,٠٦٠,٠٠٠)  | -               | -              | -            | أرباح أسهم معلنة لسنة ٢٠١٤             |
| -            | -               | (٩٨٥,٠٠٠)    | -               | ٩٨٥,٠٠٠        | -            | محول إلى الاحتياطي القانوني            |
| -            | -               | (٧٢,٨٨٥)     | ٧٢,٨٨٥          | -              | -            | محول إلى احتياطي استبدال أثاث وتركيبات |
| -            | -               | ٦٨,٩٢٥       | (٦٨,٩٢٥)        | -              | -            | استخدام احتياطي استبدال أثاث وتركيبات  |
| ١٣٤,٨٣٧,١٨٥  | -               | ٧٠,٥٧٣,٢٦٢   | ١٥٣,٩٢٣         | ١٨,١١٠,٠٠٠     | ٤٦,٠٠٠,٠٠٠   | الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥               |

\* تتضمن الأرباح المبقاة مبلغ وقدره ٢٣٣,٠٢٩ دينار بحريني (٢٠١٥: ٢٥,٠٠٠ دينار بحريني) متعلق بالاحتياطي القانوني للشركة التابعة.

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٩ جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة.

## ١ الأنشطة

شركة عقارات السيف ش.م.ب. ("الشركة") هي شركة مساهمة عامة تأسست في مملكة البحرين ومسجلة لدى وزارة الصناعة والتجارة والسياحة بموجب سجل تجاري رقم ٤٤٣٤٤. وإن العنوان البريدي لمكتبها الرئيسي هو ص.ب ٢٠٠٨٤، مبنى ٢١٠٢، طريق ٢٨٢٥، مجمع ٤٢٨، ضاحية السيف، المنامة، مملكة البحرين.

يشار إلى الشركة وشركاتها التابعة المملوكة بالكامل معاً "بالمجموعة".

تزاوُل المجموعة بصورة أساسية الأنشطة العقارية التجارية وكما تقدم مرافق للألعاب الترفيهية والتسلية. تمتلك وتدير المجموعة مجمع السيف ومجمع مدينة عيسى ومجمع سيف المحرق وأجنحة فريزر - السيف ومرافق تجارية أخرى في مملكة البحرين وتُشغل ماجك آيلاند والمرافق والألعاب الترفيهية والتسلية.

لقد تم اعتماد إصدار القوائم المالية الموحدة بناءً على قرار مجلس الإدارة الصادر بتاريخ ٢١ فبراير ٢٠١٧

فيما يلي الشركات التابعة للشركة:

| الاسم                             | حصة الملكية |      | بلد<br>التأسيس | الأنشطة<br>الرئيسية                                                                                     |
|-----------------------------------|-------------|------|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                   | ٢٠١٦        | ٢٠١٥ |                |                                                                                                         |
| أجنحة فريزر السيف – البحرين ش.ش.و | %١٠٠        | %١٠٠ | مملكة البحرين  | إدارة الفندق والشقق السياحية المفروشة والمطاعم لخدمات إدارة السياحة.                                    |
| شركة المحرق مول ذ.م.م.            | %٧٢,٥       | -    | مملكة البحرين  | إدارة العقارات بما في ذلك المجمعات التجارية. كانت شركة المحرق مول ذ.م.م. مشروع مشترك حتى ٩ أكتوبر ٢٠١٦. |

فيما يلي المشاريع المشتركة:

| اسم المشاريع المشتركة  | حصة الملكية |      | بلد<br>التأسيس | الأنشطة<br>الرئيسية                                                                                             |
|------------------------|-------------|------|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                        | ٢٠١٦        | ٢٠١٥ |                |                                                                                                                 |
| شركة المحرق مول ذ.م.م. | -           | %٥٠  | مملكة البحرين  | إدارة العقارات بما في ذلك المجمعات التجارية. تم تحويل المشروع المشترك إلى شركة تابعة اعتباراً من ١٠ أكتوبر ٢٠١٦ |
| لأما العقارية ذ.م.م.   | %٥٠         | -    | مملكة البحرين  | الأعمال العقارية                                                                                                |

## ٢ السياسات المحاسبية الهامة

### بيان الالتزام

أعدت القوائم المالية الموحدة للمجموعة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولي وطبقاً لأحكام قانون الشركات التجارية البحريني ومصرف البحرين المركزي (الأحكام النافذة من المجلد رقم ٦) وتوجيهات مصرف البحرين المركزي والقوانين والقرارات المتعلقة بها وقواعد وإجراءات بورصة البحرين.

### أسس الإعداد

أعدت القوائم المالية الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، باستثناء الإستثمارات العقارية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة. تم عرض القوائم المالية الموحدة بالدينار البحريني لكونه العملة الرئيسة لعمليات المجموعة.

## ٢ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### أسس التوحيد

تشتمل القوائم المالية الموحدة على القوائم المالية للشركة وشركاتها التابعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦. تتحقق السيطرة عندما يكون لدى المجموعة تعرضات على أو حقوق في عوائد متغيرة من خلال مشاركتها مع الشركة المستثمر فيها ولديها القدرة على التأثير على تلك العوائد من خلال استخدام سلطتها على الشركة المستثمر فيها. وبالأخص، تسيطر المجموعة على الشركة المستثمر فيها فقط إذا كان لدى المجموعة:

- السلطة على الشركة المستثمر فيها (أي الحقوق القائمة التي تمنحها القدرة الحالية لتوجيه الأنشطة ذات الصلة للشركة المستثمر فيها)؛
- تعرضات على أو حقوق في عوائد متغيرة من خلال مشاركتها مع الشركة المستثمر فيها؛ و
- القدرة على استخدام سلطتها على الشركة المستثمر فيها للتأثير على عواندها.

بشكل عام، هناك افتراض بأن أغلبية حقوق التصويت ينتج عنها السيطرة. لدعم هذا الافتراض، وعندما يكون لدى المجموعة حقوق أقل من أغلبية حقوق التصويت أو حقوق مشابهة للشركة المستثمر فيها، تأخذ المجموعة في الاعتبار جميع الحقائق والظروف ذات الصلة في تقييم ما إذا كان لديها السلطة على الشركة المستثمر فيها، بما في ذلك:

- الترتيبات التعاقدية مع حاملي حقوق التصويت الآخرين للشركة المستثمر فيها؛
- الحقوق الناتجة عن الترتيبات التعاقدية الأخرى؛ و
- حقوق التصويت للمجموعة وحقوق التصويت الممكنة.

تقوم المجموعة بإعادة تقييم ما إذا كان لديها سيطرة على الشركة المستثمر فيها إذا كانت الحقائق والظروف تشير بأن هناك تغيرات على عنصر أو أكثر من العناصر الثلاث. يبدأ توحيد الشركة التابعة عندما تحصل المجموعة على السيطرة على الشركة التابعة ويتم إيقاف التوحيد عندما تفقد المجموعة السيطرة على الشركة التابعة. يتم تضمين موجودات ومطلوبات ودخل ومصرفات الشركة التابعة المقتناة أو المستبعدة خلال السنة في القائمة الموحدة للدخل الشامل من تاريخ حصول المجموعة على السيطرة لغاية تاريخ إيقاف السيطرة على الشركة التابعة.

ينسب الربح أو الخسارة وكل عنصر من عناصر الدخل الشامل الآخر إلى حقوق حاملي الشركة الأم للمجموعة والحقوق غير المسيطرة، حتى لو أن النتائج تؤدي إلى عجز في رصيد الحقوق غير المسيطرة. حينما استلزم الأمر، يتم عمل تعديلات في القوائم المالية للشركات التابعة لتتماشي سياساتها المحاسبية مع السياسات المحاسبية للمجموعة. تم استبعاد الموجودات والمطلوبات والحقوق والدخل والمصرفات والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات البيئية بين أعضاء المجموعة بالكامل عند التوحيد.

يتم إحتساب التغيير في حصة ملكية الشركة التابعة، دون فقدان السيطرة، كمعاملة أسهم الحقوق.

إذا فقدت المجموعة السيطرة على الشركة التابعة، فإنها تقوم باستبعاد الموجودات (متضمنة الشهرة) والمطلوبات للشركة التابعة والحقوق غير المسيطرة والبنود الأخرى للحقوق في حين يتم إثبات أي مكسب أو خسارة ناتجة في القائمة الموحدة للدخل الشامل. يتم إثبات أي استثمار محتفظ به بالقيمة العادلة.

### معايير وتفسيرات جديدة ومعدلة نافذة اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٦

إن السياسات المحاسبية المسجلة والمتبعة في إعداد هذه القوائم المالية الموحدة هي مطابقة لتلك المستخدمة في السنة السابقة، باستثناء بعض المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة التي أدخلت على المعايير والتفسيرات المطبقة من قبل المجموعة كما في ١ يناير ٢٠١٦. لم تقم المجموعة بتطبيق أي معيار أو تفسير أو تعديل تم إصداره ولكنه غير إلزامي بعد في وقت مبكر. إن طبيعة وتأثير كل معيار أو تعديل جديد هي موضحة أدناه:

## ٢ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

معايير وتفسيرات جديدة ومعدلة نافذة اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٦ (تتمة)  
التعديلات التي أدخلت على معيار المحاسبة الدولي رقم ١: المتعلق بالإفصاح التمهيدي  
توضح التعديلات التي أدخلت على معيار المحاسبة الدولي رقم ١ المتعلق بعرض القوائم المالية، بدلاً من التغيير الجوهرية. توضح التعديلات:

- المتطلبات الجوهرية؛
- أن تكون لدى المنشآت المرونة فيما يتعلق بالترتيب الذي يتم فيه تقديم الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة؛
- قد تكون البنود المحددة في القوائم الموحدة للمركز المالي والدخل والدخل الشامل الآخر مصنفة؛ و
- يجب عرض حصة الدخل الشامل الآخر من الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة المحتسبة باستخدام طريقة حقوق الملكية بصورة إجمالية كبند منفرد، وتصنف بين تلك البنود التي سوف يتم أو لن يتم لاحقاً إعادة تصنيفها إلى القائمة الموحدة للدخل.

وعلاوة على ذلك، فإن التعديلات توضح المتطلبات التي تنطبق عندما يتم عرض المجاميع الفرعية الإضافية في القوائم الموحدة للمركز المالي والدخل والدخل الشامل الآخر. إن التعديلات إلزامية للفترة السنوية المبتدئة في أو بعد ١ يناير ٢٠١٦. هذه التعديلات ليس لها تأثير على القوائم المالية الموحدة.

معيار المحاسبة الدولي رقم ١٦ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٨ (المعدل): المتعلق بتوضيح الطرق المقبولة للاستهلاك والإطفاء  
توضح التعديلات المبدأ في معيار المحاسبة الدولي رقم ١٦ المتعلق بالعقارات والآلات والمعدات ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٨ المتعلق بالموجودات غير الملموسة بأن الإيرادات تعكس نمطاً من المنافع الاقتصادية الناتجة عن العمليات التشغيلية (والتي تعد الموجودات جزء منها) بدلاً من المنافع الاقتصادية التي يتم استهلاكها من خلال استخدام الموجودات. ونتيجة لذلك، لا يمكن استخدام الأسلوب القائم على الإيراد لاستهلاك العقارات والآلات والمعدات، ويمكن استخدامه فقط في حالات محدودة جداً لإطفاء الموجودات غير الملموسة. لا يتوقع بأن هذه التعديلات سيكون لها أي تأثير على المجموعة نظراً لأن المجموعة لا تستخدم الأسلوب القائم على الإيراد لاستهلاك موجوداتها غير المتداولة.

التعديلات التي أدخلت على معيار المحاسبة الدولي رقم ٢٧: المتعلق باستخدام طريقة حقوق الملكية في القوائم المالية المنفصلة  
أتاحت التعديلات للمنشآت خيار استخدام طريقة حقوق الملكية لحساب الإستثمارات في الشركات التابعة والمشاريع المشتركة والشركات الزميلة في قوائمها المالية المنفصلة. سيتعين على المنشآت التي سبق لها تطبيق المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية والتي اختارت تطبيق طريقة حقوق الملكية على قوائمها المالية المنفصلة بتطبيق هذا التغيير بأثر رجعي. لا يتوقع بأن هذه التعديلات سيكون لها أي تأثير على القوائم المالية الموحدة.

التعديلات التي أدخلت على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١١ المتعلق بالترتيبات المشتركة: احتساب الحصص المقتناة  
تتطلب التعديلات التي أدخلت على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١١ بأن يتم احتساب المشغل المشترك لإقتناء حصص في عملية مشتركة، والذي يشكل نشاط العملية المشتركة للأعمال التجارية بتطبيق مبادئ المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٣ ذات الصلة المتعلقة بمحاسبة دمج الأعمال. كما توضح التعديلات بأن الحصص المحتفظ بها مسبقاً في العملية المشتركة لا يتم إعادة قياسها عند إقتناء حصص إضافية في نفس العملية المشتركة بينما يتم الاحتفاظ بالسيطرة المشتركة. وبالإضافة إلى ذلك، تمت إضافة نطاق الاستثناء في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١١ لتحديد بأن التعديلات لا تنطبق عندما تتقاسم الأطراف السيطرة المشتركة، بما في ذلك المنشأة التي تقوم بإعداد التقارير المالية، فهي تخضع للسيطرة المشتركة لنفس الطرف المسيطر الأساسي.

تطبق التعديلات على كلاً من إقتناء الحصص المبدئية في العملية المشتركة واستحواذ أية حصص إضافية في نفس العملية المشتركة ويتم تطبيقها بأثر رجعي.

تم تطبيق العديد من المعايير والتعديلات الجديدة الأخرى للمرة الأولى في سنة ٢٠١٦. إلا أن، ليست لها أي تأثير على القوائم المالية الموحدة للمجموعة.



## ٢ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### دمج الأعمال

يتم احتساب دمج الأعمال باستخدام طريقة الإقتناء. يتم قياس تكلفة الإقتناء كإجمالي للمقابل المحول والمقاسة بالقيمة العادلة بتاريخ الاستحواذ والقيمة لأي حقوق غير مسيطرة في الملكية المشتراة. لكل عملية من عمليات دمج الأعمال، تقيس المجموعة الحقوق غير المسيطرة في الملكية المشتراة إما بالقيمة العادلة أو بتناسب حصتهم في صافي الموجودات المحددة للملكية المشتراة. تم احتساب التكاليف المتعلقة بالإقتناء عند تكبدها ويتم تضمينها في مصروفات إدارية.

عندما تقوم المجموعة باقتناء الأعمال، فإنها تقيم الموجودات المالية والمطلوبات المتكبدة للتصنيف والتعيين المناسب وفقاً للشروط التعاقدية والظروف الاقتصادية والشروط ذات الصلة كما هو بتاريخ الإقتناء. ويتضمن هذا فصل المشتقات الضمنية للعقود المحتوية من قبل المشتري.

يتم تقييم مقابل الإلتزامات الناتجة من دمج الأعمال بالقيمة العادلة بتاريخ الإقتناء كجزء من دمج الأعمال. مقابل الإلتزامات المصنفة على أنه موجودات أو مطلوبات والتي هي أداة مالية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٩، يتم إعادة قياسها بتاريخ إعداد كل تقرير مالي بالقيمة العادلة مع إثبات التغيرات في القيمة العادلة في القائمة الموحدة للدخل الشامل.

يتم قياس الشهرة مبدئياً بالتكلفة (التي تعد الزيادة في إجمالي المقابل المحول والمبلغ المثبت لأي حقوق غير مسيطرة) وأي حصة ملكية محتفظ بها مسبقاً فوق صافي الموجودات المحددة والمطلوبات المتكبدة. إذا كانت القيمة العادلة لصافي الموجودات المكتتاة تزيد عن إجمالي المقابل المحول، تقوم المجموعة بإعادة تقييم ما إذا تم تحديد جميع الموجودات المكتتاة وجميع المطلوبات المتكبدة بشكل صحيح وتقوم بمراجعة الإجراءات المستخدمة لقياس المبالغ التي سيتم إثباتها بتاريخ الإقتناء. إذا كانت نتائج عملية إعادة التقييم تشير إلى وجود زيادة في القيمة العادلة لصافي الموجودات المكتتاة فوق إجمالي المقابل المحول، فإنه يتم بعد ذلك إثبات المكسب في القائمة الموحدة للدخل الشامل "كمكسب من صفقة شراء".

بعد الإثبات المبدئي، يتم قياس الشهرة بالتكلفة بعد حسم أي خسائر إضمحلال متراكمة. لغرض فحص الإضمحلال، يتم تخصيص الشهرة المكتتاة من دمج الأعمال من تاريخ الإقتناء لكل وحدة من وحدات المجموعة المنتجة للنقد التي من المتوقع أن تستفيد من أعمال الدمج، بغض النظر ما إذا كانت موجودات أو مطلوبات أخرى للملكية المشتراة تم تخصيصها لتلك الوحدات.

أيضا تشكل الشهرة جزءاً من الوحدة المنتجة للنقد وجزءاً من العمليات ضمن الوحدة المستبعدة، فإن الشهرة المرتبطة بالعمليات المستبعدة يتم تضمينها في القيمة المدرجة للعمليات عند تحديد المكسب أو الخسارة للعمليات المستبعدة. يتم قياس الشهرة المستبعدة في هذه الحالة على أساس القيمة النسبية للعمليات المستبعدة وجزءاً من الوحدة المنتجة للنقد المتبقية.

يتم مبدئياً قياس الإلتزامات المحتملة المثبتة في دمج الأعمال بقيمتها العادلة. ويتم لاحقاً قياسها بمبلغ أعلى من المبلغ الذي يتوجب إثباته وفقاً لمتطلبات المخصصات أو المبلغ المثبت في البداية أقل (حسب مقتضى الحال) يتم إثبات الإطفاء المتراكم وفقاً لمتطلبات إثبات الإيراد.

### تصنيف المتداول مقابل غير المتداول

تعرض المجموعة الموجودات والمطلوبات في القائمة الموحدة للمركز المالي على أساس التصنيف المتداول وغير المتداول.

يعتبر الموجود متداولاً عندما:

- يتوقع تحقيقه أو ينوى بيعه أو استهلاكه في الدورة التشغيلية الاعتيادية؛
- يحتفظ به بصورة أساسية لغرض المتاجرة؛
- يتوقع تحقيقه خلال اثني عشر شهراً بعد فترة إعداد التقارير المالية؛ أو
- النقد وما في حكمه إلا إذا كان مقيد من إن يتم استبداله أو استخدامه لتسوية مطلوب لمدة اثني عشر شهراً على الأقل بعد فترة إعداد التقارير المالية.

يتم تصنيف جميع الموجودات الأخرى على أنها غير متداولة.

## ٢ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### تصنيف المتداول مقابل غير المتداول (تتمة)

يعتبر المطلوب متداولاً عندما:

- يتوقع تسويته في الدورة التشغيلية الاعتيادية؛
- يحتفظ به بصورة أساسية لغرض المتاجرة؛
- عندما يكون مستحق السداد خلال اثني عشر شهراً بعد فترة إعداد التقارير المالية؛ أو
- ليس هناك حق غير مشروط لتأجيل تسوية المطلوب لمدة اثني عشر شهراً على الأقل بعد فترة إعداد التقارير المالية.

تصنف المجموعة جميع المطلوبات الأخرى على أنها غير متداولة.

### إستثمار في مشاريع مشتركة

إن الشركة الزميلة هي مؤسسة لدى المجموعة نفوذ مؤثر عليها. إن النفوذ المؤثر هو القدرة على المشاركة في اتخاذ القرارات فيما يتعلق بالسياسات المالية والتشغيلية للشركة المستثمر فيها، ولكن ليست السيطرة أو السيطرة المشتركة على تلك السياسات.

المشروع المشترك هو نوع من أنواع الترتيبات المشتركة التي بموجبها يحصل الأطراف الذين يمتلكون السيطرة المشتركة في الترتيب على الحق في صافي موجودات المشروع المشترك. المشروع المشترك هو اتفاق تعاقدى لتقاسم السيطرة على الترتيب، والتي تكون موجودة فقط عندما يتطلب اتخاذ القرارات بشأن الأنشطة ذات الصلة بالحصول على الموافقة بالإجماع من الأطراف المتقاسمة للسيطرة.

إن الاعتبار الذي يتم عملها في تحديد النفوذ المؤثر أو السيطرة المشتركة هي مماثلة لتلك التي تعد ضرورية لتحديد مدى السيطرة على الشركات التابعة.

يتم حساب إستثمارات المجموعة في مشاريعها المشتركة بموجب طريقة الحقوق.

بموجب طريقة الحقوق، يتم إثبات الإستثمار في المشروع المشترك مبدئياً بالتكلفة. يتم تعديل القيمة المدرجة للإستثمار لإثبات التغيرات في حصة المجموعة من صافي موجودات المشروع المشترك منذ تاريخ الإقتناء. يتم تضمين الشهرة المتعلقة بالمشروع المشترك في القيمة المدرجة للإستثمار ولا يتم فحصها للاضمحلال بشكل فردي.

تعكس القائمة الموحدة للدخل الشامل حصة المجموعة في نتائج عمليات المشروع المشترك. يتم عرض أي تغيير في الدخل الشامل الآخر للشركة المستثمر فيها كجزء من القائمة الموحدة للدخل الشامل. بالإضافة إلى ذلك، أينما وجدت تغييرات قد أثبتت مباشرة في حقوق المشروع المشترك، تقوم المجموعة بإثبات حصتها في هذه التغييرات وتفصح عن هذا، إذا استلزم الأمر في قائمة التغيرات في الحقوق. يتم استبعاد المكاسب والخسائر غير المحققة الناتجة من المعاملات بين المجموعة ومشروعها المشترك إلى حد حصة المجموعة في المشروع المشترك.

يتم إظهار إجمالي حصة المجموعة في ربح أو خسارة المشروع المشترك في مقدمة القائمة الموحدة للدخل الشامل خارج الربح التشغيلي.

يتم إعداد القوائم المالية للمشروع المشترك في نفس فترة إعداد التقارير المالية للمجموعة. أينما استلزم الأمر، يتم عمل تعديلات في السياسات المحاسبية لتتماشي مع سياسات المجموعة.

بعد تطبيق طريقة الحقوق، تقوم المجموعة بتحديد ما إذا كان ضرورياً إثبات خسارة اضمحلال إضافية لحصة إستثمارات المجموعة في مشروعها المشترك. تقوم المجموعة بتاريخ إعداد كل تقرير، بتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي يثبت اضمحلال الإستثمار في المشروع المشترك. ففي هذه الحالة تقوم المجموعة بإحتساب قيمة الاضمحلال والتي تمثل الفرق بين القيمة القابلة للاسترداد لإستثمارها في المشروع المشترك وقيمتها المدرجة، ومن ثم إثبات الخسارة "كحصة المجموعة من خسارة المشروع المشترك" في القائمة الموحدة للدخل الشامل.

عند فقدان نفوذ مؤثر على المشروع المشترك تقيس وتثبت المجموعة أي إستثمار محتفظ به بقيمته العادلة. يتم إثبات أي فرق بين القيمة المدرجة للمشروع المشترك عند فقدان النفوذ المؤثر أو السيطرة المشتركة والقيمة العادلة للإستثمار المحتفظ به والمتحصلات من الإستبعاد في القائمة الموحدة للدخل الشامل.

## ٢ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### عقارات ومعدات وأثاث

تدرج العقارات والمعدات والأثاث بالتكلفة، بعد حسم الاستهلاك المتراكم و/أو خسائر الإضمحلال المتراكمة، إن وجدت. تتضمن هذه التكاليف تكلفة استبدال جزء من العقارات والمعدات والأثاث. عندما يتطلب استبدال أجزاء جوهرية للعقارات والمعدات والأثاث على فترات، فإن المجموعة تقوم بإثبات تلك الأجزاء كموجودات فردية بأعمار إنتاجية محددة ويتم الاستهلاك بناءً على ذلك. وبالمثل، عندما يتم إجراء معاينة رئيسية، يتم إثبات تكلفتها في القيمة المدرجة للعقارات والمعدات والأثاث كتكلفة استبدال إذا تم استيفاء معايير الإثبات. يتم إثبات جميع تكاليف التصليحات والصيانة الأخرى في القائمة الموحدة للدخل الشامل عند تكبدها.

يتم حساب الاستهلاك على أساس القسط الثابت بناءً على الأعمار الإنتاجية المتوقعة للموجودات التالية:

|                         |                                   |
|-------------------------|-----------------------------------|
| مباني على أراضي مستأجرة | أقل من ٧٠ سنة أو فترة عقد التأجير |
| معدات                   | ١٠-٢ سنة                          |
| أثاث وتركيبات           | ١٠-٣ سنة                          |
| مركبات                  | ٥ سنوات                           |

يتم استبعاد بند من العقارات والمعدات والأثاث أو أي جزء تم إثباته مبدئياً عند الاستبعاد أو عندما لا يتوقع الحصول على منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامه أو بيعه. يتم إثبات أي مكسب أو خسارة ناتجة عن استبعاد موجود (يتم احتسابه على أنه الفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة المدرجة للموجود) في القائمة الموحدة للدخل الشامل عندما يتم استبعاد الموجود.

يتم مراجعة القيم المتبقية للموجودات والأعمار الإنتاجية وطرق الاستهلاك في نهاية كل سنة مالية، ويتم تعديلها مستقبلاً إذا تطلب الأمر.

حدود الرسملة لبند من بنود العقارات والمعدات والأثاث هو ٢٥٠ دينار بحريني، وأي بند تكلفة أدنى من ذلك يتم إثباته كمصرف.

### أعمال رأسمالية قيد التنفيذ

المصروفات المتكبدة في إنشاء مرافق جديدة قبل البدء في استخدامها التجاري يتم رسملتها كأعمال رأسمالية قيد التنفيذ. تحول الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ إما إلى العقارات والمعدات والأثاث أو لإستثمارات عقارية عند بدء استخدامها التجاري.

لا تستهلك الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ حتى يتم تحويلها ووضعها للإستخدام التجاري، ويتم مراجعتها سنوياً لأي مؤشر على الإضمحلال.

### إستثمارات عقارية

تشتمل الإستثمارات العقارية على العقارات المكتمل بناؤها والعقارات الجاري بناؤها أو عقارات يعاد تطويرها محتفظ بها لغرض اكتساب دخل من الإيجارات أو الاستفادة من الارتفاع في ثمنها أو كليهما. يتم تصنيف العقارات المحتفظ بها لغرض التأجير ضمن الإستثمارات العقارية عندما يتم استيفاء تعريف الإستثمارات العقارية.

يتم قياس الإستثمارات العقارية مبدئياً بالتكلفة متضمنة تكاليف المعاملة. تتضمن تكاليف المعاملة الرسوم المهنية للخدمات القانونية وعمولات التأجير المبدئية الضرورية من أجل جعل العقار قادراً على التشغيل. كما تتضمن القيمة المدرجة تكلفة استبدال جزء من الإستثمار العقاري القائم في الوقت الذي تم فيه تكبد التكلفة إذا تم استيفاء معايير الإثبات.

بعد الإثبات المبدئي، تدرج الإستثمارات العقارية بالقيمة العادلة التي تعكس أوضاع السوق في تاريخ إعداد التقارير المالية. يتم تضمين المكاسب أو الخسائر الناتجة من التغيرات في القيم العادلة للإستثمارات العقارية في القائمة الموحدة للدخل الشامل في الفترة التي تنتج فيها. يتم تقييم القيم العادلة سنوياً من قبل مثن خارجي معتمد مستقل، بتطبيق نموذج تقييم موصى به من قبل لجنة معايير التقييم الدولية.

## ٢ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### إستثمارات عقارية (تتمة)

يتم إستبعاد الإستثمارات العقارية عندما يتم بيعها أو عندما يتم سحب الإستثمارات العقارية بصورة نهائية من الإستخدام ولا يتوقع الحصول على منافع اقتصادية مستقبلية من إستبعادها. يتم إثبات الفرق بين صافي متحصلات الإستبعاد والقيمة المدرجة للموجود في القائمة الموحدة للدخل الشامل في فترة الإستبعاد.

يتم عمل التحويلات إلى (أو من) الإستثمارات العقارية فقط إذا كان هناك تغيير في الإستخدام. بالنسبة للتحويل من بند إستثمارات عقارية إلى بند عقارات تم شغلها من قبل المالك، تعتبر التكلفة للمحاسبة اللاحقة هي القيمة العادلة في تاريخ التغيير في الإستخدام. إذا أصبحت العقارات التي يشغلها المالك إستثمارات عقارية، تقوم المجموعة بإحتساب هذه العقارات وفقاً للسياسة المتبعة للعقارات والمعدات والأثاث حتى تاريخ تغيير الإستخدام.

يتم تحديد المكاسب أو الخسائر الناتجة من إستبعاد الإستثمارات العقارية كفرق بين صافي متحصلات الإستبعاد والقيمة المدرجة للموجود في القوائم المالية للفترة السابقة بالكامل.

### إضمحلال موجودات غير مالية

بالإضافة إلى الإفصاحات التي تتعلق بإضمحلال الموجودات غير المالية في الإيضاحات التالية:

إيضاح ٣

إيضاح ٦

- إفصاحات عن الفرضيات الهامة

- عقارات ومعدات وأثاث

تقوم المجموعة بعمل تقييم بتاريخ كل تقرير مالي لتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي يثبت إضمحلال موجود مالي. إذا وجد مثل هذا الدليل، أو عندما يتطلب عمل فحص إضمحلال سنوي للموجود، تقوم المجموعة بعمل تقييم لمبلغ الموجود القابل للإسترداد. إن القيمة القابلة للإسترداد للموجود هي القيمة الأعلى ما بين القيمة العادلة للموجود أو الوحدة المنتجة للنقد ناقصاً تكلفة البيع وقيمتها المستخدمة وهي محددة للموجود الفردي، إلا إذا كان الموجود غير منتج للتدفقات النقدية والتي هي مستقلة إلى حد بعيد عن تلك الموجودات الأخرى أو مجموعة من الموجودات. عندما تزيد القيمة المدرجة للموجود أو الوحدة المنتجة للنقد عن قيمها القابلة للإسترداد، فإن الموجود يعتبر مضمحلاً ويتم إظهار الموجود بالمبلغ القابل للإسترداد.

عندما يتم تقييم القيمة المستخدمة للموجود، فإن التدفقات النقدية المستقبلية يتم تخفيضها إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل خصم والذي يعكس التقييمات الحالية للسوق للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر الخاصة بالموجود. عند تحديد القيمة العادلة بعد خصم تكاليف البيع، فإنه يتم الأخذ في الاعتبار أحدث المعاملات في السوق. إذا لا يمكن تحديد مثل تلك المعاملات، فإنه يتم استخدام أحدث نماذج التقييم المناسبة. هذه الحسابات يتم تأييدها من قبل مضاعفات التقييم أو مؤشرات أخرى متاحة للقيمة العادلة.

يتم عمل تقييم في تاريخ كل تقرير مالي حول ما إذا كان هناك أي مؤشر يثبت بأن خسائر الإضمحلال المثبتة مسبقاً لم تعد موجودة أو قد تم تخفيضها. إذا وجد مثل هذا المؤشر، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ القابل للإسترداد للموجود أو الوحدة المنتجة للنقد. يتم استرجاع خسارة الإضمحلال المثبتة مسبقاً فقط إذا كان هناك تغيير في التقديرات المستخدمة لتحديد مبلغ الموجودات القابلة للإسترداد منذ تاريخ إثبات آخر خسارة اضمحلال. إن قيمة الاسترجاع محددة بحيث لا تتجاوز القيمة المدرجة للموجود قيمته القابلة للإسترداد، وألا تتجاوز القيمة المدرجة التي تم تحديدها، بعد حسم الإستهلاك كما لو لم يتم إثبات خسارة اضمحلال للموجود في السنوات السابقة. يتم إثبات هذه الاسترجاعات في القائمة الموحدة للدخل الشامل إلا إذا كان الموجود مدرج بمبلغ إعادة التقييم ففي هذه الحالة، يتم معاملة الاسترجاع كزيادة في إعادة التقييم.

### الأدوات المالية – الإثبات المبدئي والقياس اللاحق

الأداة المالية هي أي عقد ينشأ عنه موجود مالي لشركة واحدة ومطلوب مالي أو أداة أسهم حقوق ملكية لشركة أخرى.

## ٢ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### الأدوات المالية – الإثبات المبدني والقياس اللاحق (تتمة) (١) الموجودات المالية

#### الإثبات المبدني والقياس

يتم تصنيف الموجودات المالية عند الإثبات المبدني كموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة ضمن الأرباح أو الخسائر وقروض ودم مدينة أو إستثمارات محتفظ بها حتى الإستحقاق أو كموجودات مالية متاحة للبيع، أيهما أنسب. تقوم المجموعة بتصنيف الموجودات المالية عند الإثبات المبدني. يتم إثبات جميع الموجودات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة، وفي حالة الموجودات المالية غير المدرجة بالقيمة العادلة ضمن الأرباح أو الخسائر تضاف إليها تكاليف المعاملة المنسوبة لإقتناء الموجود المالي.

المشتريات والمبيعات للموجودات المالية التي تتطلب تسليم الموجودات خلال الإطار الزمني المنصوص عليه في القوانين أو حسب أعراف السوق (طريقة الشراء العادية) يتم إثباتها بتاريخ المتاجرة، وهو التاريخ الذي تلتزم فيه المجموعة بشراء أو بيع الموجود.

تتضمن الموجودات المالية للمجموعة على نقد وودائع قصيرة الأجل ودم تجارية مدينة ودم أخرى.

#### القياس اللاحق

يعتمد القياس اللاحق للموجودات المالية على تصنيفها كما هو موضح أدناه:

#### الذمم التجارية المدينة

يتم إثبات الذمم التجارية المدينة والذمم الأخرى بالأسعار المتفق عليها تعاقدياً محسوماً منها أية خصومات أو تعديلات. عندما تكون القيمة الزمنية للأموال جوهرية، فإنه يتم خصم الذمم المدينة وتدرج بالتكلفة المطفأة. ويتم عمل مخصص عندما يكون هناك دليل موضوعي بأن المجموعة لم تعد قادرة على استرداد الأرصدة بالكامل. تشطب الأرصدة عندما يتم عمل تقييم بأن احتمال استردادها بعيد المنال.

#### نقد وأرصدة لدى البنك

يشتمل النقد والأرصدة في القائمة الموحدة للمركز المالي على نقد لدى البنوك وفي الصندوق وودائع قصيرة الأجل بتاريخ إستحقاق لمدة سنة واحدة أو أقل، والتي تخضع لمخاطر تغيرات غير جوهرية في القيمة.

لغرض القائمة الموحدة للتدفقات النقدية، يشمل النقد وما في حكمه على نقد وودائع قصيرة الأجل بتاريخ إستحقاق أصلية لفترة ثلاثة أشهر أو أقل، محسوماً منها أرصدة السحوبات على المكشوف من البنك القائمة والحسابات المصرفية المقيدة، إن وجدت.

#### الاستبعاد

يتم استبعاد الموجود المالي (أو أي جزء من الموجود المالي أو جزء من مجموعة من الموجودات المالية المشابهة) عند:

- انقضاء الحقوق في استلام التدفقات النقدية من الموجود، أو
- قيام المجموعة بنقل حقوقها في استلام التدفقات النقدية من موجود أو تعهدت بدفعها بالكامل دون تأخير جوهري إلى طرف ثالث بموجب "ترتيب سداد"؛ وسواءً
- (أ) قامت المجموعة بنقل جميع المخاطر والمكافآت الجوهرية المتعلقة بالموجود، أو
- (ب) عندما لم تقم المجموعة بنقل أو إبقاء جميع المخاطر والمكافآت الجوهرية للموجودات ولكنها قامت بنقل السيطرة على الموجود.

#### اضمحلال الموجودات المالية

كما تم تقديم إفصاحات إضافية تتعلق باضمحلال الموجودات المالية في الإيضاحات التالية:

إيضاح ٣  
إيضاح ١٠

- إفصاحات عن الفرضيات الهامة
- الذمم التجارية المدينة

## ٢ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### الأدوات المالية – الإثبات المبدئي والقياس اللاحق (تتمة) (١) الموجودات المالية (تتمة)

#### اضمحلال الموجودات المالية (تتمة)

تقوم المجموعة بعمل تقييم بتاريخ كل إعداد تقرير مالي لتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي يثبت اضمحلال موجود مالي أو مجموعة من الموجودات المالية. يثبت اضمحلال نتيجة لحدث أو أكثر تم حدوثه بعد الإثبات المبدئي للموجود (تكبد على أثره "خسارة") وبأن حدوث تلك الخسارة لها تأثير على التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة للموجود المالي أو مجموعة من الموجودات المالية التي يمكن قياسها بواقعية. من الممكن أن يتضمن دليل الإضمحلال على مؤشرات بأن المقترض أو مجموعة من المقترضين يواجهون صعوبات مالية جوهرية، وفوات مواعيد دفع الفائدة أو المبالغ الأصلية، ويوجد احتمال تعرض المقترضين إلى إفلاس أو إعادة تنظيم مالي آخر ويمكن ملاحظته حيث توجد معلومات تشير بحدوث انخفاض في التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة القابلة للقياس، أو حدوث تغيرات في أعمال المتاجرة أو في الأوضاع الاقتصادية المرتبطة بعدم الدفع.

إذا وجد مثل هذا الدليل، فإنه يتم إثبات أية خسارة اضمحلال في القائمة الموحدة للدخل الشامل. يتم تحديد اضمحلال كالتالي:

- (أ) للموجودات المدرجة بالقيمة العادلة، فإن اضمحلال هو الفرق بين التكلفة والقيمة العادلة بعد حسم أي خسارة اضمحلال تم إثباتها مسبقاً في القائمة الموحدة للدخل الشامل؛
- (ب) للموجودات المدرجة بالتكلفة فإن اضمحلال هو الفرق بين القيمة المدرجة والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المخصومة بسعر السوق الحالي على عائد موجود مالي مماثل؛ و
- (ج) للموجودات المدرجة بالتكلفة المطفأة، فإن اضمحلال هو الفرق بين القيمة المدرجة والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المخصومة بسعر الفائدة الفعلي الأصلي.

#### ٢٢ المطلوبات المالية

##### الإثبات المبدئي والقياس

يتم تصنيف المطلوبات المالية عند الإثبات المبدئي، كمطلوبات مالية مدرجة بالقيمة العادلة ضمن الأرباح أو الخسائر أو قروض وإقتراضات أو ذمم دائنة أو مشتقات مالية مصنفة كأدوات تحوط في التحوط الفعال، أيهما أنسب.

يتم إثبات جميع المطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة، وفي حالة القروض والإقتراضات والذمم الدائنة محسوم منها التكاليف المنسوبة مباشرة للمعاملة.

تتضمن المطلوبات المالية للمجموعة على بعض بنود الذمم التجارية الدائنة والذمم الأخرى وأرباح أسهم لم يطالب بها مستحقة الدفع وقرض لأجل.

##### نعم تجارية دائنة ونعم/أخرى

تدرج الذمم الدائنة والذمم الأخرى بسعر التكلفة، والتي تعد القيمة العادلة للمقابل المتوقع دفعه في المستقبل للبضائع والخدمات المستلمة، سواء تمت أو لم تتم مطالبة المجموعة بها.

##### قروض وإقتراضات

بعد القياس المبدئي، يتم لاحقاً قياس القروض والإقتراضات التي تستحق عليها فائدة بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم إثبات المكاسب والخسائر في القائمة الموحدة للدخل الشامل عندما يتم استبعاد المطلوبات وكذلك من خلال عملية الإطفاء. يتم احتساب التكلفة المطفأة بالأخذ في الاعتبار أية خصومات أو علاوات من الإقتناء والرسوم أو التكاليف التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي.

##### الإستبعاد

يتم إستبعاد المطلوب المالي عندما يكون الإلتزام بموجب المطلوب تم إخلائه أو إلغائه أو انتهاء مدته.

## ٢ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### الأدوات المالية – الإثبات المبدئي والقياس اللاحق (تتمة)

#### ٣ مقاصة الأدوات المالية

تتم مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية وإظهار صافي المبلغ في القائمة الموحدة للمركز المالي فقط إذا كان هناك حق قانوني قابل للتنفيذ لمقاصة المبالغ المعترف بها حيث تنوي المجموعة التسوية على أساس صافي المبلغ أو تحقيق الموجود وسداد المطلوب في الوقت ذاته.

#### قياس القيمة العادلة

تقيس المجموعة الموجودات غير المالية مثل الإستثمارات العقارية بالقيمة العادلة بتاريخ إعداد كل تقرير مالي. كما تم تلخيص القيمة العادلة المتعلقة بالإفصاحات في الإيضاحات التالية:

- الإفصاحات عن طرق التقييم والتقدير والفرضيات الهامة
  - الإستثمارات العقارية
  - الإفصاحات الكمية عن التسلسل الهرمي لقياس القيمة العادلة
- إيضاح ٣  
إيضاح ٨  
إيضاح ٢٩

القيمة العادلة هو السعر الذي سيتم استلامه لبيع موجود أو الذي يتم دفعه لتحويل مطلوب في معاملة منظمة بين مشاركي السوق في تاريخ القياس. ويستند قياس القيمة العادلة على افتراض بأن معاملة بيع الموجود أو تحويل المطلوب تحدث إما:

- في السوق الرئيسي للموجود أو المطلوب، أو
- في السوق الأكثر فائدة للموجود أو المطلوب في حال غياب السوق الرئيسي.

يجب أن يكون السوق الرئيسي أو السوق الأكثر فائدة متاح التعامل فيه للمجموعة.

يتم قياس القيمة العادلة للموجود أو المطلوب باستخدام الافتراضات التي سيستخدمها المشاركون في السوق عند تسعير الموجود أو المطلوب، على افتراض بأن مشاركي السوق يعملون بأفضل مصالحهم الاقتصادية.

يأخذ قياس القيمة العادلة للموجودات غير المالية بعين الاعتبار قدرة مشاركي السوق على إدراك منافع اقتصادية عن طريق استخدام الموجودات بأعلى وأفضل استخداماتها أو عن طريق بيعها إلى مشارك آخر في السوق الذي سيستخدم الموجودات بأعلى وأفضل استخداماتها.

تستخدم المجموعة تقنيات التقييم المناسبة حسب الظروف والتي تتوفر لها معلومات كافية لقياس القيمة العادلة، والذي يزيد الحد الأقصى لاستخدام المدخلات ذات الصلة التي يمكن ملاحظتها ويحد من استخدام المدخلات التي لا يمكن ملاحظتها.

يتم تصنيف جميع الموجودات والمطلوبات التي تقاس أو يتم الإفصاح عن قيمها العادلة في القوائم المالية ضمن التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، بناءً على أدنى مستوى لمدخلاتها ذات التأثير الجوهري على قياس قيمتها العادلة ككل. وهي موضحة كالتالي:

- المستوى ١ - الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات المماثلة أو المطلوبات المماثلة؛
- المستوى ٢ - تقنيات التقييم والتي يمكن ملاحظة أدنى مستوى لمدخلاتها ذات التأثير الجوهري على قياس القيمة العادلة المسجلة أما بصورة مباشرة أو غير مباشرة؛ و
- المستوى ٣ - تقنيات التقييم والتي لا يمكن ملاحظة أدنى مستوى لمدخلاتها ذات التأثير الجوهري على قياس القيمة العادلة.

بالنسبة للموجودات والمطلوبات المثبتة في القوائم المالية الموحدة على أساس متكرر، تحدد المجموعة ما إذا كانت قد حدثت تحويلات فيما بين المستويات في التسلسل الهرمي من خلال إعادة تقييم تصنيفها - (استناداً إلى أدنى مستوى لمدخلاتها ذات التأثير الجوهري على قياس قيمتها العادلة ككل) في نهاية فترة إعداد كل تقارير مالي.

يتم إشراك المثلثين الخارجيين لتقييم الموجودات الهامة مثل الإستثمارات العقارية. يقرر إشراك المثلثين الخارجيين سنوياً من قبل الإدارة. تتضمن معايير الاختيار على معرفتهم بالسوق والسمعة والاستقلالية والتمسك بالمعايير المهنية. يتم تغيير المثلثين عادةً كل ثلاث سنوات. تقرر الإدارة، بعد عمل مناقشات مع المثلثين الخارجيين للمجموعة بشأن تقنيات التقييم والمدخلات التي سيتم استخدامها لكل حالة.

## ٢ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### قياس القيمة العادلة (تتمة)

في تاريخ إعداد كل تقرير، تقوم الإدارة بعمل تحليل للتغيرات في قيم الموجودات والمطلوبات التي يتطلب إعادة قياسها أو إعادة تقييمها وفقاً للسياسات المحاسبية للمجموعة. بالنسبة لهذا التحليل، تتحقق الإدارة من المدخلات الرئيسية المطبقة في أحدث تقييم عن طريق مطابقة المعلومات في حساب التقييم بالعقود والوثائق الأخرى ذات الصلة.

كما تقوم الإدارة بالاشتراك مع المثلثين الخارجيين للمجموعة، بمقارنة كل تغير من التغيرات في القيمة العادلة لكل موجود ومطلوب مع المصادر الخارجية ذات الصلة لتحديد ما إذا كان التغير معقول.

وعلى أساس سنوي، تقوم الإدارة مع المثلثين الخارجيين للمجموعة بتقديم تقرير عن نتائج التقييم إلى لجنة التدقيق ومدقي الحسابات المستقلين للمجموعة. ويتضمن هذا مناقشة الافتراضات الرئيسية المستخدمة في التقييمات.

لغرض الإفصاح عن القيمة العادلة، قامت المجموعة بتحديد فئات الموجودات والمطلوبات على أساس طبيعة وخصائص ومخاطر الموجودات أو المطلوبات ومستوى التسلسل الهرمي للقيمة العادلة كما هو موضح أعلاه.

### تكاليف الإقتراض

يتم رسملة تكاليف الإقتراض التي تنسب مباشرة إلى اقتناء أو بناء أو إنتاج الموجودات، والتي من الضروري أن تتخذ فترة زمنية لكي تكون جاهزة للاستخدام المقصود أو البيع كجزء من تكلفة الموجودات المعنية. يتم احتساب جميع تكاليف الإقتراضات الأخرى كمصروفات في الفترة التي يتم تكبدها. تتألف تكاليف الإقتراض من الفوائد والتكاليف الأخرى التي تتكبدها الشركة فيما يتعلق بإقتراض الأموال.

### مخصصات

يتم إثبات المخصصات عند وجود التزام (قانوني أو متوقع) على المجموعة ناتج عن حدث سابق، ومن المحتمل إن يتطلب وجود تدفق خارجي للموارد يشمل المنافع الاقتصادية لتسوية هذه الإلتزامات ويمكن عمل تقدير موثوق لمبالغ هذه الإلتزامات.

### مكافآت نهاية الخدمة للموظفين

تقوم المجموعة بدفع اشتراكات لنظام هيئة التأمين الاجتماعي عن موظفيها البحرينيين والتي تحسب كنسبة من رواتب الموظفين. إن الإلتزامات المجموعة تكون محصورة في نطاق المبالغ المساهم بها في هذا النظام والتي يتم صرفها عند إستحقاقها.

كما تقدم المجموعة مكافآت نهاية الخدمة للموظفين الأجانب، والتي تستحق بناءً على رواتب الموظفين عند إنهاء التوظيف وعدد سنوات الخدمة. تدرج التكاليف المتوقعة لهذه المكافآت كمستحقات على فترة التوظيف.

### عقود الإيجار

تحديد ما إذا كان الترتيب، هو عقد إيجار يعتمد على القصد من الترتيب في بداية التاريخ، يتم تحديد إذا كان تنفيذ الترتيب يعتمد على استخدام موجود أو موجودات محددة أو ينقل الترتيب حق استخدام الموجود إذا لم يكن ذلك الحق غير محدد صراحة في الترتيب.

### المجموعة كمستأجر

عقود التأجير التمويلية التي تنقل للمجموعة جميع المخاطر والمنافع المتعلقة بملكية العين المستأجرة، يتم رسملتها في بداية عقد الإيجار بالقيمة العادلة للعقار المستأجر أو بالقيمة الحالية للحد الأدنى من مدفوعات التأجير، أيهما أقل. ويتم إثبات مدفوعات عقد التأجير التشغيلي على أساس القسط الثابت على مدى فترة التأجير.



## ٢ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### عقود الإيجار (تتمة)

#### المجموعة كمؤجر

تصنف الإيجارات التي لا تقوم المجموعة فيها بتحويل كافة المخاطر والمنافع الرئيسية لملكية الموجود كعقود تأجير تشغيلية. تضاف التكاليف المباشرة المبدئية المتكبدة في التفاوض بشأن عقود التأجير التشغيلية إلى القيمة المدرجة للموجود المؤجر ويتم إثباته على مدى فترة عقد الإيجار بناءً على نفس الأساس كدخل التأجير. يتم إثبات الإيجارات المحتملة في الفترة التي يتم فيها اكتسابها.

#### إثبات الإيراد

يتم إثبات الإيراد إلى الحد الذي من المحتمل أن تتدفق منه المنافع الاقتصادية إلى المجموعة بحيث يمكن قياس مبالغ الإيرادات بموثوقية، بغض النظر عن متى يتم عمل المدفوعات. يتم قياس الإيراد بالقيمة العادلة للمقابل المستلم أو الذمم المدينة، مع الأخذ في الاعتبار الشروط التعاقدية المحددة للدفع باستثناء الضرائب والرسوم. إن وجدت، لقد استنتجت المجموعة بأنها تعمل كرب المال في جميع ترتيبات إيراداتها، حيث لديها أسعار العروض وكما أنها تتعرض لمخاطر الائتمان. بالإضافة إلى ذلك، يجب استيفاء معايير الإثبات التالية قبل إثبات الإيراد.

#### دخل الإيجار

يتم إثبات دخل الإيجار المستحق القبض من عقود التأجير التشغيلية، بعد حسم التكاليف المبدئية المباشرة للمجموعة للدخول في عقود التأجير التشغيلية على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد التأجير، باستثناء دخل الإيجار المحتمل والذي يتم إثباته عند اكتسابه.

يتم توزيع حوافز للمستأجرين للدخول في إتفاقيات التأجير بالتساوي على مدى فترة عقد التأجير، حتى لو لم يتم عمل المدفوعات على هذا الأساس. إن مدة عقد التأجير هي الفترة الغير قابلة للإلغاء مع أي شروط إضافية تعطي المستأجر خيار مواصلة عقد التأجير، علماً أنه في بداية عقد التأجير، والذي يتوقع بصورة معقولة بأن المستأجرين سيمارسون هذا الخيار.

يتم إثبات المبالغ المستلمة من المستأجرين لإنهاء عقد التأجير أو التعويض عن التلغيات في القائمة الموحدة للدخل الشامل عند ظهورها.

#### رسوم الخدمات والمصروفات القابلة للاسترداد من المستأجرين

الدخل الناتج عن المصروفات المحتسبة على المستأجرين يتم إثباته في الفترة التي يمكن فيها استرداد المصروفات تعاقدياً. يتم تضمين إجمالي رسوم الخدمات والمبالغ الأخرى المستلمة في الإيرادات، حيث أنه يعتبر بأن المجموعة تعمل كرب المال بهذا الخصوص.

#### دخل الفوائد

يتم تسجيل دخل الفوائد باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. معدل الفائدة الفعلي هو المعدل الذي بموجبه يتم خصم المبالغ النقدية المتوقعة مستقبلاً خلال العمر الزمني للأدوات المالية أو فترة أقصر إلى صافي القيمة المدرجة للموجود المالي أو المطلوب، أيهما أنسب. يعرض دخل الفوائد كربح من ودائع لأجل في القائمة الموحدة للدخل الشامل.

#### العملات الأجنبية

يتم مبدئياً تسجيل المعاملات بالعملات الأجنبية بأسعار صرف العملة الرئيسية السائدة بتاريخ إجراء المعاملة.

يعاد تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية المعروضة بالعملات الأجنبية باستخدام أسعار صرف العملة الرئيسية السائدة بتاريخ إعداد التقارير المالية. ترحل جميع الفروق إلى القائمة الموحدة للدخل الشامل.

إن البنود غير النقدية المقاسة بالتكلفة التاريخية بالعملات الأجنبية يتم تحويلها بأسعار الصرف السائدة بالتواريخ المبدئية للمعاملات. يتم تحويل البنود غير النقدية المقاسة بالقيمة العادلة بالعملات الأجنبية باستخدام أسعار الصرف السائدة بالتاريخ الذي تم فيه تحديد القيمة العادلة.

### ٣ الآراء والتقديرات والفرضيات المحاسبية الهامة

إن إعداد القوائم المالية الموحدة للمجموعة يتطلب من الإدارة عمل تقديرات وفرضيات قد تؤثر على المبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات المالية والإفصاحات المرفقة، بتاريخ إعداد التقارير المالية. ومع ذلك، عدم التيقن بشأن هذه الفرضيات والتقديرات يمكن أن يؤدي إلى نتائج قد تتطلب عمل تعديل جوهري للمبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات التي تتأثر في الفترات المستقبلية.

تتضمن الإفصاحات الأخرى المتعلقة بتعرضات المجموعة للمخاطر وعدم التيقن على:

|                                 |          |
|---------------------------------|----------|
| إدارة رأس المال                 | إيضاح ٢٨ |
| إدارة المخاطر المالية والسياسات | إيضاح ٢٨ |
| إفصاحات تحليلات الحساسية        | إيضاح ٢٨ |

#### الآراء

أثناء تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، اتخذت الإدارة الآراء التالية، التي لديها أغلب التأثيرات الهامة على المبالغ المثبتة في القوائم المالية الموحدة.

#### مبدأ الاستمرارية

قام مجلس إدارة الشركة بعمل تقييم لقدرة المجموعة على المواصلة على أساس مبدأ الاستمرارية وهي مقتنعة بأن المجموعة لديها المصادر للاستمرار في أعمالها في المستقبل المنظور. وعلاوة على ذلك، فإن الإدارة ليست على علم بأي أمور جوهرية غير مؤكدة التي من الممكن أن تسبب شكوكاً جوهرية حول قدرة المجموعة على المواصلة على أساس مبدأ الاستمرارية. ولذلك، تم إعداد القوائم المالية الموحدة على أساس مبدأ الاستمرارية.

#### إرتباطات عقود التأجير التشغيلية - المجموعة كمؤجر

لقد دخلت المجموعة في عقود تأجير عقارات تجارية على محفظة استثماراتها العقارية. حددت المجموعة بناءً على تقييم الشروط والبنود الواردة في الترتيبات، أنها تحتفظ بجميع المخاطر والمنافع الرئيسية لملكية هذه العقارات لذا تم إدراجها كعقود تأجير تشغيلية.

#### التقديرات والفرضيات

إن الفرضيات الأساسية المتعلقة بالمستقبل والمصادر الأساسية الأخرى للتقديرات غير المؤكدة بتاريخ إعداد كل تقرير مالي والتي لديها مخاطر هامة قد تؤدي إلى تعديلات جوهرية للقيم المدرجة للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية القادمة موضحة أدناه. تعتمد المجموعة في فرضياتها وتقديراتها على المعايير المتوفرة عند إعداد القوائم المالية الموحدة. قد تتغير الظروف والفرضيات بشأن التطورات المستقبلية حسب تغيرات أو ظروف السوق الخارجة عن سيطرة المجموعة. وتنعكس مثل هذه التغيرات على الفرضيات عند حدوثها.

#### إعادة تقييم الاستثمارات العقارية

تقوم المجموعة بإدراج استثماراتها العقارية بالقيمة العادلة، مع إثبات التغيرات في القيمة العادلة في القائمة الموحدة للدخل الشامل. قامت المجموعة بتعيين مئمن مستقل متخصص لتقييم القيمة العادلة للاستثمارات العقارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦. بالنسبة للإستثمارات العقارية. تم إستخدام منهجية تقييم تستند على نموذج رسمة عائد الدخل، حيث كان هناك نقص في معلومات السوق القابلة للمقارنة وذلك نتيجة لطبيعة تلك العقارات.

إن تحديد القيمة العادلة للإستثمارات العقارية يتطلب استخدام تقديرات مثل التدفقات النقدية المستقبلية من الموجودات (مثل الإيجارات، وضع المستأجرين، مصادر الدخل في المستقبل، القيم الرأسمالية للتركيبات والتجهيزات، أية مسائل ببنية وإصلاحات عامة وحالة العقار) ومعدلات الخصم المطبقة على تلك الموجودات. بالإضافة إلى ذلك، يتم أيضاً الأخذ في الاعتبار مخاطر التطوير (مثل مخاطر الإنشاء والتأجير) عند تحديد القيمة العادلة للإستثمارات العقارية قيد الإنشاء. تتكون مصادر الدخل في المستقبل من الإيجار التعاقدية (إيجار الوفاة) ودخل التأجير التقديري بعد فترة من العقد. في تقدير دخل التأجير التقديري، يتم الأخذ في الاعتبار التأثير المحتمل لحوافز التأجير المستقبلية التي تمنح لتأمين عقود جديدة. إن جميع هذه التقديرات تعتمد على ظروف السوق المحلية القائمة عند تاريخ إعداد التقارير المالية.

### ٣ الآراء والتقديرات والفرضيات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### التقديرات والفرضيات (تتمة)

تم تقديم الفرضيات الرئيسية لتحديد القيمة العادلة للعقارات وتحليلات الحساسية في إيضاح ٨.

#### الأعمار الإنتاجية للعقارات والمعدات والأثاث

تحدد إدارة المجموعة الأعمار الإنتاجية المقدرة لعقاراتها ومعدات وأثاثها لحساب الإستهلاك. يتم تحديد هذا التقدير بعد الأخذ في الاعتبار المدة المتوقعة فيها استخدام الموجود أو طبيعة التآكل والتقدم التجاري. تقوم الإدارة على أساس سنوي بمراجعة القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية ويتم تعديل مخصص الإستهلاك المستقبلي عندما ترى الإدارة بأن الأعمار الإنتاجية تختلف عن التقديرات السابقة.

#### إضمحلال الذمم التجارية المدينة

يتم عمل تقدير لمبالغ الذمم التجارية المدينة القابلة للتحصيل عندما يكون تحصيل المبالغ بالكامل غير محتمل. ويتم عمل هذا التقدير بشكل فردي على المبالغ الهامة. أما المبالغ الغير هامة بشكل فردي، ولكن فات مواعيد استحقاقها، يتم تقييمها بشكل جماعي ويتم عمل مخصص وفقاً لمدة فوات مواعيد الاستحقاق بناءً على معدلات الاسترداد التاريخية.

بلغ إجمالي الذمم التجارية المدينة ٢,١٢١,٥١٨ دينار بحريني (٢٠١٥: ١,٥٥٣,٥٣٢ دينار بحريني) وبلغ مخصص الديون المشكوك في تحصيلها ٩٠٥,٤٩٤ دينار بحريني (٢٠١٥: ٧٨٢,٦٧٢ ألف دينار بحريني) كما في تاريخ القائمة الموحدة للمركز المالي. سوف يتم إثبات أية فرق بين المبالغ الفعلية المحققة في الفترات المستقبلية والمبالغ المتوقعة في القائمة الموحدة للدخل الشامل.

### ٤ معايير صادرة ولكنها غير إلزامية بعد

فيما يلي المعايير الصادرة ولكنها غير إلزامية بعد حتى تاريخ إصدار القوائم المالية الموحدة وهي مدرجة أدناه. إن هذه القائمة هي للمعايير والتفسيرات الصادرة، والتي تتوقع المجموعة بأنها ستكون بشكل معقول قابلة للتطبيق بتاريخ مستقبلي. تنوي المجموعة تطبيق هذه المعايير عندما تصبح إلزامية.

#### المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥ المتعلق بإيرادات من عقود مبرمة مع عملاء

تم إصدار المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥ في مايو ٢٠١٤ ويحدد المعيار نموذج من خمس خطوات جديدة والذي سيتم تطبيقه على الإيرادات الناتجة من العقود المبرمة مع العملاء. يتم إثبات الإيرادات بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥ بمبلغ يعكس المقابل الذي تتوقع المؤسسة استحقاقه نظير نقل البضائع أو الخدمات إلى العملاء. تقدم المبادئ في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥ نهجاً أكثر تنظيمياً لقياس وإثبات الإيرادات.

ينطبق معيار الإيرادات الجديد على جميع المؤسسات وسيحل محل جميع متطلبات إثبات الإيرادات الحالية بموجب المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية. سيتطلب تطبيقه إما بأثر رجعي كلي أو معدل للفترات السنوية المبتدئة في أو بعد ١ يناير ٢٠١٨ مع السماح بالتطبيق المبكر. تقم المجموعة حالياً بتأثير المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥ وتخطط تطبيق المعيار الجديد بالتاريخ الإلزامي المطلوب.

#### المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ المتعلق بعقود الإيجار

تم إصدار المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ في يناير ٢٠١٦ ويحل محل معيار المحاسبة الدولي رقم ١٧ المتعلق بعقود الإيجار، لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية رقم ٤ المتعلق بتحديد ما إذا كان الترتيب يحتوي على عقد الإيجار، والمعيار المنفرد رقم ١٥ المتعلق بحوافز عقود التأجير التشغيلية، والمعيار المنفرد رقم ٢٧ المتعلق بتقييم جوهر المعاملات التي تنطوي على الشكل القانوني لعقد التأجير. يحدد المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ المبادئ الخاصة بالإثبات والقياس والعرض والإفصاح لعقود الإيجار ويتطلب من المستأجرين احتساب كافة عقود الإيجار بموجب نموذج منفرد مدرج في الميزانية بطريقة مشابهة لمحاسبة عقود الإيجار التمويلية بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم ١٧. ويتضمن المعيار على إعفائين إثبات خاصين بالمستأجرين - عقود الإيجار من الموجودات ذي القيمة المنخفضة (مثل الحواشيب الشخصية) وعقود إيجار قصيرة الأجل (أي عقود الإيجار ذات فترة عقد إيجار لمدة ١٢ شهراً أو أقل). عند بدء عقد الإيجار، سيقوم المستأجر بإثبات الالتزام لعمل مدفوعات التأجير (أي التزامات التأجير) والموجود الذي يمثل الحق في استخدام الموجودات المعنية خلال فترة عقد الإيجار (أي الحق في استخدام الموجود). سيتطلب من المستأجرين بشكل منفصل إثبات مصروفات الفوائد على التزامات الإيجار وحساب استهلاك حق استخدام الموجود.

## إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

### ٤ معايير صادرة ولكنها غير إلزامية بعد (تمة)

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ المتعلق بعقود الإيجار (تمة)  
كما يتطلب من المستأجرين إعادة قياس التزام التآجير عند وقوع أحداث معينة (مثل تغيير فترة عقد الإيجار، أو التغيير في مدفوعات الإيجار المستقبلية الناتجة عن التغيير في مؤشر أو معدل استخدامها لتحديد تلك المدفوعات). سيقوم المستأجر بشكل عام بإثبات مبلغ إعادة قياس التزام الإيجار كتعديل في حق استخدام الموجود.

عملية احتساب المؤجر بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير رقم ١٦ لم تختلف بشكل جوهري عن عملية الاحتساب المحددة بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم ١٧. سيستمر المؤجرون في تصنيف كافة عقود الإيجار باستخدام نفس مبدأ التصنيف كما هو مثبت في معيار المحاسبة الدولي رقم ١٧ والتميز بين نوعين من عقود الإيجار: عقود الإيجار التشغيلية وعقود الإيجار التمويلية.

كما يتطلب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ من المستأجرين والمؤجرين تقديم إفصاحات أكثر شمولية عن معيار المحاسبة الدولي رقم ١٧.

إن المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ هو إلزامي للفترة السنوية المبتدئة في أو بعد ١ يناير ٢٠١٩. مع السماح بالتطبيق المبكر، شريطة تطبيق معيار الإيرادات الجديد، المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥ في نفس التاريخ. يجب على المستأجرين تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ باستخدام إما نهج بآثر رجعي كلي أو نهج بآثر رجعي معدل. تسمح الأحكام الانتقالية ببعض الإعفاءات في تطبيق المعيار.

على معيار المحاسبة الدولي رقم ٧ المتعلق بقائمة التدفقات النقدية  
التعديلات التي أدخلت على معيار المحاسبة الدولي رقم ٧ المتعلق بقائمة التدفقات النقدية هي جزء من الإفصاح التمهيدي لمجلس معايير المحاسبة الدولي، ويتطلب من المنشأة تقديم الإفصاحات التي تمكن مستخدمي القوائم المالية الموحدة من تقييم التغييرات في الالتزامات الناتجة من الأنشطة التمويلية، متضمنة كلاً من التغييرات الناتجة عن التدفقات النقدية وغير النقدية. عند التطبيق المبدي للتعديل، لا يتطلب من المنشآت تقديم معلومات المقارنة عن الفترات السابقة. هذه التعديلات هي إلزامية للفترة السنوية المبتدئة في أو بعد ١ يناير ٢٠١٧، مع السماح بالتطبيق المبكر. سيؤدي تطبيق هذه التعديلات إلى تقديم إفصاحات إضافية من قبل المجموعة.

التعديلات التي أدخلت على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٠ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٢٨: المتعلق ببيع أو المساهمة في الموجودات من قبل المستثمر وشركته الزميلة أو مشروعه المشترك  
تعالج التعديلات النزاع بين المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٠ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٢٨ في التعامل مع فقدان السيطرة على الشركة التابعة التي يتم بيعها أو ساهمت في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك. توضح التعديلات بأن المكسب أو الخسارة الناتجة عن بيع أو المساهمة في الموجودات التي تشكل الأعمال، على النحو المحدد في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٣، بين المستثمر وشركته الزميلة أو المشروع المشترك، سيتم إثباته بالكامل. أي مكسب أو خسارة ناتجة عن بيع أو المساهمة في الموجودات التي لا تشكل الأعمال، إلا أنه، سيتم إثباته فقط إلى حد حصة المستثمرين غير المرتبطة بالشركة الزميلة أو المشروع المشترك. أجل مجلس معايير المحاسبة الدولي التاريخ الإلزامي لهذه التعديلات إلى أجل غير مسمى، ولكن أي منشأة قامت بالتطبيق المبكر لهذه التعديلات سيتوجب عليها تطبيقها بآثر رجعي.

التعديلات الأخرى الناتجة عن التحسينات التي أدخلت على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية للمعايير أو التفسيرات ليس لها أي تأثير على السياسات المحاسبية أو المركز المالي الموحد أو الأداء المالي الموحد للمجموعة.

#### ٥ اقتناء شركة تابعة من خلال شراء أسهم إضافية

حتى ٩ أكتوبر ٢٠١٦، كان لدى المجموعة حصة بنسبة ٥٠% في شركة المحرق مول ذ.م.م. بتاريخ ١٠ أكتوبر ٢٠١٦، قامت المجموعة بزيادة حصتها في رأس مال شركة المحرق مول ذ.م.م. إلى ٧٢,٥% من خلال شراء أسهم إضافية. ونتيجة لذلك، اعتباراً من ١٠ أكتوبر ٢٠١٦، أصبحت شركة المحرق مول ذ.م.م. شركة تابعة للمجموعة وتم توحيدها بذلك التاريخ. استثمرت المجموعة في شركة المحرق مول ذ.م.م. لتنوع عملياتها في قطاع العقارات.

لقد اختارت المجموعة قياس الحقوق الغير مسيطرة في الملكية المكتتة بالقيمة العادلة.

فيما يلي القيم العادلة لموجودات ومطلوبات شركة المحرق مول بتاريخ الإقضاء:

#### القيم العادلة المثبتة من الاقتناء دينار بحريني

|            |
|------------|
| ٢١,٩٨٨,٧٦٠ |
| ٢٧٨,١٤٧    |
| ١,١٤٣,١٧٦  |
| ٢٣,٤١٠,٠٨٣ |

#### الموجودات

عقارات ومعدات وأثاث  
ذمم تجارية مدينة وذمم أخرى  
نقد وأرصدة لدى بنك

#### المطلوبات

قرض لأجل  
ذمم تجارية دائنة وذمم أخرى

|            |
|------------|
| ٩,٥١٧,٥٢٠  |
| ٢,٥٧٣,٧١٧  |
| ١٢,٠٩١,٢٣٧ |
| ١١,٣١٨,٨٤٦ |

#### مجموع صافي الموجودات المحددة المدرجة بالقيمة العادلة

|             |
|-------------|
| (٦,٣١٨,٦٠١) |
| (١,٨٠٠,٠٠٠) |
| (٣,١١٢,٦٨٣) |
| ٢٦٧,٥٦٢     |

محسوم منها: القيمة المدرجة لشركة المحرق مول المدرجة بالفعل في الدفاتر (إيضاح ٩)  
محسوم منها: النقد المقابل المدفوع للأسهم الإضافية بنسبة ٢٢,٥%  
محسوم منها: حقوق غير مسيطرة

مكسب من اقتناء شركة تابعة

فيما يلي صافي التدفقات النقدية من اقتناء شركة المحرق مول:

|           |
|-----------|
| ١,١٤٣,١٧٦ |
|-----------|

رصيد لدى بنوك ونقد

من تاريخ الاقتناء، ساهمت شركة المحرق مول بإيرادات قدرها ٩٣٨,٨٨٧ دينار بحريني وربح قدره ٣١٦,٤٤٤ دينار بحريني في ربح المجموعة. لو حدثت عملية الاقتناء في بداية السنة، لأصبحت إيرادات المجموعة للسنة ٢٠,٠٣٧,٢٣٥ دينار بحريني ولأصبح ربح المجموعة للسنة ١١,٥٥٤,٨٣٦ دينار بحريني.

شركة عقارات السيف ش.م.ب.  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

٦ عقارات ومعدات وأثاث

| ٢٠١٦                                  | مباني مملوكة ملكاً حراً | معدات        | أثاث         | مركبات       | المجموع      |
|---------------------------------------|-------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|                                       | دينار بحريني            | دينار بحريني | دينار بحريني | دينار بحريني | دينار بحريني |
| التكلفة:                              |                         |              |              |              |              |
| في ١ يناير ٢٠١٦                       | -                       | ٥,٢١٣,٧٤٦    | ٤,٦٨٢,٤٢٤    | ١٤٤,٢٨٨      | ١٠,٠٤٠,٤٥٨   |
| إضافات                                | ٢,٤٥٠                   | ٨٦,٧٥٧       | ٣٥,٨٣٩       | -            | ١٢٥,٠٤٦      |
| تحويلات من:                           |                         |              |              |              |              |
| أعمال رأس المال قيد التنفيذ (إيضاح ٧) | -                       | -            | ٤,٣٩٢        | -            | ٤,٣٩٢        |
| إستثمارات عقارية (إيضاح ٨)            | -                       | (٩,٦٠٩)      | -            | -            | (٩,٦٠٩)      |
| إستبعادات                             | -                       | (١٢٥,٢٣٢)    | (١٣,٩٥٨)     | -            | (١٣٩,١٩٠)    |
| إقتناء شركة تابعة (إيضاح ٥)           | ٢١,٩٣٦,٣٠٥              | ٢٤,٣٣٢       | ٢٨,١٢٣       | -            | ٢١,٩٨٨,٧٦٠   |
| في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦                     | ٢١,٩٣٨,٧٥٥              | ٥,١٨٩,٩٩٤    | ٤,٧٣٦,٨٢٠    | ١٤٤,٢٨٨      | ٣٢,٠٠٩,٨٥٧   |
| الإستهلاك:                            |                         |              |              |              |              |
| في ١ يناير ٢٠١٦                       | -                       | ٤,١١٧,٩٢٩    | ٢,٦٠٤,٨١٥    | ١١٣,٥٧٧      | ٦,٨٣٦,٣٢١    |
| المخصص للسنة                          | ١٤٥,٦١٦                 | ٤٢٢,٤٨٨      | ٤٢٣,٩٥٧      | ١٠,٠٤٠       | ١,٠٠٢,١٠١    |
| متعلقة بالاستبعادات                   | -                       | (١٢٤,٨٢٩)    | (١٣,٧٧٤)     | -            | (١٣٨,٦٠٣)    |
| في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦                     | ١٤٥,٦١٦                 | ٤,٤١٥,٥٨٨    | ٣,٠١٤,٩٩٨    | ١٢٣,٦١٧      | ٧,٦٩٩,٨١٩    |
| صافي القيم المدرجة:                   |                         |              |              |              |              |
| في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦                     | ٢١,٧٩٣,١٣٩              | ٧٧٤,٤٠٦      | ١,٧٢١,٨٢٢    | ٢٠,٦٧١       | ٢٤,٣١٠,٠٣٨   |

| ٢٠١٥                                  | معدات        | أثاث         | مركبات       | المجموع      |
|---------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|                                       | دينار بحريني | دينار بحريني | دينار بحريني | دينار بحريني |
| التكلفة:                              |              |              |              |              |
| في ١ يناير ٢٠١٥                       | ٥,١٣٨,٨٩٤    | ٤,١٧٨,٢٠٩    | ١١٩,٩٢١      | ٩,٤٣٧,٠٢٤    |
| إضافات                                | ٢٠٩,٦٣٦      | ١١٣,٤٣٧      | ١٧,٢١٩       | ٣٤٠,٢٩٢      |
| تحويلات من:                           |              |              |              |              |
| أعمال رأس المال قيد التنفيذ (إيضاح ٧) | ٥٩,٩٠٩       | ٣٩٠,٧٧٨      | ٧,١٤٨        | ٤٥٧,٨٣٥      |
| إستبعادات                             | (١٩٤,٦٩٣)    | -            | -            | (١٩٤,٦٩٣)    |
| في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥                     | ٥,٢١٣,٧٤٦    | ٤,٦٨٢,٤٢٤    | ١٤٤,٢٨٨      | ١٠,٠٤٠,٤٥٨   |
| الإستهلاك:                            |              |              |              |              |
| في ١ يناير ٢٠١٥                       | ٣,٨٥٣,٢١١    | ٢,١٨٨,٩٢٢    | ٩٩,٩٤٠       | ٦,١٤٢,٠٧٣    |
| المخصص للسنة                          | ٤٥٤,٧٣٨      | ٤١٥,٨٩٣      | ١٣,٦٣٧       | ٨٨٤,٢٦٨      |
| متعلقة بالاستبعادات                   | (١٩٠,٠٢٠)    | -            | -            | (١٩٠,٠٢٠)    |
| في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥                     | ٤,١١٧,٩٢٩    | ٢,٦٠٤,٨١٥    | ١١٣,٥٧٧      | ٦,٨٣٦,٣٢١    |
| صافي القيم المدرجة:                   |              |              |              |              |
| في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥                     | ١,٠٩٥,٨١٧    | ٢,٠٧٧,٦٠٩    | ٣٠,٧١١       | ٣,٢٠٤,١٣٧    |

## ٦ عقارات ومعدات وأثاث (تتمة)

تم تخصيص رسوم الإستهلاك في القائمة الموحدة للدخل الشامل على النحو التالي:

| ٢٠١٥           | ٢٠١٦             |                           |
|----------------|------------------|---------------------------|
| دينار بحريني   | دينار بحريني     |                           |
| ٢٣٨,٢٦٧        | ٣٦٤,٣٤٥          | تكلفة المبيعات (إيضاح ٢٠) |
| ٦٤٦,٠٠١        | ٦٣٧,٧٥٦          | المصروفات                 |
| <u>٨٨٤,٢٦٨</u> | <u>١,٠٠٢,١٠١</u> |                           |

## ٧ أعمال رأسمالية قيد التنفيذ

| ٢٠١٥          | ٢٠١٦           |                                           |
|---------------|----------------|-------------------------------------------|
| دينار بحريني  | دينار بحريني   |                                           |
| ١,٧٨٤,٨٠٥     | ٣١,٢٩٩         | في ١ يناير                                |
| ٢٦,٧٢١        | ١٧٥,٥٤٦        | النفقات الرأسمالية المتكبدة خلال السنة    |
| (٤٥٧,٨٣٥)     | (٤,٣٩٢)        | تحويلات إلى عقارات ومعدات وأثاث (إيضاح ٦) |
| (١,٣٢٢,٣٩٢)   | (٢٦,٦١١)       | تحويلات إلى إستثمارات عقارية (إيضاح ٨)    |
| <u>٣١,٢٩٩</u> | <u>١٧٥,٨٤٢</u> | في ٣١ ديسمبر                              |

## ٨ إستثمارات عقارية

| ٢٠١٥               | ٢٠١٦               |                                                     |
|--------------------|--------------------|-----------------------------------------------------|
| دينار بحريني       | دينار بحريني       |                                                     |
| ١٠٨,١٨٣,٥٠٠        | ١١٠,٦٨٢,٧٣٤        | في ١ يناير                                          |
| ١٧٨,٢٧٩            | ١٥٣,٨١٨            | النفقات المتكبدة خلال السنة                         |
| -                  | ٩,٦٠٩              | تحويلات من عقارات ومعدات وأثاث (إيضاح ٦)            |
| ١,٣٢٢,٣٩٢          | ٢٦,٦١١             | تحويلات من الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ (إيضاح ٧) |
| ٩٩٨,٥٦٣            | ٩٢٨,٠٦٨            | مكسب غير محقق للقيمة العادلة                        |
| <u>١١٠,٦٨٢,٧٣٤</u> | <u>١١١,٨٠٠,٨٤٠</u> | في ٣١ ديسمبر                                        |

تشمل الإستثمارات العقارية للمجموعة مجمع السيف ومجمع مدينة عيسى وأجنحة فريزر - السيف وعقارات تجارية أخرى في مملكة البحرين.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٥، تستند القيم العادلة للعقارات على تقييمات تم أدائها من قبل مساحين مستقلين. المساحين هم من شركات متخصصة في تقييم مثل هذه الأنواع من الإستثمارات العقارية. إن التقييم المتخذ قد تم على أساس طريقة رسملة عائد الدخل.

تم تقديم إفصاحات التسلسل الهرمي للقيمة العادلة للإستثمارات العقارية في إيضاح ٢٩.

## ٨ إستثمارات عقارية (تتمة)

فيما يلي وصف لتقنيات التقييم المستخدمة والمدخلات الرئيسية لتقييم الإستثمارات العقارية:

| العقارات            | مدخلات ذات تأثير جوهري لا يمكن ملاحظتها                 | النطاق (المتوسط المرجح)                        |                                                |
|---------------------|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------|
|                     |                                                         | ٢٠١٦                                           | ٢٠١٥                                           |
| مجمع السيف          | تقدير قيمة الإيجار سنوياً<br>نسبة الإشغال<br>معدل الخصم | ١٠,٠٨٢,٢٢٠ دينار بحريني<br>%٩٨<br>%٩,٠٠        | ٩,٥٦٠,٦٩١ دينار بحريني<br>%٩٣<br>%٧,٥٠         |
| مجمع مدينة عيسى     | تقدير قيمة الإيجار سنوياً<br>نسبة الإشغال<br>معدل الخصم | ٨٦٤,٥٢٨ دينار بحريني<br>%٩٩<br>%٩,٥٠           | ٧٩٢,٥٧٦ دينار بحريني<br>%٩٩<br>%٩,٥٠           |
| أجنحة فريزر - السيف | تقدير قيمة الإيجار سنوياً<br>نسبة الإشغال<br>معدل الخصم | ٢,٥١٢,٥٦٨ دينار بحريني<br>%٧٥<br>%١٠,٠٠        | ٢,٤٢٩,٥١٠ دينار بحريني<br>%٧٥<br>%١٠,٠٠        |
| عقارات تجارية أخرى  | تقدير قيمة الإيجار سنوياً<br>نسبة الإشغال<br>معدل الخصم | ١,٠٦٨,٨٧١ دينار بحريني<br>%١٠٠<br>%٣,٠ - %١٠,٠ | ١,٠٥٤,٩٠٣ دينار بحريني<br>%١٠٠<br>%٣,٠ - %١٠,٠ |

يتم تحديد فترة التدفقات النقدية والتوقيت المحدد للتدفقات الداخلة والخارجة من الأحداث والتي تشمل مراجعة الإيجار وتجديد عقد الإيجار وما يتعلق بها من إعادة التأجير أو إعادة التطوير أو التجديد. تستمد الفترة المناسبة عادةً من أداء السوق والتي تعد سمة من خصائص الممتلكات العقارية. ويتم عادةً تقدير التدفق النقدي الدوري كإجمالي الدخل محسوم منه الشواغر والمصروفات غير القابلة للاسترداد وخسائر تحصيل المبالغ وحوافز التأجير وتكلفة الصيانة وتكاليف الوكيل والعمولة والمصروفات التشغيلية والإدارية الأخرى، حسب مقتضى الحال. ومن ثم يتم خصم سلسلة صافي الإيرادات التشغيلية الدورية بالإضافة إلى تقدير القيمة النهائية المتوقعة في نهاية الفترة المتوقعة.

إن الزيادة (النقصان) الجوهرية في تقدير قيمة الإيجار ونمو الإيجار سنوياً بمعزل سوف يؤدي إلى ارتفاع (انخفاض) ملحوظ في القيمة العادلة للعقارات. إن الزيادة (النقصان) الجوهرية في نسبة الإشغال الطويل الأجل ومعدل الخصم (وعائد الخروج) بمعزل سوف يؤدي إلى انخفاض (ارتفاع) ملحوظ في القيمة العادلة.

بصورة عامة، تغيير الافتراض الذي تم عمله لتقدير قيمة الإيجار مرتبط بـ:

- تغيير مماثل في الإيجار السنوي ومعدل الخصم (وعائد الخروج)؛
- تغيير مقابل في نسبة الإشغال الطويل الأجل.

## ٩ إستثمارات في مشاريع مشتركة

| ٢٠١٦         | ٢٠١٥         |
|--------------|--------------|
| دينار بحريني | دينار بحريني |
| ٥,٥٨٩,٢٩٩    | ٥,١٠٤,٠٦٨    |
| ٨,٦٤٥,٠٠٠    | -            |
| ٥٦١,٦٥٨      | ٤٩٤,٣٧٢      |
| -            | (٩,١٤١)      |
| (٦,١٣٨,٦٠١)  | -            |
| ٨,٦٥٧,٣٥٦    | ٥,٥٨٩,٢٩٩    |

في ١ يناير  
إضافات خلال السنة  
حصة المجموعة من الربح خلال السنة  
إستبعاد المصروفات فيما بين الشركات  
القيمة المدرجة للإستثمار في المشروع المشترك المقتناة من خلال شراء أسهم  
إضافية (إيضاح ٥)

في ٣١ ديسمبر



## ٩ استثمار في مشاريع مشتركة (تتمة)

فيما يلي ملخص المعلومات المالية للمشاريع المشتركة، استناداً إلى القوائم المالية المدققة وتسوية القيم المدرجة للاستثمار في القوائم المالية الموحدة:

| ٢٠١٥         | ٢٠١٦         |                                           |
|--------------|--------------|-------------------------------------------|
| دينار بحريني | دينار بحريني | ملخص قائمة المركز المالي للمشروع المشترك: |
| ٢,٢٩٩,٧٢٣    | ٨,٨١٧,١١١    | موجودات متداولة                           |
| ٢٢,٤٠٨,٣٧٣   | ٩,٠٣٠,٧٥٩    | موجودات غير متداولة                       |
| (٥,٠٩٤,٨٦٦)  | (٥٣٣,١٥٩)    | مطلوبات متداولة                           |
| (٩,٣٩٢,٩٨٧)  | -            | مطلوبات غير متداولة                       |
| ١٠,٢٢٠,٢٤٣   | ١٧,٣١٤,٧١١   | الحقوق                                    |
| %٥٠          | %٥٠          | نسبة حصة ملكية المجموعة                   |
| ٥,١١٠,١٢٢    | ٨,٦٥٧,٣٥٦    | القيمة المدرجة لاستثمار المجموعة          |
| ٢٠١٥         | ٢٠١٦         |                                           |
| دينار بحريني | دينار بحريني | ملخص قوائم الدخل الشاملة:                 |
| ٢,٩٧١,٧٩٣    | ٢,٦٣٠,٣٧٣    | إيرادات                                   |
| (١,٣٨٤,٤٣٧)  | (١,١٠٤,٨٦٠)  | تكلفة المبيعات                            |
| ٢١٣,٥٦٣      | ١٤٣,١٩٧      | دخل تشغيلي آخر                            |
| (٤٩١,٦٩٧)    | (٢٦٥,٩٩٣)    | مصروفات                                   |
| (٣٢٠,٤٧٩)    | (٢٧٩,٤٠٢)    | تكاليف التمويل                            |
| ٩٨٨,٧٤٣      | ١,١٢٣,٣١٥    | الربح للسنة                               |
| ٤٩٤,٣٧٢      | ٥٦١,٦٥٨      | حصة المجموعة من الربح للسنة               |

لا يوجد لدى المشاريع المشتركة أية التزامات محتملة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٥. لا يمكن للمشاريع المشتركة توزيع أرباح أسهمها حتى يتم الحصول على موافقة جميع الشركاء في المشاريع. تم الإفصاح عن حصة المجموعة في الارتباطات الرأسمالية للمشروع المشترك في إيضاح ٢٥.

## ١٠ ذمم تجارية مدينة وذمم أخرى

| ٢٠١٥         | ٢٠١٦         |                                                                                       |
|--------------|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| دينار بحريني | دينار بحريني | مبالغ مستحقة القبض عن الإيجار ورسوم الخدمة محسوم منها: مخصص الديون المشكوك في تحصيلها |
| ١,٥٥٣,٥٣٢    | ٢,٠٩٦,٢٩١    |                                                                                       |
| (٧٨٢,٦٧٢)    | (٨٨٠,٢٦٧)    |                                                                                       |
| ٧٧٠,٨٦٠      | ١,٢١٦,٠٢٤    |                                                                                       |
| ١٤٠,٥٤٦      | ٢٥٢,٤٢١      | مبالغ مستحقة من طرف ذو علاقة (إيضاح ٢٧)                                               |
|              |              | ذمم مدينة أخرى                                                                        |
| ٢٨٨,٥٤٨      | ٧٧,٢٥٩       | [محسوماً منها مخصص بمبلغ وقدره ١٣١,٧٠٠ دينار بحريني                                   |
| ١٧٠,٨٧٧      | ١٨٠,٤١٢      | (٢٠١٥: ١٣١,٧٠٠ دينار بحريني)]                                                         |
| ٤,٤٦٠        | ٢١,٤٣٧       | مبالغ مدفوعة مقدماً                                                                   |
| ١,٣٧٥,٢٩١    | ١,٧٤٧,٥٥٣    | مبالغ مدفوعة مقدماً للموردين                                                          |

لا تستحق أية فائدة على الإيجارات ورسوم الخدمات المستحقة ويتم تسويتها عادةً خلال ٣٠ إلى ٦٠ يوم حسب شروط الإئتمان. بالنسبة للشروط والأحكام المتعلقة بالمبالغ المستحقة الدفع من طرف ذو علاقة، راجع إيضاح ٢٧.

## ١٠ ذمم تجارية مدينة وذمم أخرى (تتمة)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦، تم اضمحلال ذمم تجارية مدينة وذمم أخرى بقيمة إسمية قدرها ١,٠١١,٩٦٧ دينار بحريني (٢٠١٥: ٩١٤,٣٧٢ دينار بحريني). فيما يلي الحركة في مخصص الذمم التجارية المدينة والذمم الأخرى:

| ٢٠١٥         | ٢٠١٦         |                         |
|--------------|--------------|-------------------------|
| دينار بحريني | دينار بحريني |                         |
| ٦١٧,٧١٤      | ٩١٤,٣٧٢      | في ١ يناير              |
| ٢٩٦,٦٥٨      | ١١٥,٥٧٩      | المخصص للسنة            |
| -            | (١٧,٩٨٤)     | مبالغ مستردة خلال السنة |
| ٩١٤,٣٧٢      | ١,٠١١,٩٦٧    | في ٣١ ديسمبر            |

كما في ٣١ ديسمبر، يشتمل مخصص الذمم التجارية المدينة والذمم الأخرى على ما يلي:

| ٢٠١٥         | ٢٠١٦         |                               |
|--------------|--------------|-------------------------------|
| دينار بحريني | دينار بحريني |                               |
| ٧٨٢,٦٧٢      | ٨٨٠,٢٦٧      | مخصص اضمحلال ذمم تجارية مدينة |
| ١٣١,٧٠٠      | ١٣١,٧٠٠      | مخصص اضمحلال ذمم مدينة أخرى   |
| ٩١٤,٣٧٢      | ١,٠١١,٩٦٧    | في ٣١ ديسمبر                  |

فيما يلي التحليل الزمني للذمم التجارية المدينة كما في ٣١ ديسمبر:

| المجموع      | لم يحن موعد استحقاقها وغير مضمحلة | فات موعد استحقاقها ولكنها غير مضمحلة | ٣٠٠٠         | ٢٠٠٣١        | ٩٠٠٦١        |
|--------------|-----------------------------------|--------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| دينار بحريني | دينار بحريني                      | دينار بحريني                         | يوماً        | يوماً        | يوماً        |
| ١,٢١٦,٠٢٤    | ٨١٥,٤٣٨                           | ٥٢,١٦٠                               | دينار بحريني | دينار بحريني | دينار بحريني |
| ٢٠١٦         |                                   |                                      |              |              |              |
| ٧٧٠,٨٦٠      | ٤٨٠,٢٩٩                           | ٥٠,١١١                               | دينار بحريني | دينار بحريني | دينار بحريني |
| ٢٠١٥         |                                   |                                      |              |              |              |

## ١١ نقد وأرصدة لدى البنك

لغرض القائمة الموحدة للتدفقات النقدية يشتمل النقد وما في حكمه على الأرصدة التالية كما في تاريخ القائمة الموحدة للمركز المالي.

| ٢٠١٥         | ٢٠١٦         |                                                                  |
|--------------|--------------|------------------------------------------------------------------|
| دينار بحريني | دينار بحريني |                                                                  |
| ٢١,٠٦٠,٣٣٢   | ١٥,٩٠٨,٦٨٠   | نقد في الصندوق وأرصدة لدى البنك وودائع لأجل                      |
| (١٣,٥٦٦,١٧٥) | (٣,٣٩٧,٩٩٩)  | محسوم منها: ودائع لأجل بتواريخ إستحقاق أصلية لأكثر من ثلاثة أشهر |
| (٥,٥٩٨,١٠٠)  | (٦,٦٠٧,٥٨٩)  | تمثل الأرصدة لدى البنك أرباح أسهم لم يطالب بها بعد*              |
| ١,٨٩٦,٠٥٧    | ٥,٩٠٣,٠٩٢    |                                                                  |

يتم الاحتفاظ بالأرصدة المصرفية لدى بنوك تجارية في مملكة البحرين ولا تستحق عليها فائدة. تم الاحتفاظ بالودائع لأجل لفترات متفاوتة تتراوح بين شهر واحد إلى سنة واحدة. تراوحت معدلات الربح على الودائع لأجل بين ١,٤٥% إلى ٣,٠٠% كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ (٢٠١٥: ١,٢٠% إلى ٤,٠٠%).

\* لمزيد من التفاصيل عن أرباح أسهم لم يطالب بها بعد، راجع إيضاح ١٨.

شركة عقارات السيف ش.م.ب.  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

١٢ رأس المال

| ٢٠١٥         | ٢٠١٦         |                                                                                                                         |
|--------------|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| دينار بحريني | دينار بحريني |                                                                                                                         |
| ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠  | ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠  | المصرح به:<br>١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم بقيمة إسمية قدرها ٠,١٠٠ دينار بحريني للسهم                                              |
| ٤٦,٠٠٠,٠٠٠   | ٤٦,٠٠٠,٠٠٠   | الصادر والمكتتب والمدفوع بالكامل:<br>٤٦٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم (٢٠١٥: ٤٦٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم) بقيمة إسمية قدرها ٠,١٠٠ دينار بحريني للسهم |

معلومات إضافية حول نمط المساهمة

أ) فيما يلي أسماء وجنسيات المساهمين الرئيسيين وعدد الأسهم المحتفظ بها من قبلهم والتي تزيد عن ٥% من رأس المال المتداول:

| الاسم                              | الجنسية | نسبة من<br>حصة الملكية | عدد الأسهم  |
|------------------------------------|---------|------------------------|-------------|
| الهيئة العامة للتأمين الاجتماعي    | بحريني  | ٢٦,٦٨%                 | ١٢٢,٧٣٥,٦٩٥ |
| الجمعية الملكية الخيرية            | بحريني  | ١٠,١٠%                 | ٤٦,٤٥٧,٢٩١  |
| بيت التمويل الكويتي ش.م.ب. (مقفلة) | بحريني  | ٧,٣٨%                  | ٣٣,٩٤٥,٣٨٥  |
| مجموعة بيان للاستثمارات العقارية   | بحريني  | ٦,٩٢%                  | ٣١,٨٤٢,٩٨٨  |
|                                    |         | ٥١,٠٨%                 | ٢٣٤,٩٨١,٣٥٩ |

  

| الاسم                              | الجنسية | نسبة من<br>حصة الملكية | عدد الأسهم  |
|------------------------------------|---------|------------------------|-------------|
| الهيئة العامة للتأمين الاجتماعي    | بحريني  | ٢٦,٦٨%                 | ١٢٢,٧٣٥,٦٩٥ |
| الجمعية الملكية الخيرية            | بحريني  | ١٠,١٠%                 | ٤٦,٤٥٧,٢٩١  |
| بيت التمويل الكويتي ش.م.ب. (مقفلة) | بحريني  | ٧,٣٨%                  | ٣٣,٩٤٥,٣٨٥  |
| مجموعة بيان للاستثمارات العقارية   | بحريني  | ٦,٩٢%                  | ٣١,٨٤٢,٩٨٨  |
|                                    |         | ٥١,٠٨%                 | ٢٣٤,٩٨١,٣٥٩ |

ب) توزيع رأس المال كما يلي:

| كفا في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦:  | عدد<br>الأسهم | عدد<br>المساهمين | نسبة من<br>المجموع القائم |
|-------------------------|---------------|------------------|---------------------------|
| أقل من ١%               | ٢٠٢,٠٠٨,٢١٣   | ٢١,٨٨٦           | ٤٣,٩٢%                    |
| من ١% لغاية أقل من ٥%   | ٢٣,٠١٠,٤٢٨    | ٣                | ٥,٠٠%                     |
| من ٥% لغاية أقل من ١٠%  | ٦٥,٧٨٨,٣٧٣    | ٢                | ١٤,٣٠%                    |
| من ١٠% لغاية أقل من ٢٠% | ٤٦,٤٥٧,٢٩١    | ١                | ١٠,١٠%                    |
| من ٢٠% لغاية أقل من ٥٠% | ١٢٢,٧٣٥,٦٩٥   | ١                | ٢٦,٦٨%                    |
|                         | ٤٦٠,٠٠٠,٠٠٠   | ٢١,٨٩٣           | ١٠٠,٠٠%                   |

## ١٢ رأس المال (تتمة)

(ب) توزيع رأس المال كما يلي: (تتمة)

| نسبة من<br>المجموع القائم | عدد<br>المساهمين | عدد<br>الأسهم | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥<br>الفئة |
|---------------------------|------------------|---------------|--------------------------------|
| %٤٣,٨٦                    | ٢١,٩٥٢           | ٢٠١,٧٥٨,٣٥٣   | أقل من ١%                      |
| %٥,٠٦                     | ٣                | ٢٣,٢٦٠,٢٨٨    | من ١% لغاية أقل من ٥%          |
| %١٤,٣٠                    | ٢                | ٦٥,٧٨٨,٣٧٣    | من ٥% لغاية أقل من ١٠%         |
| %١٠,١٠                    | ١                | ٤٦,٤٥٧,٢٩١    | من ١٠% لغاية أقل من ٢٠%        |
| %٢٦,٦٨                    | ١                | ١٢٢,٧٣٥,٦٩٥   | من ٢٠% لغاية أقل من ٥٠%        |
| %١٠٠,٠٠                   | ٢١,٩٥٩           | ٤٦٠,٠٠٠,٠٠٠   |                                |

## ١٣ احتياطي قانوني

وفقاً لمتطلبات قانون الشركات التجارية البحريني والنظام الأساسي للشركة يتم تحويل ١٠% من ربح السنة إلى الاحتياطي القانوني. يجوز للشركة أن تقرر إيقاف مثل هذا التحويلات السنوية عندما يبلغ الاحتياطي القانوني ٥٠% من رأس المال المدفوع. لا يمكن استخدام الاحتياطي القانوني لأغراض التوزيع، إلا في الحالات التي ينص عليها قانون الشركات التجارية البحريني. خلال السنة، قامت الشركة بتحويل مبلغ وقدره ١,١٠٠,٠٠٠ دينار بحريني (٢٠١٥: ٩٨٥,٠٠٠ دينار بحريني) من أرباحها السنوية إلى الاحتياطي القانوني.

## ١٤ احتياطي استبدال أثاث وتركيبات

بموجب إتفاقية الإدارة المبرمة بين الشركة وفريزر سيرفسد ريزدانسيز بيه تي إي ليمتد، وهي شركة مسجلة في سنغافورة وتعمل في تشغيل الفنادق والشقق والمطاعم السياحية، يتم تحويل مبلغ يعادل ١% من إجمالي إيرادات السنة الأولى، ٢% من إجمالي إيرادات السنة الثانية و٣% من إجمالي إيرادات السنة الثالثة وما يليها لأجحة فريزر سيف - البحرين ش.م.ب. و. لاحتياطي استبدال الأثاث والتركيبات والذي سيتم استخدامه لشراء واستبدال أثاث وتركيبات لأجحة فريزر سيف - البحرين.

## ١٥ أرباح أسهم معلنة

بتاريخ ٢١ فبراير ٢٠١٧، أوصى مجلس إدارة الشركة بدفع أرباح أسهم نهائية بواقع ٠,٠١٤ دينار بحريني للسهم وبإجمالي ٦,٤٤٠,٠٠٠ دينار بحريني خاضعة لموافقة اجتماع الجمعية العمومية السنوي.

في إجتماع الجمعية العمومية السنوي للمساهمين الذي عقد بتاريخ ١٦ مارس ٢٠١٦، وافق مساهمي الشركة على دفع أرباح أسهم نهائية بواقع ٠,٠١٢ دينار بحريني للسهم وبإجمالي ٥,٥٢٠,٠٠٠ دينار بحريني. بلغت الأرباح المدفوعة فيما يتعلق بسنة ٢٠١٥ وما قبل ٥,٢٠٧,٥٠٩ دينار بحريني (إيضاح ١٨).

في إجتماع الجمعية العمومية السنوي للمساهمين الذي عقد بتاريخ ١٧ مارس ٢٠١٥، وافق مساهمي الشركة على دفع أرباح أسهم نهائية بواقع ٠,٠١١ دينار بحريني للسهم وبإجمالي ٥,٠٦٠,٠٠٠ دينار بحريني. بلغت الأرباح المدفوعة فيما يتعلق بسنة ٢٠١٤ وما قبل ٤,٨١٠,٩٠٧ دينار بحريني (إيضاح ١٨).

## ١٦ قرض لأجل

تم الحصول على تسهيل قرض لأجل من قبل شركة المحرق مول من بنك تجاري في مملكة البحرين لتمويل تطوير مجمع سيف المحرق. يحمل القرض فائدة بمعدل ٣,١٥% مضافاً إليه ٣ أشهر بمعدل بيبور ويستحق السداد على ٢٤ قسط ربع سنوي ابتداءً من شهر مارس ٢٠١٦ حتى ديسمبر ٢٠٢١. إن معدل الفائدة الفعلي على القرض هو ٣,١٩% في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ (٢٠١٥: ٣,٢٩%).

تم ضمان القرض مقابل الضمانات المشتركة والمتعددة الصادرة من قبل جميع مساهمي شركة المحرق مول لصالح البنك. لم يكن هناك أي إخلال للعهود المالية للقرض خلال السنة الحالية.

## ١٦ قرض لأجل (تمة)

فيما يلي التغير في القرض لأجل:

| ٢٠١٦         |                                                       |
|--------------|-------------------------------------------------------|
| دينار بحريني |                                                       |
| ٩,٥١٧,٥٢٠    | اقتناء شركة تابعة (إيضاح ٥)                           |
| (١٢٤,٩٣١)    | قرض مدفوع                                             |
| ٩,٣٩٢,٥٨٩    | في ٣١ ديسمبر                                          |
|              | فيما يلي الأجزاء المتداولة والغير متداولة للقرض لأجل: |

| ٢٠١٦         | المتداول     |
|--------------|--------------|
| دينار بحريني | الغير متداول |
| ٧٤٨,٩٥٨      |              |
| ٨,٦٤٣,٦٣١    |              |
| ٩,٣٩٢,٥٨٩    |              |

## ١٧ مكافآت نهاية الخدمة للموظفين

بلغت المساهمات التي تقدمها المجموعة لنظام التقاعد للمواطنين البحرينيين الذي تديره الهيئة العامة للتأمين الاجتماعي في مملكة البحرين ١٠٨,٩٧٣ دينار بحريني للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ (٢٠١٥: ٩٤,٩٥١ دينار بحريني).

إن التغيرات في المخصص المثبت للموظفين الأجانب في القائمة الموحدة للمركز المالي هي كما يلي:

| ٢٠١٥         | ٢٠١٦         |                    |
|--------------|--------------|--------------------|
| دينار بحريني | دينار بحريني |                    |
| ٢١٤,٥١٩      | ٢٤٢,١١٨      | في ١ يناير         |
| ٥٧,٢٥٢       | ٦٧,٦٨٥       | المخصص للسنة       |
| (٢٩,٦٥٣)     | (١٨,٣١٨)     | المدفوع خلال السنة |
| ٢٤٢,١١٨      | ٢٩١,٤٨٥      | في ٣١ ديسمبر       |

تم تخصيص المصروفات للسنة في القائمة الموحدة للدخل الشامل على النحو التالي:

| ٢٠١٥         | ٢٠١٦         |                            |
|--------------|--------------|----------------------------|
| دينار بحريني | دينار بحريني |                            |
| ٣٦,٨٨٨       | ٤٧,١٢٣       | تكاليف الموظفين (إيضاح ٢٢) |
| ٢٠,٣٦٤       | ٢٠,٥٦٢       | تكلفة المبيعات             |
| ٥٧,٢٥٢       | ٦٧,٦٨٥       |                            |

## ١٨ أرباح أسهم لم يطالب بها بعد

| ٢٠١٥         | ٢٠١٦         |                              |
|--------------|--------------|------------------------------|
| دينار بحريني | دينار بحريني |                              |
| ٤,٦٥٨,٧٦٣    | ٤,٩٠٧,٨٥٦    | في ١ يناير                   |
| ٥,٠٦٠,٠٠٠    | ٥,٥٢٠,٠٠٠    | أرباح أسهم معلقة (إيضاح ١٥)  |
| (٤,٨١٠,٩٠٧)  | (٥,٢٠٧,٥٠٩)  | أرباح أسهم مدفوعة (إيضاح ١٥) |
| ٤,٩٠٧,٨٥٦    | ٥,٢٢٠,٣٤٧    | في ٣١ ديسمبر                 |

شركة عقارات السيف ش.م.ب.  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

١٩ ذمم تجارية دائنة وذمم أخرى

| ٢٠١٥         | ٢٠١٦         |                                   |
|--------------|--------------|-----------------------------------|
| دينار بحريني | دينار بحريني |                                   |
| ١٥٦,٩٨٨      | ٣٧٢,٣٤٩      | ذمم تجارية دائنة                  |
| ٨٧٧,٦٣٦      | ٩٧٣,٤٩٧      | مصرفات مستحقة                     |
| ٤٥٠,٤٩٧      | ٨٠٤,٨٦٠      | دخل مؤجل                          |
| ٧٤,٠٣٣       | ١,٠٢٣,٢٤٠    | مبالغ محتجزة مستحقة الدفع         |
| ١٢٦,٨٨٨      | ١٠٤,٢٨٤      | ذمم دائنة للتبرعات ومساهمات خيرية |
| ١٠٩,٢٨٣      | ٤١٩,٨٢٥      | ذمم دائنة أخرى                    |
| ٦٢,٧٠٢       | ١٢٠,٩٠٦      | إيجار مستلم مقدماً                |
| ٩٧,٩٠٦       | ٤٠٣,١٢١      | وديعة مستحقة الدفع                |
| ١,٩٥٥,٩٣٣    | ٤,٢٢٢,٠٨٢    |                                   |

بنود وشروط المطلوبات المالية المذكورة أعلاه:

- لا تستحق أية فائدة على الذمم التجارية الدائنة والذمم الأخرى ويتم تسويتها عادةً خلال ٦٠ يوماً.
- لا تستحق أية فائدة على المبالغ المحتفظ بها المستحقة الدفع ويتراوح متوسط شروط تسويتها بين ستة أشهر إلى سنة واحدة من تاريخ تقديم الخدمات التعاقدية.

٢٠ تكلفة المبيعات

| ٢٠١٥         | ٢٠١٦         |                                                      |
|--------------|--------------|------------------------------------------------------|
| دينار بحريني | دينار بحريني |                                                      |
| ٦١٠,٣٦٥      | ٦٢٥,٣٦٨      | تكاليف الموظفين                                      |
| ٦٢٩,٣٣٨      | ٧٥٨,٨٤٧      | الخدمات العامة                                       |
| ٤٧٦,٩٢٤      | ٥١٩,٩٢٦      | التنظيف                                              |
| ٣٩٠,٩١٩      | ٣٦٢,٦٩٠      | الصيانة                                              |
| ٢٣٨,٢٦٧      | ٣٦٤,٣٤٥      | الاستهلاك (إيضاح ٦)                                  |
| ٥٦,١٣٤       | ٥٩,١٧٧       | التأمين                                              |
| ٦٣,٤٩٠       | ٦٧,٥١٢       | تكاليف الأغذية والمرطبات                             |
| ٣١,٢٦٠       | ٣١,٢٦٠       | ضريبة العقار                                         |
| ٩٤,٢٨٣       | ٧٢,٢٩٦       | المصرفات المباشرة المتكبدة من مرافق الترفيه والتسلية |
| ٩١,١٠٣       | ١٠٢,٠٤٠      | مصرفات متعلقة بالغرف                                 |
| -            | ٦٢,٥٠٠       | مصرفات الإيجار                                       |
| ٢١٥,٤٣١      | ١٤٥,٠٠٨      | مصرفات متنوعة                                        |
| ٢,٨٩٧,٥١٤    | ٣,١٧٠,٩٦٩    |                                                      |

٢١ دخل تشغيلي آخر

| ٢٠١٥         | ٢٠١٦         |                                                      |
|--------------|--------------|------------------------------------------------------|
| دينار بحريني | دينار بحريني |                                                      |
| ٥٦٠,٠٠٩      | ٦٥٣,٧٠١      | دخل من العربات المتحركة وأكشاك وهوائيات وصرفات مالية |
| ٢٢٢,٤٠٩      | ٢٠٥,٣٥٨      | دخل الإعلانات والترويج                               |
| ٩٤,٢٨٧       | ٧٧,٦٨٤       | دخل مواقف السيارات                                   |
| ٢٥٧,٣٩٧      | ٣٤٨,٦٨٥      | دخل متنوع                                            |
| ١,١٣٤,١٠٢    | ١,٢٨٥,٤٢٨    |                                                      |

شركة عقارات السيف ش.م.ب.  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

٢٢ تكاليف الموظفين

| ٢٠١٥         | ٢٠١٦         |                                         |
|--------------|--------------|-----------------------------------------|
| دينار بحريني | دينار بحريني |                                         |
| ١,٠٤٢,٦١٦    | ١,٢١٢,٣٦١    | الرواتب الأساسية                        |
| ٢٢٦,٨٦٥      | ٢٣٧,٧٧٨      | علاوات                                  |
| ١١٧,٠٩٦      | ١٣٥,٧٢٥      | مكافآت                                  |
| ١٠٠,٨٨٠      | ١١١,٠٠١      | التأمين الإجتماعي                       |
| ٤٣,٥٨٣       | ٤٧,٥٦٠       | التأمين الصحي                           |
| ٣٦,٨٨٨       | ٤٧,١٢٣       | مكافآت نهاية الخدمة للموظفين (إيضاح ١٧) |
| ١٠٤,٣٣٩      | ٨٢,٩٢٥       | أخرى                                    |
| ١,٦٧٢,٢٦٧    | ١,٨٧٤,٤٧٣    |                                         |

٢٣ مصروفات عامة وإدارية وتسويقية وإعلانية

| ٢٠١٥         | ٢٠١٦         |                                  |
|--------------|--------------|----------------------------------|
| دينار بحريني | دينار بحريني |                                  |
| ٤٩٣,٦٦٦      | ٦٦٧,٥٩٨      | مصروفات الإعلانات والتسويق       |
| ٢٥٣,٤١١      | ٢٢٣,٧٢٢      | خدمات الأمن ومصروفات أعمال أخرى  |
| ١٢٧,٣٦٢      | ١٤٥,٥٣٣      | رسوم قانونية واستشارية           |
| ١٣٢,٠٣٣      | ١٢١,٠٠٤      | مصروفات المكتب                   |
| ٩٢,٢٦٥       | ٩١,٨٦٥       | رسوم حوافز                       |
| ٧٨,١٠٣       | ٥٣,١٤٣       | مصروفات الصيانة                  |
| ٦٠,٧٣٨       | ٦٢,٨١٤       | رسوم إدارية                      |
| ٢٦,٢٩٩       | ٣١,٢٠٠       | أتعاب حضور اجتماعات مجلس الإدارة |
| ٢٠,٠١٨       | ١٩,٨٢٠       | مصروفات السفر والتنقل            |
| ٦٦,١٤٦       | ٤٦,٥٣٠       | مصروفات متنوعة                   |
| ١,٣٥٠,٠٤١    | ١,٤٦٣,٢٢٩    |                                  |

٢٤ الربح للسهم

| ٢٠١٥        | ٢٠١٦        |                                                                          |
|-------------|-------------|--------------------------------------------------------------------------|
| ٩,٨٩٣,١١٠   | ١٠,٩٥٦,٩١٦  | ربح السنة العائد إلى حاملي الأسهم لشركة عقارات السيف – بالدينار البحريني |
| ٤٦٠,٠٠٠,٠٠٠ | ٤٦٠,٠٠٠,٠٠٠ | المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة                                       |
| ٢١,٣٩       | ٢٣,٨٢       | النصيب الأساسي والمخفض للسهم في الأرباح (فلس)                            |

لم يتم عرض الربح المخفض للسهم بصورة منفصلة وذلك نتيجة لعدم إصدار المجموعة أية أدوات مالية قد يكون لها تأثير مخفض.

## ٢٥ إرتباطات والتزامات محتملة

## (أ) إرتباطات النفقات الرأسمالية

بلغت إرتباطات النفقات الرأسمالية المتعاقد عليها كما هو بتاريخ إعداد التقارير المالية ولم يتم تقديمها بعد، والمتعلقة بالمشاريع في المجمعات والعقارات على النحو التالي:

| ٢٠١٦         | ٢٠١٥         |
|--------------|--------------|
| دينار بحريني | دينار بحريني |
| ٣٠٤,٨٣٥      | ١١٥,٠٨٠      |
| ٧,٧١٥        | ٢٧,٦٩٥       |
| ٣١٢,٥٥٠      | ١٤٢,٧٧٥      |

تجديد مجمع السيف ومجمع مدينة عيسى وماجك آيلاند  
المحرق سيف مول

## (ب) إرتباطات عقود التأجير التشغيلية

أبرمت المجموعة عقود تأجير تشغيلية مع مجمعات تجارية في مملكة البحرين لتشغيل مرافق الترفيه والتسلية. تم تضمين حصة المجموعة في عقود التأجير التشغيلية للمشروع المشترك المتعلقة بالمحرق سيف مول في إجمالي الإرتباطات المفصّل عنها التالية.

فيما يلي الحد الأدنى لمدفوعات الإيجارات المستقبلية بموجب عقود التأجير التشغيلية الغير قابلة للإلغاء كما في ٣١ ديسمبر:

| ٢٠١٦         | ٢٠١٥         |
|--------------|--------------|
| دينار بحريني | دينار بحريني |
| ٢٥٠,٠٠٠      | ١٢٥,٠٠٠      |
| ١,٠٠٠,٠٠٠    | ٥٠٠,٠٠٠      |
| ٨,٠٤١,٦٦٧    | ٤,١٤٥,٨٣٣    |
| ٩,٢٩١,٦٦٧    | ٤,٧٧٠,٨٣٣    |

خلال سنة واحدة  
بعد سنة ولكن ليست أكثر من خمس سنوات  
أكثر من خمس سنوات

## (ج) إرتباطات أخرى

يتوقع بأن يدفع المحرق سيف مول ذ.م.م. نسبة عوائد حقوق ملكية بنسبة ٢,٧٥% (٢٠١٥: ٢,٧٥%) من إجمالي دخل إيجاره المستحق القبض ابتداءً من سنة ٢٠٢٢ وحتى نهاية مدة عقد التأجير في سنة ٢٠٥٣.

## (د) القضايا القانونية

ضمن الأعمال الاعتيادية، تتعرض المجموعة لمطالبات قانونية. خصصت الشركة مبالغ لمطالبات متعلقة ببعض الموظفين.

قام طرف ثالث برفع دعوى قانونية ضد المجموعة تتعلق بالأضرار الناجمة عن السرقة. لقد خسرت المجموعة الدعوى، ومع ذلك، قامت برفع دعوى استئناف ضد القرار. يسعى الطرف الثالث للحصول على تعويضات تعادل ٢٠٢,٨١١ دينار بحريني (٢٠١٥: ٢٠٢,٨١١ دينار بحريني). تم صدور حكم لصالح المجموعة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦. وبناءً عليه، لم يتم عمل مخصص لأي التزام في هذه القوائم المالية الموحدة.

## (هـ) الضمانات

وقعت الشركة وطرفين آخرين على ضمانات مشتركة وأخرى تجارية مقابل قرض لأجل بقيمة ٢٦,٥ مليون دولار أمريكي تم الحصول عليه من قبل شركة المحرق سيف مول ذ.م.م. من مؤسسة مالية.



## ٢٦ معلومات قطاعات الأعمال

لأغراض إدارية، تم تقسيم أعمال المجموعة إلى أربعة قطاعات أعمال رئيسية على النحو التالي:

- |                             |   |                                                                       |
|-----------------------------|---|-----------------------------------------------------------------------|
| المجمعات التجارية والعقارات | - | إدارة العقارات بما في ذلك المجمعات التجارية                           |
| الشقق الخدمائية             | - | إدارة الشقق                                                           |
| مرافق ترفيهية               | - | تشغيل مرافق الألعاب الترفيهية                                         |
| أخرى                        | - | جميع الأنشطة الأخرى باستثناء إدارة العقارات والشقق والأنشطة الترفيهية |

تتضمن عمليات المجمعات والعقارات على إدارة مجمع السيف ومجمع مدينة عيسى وعقارات أخرى في مدينة حمد ومدينة عيسى وسار وأم الحصم.

الشقق الخدمائية تمثل أجنحة فريزر السيف البحرين، التي تحقق دخلاً من تأجير شقق مفروشة وخدمائية ومطاعم سياحية.

تملك وتشغل المجموعة مرافق الألعاب الترفيهية في مختلف المجمعات التجارية الموجودة في مملكة البحرين تحت اسمها التجاري ماجيك آيلاند.

كما تحقق المجموعة دخلاً من تأجير مساحات ترويجية، ومواقف للسيارات إضافة إلى دخل متنوع آخر.

تراقب الإدارة نتائج عمليات وحدات أعمالها بصورة منفصلة لغرض اتخاذ القرارات المتعلقة بتخصيص الموارد وتقييم الأداء. يتم تقييم أداء القطاع على أساس الربح أو الخسارة التشغيلية حيث تختلف من نواحي معينة، كما هو موضح في الجدول أدناه، عن قياس الربح أو الخسارة التشغيلية في القوائم المالية الموحدة. يتم إدارة تمويل المجموعة (متضمنة إيرادات التمويل) على مستوى المجموعة ولا يتم تضمينها في القطاعات التشغيلية.

أسعار التحويل بين القطاعات التشغيلية هي دون شروط تفضيلية وبطريقة مشابهة للمعاملات مع الأطراف الأخرى.

تتضمن موجودات قطاعات الأعمال جميع الموجودات التشغيلية المستخدمة من قبل قطاع الأعمال وتتكون أساساً من أثاث ومعدات ومركبات وإستثمارات عقارية وذمم مدينة.

تتضمن مطلوبات قطاعات الأعمال على جميع المطلوبات التشغيلية وتتكون أساساً من مكافآت نهاية الخدمة للموظفين وأرباح أسهم لم يطالب بها بعد وذمم تجارية دائنة وذمم أخرى.

شركة عقارات السيف ش.م.ب.  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

٢٦ معلومات قطاعات الأعمال (تمة)

|              | الوحد        |              | الإستثمارات  |              | القطاعات الأخرى |              | التفريق والتسليم |              | الشفق الخدمية |              | المجمعات التجارية والعقارات |                                |
|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-----------------|--------------|------------------|--------------|---------------|--------------|-----------------------------|--------------------------------|
|              | ٢٠١٥         | ٢٠١٦         | ٢٠١٥         | ٢٠١٦         | ٢٠١٥            | ٢٠١٦         | ٢٠١٥             | ٢٠١٦         | ٢٠١٥          | ٢٠١٦         | ٢٠١٥                        | ٢٠١٦                           |
| دينار بحريني | دينار بحريني | دينار بحريني | دينار بحريني | دينار بحريني | دينار بحريني    | دينار بحريني | دينار بحريني     | دينار بحريني | دينار بحريني  | دينار بحريني | دينار بحريني                | دينار بحريني                   |
| ١٤٠,٢٩,٤١٤   | ١٥,٣٨٣,٨٤٥   | -            | -            | -            | -               | ١,٧٧١,٩٢٥    | ١,٨٤٠,٩٤٧        | ٢,٤٢٩,٥١٠    | ٢,٥١٢,٥٦٨     | ٩,٨١٧,٩٧٩    | ١١,٠٣٠,٣٢٠                  | دخل من عمليات تشغيلية          |
| -            | -            | (٢٢٠,٧٤٠)    | (٢٣٣,٥٤١)    | -            | -               | -            | -                | -            | -             | ٢٢٠,٧٤٠      | ٢٣٣,٥٤١                     | دخل ما بين القطاعات            |
| ٢,٨٩٧,٥١٤    | ٣,١٧٠,٩٦٩    | (٢٢٠,٧٤٠)    | (٢٣٣,٥٤١)    | -            | -               | ١,٠٤٣,٦٠٤    | ١,٠٣٥,٣٤١        | ٧٤٩,٤٨٧      | ٧٨٧,٠٣٧       | ١,٣٢٥,١٦٣    | ١,٥٨٢,١٣٢                   | محصول منها: تكلفة المبيعات     |
| ١١,١٣١,٩٠٠   | ١٢,٢١٢,٨٧٦   | -            | -            | -            | -               | ٧٢٨,٣٢١      | ٨٠٥,٦٠٦          | ١,٦٨٠,٠٢٣    | ١,٧٢٥,٥٣١     | ٨,٧٢٣,٥٥٦    | ٩,٦٨١,٧٣٩                   | إجمالي الربح                   |
| ١,١٣٤,١٠٢    | ١,٢٨٥,٤٢٨    | -            | -            | ١,١٣٤,١٠٢    | ١,٢٠٠,٦٩٥       | -            | ٨٤,٧٣٣           | -            | -             | -            | -                           | دخل تشغيلي آخر                 |
| ٤٢٠,٦٤٠      | ٣٩٤,٨٤٤      | -            | -            | ٤٢٠,٦٤٠      | ٣٩٤,٨٤٤         | -            | -                | -            | -             | -            | -                           | ربح من ودائع لأجل              |
| ١٢,٦٨٦,٦٤٢   | ١٣,٨٩٣,١٤٨   | -            | -            | ١,٥٥٤,٧٤٢    | ١,٥٩٥,٥٣٩       | ٧٢٨,٣٢١      | ٨٩٠,٣٣٩          | ١,٦٨٠,٠٢٣    | ١,٧٢٥,٥٣١     | ٨,٧٢٣,٥٥٦    | ٩,٦٨١,٧٣٩                   | الربح التشغيلي                 |
| ١,٦٧٢,٢٦٧    | ١,٨٧٤,٤٧٣    | -            | -            | -            | -               | -            | -                | ٢٦٨,٠٧١      | ٢٥١,٢٠٨       | ١,٤٠٤,١٩٦    | ١,٦٢٣,٢٦٥                   | المصروفات                      |
| ١,٣٥٠,٠٤١    | ١,٤٦٣,٢٢٩    | -            | -            | -            | -               | ٩٦,٥٧٠       | ٦٦,٢٥٠           | ٣٨٢,٧٣٣      | ٤٢٧,٩٤٥       | ٨٧٠,٧٣٨      | ٩٦٩,٠٣٤                     | تكاليف الموظفين                |
| ٦٤٦,٠٠١      | ٦٣٧,٧٥٦      | -            | -            | -            | -               | ٢٥٩,٢١١      | ٣٥٨,٣٣٦          | ٦١,٨٥٢       | ٧٠,٩٧٥        | ٢٢٤,٩٣٧      | ٢٠٨,٤٤٥                     | عامة وإدارية وتسويقية وإعلانية |
| ٢١٠,٥٠٠      | ٢٤٥,٥٠٠      | -            | -            | -            | -               | -            | -                | -            | -             | ٢١٠,٥٠٠      | ٢٤٥,٥٠٠                     | استهلاك                        |
| ١٦٥,٠٠٠      | ١٧٥,٠٠٠      | -            | -            | -            | -               | -            | -                | -            | -             | ١٦٥,٠٠٠      | ١٧٥,٠٠٠                     | مكافأة أعضاء مجلس الإدارة      |
| ٢٩٦,٦٥٨      | ١١٥,٥٧٩      | -            | -            | -            | -               | -            | -                | -            | -             | ٢٩٦,٦٥٨      | ١١٥,٥٧٩                     | توزيعات ومساهمات خيرية         |
| ٨,٣٤٦,١٧٥    | ٩,٣٨١,٦١١    | -            | -            | ١,٥٥٤,٧٤٢    | ١,٥٩٥,٥٣٩       | ٢٧٢,٥٤٠      | ٤٦٥,٧٥٣          | ٩٦٧,٣٦٦      | ٩٧٥,٤٠٣       | ٥,٥٥١,٥٧٧    | ٦,٣٤٤,٩١٦                   | مخصص الديون المشكوك في تحصيلها |
| -            | (٩٤,٩٦١)     | -            | -            | -            | -               | -            | -                | -            | -             | -            | -                           | ربح من العمليات                |
| ٩٩٨,٥٦٣      | ٩٢٨,٠٦٨      | -            | -            | -            | -               | -            | -                | -            | -             | ٩٩٨,٥٦٣      | ٩٢٨,٠٦٨                     | تكاليف التمويل                 |
| ٤٩٤,٣٧٢      | ٥١١,٦٥٨      | -            | -            | -            | -               | -            | -                | -            | -             | ٤٩٤,٣٧٢      | ٥١١,٦٥٨                     | مكسب غير محقق للقيمة           |
| -            | ٣١٧,٥٦٢      | -            | -            | -            | -               | -            | -                | -            | -             | -            | -                           | المطلقة من الإستثمارات         |
| ٩,٨٣٩,١١٠    | ١١,٠٩٣,٩٣٨   | -            | -            | ١,٥٥٤,٧٤٢    | ١,٥٩٥,٥٣٩       | ٢٧٢,٥٤٠      | ٤٦٥,٧٥٣          | ٩٦٧,٣٦٦      | ٩٧٥,٤٠٣       | ٧,٠٤٤,٤١٢    | ٨,٠٠٧,٢٤٣                   | ربح القطاع للسنة               |
| ٢٠١٥         | ٢٠١٦         | ٢٠١٥         | ٢٠١٦         | ٢٠١٥         | ٢٠١٦            | ٢٠١٥         | ٢٠١٦             | ٢٠١٥         | ٢٠١٦          | ٢٠١٥         | ٢٠١٦                        | ٢٠١٦                           |
| دينار بحريني | دينار بحريني | دينار بحريني | دينار بحريني | دينار بحريني | دينار بحريني    | دينار بحريني | دينار بحريني     | دينار بحريني | دينار بحريني  | دينار بحريني | دينار بحريني                | دينار بحريني                   |
| ١٤١,٩٤٣,٠٩٢  | ١٦٢,٦٠٠,٣٠٩  | (١,١٨٦,٨٥١)  | (٥,٢٠٩,٣٤٥)  | -            | -               | ٢,٦٤٢,١٢٠    | ٢,٠٦٨,٨٦٧        | ١٢,٦٦٧,٤٠٠   | ١٢,٧٠٢,٥٩٣    | ١٢٢,٨٢٠,٤٢٨  | ١٥٣,٠٣٨,١٩٤                 | مجموع الموجودات                |
| ٧,١٠٥,٩٠٧    | ١٩,١٢٦,٥٠٣   | (٦,١٨٦,٨٥١)  | (٥,٢٠٩,٣٤٥)  | -            | -               | -            | -                | ٦,٤٣٧,٤٤٧    | ٥,٤٩٧,٢٢٧     | ٦,٨٥٥,٢١٦    | ١٨,٨٣٨,٦١١                  | مجموع المطلوبات                |
| ٥٥٥,٢٩٢      | ٤٥٤,٤١٠      | -            | -            | -            | -               | ١٩٧,٣٦١      | ٤٣,٨٩٠           | ١١٧,١٥٩      | ٣٧,١٣٦        | ٢٣٠,٧٧٢      | ٣٧٣,٣٨٤                     | التفاوت الرأسمالية             |

تتكون التغيرات الرأسمالية من إضافات الأثاث والمعدات والمركبات والأصول الرأسمالية قيد الإستثمارات العقارية.  
جميع مبيعات وأرباح المجموعة مكتسبة في مملكة البحرين من قطاعات الأعمال المذكورة أعلاه.

## ٢٧ معاملات مع أطراف ذات العلاقة

تمثل الأطراف ذات العلاقة المساهمين الرئيسيين وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة الرئيسيين للمجموعة وشركات خاضعة لسيطرة أو سيطرة مشتركة أو المتأثرة من قبل هذه الأطراف. يتم اعتماد سياسات التسعير والشروط المتعلقة بهذه المعاملات من قبل مجلس الإدارة.

إن المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة هي كالتالي:

| ٢٠١٥       |                | ٢٠١٦       |                |                         |
|------------|----------------|------------|----------------|-------------------------|
| دخل تشغيلي | تكلفة المبيعات | دخل تشغيلي | تكلفة المبيعات |                         |
| آخر        | دينار بحريني   | آخر        | دينار بحريني   |                         |
| ١٩٦,٩١٠    | ٤٦,٩٣٧         | ١٢٣,٤٤٤    | ٣٨,٤٠٣         | شركة المحرق مول ذ.م.م.* |

لدى الشركة اتفاقية خدمات عقارية قائمة مع شركة المحرق مول ذ.م.م، وهي مشروع مشترك، وذلك لتقديم خدمات إدارة التطوير وإدارة عقود التاجير وإدارة التأسيس والتنسيق مع المستأجرين وإدارة العقارات. يتم تضمين رسوم تلك الخدمات في الدخل التشغيلي الآخر في القائمة الموحدة للدخل الشامل.

\* تتضمن هذه على معاملات حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠١٦ (قبل إقضاء الشركة التابعة).

دخلت المجموعة في معاملات مع شركات يمتلك فيها أعضاء مجلس الإدارة حصص ملكية. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦، تكبدت المجموعة مبلغ ٦,٢٦٣ دينار بحريني (٢٠١٥: ٧٠,٤٨٤ دينار بحريني) من المعاملات مع هذه الشركات.

فيما يلي الأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة والمتضمنة في القائمة الموحدة للمركز المالي (إيضاح ١٠):

| ذمم مدينة    |              |                            |
|--------------|--------------|----------------------------|
| ٢٠١٥         | ٢٠١٦         |                            |
| دينار بحريني | دينار بحريني |                            |
| ١٤٠,٥٤٦      | -            | شركة المحرق سيف مول ذ.م.م. |
| -            | ٢٥٢,٤٢١      | شركة لاما العقارية ذ.م.م.  |
| ١٤٠,٥٤٦      | ٢٥٢,٤٢١      |                            |

## تعويضات موظفي الإدارة الرئيسيين

فيما يلي مكافآت أعضاء مجلس الإدارة وأعضاء الإدارة الرئيسيين خلال السنة:

| ٢٠١٥         | ٢٠١٦         |                              |
|--------------|--------------|------------------------------|
| دينار بحريني | دينار بحريني |                              |
| ٢١٠,٥٠٠      | ٢٤٥,٥٠٠      | مكافأة أعضاء مجلس الإدارة    |
| ١٦٣,٣٣٥      | ٢١٨,٢٠٠      | مكافآت الإدارة القصيرة الأجل |
| ١١,٣٧٥       | ١٠,٨٣٠       | مكافآت نهاية الخدمة للإدارة  |
| ٣٨٥,٢١٠      | ٤٧٤,٥٣٠      |                              |

## ٢٧ معاملات مع الأطراف ذات العلاقة (تتمة)

إن الأرصدة القائمة الناتجة ضمن الأعمال الاعتيادية هي بدون فائدة وغير مضمونة كما في ٣١ ديسمبر. تقوم المجموعة فقط بعمل مخصص إضمحلال لأرصدة الطرف ذو العلاقة عندما يكون هناك تأكيد فعلي بأن الديون لا يمكن إستردادها. للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٥، لم تسجل المجموعة أي إضمحلال على المبالغ المستحقة لطراف ذو العلاقة.

فيما يلي تفاصيل إجمالي حصة الملكية المحتفظ بها من قبل أعضاء مجلس الإدارة بالإضافة إلى شركات الخاضعة للسيطرة أو السيطرة المشتركة أو المتأثرة من قبلهم:

|              | ٢٠١٦      | ٢٠١٥      |
|--------------|-----------|-----------|
| عدد الأسهم   | ١,٨٧٧,٦٨٠ | ١,٩٢٧,٦٨٠ |
| نسبة الملكية | %٠,٤١     | %٠,٤٢     |

فيما يلي تفاصيل حصص أعضاء مجلس الإدارة من أسهم الشركة:

|                        | ٢٠١٦             | ٢٠١٥             |
|------------------------|------------------|------------------|
| عدد الأسهم             | عدد الأسهم       |                  |
| عيسى محمد نجيب         | ٦٣٣,٨٥٤          | ٦٣٣,٨٥٤          |
| عبد الجليل محمد جناحي  | ١٠٠,٠٠٠          | ١٠٠,٠٠٠          |
| أحمد يوسف عبدالله يوسف | -                | ١٠٠,٠٠٠          |
| هشام جعفر الرئيس       | ١٠٠,٠٠٠          | ١٠٠,٠٠٠          |
| مي خليفة شويطر         | -                | ١٠٠,٠٠٠          |
| سطام سليمان القصيبي    | ٨٤٣,٨٢٦          | ٧٩٣,٨٢٦          |
| صقر شاهين صقر          | ١٠٠,٠٠٠          | -                |
| يوسف أحمد الحمادي      | ١٠٠,٠٠٠          | ١٠٠,٠٠٠          |
|                        | <u>١,٨٧٧,٦٨٠</u> | <u>١,٩٢٧,٦٨٠</u> |

## ٢٨ أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية

### المقدمة

تقوم المجموعة بإدارة المخاطر من خلال عملية التحديد والمراقبة المستمرة للمخاطر التي تواجهها. تتعرض المجموعة بشكل رئيسي لمخاطر عقارية ومخاطر سعر الفائدة ومخاطر العملة ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة.

### مجلس الإدارة

إن مجلس الإدارة هو المسئول عن إدارة المخاطر ككل والتصديق على سياسات واستراتيجيات المخاطر.

### اللجنة التنفيذية

إن اللجنة التنفيذية هي المسئولة عن التقييم والتصديق على الأعمال واستراتيجيات المخاطر وخطط وسياسات الشركة والمجموعة.

### مخاطر عقارية

قامت المجموعة بتحديد المخاطر التالية المرتبطة بالمحفظة العقارية:

قد يتخلف مستأجر رئيسي عن السداد مما يؤدي إلى خسارة جوهرية في دخل الإيجار وانخفاض في قيمة العقار المرتبط به (راجع أيضاً مخاطر الائتمان أدناه). وللمحد من هذه المخاطر، تقوم المجموعة بمراجعة الوضع المالي لجميع المستأجرين المحتملين والحاليين وتحديد المستوى المناسب للضمان المطلوب عن طريق إيداع الإيجارات أو الضمانات.

## ٢٨ أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية (تتمة)

### مخاطر سعر الفائدة

لا تتعرض المجموعة لمخاطر سعر الفائدة على ودائعها المصرفية التي تستحق عليها فائدة حيث أن هذه الودائع تودع لدى بنوك ذات سمعة بمعدلات فائدة ثابتة محددة مسبقاً.

### مخاطر العملة

إن مخاطر العملة هي مخاطر تغيير القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية نتيجة للتغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. يتعلق تعرض المجموعة لمخاطر التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية بصورة رئيسية بالأنشطة التشغيلية للمجموعة عندما يتم عرض الإيرادات والمصروفات بعملة تختلف عن العملة الرئيسية للمجموعة.

إن غالبية معاملات المجموعة بالعملة الأجنبية هي بالدولار أمريكي. بما إن الدينار البحريني مثبت بالدولار الأمريكي، فإن الأرصدة بالدولار الأمريكي لا تمثل مخاطر عملة جوهرية.

### مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي المخاطر التي تنتج عن عدم تمكن أحد أطراف الأداة المالية من الوفاء بالتزاماته الأمر الذي قد ينتج عن تحمل الطرف الآخر لخسارة مالية. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان من أنشطتها التأجيرية والتمويلية، بما فيها الودائع لدى البنوك والمؤسسات المالية.

### مخاطر الائتمان المرتبطة بالإيجارات المستحقة القبض

تتم إدارة مخاطر الائتمان من خلال الطلب من المستأجرين بدفع الإيجارات مقدماً. وتقييم التصنيف الائتماني للمستأجر عند إبرام اتفاقية الإيجار. يتم متابعة الذمم المدينة القائمة للمستأجرين بصورة منتظمة. إن الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان بتاريخ إعداد التقارير المالية هي القيمة المدرجة لكل فئة من فئات الموجودات المالية.

يتم إدارة مخاطر الائتمان من الأرصدة لدى البنوك والمؤسسات المالية من قبل إدارة المجموعة وفقاً لسياسة المجموعة. يتم القيام باستثمارات في المبالغ الفائضة فقط مع الأطراف الأخرى المعتمدة وضمن الحدود الائتمانية المخصصة لكل طرف. يتم مراجعة الحدود الائتمانية للأطراف الأخرى من قبل مجلس إدارة الشركة على أساس سنوي، ويمكن أن يتم تحديثه على مدار السنة شريطة موافقة لجنة التدقيق. يتم وضع الحدود لتقليل تركيز المخاطر وبالتالي التقليل من الخسارة المالية من خلال الفشل المحتمل للطرف الآخر.

### تركز مخاطر الائتمان

تقوم المجموعة بتقديم خدماتها لعدد كبير من الأفراد والشركات. يمثل رصيد أكبر خمسة عملاء ٣٩% من الذمم التجارية المدينة القائمة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ (٢٠١٥: ٢٤%).

### مخاطر السيولة

تقوم المجموعة بتقليل مخاطر سيولتها عن طريق التأكد من توفر تسهيلات مصرفية لديها. تتطلب شروط تأجير المجموعة من المستأجرين دفع المبالغ مقدماً. يتم عادة تسوية الذمم التجارية الدائنة والذمم الأخرى خلال ٣٠ إلى ٦٠ يوماً.

يلخص الجدول التالي أدناه بيان إستحقاق المطلوبات المالية غير المخصومة للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر، بناءً على التواريخ التعاقدية للسداد:

| ٢٠١٦                        | عند الطلب<br>دينار بحريني | أقل من<br>٣ أشهر<br>دينار بحريني | من ٣ إلى ١٢<br>شهر<br>دينار بحريني | من سنة إلى ٥<br>سنوات<br>دينار بحريني | المجموع<br>دينار بحريني |
|-----------------------------|---------------------------|----------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------|
| أرباح أسهم لم يطالب بها بعد | ٥,٢٢٠,٣٤٧                 | -                                | -                                  | -                                     | ٥,٢٢٠,٣٤٧               |
| ذمم دائنة وذمم أخرى         | ١٨٠,٢٥٣                   | ٦٩٢,١٨٠                          | ١,٤٤٠,٣٨٦                          | -                                     | ٢,٣١٢,٨١٩               |
| قرض لأجل                    | -                         | ٢٧٧,٢٧٩                          | ٨٢٥,٨٩١                            | ٩,٣٩٠,٢٣٠                             | ١٠,٤٩٣,٤٠٠              |
|                             | ٥,٤٠٠,٦٠٠                 | ٩٦٩,٤٥٩                          | ٢,٢٦٦,٢٧٧                          | ٩,٣٩٠,٢٣٠                             | ١٨,٠٢٦,٥٦٦              |

## ٢٨ أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية (تتمة)

### مخاطر السيولة (تتمة)

| ٢٠١٥                        | عند الطلب<br>دينار بحريني | أقل من<br>٣ أشهر<br>دينار بحريني | من ٣ إلى ١٢<br>شهر<br>دينار بحريني | من سنة إلى ٥<br>سنوات<br>دينار بحريني | المجموع<br>دينار بحريني |
|-----------------------------|---------------------------|----------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------|
| أرباح أسهم لم يطالب بها بعد | ٤,٩٠٧,٨٥٦                 | -                                | -                                  | -                                     | ٤,٩٠٧,٨٥٦               |
| ذمم دائنة وذمم أخرى         | ٢٧١,٧٠٧                   | ١٧٩,٥٤١                          | ١١٢,٢٣٨                            | -                                     | ٥٦٣,٤٨٦                 |
|                             | <u>٥,١٧٩,٥٦٣</u>          | <u>١٧٩,٥٤١</u>                   | <u>١١٢,٢٣٨</u>                     | <u>-</u>                              | <u>٥,٤٧١,٣٤٢</u>        |

### إدارة رأس المال

إن الهدف الرئيسي لإدارة رأسمال المجموعة هو التأكد بأن المجموعة تحتفظ بدرجات إنتمانية قوية ونسبة رأسمال عالية من أجل دعم أعمالها وزيادة الحد الأقصى للقيمة عند المساهمين.

تقوم المجموعة بإدارة هيكله رأسمالها وعمل تعديلات على ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية. لم يتم عمل تغييرات في الأهداف والسياسات والعمليات خلال السنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٥. من أجل المحافظة على أو تعديل هيكله رأس المال، يمكن للمجموعة تعديل مبالغ أرباح الأسهم المدفوعة للمساهمين أو إصدار أسهم جديدة. لغرض إدارة رأسمال المجموعة، يشتمل رأس المال على أسهم رأسمال المجموعة والمقاسة بمبلغ وقدره ١٤٣,٤٧٣,٨٠٦ دينار بحريني للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ (٢٠١٥: ١٣٤,٨٣٧,١٨٥ دينار بحريني).

## ٢٩ قياس القيمة العادلة

تشتمل الأدوات المالية على موجودات ومطلوبات مالية.

تشتمل الموجودات المالية على ذمم تجارية مدينة وذمم أخرى وأرصده لدى البنك. تشتمل المطلوبات المالية على ذمم أخرى وأرباح أسهم مستحقة لم يطالب بها بعد مستحقة الدفع والتي هي مدرجة بالتكلفة المطفأة.

إن القيم المدرجة للأدوات المالية للمجموعة مثل النقد والأرصدة لدى البنوك وذمم تجارية مدينة وذمم أخرى وذمم دائنة أخرى تقارب بشكل معقول قيمها العادلة. ولذلك، لا يتطلب عمل إفصاح للقيمة العادلة للأدوات المالية هذه.

يوضح الجدول التالي التسلسل الهرمي لقياس القيمة العادلة لموجودات المجموعة المقاسة بالقيمة العادلة كما في ٣١ ديسمبر:

| ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ | تاريخ<br>التقييم | قياس القيمة العادلة باستخدام    |                                                           |                                                              | الموجودات المقاسة<br>بالقيمة العادلة |
|----------------|------------------|---------------------------------|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
|                |                  | أسعار مسعرة<br>في أسواق<br>نشطة | مدخلات ذات<br>تأثير جوهري<br>يمكن ملاحظتها<br>(المستوى ١) | مدخلات ذات<br>تأثير جوهري<br>لا يمكن ملاحظتها<br>(المستوى ٢) | المجموع                              |
|                |                  | دينار بحريني                    | دينار بحريني                                              | دينار بحريني                                                 | دينار بحريني                         |
| ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ |                  | -                               | -                                                         | ١١١,٨٠٠,٨٤٠                                                  | ١١١,٨٠٠,٨٤٠                          |

٢٩ القيمة العادلة للأدوات المالية (تتمة)

| قياس القيمة العادلة باستخدام |                                                     |                                                  |                                       | تاريخ التقييم  | ٣١ ديسمبر ٢٠١٥       |
|------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------|---------------------------------------|----------------|----------------------|
| مدخلات ذات تأثير             | مدخلات ذات تأثير جوهري لا يمكن ملاحظتها (المستوى ٣) | مدخلات ذات تأثير جوهري يمكن ملاحظتها (المستوى ٢) | أسعار مسعرة في أسواق نشطة (المستوى ١) |                |                      |
| المجموع                      | دينار بحريني                                        | دينار بحريني                                     | دينار بحريني                          |                |                      |
| ١١٠,٦٨٢,٧٣٤                  | ١١٠,٦٨٢,٧٣٤                                         | -                                                | -                                     | ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ | الإستثمارات العقارية |

لم يكن هناك أي تحويلات بين المستوى ١ والمستوى ٢ خلال السنة.

تم الإفصاح عن التغير في الإستثمارات العقارية المعاد تقييمها والتسوية ضمن المستوى ٣ في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة في إيضاح ٨.