عقارات السيف
SEEF PROPERTIES

# نبني نجاحنا

التقرير السنوي ٢٠١٣

**صاحب السمو الملكي الأمير**
**سلمان بن حمد آل خليفة**

ولي العهد نائب القائد الأعلى
النائب الأول لرئيس مجلس الوزراء

**حضرة صاحب الجلالة**
**الملك حمد بن عيسى آل خليفة**

ملك مملكة البحرين المفدى

**صاحب السمو الملكي الأمير**
**خليفة بن سلمان آل خليفة**

رئيس الوزراء الموقر

# الإدارة وجهـــات الإتصـــال

### رقم السجل التجاري
٤٤٣٤٤ صادر بتاريخ ٨ نوفمبر ١٩٩٩

### المكتب
ص. ب: ٢٠٠٨٤
المنامة، مملكة البحرين

**رئيس مجلس الإدارة:** عيسى محمد نجيبي
**نائب رئيس مجلس الإدارة:** صقر شاهين صقر
**المدير العام:** روبرت أديسون

### أعضاء مجلس الإدارة
السيد / عبدالجليل محمد جناحي
السيد / أحمد يوسف عبدالله
السيد / أنور عبدالله غلوم
د. مصطفى علي السيد
السيدة/ مي خليفة شويطر
السيد / هشام عبدالرحمن الريس
السيد / سطام سليمان القصيبي
السيد / يوسف أحمد الحمادي

### البنوك
بنك البحرين والكويت ش.م.ب
البنك الأهلي المتحد
بيت التمويل الكويتي
بنك البحرين الإسلامي
بنك البحرين الوطني
بنك السلام
بنك الإثمار

### مسجلو الأسهم
فخرو كاروي كمبيوتر شير د.م.م
ص. ب: ٥١٤
المنامة، مملكة البحرين

### مدققو الحسابات
ارنست ويونغ
ص. ب: ١٤٠
المنامة
مملكة البحرين

عقارات السيف

SEEF PROPERTIES

مجمع السيف
ضاحية السيف

مجمع السيف
مدينة عيسى

مجمع السيف
المحرق

FRASER SUITES
SEEF-BAHRAIN
فريزر سويتس السيف - البحرين

عجائب آيلاند
إنها متعة متواصلة من المرح لكل فرد

# المحتويات


| | |
|---|---|
| أعضاء مجلس الإدارة | ٢ |
| تقرير رئيس مجلس الإدارة | ٤ |
| تقرير المدير العام | ١٢ |
| حوكمة الشركة | ١٨ |
| نبذة عن السير الذاتية لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية | ٢٠ |
| اجتماعات مجلس الإدارة واللجان | ٢٦ |
| تقرير اللجنة الخيرية | ٢٨ |
| تقرير مدققي الحسابات | ٣٢ |
| القائمة الموحدة للمركز المالي | ٣٣ |
| القائمة الموحدة للدخل الشامل | ٣٤ |
| القائمة الموحدة للتغيرات في الحقوق | ٣٥ |
| القائمة الموحدة للتدفقات النقدية | ٣٦ |
| إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة | ٣٨ |

# أعضاء مجلس الإدارة

من اليسار إلى اليمين

**السيد/ يوسف أحمد الحمادي**
عضو مجلس الإدارة

**السيد/ هشام عبدالرحمن الريس**
عضو مجلس الإدارة

**د. مصطفى علي السيد**
عضو مجلس الإدارة

**السيد/ أنور عبدالله غلوم**
عضو مجلس الإدارة

**السيد/ عيسى محمد نجيبي**
رئيس مجلس الإدارة

**السيد/ سطام سليمان القصيبي**
عضو مجلس الإدارة

**السيد/ صقر شاهين صقر**
نائب رئيس مجلس الإدارة

**السيد/ عبدالجليل محمد جناحي**
عضو مجلس الإدارة

**السيد/ أحمد يوسف عبدالله**
عضو مجلس الإدارة

**السيدة/ مي خليفة شويطر**
عضو مجلس الإدارة

يقدم أعضاء المجلس، الذين تم ترشيحهم إما من قبل الشركة المساهمة أو تم انتخابهم في الاجتماع السنوي للجمعية العامة، خلاصة خبراتهم وتجاربهم لإدارة عمليات الشركة.

**السيد/ عيسى محمد نجيبي**
رئيس مجلس الإدارة

# تقرير رئيس مجلس الإدارة

«أعتز بوجودي ومساهمتي في شركة عقارات السيف ورئاستي لمجلس الإدارة، وأشعر بالحماس الكبير لتحقيق المزيد في المستقبل القريب ان شاء الله، فما يخبئه المستقبل بالنسبة لشركة عقارات السيف يبدو مشرقاً للغاية».

«نعايش جميعاً اقتصاداً محلياً يزداد قوة مع زيادة مستويات نشاط المستثمرين ما يمنحنا ثقة كبيرة ونحن نباشر في تنفيذ خطتنا الإستراتيجية، التي من شأنها مضاعفة حجم أعمال شركة عقارات السيف والإنطلاق بها نحو آفاق أكبر في السنوات المقبلة».

بالنيابة عن أعضاء مجلس الإدارة، فإنه لمن دواعي سروري أن أقدم لكم التقرير السنوي الرابع لشركة عقارات السيف ش. م. ب للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣.

ويسعدني أن أعلن عن تحقيق نتائج مالية قوية وأداء تشغيلي متميز على صعيد أعمالنا كافة. فعلى مدار عام ٢٠١٣، حققت شركة عقارات السيف ايرادات تشغيلية بلغت ١٢,١٩ مليون دينار بحريني، وأرباحاً صافية بلغت ١٠,٠٢ مليون دينار بحريني، بزيادة بلغت نسبتها ٤,٧ بالمائة و ٢١,٢ بالمائة على التوالي مقارنة بالعام ٢٠١٢.

وقد أنهت الشركة العام بميزانية قوية، فكما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣، لم يكن لدى شركة عقارات السيف أية ديون واحتفظت بأرصدة نقدية وبنكية بلغت ١٣٠,١٩ مليون دينار بحريني، بزيادة بلغت نسبتها ٥,١ بالمائة سنة بعد أخرى.

ويسلط هذا التقرير الضوء على التقدم الرئيسي الذي حققناه مع عدد من المبادرات لهذا العام، ونحن متحمسون للغاية حول عام ٢٠١٤ الذي سيشهد إطلاق مجمع السيف ـ المحرق، والتجديد الشامل والمثير لماجك آيلاند، فضلاً عن الانتهاء من مشروع المطعم الخارجي بمجمع السيف ـ ضاحية السيف.

## أهم المؤشرات المالية والأداء

يسرني أن أقدم لكم بطاقة النتائج المحمودة للأداء والنتائج، وتعكس نتائجنا عاماً آخر من النجاح، وحققنا خلالها نمواً كبيراً.

وبلغ صافي أرباح المجموعة الموحدة، بعد الأخذ في الاعتبار احتياطي التقييم، ١٠,٠٢ مليون دينار بحريني بالمقارنة مع ٨,٢٧ مليون دينار بحريني في العام ٢٠١٢ بزيادة تصاعدية بلغت نسبتها ٢١,٢ بالمائة.

ارتفعت إيرادات التشغيل من ١١,٦٤ مليون دينار بحريني في العام ٢٠١٢ إلى ١٢,١٩ مليون دينار بحريني في العام ٢٠١٣ ، بزيادة قدرها ٤,٧ بالمائة. وبلغت الأرباح ٧,١٢ مليون دينار بحريني بالمقارنة مع ٦,٩٠ مليون دينار بحريني في العام ٢٠١٢ (الذي يستثني مكسباً استثنائياً بقيمة ١,٠٨ مليون دينار بحريني ناتجة عن بيع الأراض)، بزيادة قدرها ٣,٢ بالمائة. وقد أظهرت شققنا المفروشة، التي تديرها فريزر سويتس، المزيد من الدلالة على تعافي الإقتصاد، حيث ارتفعت الإيرادات بنسبة ١٦,٢ بالمائة. ويتجسد التحسن في ايراداتنا من خلال الزيادة في الأرباح التشغيلية للمجموعة، بالإضافة إلى قيمة العقارات الاستثمارية بزيادة بلغت ٢,٨٩ مليون دينار.

المصدر الرئيسي لإيرادات الشركة مشتق من عمليات تأجير الأصول والضيافة والترفيه. زيادة الإقبال والطلب على وحدات مجمع السيف ـ ضاحية السيف، يؤكد على إنه لا يزال وجهة جذابة للعملاء والمستأجرين على السواء.

شهد العام ٢٠١٣ أيضاً حملة ناجحة لتغيير الهوية المؤسسية لمجمعاتنا، وهي حملة عملت على تجديد الصورة الذهنية، ونحن نتطلع إلى مبادرات مماثلة حيثما أمكن ذلك.

ارتفعت إيرادات التشغيل من ١١,٦٤ مليون دينار بحريني في العام ٢٠١٢ إلى ١٢,١٩ مليون دينار بحريني في العام ٢٠١٣.

# تقرير رئيس مجلس الإدارة (تتمـــــة)

يجسد نجاحنا على مر السنين قوة رسالتنا وموظفينا وقيمنا وثقافتنا

إن قرارنا بالاستثمار في مجمع السيف ـ المحرق، يبدو إنه سيجني على الشركة أرباحاً كبيرة، لا سيما وأن المجمع، الذي سيفتتح في وقت مبكر من النصف الثاني من العام ٢٠١٤، قد تم تأجيره بالكامل، وسنسعى على الدوام لاقتناص مثل هذه الفرص السانحة. ويركز مجلس الإدارة والإدارة على تحقيق نمو قوي وجني أرباحاً جيدة للمساهمين.

## التطلع للمستقبل بثقة

يجسد نجاحنا على مر السنين قوة رسالتنا وموظفينا وقيمنا وثقافتنا، فنحن عائلة تركز على هدفها لرفع القيمة للمساهمين من خلال تعزيز أعمالنا والمضي قدماً في خططنا. إن تركيزنا على تقديم تجربة غير مسبوقة لعملائنا ومساهمينا، على الرغم من التنافس المحموم، يدعونا للاحتفاظ بأعلى مستويات الأداء في معايير الصناعة وأفضل الممارسات وبحصة مرضية من السوق.

إننا سنواصل تعزيز جاذبية مجمع السيف، وسيشهد هذا العام تحديثاً سريعاً لماجك آيلاند من شأنه أن يعزز بشكل كبير، ليس فقط الإيرادات والأرباح، بل وزيادة الإقبال على المجمع، علماً بان حركة الزبائن على المجمع تشهد تزايداً سنة بعد الأخرى بنحو ١٠٪ ويستمر في النمو.

وسوف تضفي المطاعم الخارجية مزيداً من الجاذبية على المجمع من خلال توفير خيارات أوسع لتناول الطعام تقترن باستكمال ترميم مجمع السينمات بالمجمع.

موظفونا هم أهم أصولنا وستقوم الشركة بإعادة تقييم الهيكل التنظيمي وبرامج التدريب المهني وخطط الحوافز، وستعمل على وضع المزيد من المبادرات الرامية إلى تعزيز ونمو شركة عقارات السيف.

## المسئولية الإجتماعية للشركة

بخلاف تركيزنا على أعمالنا الرئيسية والأداء المالي للشركة، فإننا ملتزمون أيضاً بدورنا كشركة بحرينية تتحلى بالمسئولية، إذ تواصل الشركة تخصيص الأموال للأعمال الخيرية وسنظل ملتزمين برفاهية مجتمعنا.

### اعتمادات عام ٢٠١٣

بناء على النتائج المالية، أوصى مجلس الإدارة بالاعتمادات التالية للعام ٢٠١٣:

| | |
|---|---|
| الاحتياطي القانوني | **١,٠٠٣,٠٠٠ دينار بحريني** |
| أرباح مقترح توزيعها | **٤,٦٠٠,٠٠٠ دينار بحريني** |
| مكافأة أعضاء مجلس الإدارة | **١٩٨,٠٠٠ دينار بحريني** |
| المساهمات الخيرية | **٦٠,٠٠٠دينار بحريني** |
| مكاسب غير محققة محتفظ بها | **٤,٠٦٣,٤٤٥ دينار بحريني** |

## كلمة شكر وتقدير

خلال السنة المالية الماضية، استفدنا كثيراً من توجيهات مساهمينا ومستثمرينا ومن أعضاء مجلس الإدارة. ونحن نقدر الدعم القوي لمساهمينا وثقتهم ودعمهم لإستراتيجية الشركة.

وفي الختام، أود أن أتقدم بالشكر والتقدير لموظفينا لعملهم الدؤوب وللمستأجرين ولعملائنا لاستمرار توجيهاتهم وإيمانهم المتواصل بشركتنا. كذلك الشكر موصول لجميع الأطراف المعنية لدعمهم القوي لنا على مدى الأشهر الإثنتي عشر الماضية، وأتطلع إلى العمل معهم لمواصلة الارتقاء بشركة عقارات السيف والانطلاق بها نحو آفاق أرحب في السنوات المقبلة.

وبالنيابة عن زملائي في مجلس الإدارة، أود أن أعرب عن بالغ الشكر والتقدير لحضرة صاحب الجلالة الملك حمد بن عيسى آل خليفة، عاهل البلاد المفدى، وصاحب السمو الملكي الأمير خليفة بن سلمان آل خليفة رئيس الوزراء الموقر، وصاحب السمو الملكي الأمير سلمان بن حمد آل خليفة ولي العهد نائب رئيس مجلس الوزراء، على توجيهاتهم السديدة ودعمهم اللامحدود، وللجهات الحكومية كافة، والوزارات والمسئولين والمؤسسات فمساعداتهم ودعمهم كان خير عون لنا.

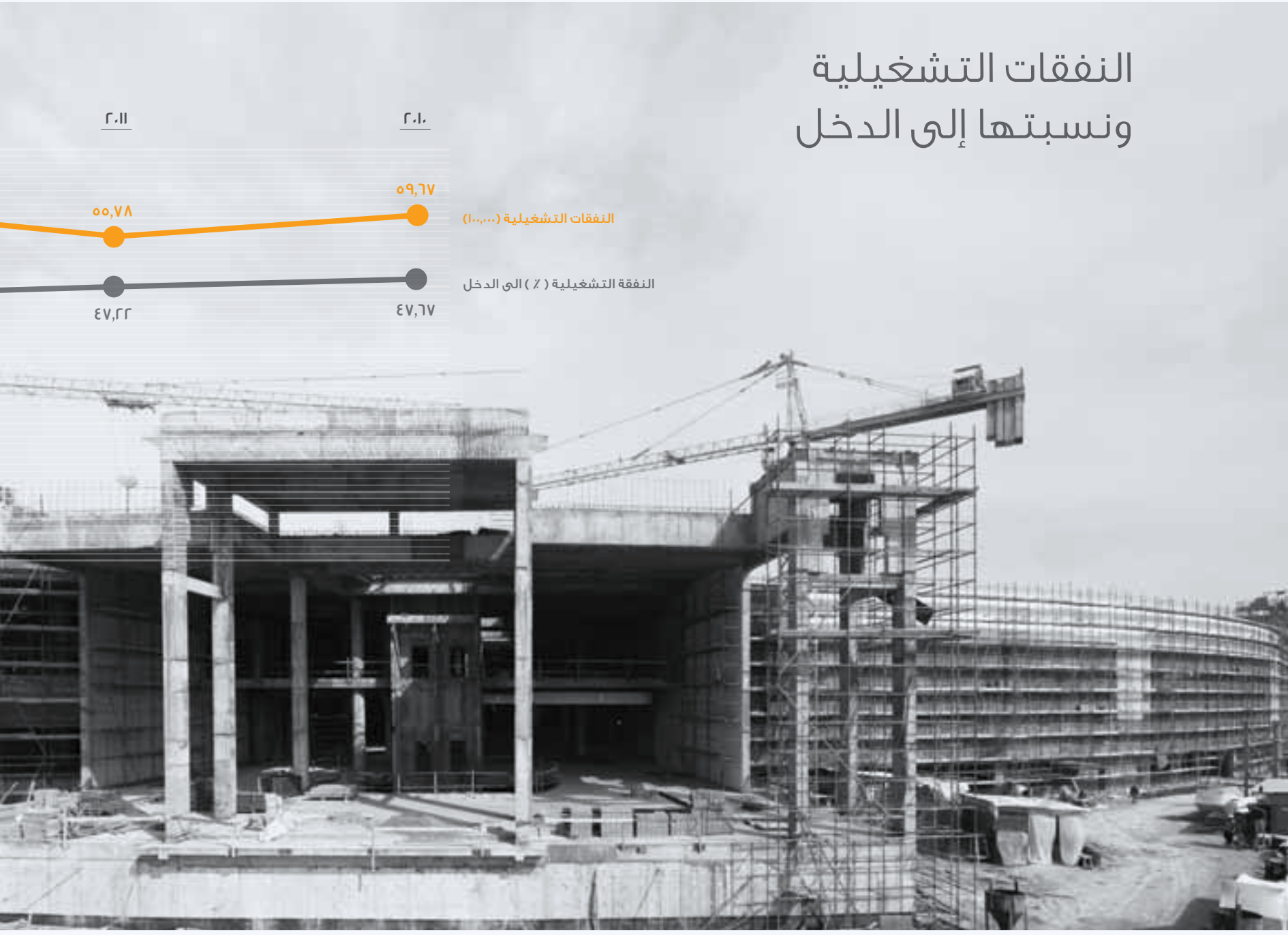
**عيسى محمد نجيبي**
رئيس مجلس الإدارة
١٦ فبراير ٢٠١٤

مجمع السيف

# اطلق مجمع السيف هويتة المؤسسية الجديدة في أكتوبر ٢٠١٣

شهد العام ٢٠١٣ أيضاً حملة ناجحة لتغيير الهوية المؤسسية لمجمعاتنا، وهي حملة عملت على تجديد الصورة الذهنية، ونحن نتطلع إلى مبادرات مماثلة حيثما أمكن ذلك.

# النفقات التشغيلية ونسبتها إلى الدخل



بلغ صافي الربح مبلغاً وقدره ١,٤٨ مليون دينار بحريني في الربع الأول من العام ٢٠١٣ بالمقارنة مع مبلغ ١,٦٦ مليون دينار بحريني في الربع الأول من العام ٢٠١٢، ويعزى ذلك إلى الزيادة في الاستثمار إلى جانب بعض النفقات غير التشغيلية الأخرى.

**السيد/ روبرت أديسون**
المدير العام

# تقرير المدير العام

**السادة المساهمين الكرام**

يسعدني أن أقدم لكم التقرير السنوي لشركة عقارات السيف للعام ٢٠١٣.

لقد كان العام ٢٠١٣ عاماً من العمل الشاق المثمر ولكنه مجز ومربح في الوقت نفسه، إذ شهدنا عودة المساهمين الى أسواق الأسهم والعقارات مرة أخرى، في بادرة ايجابية كبيرة للاقتصاد وللمملكة ككل.

## أهم مؤشرات العام ٢٠١٣

مرة أخرى، شهدت الأرباح التشغيلية للمجموعة ككل ارتفاعاً خلال هذا العام بنسبة ٦,٤ بالمائة في عام ٢٠١٣ من ١٠,٤٨ مليون دينار بحريني في العام ٢٠١٢ (الذي تضمن أرباحاً استثنائية بلغت ١,٠٨ مليون دينار بحريني من بيع الأرض)، الى ١١,١٥ مليون دينار بحرني في العام ٢٠١٣.

حققت محفظة التجزئة أداءً ومكاسب جيدة، ما يعكس المبادرات الجارية، مع زيادة الإيرادات من ٨,٥٥ مليون دينار بحريني في العام ٢٠١٢ الى ٨,٨٠ مليون دينار بحريني في العام ٢٠١٣ بزيادة قدرها ٣,٠ بالمائة.

وشهدت حركة المتسوقين في مجمع السيف كذلك زيادة بنسبة ١٠ بالمائة بالمقارنة مع أرقام السنوات الماضية، ومن المهم ملاحظة أنه حتى مع تغيير أيام عطلة نهاية الاسبوع بالمملكة العربية السعودية، إلا أن الحركة في تحسن مستمر من اسبوع لآخر، ما يؤكد من ناحية على جاذبية مجمع السيف كوجهة للتسوق، ومن ناحية أخرى للتحسن في الفعاليات التسويقية التي نطرحها كذلك، وكان أبرز فعاليات السيف التي حققت نجاحاً كبيراً في ديسمبر من العام الذي استقطب حشوداً هائلة وتغطية واسعة من قبل وسائل الإعلام الإجتماعية. وأخيراً وبالنسبة لمجمعات التسوق، فقد انتهينا من وضع الشعار الجديد خلال شهر أكتوبر في حفل حضره معالي الدكتور حسن فخرو وزير التجارة والصناعة.

كما يسرني أن أبلغكم بأن أعمال الضيافة ممثلة في أجنحة فريزر سويتس، حققت سنة ناجحة للغاية، إذ زادت معدلات الاشغال من ٦٦,٤ بالمائة في العام ٢٠١٢ الى ٧٢,٠ بالمائة في العام ٢٠١٣، وزادت إيراداتها من ١,٧٧ مليون دينار بحريني في العام ٢١٠٢ إلى ٢,٠٦ مليون دينار بحريني في العام ٢٠١٣.

وكما تم تفصيله من قبل، فقد قمنا بإجراء مراجعة شاملة لأداء أعمالنا ولأعمال مجك آيلاند. ويلتزم المجلس بمواصلة الاستثمار في هذا المجال الذي بإمكانه إضافة المزيد من القيمة إلى أعمال مراكز التسوق الخاصة بنا. ولتعزيز هذا التوجه، فإننا سوف نقوم بعمليات تحديث شاملة لمجك آيلاند بمجمع السيف من المتوقع لها أن تضاعف من أعداد الزوار أربعة مرات، وسوف يؤكد على قدرته على جذب أعداد كبيرة من العملاء إلى المجمع. كذلك سنقوم بافتتاح ماجك آيلاند في مجمع السيف ـ المحرق في عام ٢٠١٤.

بلغ إجمالي الإيرادات من مجك آيلاند في العام ٢٠١٣ مبلغاً وقدره ١,٣٢ مليون دينار بحريني مقابل ١,٣١ مليون دينار بحريني في العام ٢٠١٢. وقد حدى الأداء المالي الإجمالي للشركة الى اتخاذ قرار صعب بإغلاق ماجك آيلاند في مجمع الرملي وتركيز اهتمامنا على أعمالنا التجارية في مراكز التسوق الخاصة بنا.

وكما هي عادتنا، قمنا بتقييم أصولنا كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣، إذ بلغت قيمة الأصول الرئيسية للشركة، مجمع السيف ومجمع مدينة عيسى وأجنحة فرايزر سويتس، كما سبق تقييمها من قبل الشركة الاستشارية العالمية في مجال العقارات CBRE، إحدى أكبر شركات الاستشارات العقارية الدولية في العالم. وقدرت قيمة ما تبقى من المحفظة من قبل تساهل، وهي إحدى شركات العقارات المحلية. وقدرت قيمة المحفظة بأكملها بمبلغ ١٠٥,٣٨ مليون دينار بحريني، ما أدى لتحقيق مكاسب في القيمة العادلة بقيمة ٣,٩٣ مليون دينار بحريني. وقد اختار مجلس الإدارة مواصلة النهج المتحفظ لتأكيد مكاسب التقييم،

شهدت الأرباح التشغيلية للمجموعة ككل ارتفاعاً خلال هذا العام بنسبة ٦,٤ بالمائة

# تقرير المدير العام (تتمـــة)

فيما أخذ في الاعتبار التحوط بمبلغ ٢,٩٠ مليون دينار بحريني لعام ٢٠١٣. وقد تأكد لنا بأن التحسينات التي نجريها على عقاراتنا تساهم في زيادة نمو الإيرادات التي تنعكس في زيادة قيمة الأصول للشركة، وهو مايجسد قوة أعمالنا الرئيسية.

وفي العام الماضي، وفي معرض تقريري عن استثمارنا في مشروعنا الجديد، مجمع السيف المحرق، يسرني الآن أن أبلغكم بأنه وحتى تاريخ كتابة هذا التقرير، وقبل نحو أربعة أشهر من الانتهاء من أعمال الإنشاءات، فإن المجمع قد تم تأجيره بالكامل، مع توقعات بان تتجاوز الإيرادات توقعاتنا المبدئية. ونتوقع أن تساهم هذه الإضافة الى محفظتنا بشكل بارز في أعمالنا في العام ٢٠١٤ وما بعده.

ويبلغ إجمالي موجوداتنا الآن ١٣٠,١٩ مليون دينار بحريني مقارنة مع ١٢٣,٩١ مليون دينار بحريني في العام ٢٠١٢. وارتفع إجمالي حقوق المساهمين من ١١٧,٩٨ مليون دينار في عام ٢٠١٢ إلى ١٢٣,٨٦ مليون دينار بحريني في العام ٢٠١٣. وبلغ صافي أرباح المجموعة الموحدة بعد الأخذ في الاعتبار احتياطي اعادة التقييم مبلغاً وقدره ١٠,٠٢ مليون دينار بحريني مقارنة مع ٨,٢٧ مليون دينار بحريني في العام ٢٠١٢. وبلغ العائد على السهم الأساسي والمخفض لعام ٢١٠٣، ٢١,٧٩ فلساً للسهم الواحد بالمقارنة مع ١٧,٩٨ فلساً للسهم الواحد في العام ٢٠١٢.

## التطلع للمستقبل

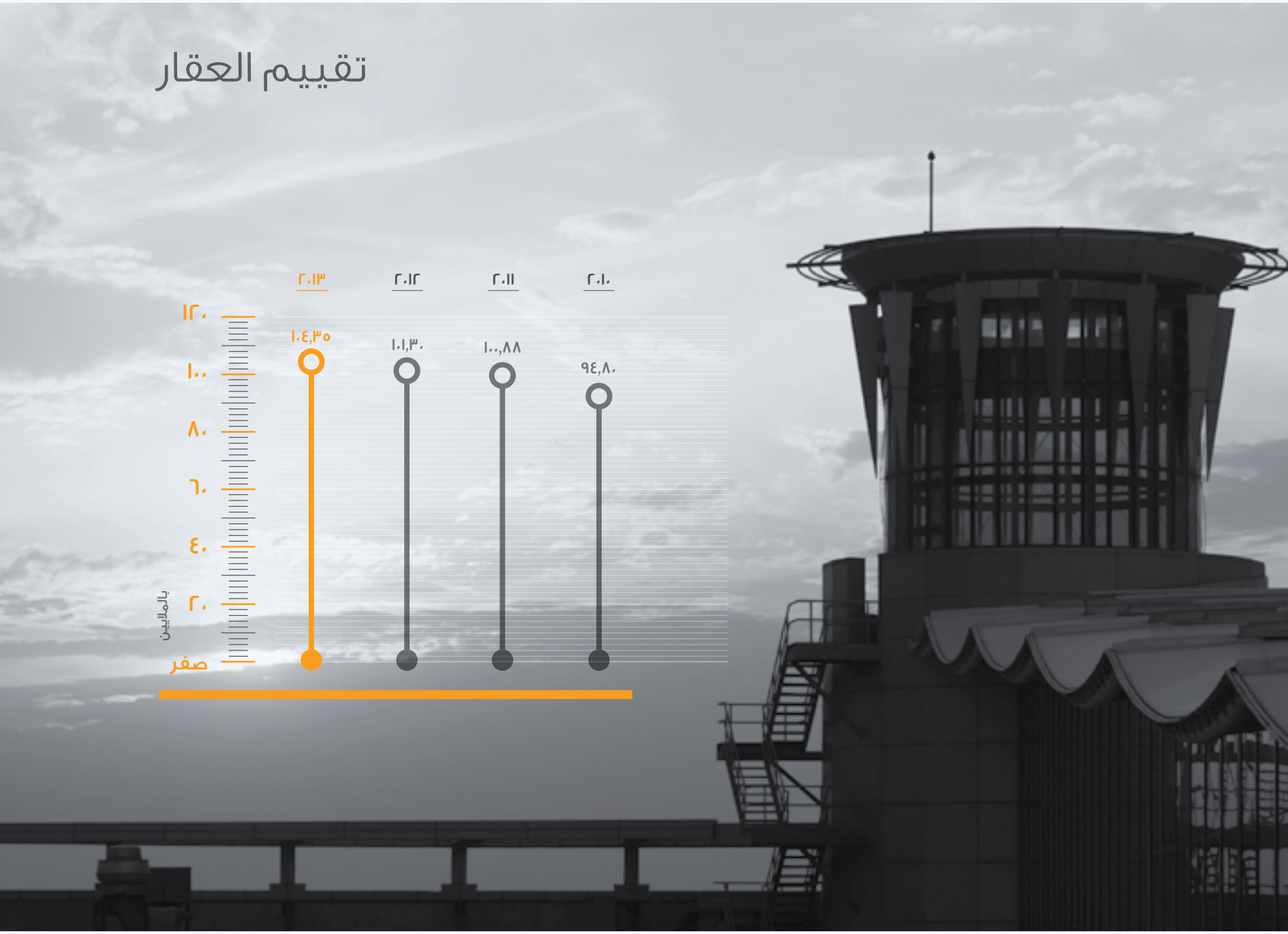
٢٠١٤ سيكون معلماً رئيسياً لشركة عقارات السيف، وسوف نقوم بافتتاح مجمع السيف ـ المحرق ونجدد ماجك آيلاند والمطاعم الخارجية، كما نعتزم تحليل محفظتنا ونضع خطط الأعمال لكل عقار لتحقيق القيمة القصوى منه. ويبدو واضحاً من ارتفاع سعر السهم – نمى بنسبة ٢٥ بالمائة في العام ٢٠١٣، أن مستثمرينا باتوا على اقتناع بخطط النمو للشركة ونحن نبحث بنشاط عن مشروعنا الكبير المقبل الذي من شأنه أن يمكننا من تحقيق خططنا الإستراتيجية. ويقيناً فإن عقارات السيف تواصل تحقيق مستويات أداء جيدة، ونعتزم الحفاظ على هذا الزخم وتقديم أفضل قيمة للمساهمين.

أخيراً، أتوجه باشكر لمجلس الإدارة، وزملائي في الفريق على جهودهم المخلصة ودعمهم المتواصل والتزامهم.

مع أطيب التمنيات،،،

**روبرت أديسون**
المدير العام

# تقييم العقار



مجمع السيف
seef mall

# ٢٠١٤ سيكون معلماً رئيسياً لشركة عقارات السيف.

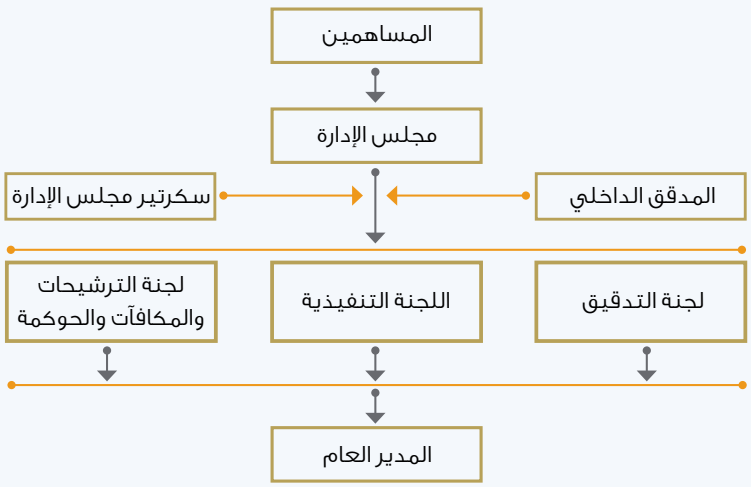
يبلغ إجمالي موجوداتنا الآن ١٣٠,١٩ مليون دينار بحريني مقارنة مع ١٢٣,٩١ مليون دينار بحريني في العام ٢٠١٢. وارتفع إجمالي حقوق المساهمين من ١١٧,٩٨ مليون دينار في عام ٢٠١٢ إلى ١٢٣,٨٦ مليون دينار بحريني في العام ٢٠١٣.

# حوكمة الشركة

## مقدمـــة

تنتهج الشركة أفضل السياسات المعتمدة فيما يتعلق بمجال حوكمة الشركة. كما تبنى مجلس الإدارة القيم والمعايير التي تكفل أفضل الممارسات المرجوة من الموظفين في إطار تواصلهم مع المساهمين، المستأجرين، زملاء العمل، الوكلاء والشركاء التجاريين وملاك الأسهم الآخرين على حد سواء. وتتمثل أهم القيم الأساسية المطبقة في الشركة في اليقين بأن بلوغ أعلى مستويات النزاهة والمهنية هو من الضروريات الحتمية أثناء تأدية مختلف الأعمال والأنشطة. فقد تم اعتماد وثيقة حوكمة الشركة تزامناً مع طرح أسهم الشركة للاكتتاب العام بنجاح تام، بيد أن هذه الوثيقة تبقى خاضعة للتعديل والمراجعة المستمرة بهدف الحفاظ على انطباقها الدائم مع معايير هذا المجال وأفضل الممارسات المتصلة به. تلتزم الشركة بأعلى معايير حوكمة الشركات. وفي سبيلها لتحقيق ذلك، وللامتثال لقواعد حوكمة الشركات الجديدة التي صدرت في البحرين، فقد قامت الشركة بمراجعة شاملة للممارسات الحالية، وتحديد فرص التحسين واتخاذ الإجراءات المناسبة. كما امتثلت الشركة بشكل جوهري للائحة الجديدة لحوكمة الشركات وعززت ممارساتها للحوكمة بشكل أكبر.

## وفيما يلي هيكل الحوكمة في الشركة



## الملكـية

تؤول ملكية الشركة بموجب هيكل المساهمة كما هو مذكور في البند رقم ١١ من البيانات المالية. ولا تؤول ملكية أي سهم من أسهم الشركة لأي من أعضاء الإدارة التنفيذية أو المدراء الآخرين أو أي فرد من عائلاتهم.

## مجلس الإدارة

تدار الشركة من قبل مجلس إدارتها. وتتمثل واجبات مجلس الإدارة الأساسية في إيجاد القيم المستهدفة التي يتطلع إليها المساهمين بغرض وضع الشركة موضع الريادة التجارية والتنافسية المرجوة وتحقيق الأهداف الإستراتيجية لها، فضلاً عن تأكيد توافر الموارد المالية والمصادر الضرورية الأخرى التي تكفل تحقيق تلك الأهداف بأفضل صورها.

و بعد عملية الانتخاب التي جرت في الإجتماع السنوي للشركة الذي عقد في ٣١ مارس ٢٠١٣، تولى مجلس الإدارة الحالي مهام إدارة الشركة اعتباراً من ١ أبريل ٢٠١٣. ويجتمع مجلس الإدارة أربع مرات على الأقل في السنة التقويمية متضمناً الشئون والموضوعات التي تستلزم مراجعة ومناقشة وموافقة مجلس الإدارة عليها. ومن مهام المجلس المحددة، مراجعة الإستراتيجية العامة للشركة، اعتماد الميزانية السنوية، مراجعة الأداء التشغيلي والمالي للشركة بشكل دوري بجانب الأمور الأخرى كافة ذات الصلة بالشركة.

## لجان مجلس الإدارة

عمد مجلس الإدارة إلى تشكيل عدد من اللجان المختلفة التي أسندت إليها مهام وأدوار معينة. وقد تم بصورة جلية تحديد أدوار ومهام كل لجنة من تلك اللجان على حدة حيث أنها تألفت من أعضاء مجلس الإدارة ووزعت استناداً لخبرات ومجالات اختصاص أعضاء مجلس الإدارة.

١. **لجنة التدقيق**

أ. السيد/ يوسف أحمد الحمادي
**رئيس اللجنة**

ب. السيد/ أحمد يوسف عبدالله
عضو

ج. السيد/ أنور عبدالله غلوم
عضو

٢. **اللجنة التنفيذية**

أ. السيد/ سطام سليمان القصيبي
**رئيس اللجنة**

ب. السيد/ صقر شاهين صقر
عضو

ج. السيد/ عبدالجليل محمد جناحي
عضو

٣. **لجنة الترشيحات والمكافآت والحوكمة**

أ. السيد/ عيسى محمد نجيبي
**رئيس اللجنة**

ب. السيدة/ مي خليفة شويطر
عضو

ج. د. مصطفى علي السيد
عضو

# نبذة عن السير الذاتية لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

أعضاء مجلس الإدارة ممن رشحوا من قبل المساهمين أو تم انتخابهم في الاجتماع السنوي للشركة يكرسون خبراتهم المكتسبة في مجالات اختصاصاتهم لإدارة الشركة وفق أفضل المستويات المرجوة. نستعرض تالياً معلومات موجزة عن السير الذاتية لأعضاء مجلس الإدارة:

## ا. السيد / عيسى محمد نجيبي

| | |
|---|---|
| **المنصب:** | رئيس مجلس إدارة شركة عقارات السيف |
| **المؤهلات التعليمية:** | • بكالوريوس الهندسة المدنية |
| **الخبرات:** | • عضو مؤسس ونائب رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب لشركة نجيبي للاستثمار |
| **المناصب الأخرى / عضويات مجالس الإدارات الأخرى:** | • رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب لشركة السوق العقارية<br>• رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب لشركة الخدمات التجارية المتحدة<br>• عضو مجلس الإدارة ومجلس الأمناء ورئيس اللجنة التنفيذية للجامعة الملكية للبنات<br>• عضو مجلس إدارة شركة المول<br>• عضو مجلس إدارة شركة توليبس العقارية<br>• عضو مجلس إدارة شركة لونا العقارية<br>• عضو مجلس إدارة شركة كراون للصناعات<br>• عضو مجلس إدارة شركة سكراب مولد – البحرين<br>• عضو مجلس إدارة شركة المملكة العقارية<br>• عضو مجلس إدارة شركة سفريات البحرين العالمية<br>• عضو مجلس إدارة شركة عالم الديكور<br>• عضو مجلس إدارة شركة متجر الشرق الأوسط |

## ٢. السيد / صقر شاهين صقر

| | |
|---|---|
| **المنصب:** | نائب رئيس مجلس إدارة شركة عقارات السيف |
| **المؤهلات التعليمية:** | • ماجستير العلوم في الإدارة الصناعية وهندسة النظم، جامعة سان خوسيه، كاليفورنيا، الولايات المتحدة الأمريكية، ديسمبر ١٩٨٥.<br>• بكالوريوس العلوم في الهندسة الصناعية، جامعة ميامي، فلوريدا، الولايات المتحدة الأمريكية، مايو ١٩٨٤. |
| **الخبرات:** | • مدير التنمية الصناعية – وزارة الصناعة والتجارة ١٩٩٠–١٩٩٦.<br>• رئيس التخطيط الاستراتيجي – وزارة التنمية والصناعة ١٩٨٦–١٩٩٠. |
| **المناصب الأخرى / عضويات مجالس الإدارات الأخرى:** | • الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب – شركة منتجات أوال<br>• الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب – شركة الخليج للخدمات<br>• الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب – منتجات الجبس<br>• رئيس – هيلتي البحرين<br>• المدير التنفيذي – مصانع تكنولوجيا المواد الكاشطة (المملكة العربية السعودية)<br>• رئيس مجلس الإدارة الحالي – شركة اسماك<br>• عضو مجلس الإدارة ونائب امين صندوق – غرفة تجارة وصناعة البحرين<br>• نائب رئيس مجلس إدارة – هيئة تنظيم سوق العمل<br>• عضو مجلس الإدارة وعضو الإدارة التنفيذية – أصول لإدارة الأصول<br>• عضو – بنك البحرين للتنمية<br>• عضو مجلس الإدارة – نسيج<br>• عضو مجلس الإدارة – النادي البحري<br>• نائب رئيس مجلس الإدارة – مجلس الأعمال البحريني الفلبيني<br>• نائب رئيس مجلس الإدارة – مجلس الأعمال البحريني التايلاندي |

# نبذة عن السير الذاتية لأعضاء
# مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية (تتمـــــة)

### ٣. السيد / سطام سليمان القصيبي

| | |
|---|---|
| **المنصب:** | عضو مجلس إدارة شركة عقارات السيف |
| **المؤهلات التعليمية:** | • بكالوريوس محاسبة – جامعة الملك فهد – المملكة العربية السعودية<br>• ماجستير إدارة الأعمال من جامعة ديبول |
| **الخبرات:** | • البنك السعودي البريطاني – إحدى الشركات التابعة لمجموعة اتش اس بي سي العالمية<br>• بنك البركة الإسلامي – تابع لمجموعة دلة البركة |
| **المناصب الأخرى / عضويات مجالس الإدارات الأخرى:** | • المدير التنفيذي ورئيس الشؤون المالية والموارد البشرية ببيت التمويل الكويتي – البحرين<br>• عضو مجلس إدارة ميراكل جرافكس ذ.م.م<br>• عضو مجلس إدارة ديار المحرق |

### ٤. السيد / عبدالجليل محمد جناحي

| | |
|---|---|
| **المنصب:** | عضو مجلس إدارة شركة عقارات السيف |
| **المؤهلات التعليمية:** | • ماجستير الهندسة المدنية/ إدارة الإنشاءات – الولايات المتحدة الأمريكية – ١٩٩٩<br>• بكالوريوس الهندسة المدنية – كلية الخليج للتكنولوجيا ١٩٨٥ (جامعة البحرين حالياً)<br>• دبلوم إدارة الإنشاء – معهد سيتي أند غيلدس – لندن ١٩٨٢ |
| **الخبرات:** | • مدير مشاريع ببيت التمويل الكويتي لسبعة أعوام<br>• مدير المشاريع والتطوير بشركة عقارات السيف لستة أعوام<br>• مهندس مدني أول بوزارة الإسكان لأكثر من ١٣ عاماً<br>• مهندس مدني بشركة مكتب المشرق العربي للاستشارات الهندسية – لمدة عامين |
| **المناصب الأخرى / عضويات مجالس الإدارات الأخرى:** | • مدير المشاريع – بيت التمويل الكويتي، البحرين<br>• عضو مجلس إدارة شركة ديار المحرق |

## ٥. السيد/ يوسف أحمد الحمادي

**المنصب:** عضو مجلس إدارة شركة عقارات السيف

**المؤهلات التعليمية:**
- ماجستير في إدارة الأعمال، جامعة البحرين

**الخبرات:**
- ٢٠٠٢ إلى اليوم: مدير مالي، بيت التمويل الكويتي، البحرين.
- ١٩٩٠–٢٠٠٢: نائب الرئيس المقيم/نائب المراقب المالي – سيتي بنك، البحرين

**المناصب الأخرى / عضويات مجالس الإدارات الأخرى:**
- عضو مجلس إدارة – مجموعة ماذرويل المحدودة

## ٦. د. مصطفى علي السيد

**المنصب:** عضو مجلس إدارة شركة عقارات السيف

**المؤهلات التعليمية:**
- ماجستير في إدارة الأعمال، جامعة البحرين
- ماجستير إدارة المشاريع الصناعية – ايرلندا
- بكالوريوس الهندسة الميكانيكية – المملكة المتحدة

**الخبرات:**
خبرة لأكثر من ٣٥ عاماً عبر المناصب التالية:
- الرئيس التنفيذي – شركة نفط البحرين (بابكو)
- كبير مهندسين – وزارة الأشغال والكهرباء والماء
- الرئيس التنفيذي – شركة ميدال كيبلز المحدودة
- المدير العام – شركة الخليج للصناعات البتروكيماوية (جيبك)

**المناصب الأخرى / عضويات مجالس الإدارات الأخرى:**
- الأمين العام للمؤسسة الخيرية الملكية
- عضو مجلس إدارة شركة ناس
- عضو مجلس إدارة الشركة الوطنية القابضة للنفط والغاز
- عضو مجلس إدارة شركة بابكو
- عضو مجلس إدارة بنك الأسرة
- عضو مجلس إدارة جمعية البحرين للصحة والسلامة

# نبذة عن السير الذاتية لأعضاء
# مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية (تتمـــــة)

## ٧. السيدة/ مي خليفة شويطر

| | |
|---|---|
| **المنصب:** | عضو مجلس إدارة شركة عقارات السيف |
| **المؤهلات التعليمية:** | • المعهد القانوني للمحكمين، المملكة المتحدة، ٢٠٠٩.<br>• دبلوم الدراسات العليا في القانون الدولي والدراسات الدبلوماسية، جامعة بيروت العربية، كلية القانون، ٢٠٠٦.<br>• بكالوريوس القانون: جامعة بيروت العربية، كلية الحقوق ٢٠٠٠ |
| **الخبرات:** | • ٥ سنوات: مؤسس شريك وشريك إداري، تراست بارتنرز للمحاماة<br>• ٥ سنوات: مؤسس مكتب مي شويطر للمحاماة<br>• محامية لمدة ٣ سنوات، مكتب المحامي عبد الله هاشم |
| **المناصب الأخرى / عضويات مجالس الإدارات الأخرى:** | • مدير، شركة خليفة راشد شويطر وأولاده ذ. م. م |

## ٨. السيد/ أنور عبدالله غلوم

| | |
|---|---|
| **المنصب:** | عضو مجلس إدارة شركة عقارات السيف |
| **المؤهلات التعليمية:** | • بكالوريوس في المحاسبة من جامعة الأزهر ١٩٨١<br>• جمعية فنيي المحاسبة، المملكة المتحدة ١٩٨٩<br>• محاسب عربي قانوني معتمد، ١٩٩٥<br>• محاسب قانوني اسلامي معتمد، ٢٠٠٧<br>• دبلوم تنفيذي في التنمية، فرجينيا، الولايات المتحدة الأمريكية ٢٠٠٠ |
| **الخبرات:** | • ٥ سنوات محاسب في مكتب المتابعة لدول مجلس التعاون الخليجي<br>• ٤ سنوات، محلل مالي، وزارة المالية<br>• ٤ سنوات محاسب الأصول الثابتة، بتلكو<br>• ١٥ سنة رئيس حسابات الصندوق المدني، إدارة المعاشات التقاعدية<br>• مدير مساهمات الإيرادات، الهيئة العامة للتأمين الاجتماعي ورئيس الشؤون المالية في صندوق المعاشات العسكرية |
| **المناصب الأخرى / عضويات مجالس الإدارات الأخرى:** | • عضو مجلس الإدارة، شركة الأوراق المالية والاستثمار (سيكو) |

## ٩. السيد/ أحمد يوسف عبدالله

| | |
|---|---|
| **المنصب:** | عضو مجلس إدارة شركة عقارات السيف |
| **المؤهلات التعليمية:** | • دبلوم إدارة الأعمال<br>• دبلوم اللغات الأجنبية (المعهد الفرنسي للغات – البحرين) |
| **الخبرات:** | • البكالوريوس في الهندسة المدنية، جامعة الكويتي ١٩٩٤ |
| **المناصب الأخرى / عضويات مجالس الإدارات الأخرى:** | • حالياً (منذ ٦ أشهر) – مدير أول، شركة إدامة العقارية<br>• ٦ سنوات – الرئيس التنفيذي، شركة أبعاد العقارية<br>• سنتان – مدير شركة تطوير المشاريع، شركة تطوير الخليج العقارية<br>• ٤ سنوات – مدير العقارات، شركة الصالحية العقارية<br>• سنتان – مدير مشاريع، شركة الفنادق الكويتية<br>• ٥ سنوات، مدير المشاريع، جامعة الكويت |

## ١٠. السيد/ هشام عبدالرحمن الريس

| | |
|---|---|
| **المنصب:** | عضو مجلس إدارة شركة عقارات السيف |
| **المؤهلات التعليمية:** | • عضو معهد مساحي الكميات الملكي<br>• عضو في لجنة تنظيم مزاولة المهن الهندسية ، البحرين<br>• حاصل على درجة البكالوريوس في مسح الكميات، جامعة البوليتكنك بورتسموث، المملكة المتحدة ٢ يوليو ١٩٩١ |
| **الخبرات:** | • الرئيس التنفيذي لمكتب HAJ<br>• مدير عام مكتب HAJ<br>• الشريك المقيم، دي جي جونز وشركاه،البحرين<br>• مساح كميات، دي جي جونز وشركاته، البحرين |

# إجتماعات مجلس الإدارة واللجان

حضر أعضاء مجلس الإدارة خلال الفترة من ١ يناير إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ عدد من الاجتماعات لمناقشة واعتماد عدة موضوعات وقرارات بموجب جدول الأعمال المقرر.

ونوضح تالياً موجزاً للاجتماعات المنعقدة خلال الفترة المشار إليها مشمولة بعدد مرات حضور أعضاء مجلس الإدارة.

| مجلس الإدارة | اللجـــــان | | | |
|---|---|---|---|---|
| | مجلس الإدارة | التنفيذية | التدقيق | الاجتماعات غير الاعتيادية |
| عدد الاجتماعات التي عقدت من يناير ٢٠١٣ إلى ديسمبر ٢٠١٣ | ٤ | ٦ | ٤ | ٤ |
| الحضور: | | | | |
| السيد/ عيسى محمد نجيبي | ٤ | | | ٤ |
| السيد/ صقر شاهين صقر | ٣ | ٦ | | |
| د. مصطفى علي السيد | ٤ | | | ٤ |
| السيد/ سطام سليمان القصيبي | ٤ | ٦ | | |
| السيد/ يوسف أحمد الحمادي | ٤ | | ٤ | |
| السيد/ عبدالجليل محمد جناحي | ٣ | ٦ | | |
| السيد/ هشام عبدالرحمن الريس | ٣ | | | |
| السيدة/ مي خليفة شويطر | ٤ | | | ٣ |
| السيد/ أنور عبدالله غلوم | ٤ | | ٣ | |
| السيد/ أحمد يوسف عبدالله | ٤ | | ٣ | |

## المكافآت

بموجب قانون الشركات التجارية البحريني لعام ٢٠٠١، المرسوم رقم ٢١ لعام ٢٠٠١ ونسبة للسنة موضع المراجعة، بلغت قيمة مكافآت أعضاء مجلس الإدارة ومخصصات حضور الأعضاء التي قامت الشركة بصرفها ٢٠٠,٤٠٠ دينار بحريني (٢٠١٢: ١٣٨,١٠٠ دينار بحريني)، تم سدادها لأعضاء المجلس مقابل بدلات لحضور الاجتماعات.

## قانون السلوك

يشمل قانون السلوك في الشركة سلوك المدراء ومسئولي الإدارة التنفيذية والموظفين على حد سواء. ويلزم القانون الموقعين عليه باتباع أعلى معايير المهنة والإخلاص المطلق أثناء أداء المهام المناطة بهم. كما أن القانون يشمل بند تضارب المصالح والإفشاء عن المعلومات الداخلية والمحافظة على سريتها.

## سياسة التعاملات التجارية الداخلية

يلتزم أعضاء مجلس الإدارة والأفراد المعنيين في الشركة بقوانين معينة تتعلق بالتعاملات التجارية الداخلية ويتعين عليهم وفقاً لها الكشف عن أية تفاصيل عن مساهمتهم في الشركة. وتشرف لجنة التدقيق على مدى التزام الشركة بتطورات وتحديثات تعليمات الالتزام بقوانين التعاملات الداخلية التي تصدر عن مصرف البحرين المركزي وترفع تقاريرها لمجلس الإدارة. وخلال عام ٢٠١٣، تم استعراض جميع الإجراءات ذات الصلة وتحديثها عند الضرورة.

## مكافحة غسل الأموال

لم ترصد أو تواجه الشركة أية تعاملات مشبوهة قد تكون ذات علاقة بعمليات غسل الاموال أو تمويل الإرهاب.

## إستراتيجيات وسياسات إدارة المخاطر

يتمحور دور إدارة المخاطر بشكل أساسي في تحديد ومراقبة وضبط المخاطر كافة التي يمكن أن تتعرض لها الشركة أثناء مزاولة أنشطتها الاعتيادية. وتكمن أبرز مواطن المخاطرة بالنسبة لعمل الشركة في الديون، السيولة، السوق، الشئون الفنية والتشغيلية إضافة لمخاطر تعيين المصادر الخارجية. ويمكن أن ترتبط تلك المخاطر بالاستثمارات أو الشركات ويمكن أن تكون متصلة بعمليات داخلية أو خارجية المنشأ على عمليات الشركة. وهذه المخاطر مدرجة في الملاحظة ٢٦ من البيانات المالية.

وتحدد الشركة وتقوم بتقييم ومراقبة وضبط وإدارة مختلف المخاطر المحتملة بوتيرة متواصلة ومستمرة. كما تمارس الشركة الإجراءات والضوابط المحددة التي تتناسب مع طبيعة وحجم وتعقيد عملياتها. وتقوم اللجنة التنفيذية بمراقبة محفظة الاستثمارات والمخاطر المتعلقة بها وتتخذ الإجراءات الوقائية للتقليل من حدة تلك المخاطر.

كما تتم السيطرة على المخاطر الداخلية من خلال وضع أنظمة ضبط تتسم بالفاعلية والشمولية حيث تخضع للاختبار بصورة دورية ومنظمة. وتتولى لجنة التدقيق مسؤولية ضمان وجود ضوابط داخلية كافية للتخفيف من حدة أية مخاطر حالية أو محتملة.

## الرقابة الداخلية

يقوم المدراء بمراجعة جدوى نظام الشركة فيما يتعلق بالضوابط المالية وغير المالية بما في ذلك الضوابط التشغيلية وضوابط الالتزام وإدارة المخاطر فضلاً عن إجراءات الضبط الداخلي وفق أعلى المعايير المهنية المطلوبة. وقد اشتملت هذه المراجعات على تقييم الضوابط الداخلية وضوابط الرقابة المالية الداخلية على وجه الخصوص من خلال ممارسات التدقيق الداخلي، وضمان الإدارة فيما يتعلق بشئون الرقابة وتقارير المدققين الخارجيين المتصلة بالمضامين المحددة في إطار أعمال التدقيق القانوني.

## الغرامات والعقوبات

لم تقم الشركة بدفع أية غرامات ولم تتعرض لأية عقوبات من قبل الجهات الحكومية أو التنظيمية المعنية خلال السنة محل المراجعة.

# تقرير اللجنة الخيرية

ضمن اطار برنامج شركة عقارات السيف للمسؤلية الإجتماعية، تلقت اللجنة الخيرية العديد من طلبات الحصول على الدعم من مختلف الجمعيات والمؤسسات الخيرية.

وتقوم سياستنا على أساس تقديم كل المساعدات الممكنة للجمعيات والمؤسسات الخيرية بطريقة ملموسة.

خلال العام ٢٠١٣ تم تخصيص ما مجموعه ١٤٧,٠٠٠ دينار بحريني لصالح الأعمال الخيرية. وكان من بين المستفيدين الرئيسيين الجمعية البحرينية للإعاقة الذهنية والتوحد بمبلغ قدره ١٥,٥٠٠ دينار بحريني لتوسعة قاعة إعادة التأهيل. كذلك قامت الشركة بالتبرع بحافلة مجهزة خصيصاً لنقل ذوي الإحتياجات الخاصة داخل محمية العرين بقيمة ١٤,٠٠٠ دينار بحريني، فضلاً عن تشييد مظلة لبركة السباحة في مقر المركز البحريني للحراك الدولي بقيمة ٢٨,٥٠٠ دينار بحريني.

وشملت المؤسسات الخيرية الأخرى التي تم دعمها كل من المؤسسة الخيرية الملكية، وجمعية التعافي من المخدرات، ومركز المحرق للرعاية الإجتماعية، وصندوق الزكاة والصدقات بوزارة العدل، ومركز المحرق لرعاية الوالدين، وجمعية البحرين الخيرية، الجمعية البحرينية لمتلازمة دوان، والجمعية البحرينية لأولياء أمور المعاقين وأصدقائهم، والمعهد السعودي البحريني للمكفوفين، والجمعية الأهلية لأمراض الدم الوراثية، وجمعية السنابل لرعاية الأيتام.

ويسر شركة عقارات السيف أن تكون في وضع يمكنها من دعم هذه الجمعيات الخيرية الجديرة بالاهتمام وأن تصنع فارقاً. ومع الدعم المستمر من مجلس الإدارة والمساهمين، فإننا سنواصل تقديم مساعداتنا لصالح الأعمال الخيرية والإنسانية.

**الجمعية البحرينة للإعاقة الذهنية والتوحد**

توسعة قاعة إعادة التأهيل

**محمية العرين**

تبرعت الشركة بحافلة مجهزة خصيصاً لنقل ذوي الاحتياجات الخاصة داخل المحمية.

**المركز البحريني للحراك الدولي**

تشييد مظلة لبركة السباحة

Seef Mall

# الأرباح التشغيلية

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

### تقرير حول القوائم المالية الموحدة

لقد قمنا بتدقيق القوائم المالية الموحدة المرفقة لشركة عقارات السيف ش.م.ب. («الشركة») وشركتها التابعة (المشار إليهما معاً «بالمجموعة») والتي تشمل القائمة الموحدة للمركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ والقوائم الموحدة للدخل الشامل والتغيرات في الحقوق والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وملخص لأهم السياسات المحاسبية والمعلومات الإيضاحية الأخرى.

**مسئولية مجلس الإدارة عن القوائم المالية الموحدة**

إن مجلس الإدارة هو المسئول عن الإعداد والعرض العادل لهذه القوائم المالية الموحدة وفقا للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، وعن نظم الرقابة الداخلية التي يراها مجلس الإدارة ضرورية لإعداد قوائم مالية موحدة خالية من الأخطاء الجوهرية، سواء ناتجة عن تجاوزات أو أخطاء.

**مسئولية مدققي الحسابات**

إن مسئوليتنا هي إبداء الرأي حول هذه القوائم المالية الموحدة استناداً إلى أعمال التدقيق التي قمنا بها. لقد تمت أعمال التدقيق التي قمنا بها وفقاً لمعايير التدقيق الدولية التي تتطلب منا الإلتزام بالأخلاقيات المهنية ذات العلاقة وتخطيط وتنفيذ أعمال التدقيق للحصول على تأكيدات معقولة بأن القوائم المالية الموحدة خالية من أية أخطاء جوهرية.

تشمل أعمال التدقيق القيام بإجراءات للحصول على أدلة تدقيق مؤيده للمبالغ والإيضاحات المفصح عنها في هذه القوائم المالية الموحدة. إن اختيار الإجراءات المناسبة يعتمد على تقديراتنا المهنية، بما في ذلك تقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية الموحدة، سواء ناتجة عن تجاوزات أو أخطاء. وعند تقييم هذه المخاطر يتم الأخذ في الاعتبار نظم الرقابة الداخلية المعنية بإعداد وعرض القوائم المالية الموحدة بصورة عادلة والتي تمكننا من تصميم إجراءات تدقيق مناسبة في ظل الأوضاع القائمة، ولكن ليس لغرض إبداء رأي مهني حول فعالية نظام الرقابة الداخلية للشركة. كما تتضمن أعمال التدقيق تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية التي أجراها مجلس الإدارة وكذلك تقييم العرض العام للقوائم المالية الموحدة.

وباعتقادنا إن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتمكيننا من إبداء رأي تدقيق حول هذه القوائم.

**الـــرأي**

في رأينا إن القوائم المالية الموحدة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، عن المركز المالي للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

### تقرير حول المتطلبات التنظيمية الأخرى

وفقاً لمتطلبات قانون الشركات التجارية البحريني، نفيد بأن:

أ) الشركة تحتفظ بسجلات محاسبية منتظمة وأن القوائم المالية الموحدة تتفق مع تلك السجلات؛ و

ب) المعلومات المالية الواردة في تقرير مجلس الإدارة تتفق مع القوائم المالية الموحدة.

وحسب علمنا أنه لم تقع خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ أية مخالفات لأحكام قانون الشركات التجارية البحريني أو الدليل الإرشادي لمصرف 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. وقد حصلنا من الإدارة على جميع المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض تدقيقنا.

إرنست ويونغ

١٦ فبراير ٢٠١٤

المنامة، مملكة البحرين

# القائمة الموحدة للمركز المالي
## كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (دينار بحريني)

| | إيضاح | ٢٠١٣ | ٢٠١٢ |
|---|---|---|---|
| **الموجودات** | | | |
| **موجودات غير متداولة** | | | |
| أثاث ومعدات ومركبات | ٥ | **١,٢١٢,٨٩٤** | ١,٦٨٩,٢٢٦ |
| أعمال رأسمالية قيد التنفيذ | ٦ | **٤٢٥,٧٢٠** | ٤٩,٣٥٢ |
| استثمارات عقارية | ٧ | **١٠٤,٣٤٧,٠٠٠** | ١٠١,٢٩٩,٠٠٠ |
| استثمار في مشروع مشترك | ٨ | **٥,٢٥٦,٢٦٤** | ٥,٣٢١,٧٧٢ |
| | | **١١١,٢٤١,٨٧٨** | ١٠٨,٣٥٩,٣٥٠ |
| **موجودات متداولة** | | | |
| ذمم تجارية مدينة وذمم أخرى | ٩ | **٩٦٥,٥٤٨** | ٩٧٥,٧١٨ |
| نقد وأرصدة لدى البنك | ١٠ | **١٧,٩٨٥,٤٥٦** | ١٤,٥٧٨,٣٩٦ |
| | | **١٨,٩٥١,٠٠٤** | ١٥,٥٥٤,١١٤ |
| **مجموع الموجودات** | | **١٣٠,١٩٢,٨٨٢** | ١٢٣,٩١٣,٤٦٤ |
| **الحقوق والمطلوبات** | | | |
| **الحقوق** | | | |
| رأس المال | ١١ | **٤٦,٠٠٠,٠٠٠** | ٤٦,٠٠٠,٠٠٠ |
| احتياطي قانوني | ١٢ | **١٦,٠٤٣,٠٠٠** | ١٥,٠٤٠,٠٠٠ |
| احتياطي استبدال أثاث وتركيبات | ١٣ | **١٤٣,٦١٠** | ١١١,٠٢٥ |
| أرباح مبقاة | | **٦١,٦٧٥,٢٥٦** | ٥٦,٨٣١,١٩١ |
| **مجموع الحقوق** | | **١٢٣,٨٦١,٨٦٦** | ١١٧,٩٨٢,٢١٦ |
| **مطلوب غير متداول** | | | |
| مكافآت نهاية الخدمة للموظفين | ١٥ | **٢٠٥,٧٦٢** | ١٦٢,٩٥٩ |
| **مطلوبات متداولة** | | | |
| أرباح أسهم لم يطالب بها بعد | ١٦ | **٤,٤٥٧,٩٧٥** | ٤,٢٢٨,٣٩٣ |
| ذمم دائنة أخرى ومستحقات | ١٧ | **١,٦٦٧,٢٧٩** | ١,٥٣٩,٨٩٦ |
| | | **٦,١٢٥,٢٥٤** | ٥,٧٦٨,٢٨٩ |
| **مجموع المطلوبات** | | **٦,٣٣١,٠١٦** | ٥,٩٣١,٢٤٨ |
| **مجموع الحقوق والمطلوبات** | | **١٣٠,١٩٢,٨٨٢** | ١٢٣,٩١٣,٤٦٤ |

**عيسى محمد نجيبي**
رئيس مجلس الإدارة

**سطام سليمان القصيبي**
عضو مجلس الإدارة

**روبرت أديسون**
المدير العام

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٨ جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة.

# القائمة الموحدة للدخل الشامل
## للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (دينار بحريني)

| | إيضاح | ٢٠١٣ | ٢٠١٢ |
|---|---|---|---|
| **الدخل** | | | |
| دخل إيجارات العقار ورسوم الخدمة | | **٨,٨٠٠,٧٤٠** | ٨,٥٤٧,٤٩٢ |
| الدخل من الشقق الخدماتية | | **٢,٠٦٠,٧٨٠** | ١,٧٧٤,١٥٨ |
| دخل الأنشطة الترفيهية | | **١,٣٢٣,٦٣٠** | ١,٣١٨,٥٧٦ |
| | | **١٢,١٨٥,١٥٠** | ١١,٦٤٠,٢٢٦ |
| محسوماً منها: تكلفة المبيعات | ١٨ | **٢,٤٤٨,٨٤٦** | ٢,٤٨٥,٠٧١ |
| **إجمالي الربح** | | **٩,٧٣٦,٣٠٤** | ٩,١٥٥,١٥٥ |
| دخل تشغيلي آخر | ١٩ | **١,٠٠٦,٩٤٠** | ٢,٠١٤,١١٢ |
| ربح من ودائع لأجل | | **٤١٠,٦٥٧** | ٣٩٢,٣٥١ |
| الربح التشغيلي | | **١١,١٥٣,٩٠١** | ١١,٥٦١,٦١٨ |
| **المصروفات** | | | |
| تكاليف الموظفين | ٢٠ | **١,٦٥٩,٧٣٣** | ١,٤٧٣,٦٥٠ |
| مصروفات عامة وإدارية وتسويقية وإعلانية | ٢١ | **١,٤٨١,٧٩٥** | ١,٣٩٤,٦٩٨ |
| استهلاك | ٥ | **٤٨٤,٩٠٣** | ٤٤٠,٠٤٩ |
| مكافأة أعضاء مجلس الإدارة | | **١٧٢,٥٠٠** | ١١٥,٠٠٠ |
| تبرعات ومساهمات خيرية | | **١٥٠,٠٠٠** | ١٢٠,٠٠٠ |
| مخصص الديون المشكوك في تحصيلها | ٩ | **٧٨,٧٧٠** | ٤٩,٠٠٠ |
| | | **٤,٠٢٧,٧٠١** | ٣,٥٩٢,٣٩٧ |
| مكسب غير محقق للقيمة العادلة من الاستثمارات العقارية | ٧ | **٢,٨٩٩,٧٤٦** | ٢٩٠,٢٢٤ |
| حصة المجموعة من صافي (خسارة) ربح المشاريع المشتركة | ٨ | **(١,٥٠١)** | ١٢,٧٦٦ |
| | | **٢,٨٩٨,٢٤٥** | ٣٠٢,٩٩٠ |
| **صافي الربح ومجموع الدخل الشامل للسنة** | | **١٠,٠٢٤,٤٤٥** | ٨,٢٧٢,٢١١ |
| النصيب الأساسي والمخفض للسهم في الأرباح (بالفلس) | ٢٢ | **٢١,٧٩** | ١٧,٩٨ |

**عيسى محمد نجيبي**
رئيس مجلس الإدارة

**سطام سليمان القصيبي**
عضو مجلس الإدارة

**روبرت أديسون**
المدير العام

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٨ جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة.

# القائمة الموحدة للتغيرات في الحقوق
## للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (دينار بحريني)

| | إيضاح | رأس المال | احتياطي قانوني | احتياطي استبدال أثاث وتركيبات | أرباح مبقاة* | المجموع |
|---|---|---|---|---|---|---|
| الرصيد في ١ يناير ٢٠١٣ | | ٤٦,٠٠٠,٠٠٠ | ١٥,٠٤٠,٠٠٠ | ١١١,٠٢٥ | ٥٦,٨٣١,١٩١ | ١١٧,٩٨٢,٢١٦ |
| مجموع الدخل الشامل | | – | – | – | ١٠,٠٢٤,٤٤٥ | ١٠,٠٢٤,٤٤٥ |
| أرباح أسهم معلنة لسنة ٢٠١٢ | ١٤ | – | – | – | (٤,١٤٠,٠٠٠) | (٤,١٤٠,٠٠٠) |
| محول إلى الاحتياطي القانوني | ١٢ | – | ١,٠٠٣,٠٠٠ | – | (١,٠٠٣,٠٠٠) | – |
| محول إلى إحتياطي إستبدال أثاث وتركيبات | ١٣ | – | – | ٦١,٨٢٣ | (٦١,٨٢٣) | – |
| استخدام احتياطي استبدال أثاث وتركيبات | | – | – | (٢٤,٤٤٣) | ٢٤,٤٤٣ | – |
| استخدام مباشر لاحتياطي استبدال أثاث وتركيبات | | – | – | (٤,٧٩٥) | – | (٤,٧٩٥) |
| **الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣** | | **٤٦,٠٠٠,٠٠٠** | **١٦,٠٤٣,٠٠٠** | **١٤٣,٦١٠** | **٦١,٦٧٥,٢٥٦** | **١٢٣,٨٦١,٨٦٦** |
| الرصيد في ١ يناير ٢٠١٢ | | ٤٦,٠٠٠,٠٠٠ | ١٤,٢١٠,٠٠٠ | ٥٧,٨٠٠ | ٥٢,٨٩٢,٢٠٥ | ١١٣,١٦٠,٠٠٥ |
| مجموع الدخل الشامل | | – | – | – | ٨,٢٧٢,٢١١ | ٨,٢٧٢,٢١١ |
| أرباح أسهم معلنة لسنة ٢٠١١ | ١٤ | – | – | – | (٣,٤٥٠,٠٠٠) | (٣,٤٥٠,٠٠٠) |
| محول إلى الاحتياطي القانوني | ١٢ | – | ٨٣٠,٠٠٠ | – | (٨٣٠,٠٠٠) | – |
| محول إلى إحتياطي إستبدال أثاث وتركيبات | ١٣ | – | – | ٥٣,٢٢٥ | (٥٣,٢٢٥) | – |
| الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ | | ٤٦,٠٠٠,٠٠٠ | ١٥,٠٤٠,٠٠٠ | ١١١,٠٢٥ | ٥٦,٨٣١,١٩١ | ١١٧,٩٨٢,٢١٦ |

* تتضمن الأرباح المبقاة مبلغ وقدره ٢٥,٠٠٠ دينار بحريني (٢٠١٢: ٢٥,٠٠٠ دينار بحريني) متعلق بالإحتياطي القانوني للشركة التابعة.

**عيسى محمد نجيبي**
رئيس مجلس الإدارة

**سطام سليمان القصيبي**
عضو مجلس الإدارة

**روبرت أديسون**
المدير العام

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٨ جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة.

# القائمة الموحدة للتدفقات النقدية

## للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (دينار بحريني)

| | إيضاح | ٢٠١٣ | ٢٠١٢ |
|---|---|---|---|
| **الأنشطة التشغيلية** | | | |
| الربح للسنة | | **١٠,٠٢٤,٤٤٥** | ٨,٢٧٢,٢١١ |
| تعديلات للبنود التالية: | | | |
| استهلاك | ٥ | **٦٩٦,٨٧٧** | ٧٢١,١٩٦ |
| خسارة من استبعاد أثاث ومعدات ومركبات | | **٤٤٣** | ١,٥٢٦ |
| ربح من بيع استثمارات عقارية | ١٩ | **–** | (١,٠٧٧,٢٩٣) |
| استرداد مستحقات لم تعد مستحقة الدفع | ١٩ | **(٤٦,٢٨٨)** | (١٣٦,١٩٦) |
| ربح من ودائع لأجل | | **(٤١٠,٦٥٧)** | (٣٩٢,٣٥١) |
| مكافأة أعضاء مجلس الإدارة | | **١٧٢,٥٠٠** | ١١٥,٠٠٠ |
| تبرعات ومساهمات خيرية | | **١٥٠,٠٠٠** | ١٢٠,٠٠٠ |
| مخصص الديون المشكوك في تحصيلها (صافي) | ٩ | **٧٨,٧٧٠** | ٤٩,٠٠٠ |
| مكافآت نهاية الخدمة للموظفين | ١٥ | **٤٨,٣٩٨** | ٤٩,٦٧٦ |
| مكسب غير محقق للقيمة العادلة من الاستثمارات العقارية | ٧ | **(٢,٨٩٩,٧٤٦)** | (٢٩٠,٢٢٤) |
| استبعاد المصروفات فيما بين الشركة | | **٦٤,٠٠٧** | – |
| حصة المجموعة من صافي (خسارة) ربح المشاريع المشتركة | ٨ | **١,٥٠١** | (١٢,٧٦٦) |
| الربح التشغيلي قبل التغيرات في رأس المال العامل | | **٧,٨٨٠,٢٥٠** | ٧,٤١٩,٧٧٩ |
| تغيرات في رأس المال العامل: | | | |
| ذمم تجارية مدينة وذمم أخرى | | **(٧١,٠٠٥)** | ١٤٦,٩١٢ |
| ذمم دائنة أخرى ومستحقات | | **١٢٤,٥٧٤** | (٣٢٨,٨٤٥) |
| | | **٧,٩٣٣,٨١٩** | ٧,٢٣٧,٨٤٦ |
| استخدام مباشر لاحتياطي استبدال أثاث وتركيبات | | **(٤,٧٩٥)** | – |
| مكافآت نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين | ١٥ | **(٥,٥٩٥)** | (١١,٢٦٣) |
| مكافأة مدفوعة لأعضاء مجلس الإدارة | | **(١٧٢,٥٠٠)** | (١١٥,٠٠٠) |
| تبرعات ومساهمات خيرية مدفوعة | | **(١٠٠,٩٠٣)** | (٧٣,٨٦٥) |
| صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية | | **٧,٦٥٠,٠٢٦** | ٧,٠٣٧,٧١٨ |
| **الأنشطة الاستثمارية** | | | |
| شراء أثاث ومعدات ومركبات | ٥ | **(٢٢٠,٩٨٨)** | (٢٦٠,١٨٠) |
| نفقات متكبدة من أعمال رأسمالية قيد التنفيذ | ٦ | **(٣٧٩,٧٤٣)** | (٤٤,٨٤٧) |
| إضافات إلى استثمارات عقارية | ٧ | **(١٤٤,٨٧٩)** | (١٣٣,٥٤٧) |
| متحصلات من بيع استثمارات عقارية | ١٩ | **–** | ١,٠٧٧,٢٩٣ |
| استثمار في مشروع مشترك | ٨ | **–** | (٥,٣٠٠,٠٠٠) |
| صافي التغيرات في مبالغ مستحقة من المشروع المشترك | ٨ | **–** | ١,٩٩٤ |
| صافي التغيرات في ودائع لأجل | | **(٢٢٦,٩٦٨)** | ١,٦٨٥,٢٨٩ |
| ربح مستلم من ودائع لأجل | | **٤١٣,٠٦٢** | ٢٩٢,٢٠٤ |
| صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية | | **(٥٥٩,٥١٦)** | (٢,٦٨١,٧٤٤) |

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٨ جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة.

# القائمة الموحدة للتدفقات النقدية

## للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (دينار بحريني) (تتمـــة)

| | إيضاح | ٢٠١٣ | ٢٠١٢ |
|---|---|---|---|
| **الأنشطة التمويلية** | | | |
| أرباح أسهم مدفوعة | ١٦ | **(٣,٩١٠,٤١٨)** | (٣,٢٣٩,٠٨١) |
| تغيرات في أرصدة لدى البنك تمثل أرباح أسهم لم يطالب بها بعد | | **(٩,٨٤١)** | (٢١١,٧١٩) |
| صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية | | **(٣,٩٢٠,٢٥٩)** | (٣,٤٥٠,٨٠٠) |
| **الزيادة في النقد وما في حكمه** | | **٣,١٧٠,٢٥١** | ٩٠٥,١٧٤ |
| النقد وما في حكمه في ١ يناير | | **٢,١١١,٨٠٩** | ١,٢٠٦,٦٣٥ |
| **النقد وما في حكمه في ٣١ ديسمبر** | ١٠ | **٥,٢٨٢,٠٦٠** | ٢,١١١,٨٠٩ |

بنود غير نقدية:

(١) بلغت التغيرات في التبرعات والمساهمات الخيرية المستحقة ولكن لم يتم تسويتها بعد مبلغاً وقدره ٤٩,٠٩٧ دينار بحريني (٢٠١٢: ٤٦,١٣٥ دينار بحريني) وتم خصمها من التغير في الذمم الدائنة الأخرى والمستحقات.

(٢) إن التغير في الربح المستحق من ودائع لأجل البالغ ٢,٤٠٥ دينار بحريني (٢٠١٢: ١٠٠,٠٩٧ دينار بحريني) الذي تم استحقاقه ولكن لم يتم تحصيله بعد تم خصمه من التغير في الذمم التجارية المدينة والذمم الأخرى.

(٣) خلال السنة، قامت المجموعة باسترداد بعض المبالغ التي لم تعد مستحقة الدفع بإجمالي ٤٦,٢٨٨ دينار بحريني (٢٠١٢: ١٣٦,١٩٦ دينار بحريني) [إيضاح ١٩] وتم خصمها من التغير في الذمم الدائنة الأخرى والمستحقات.

**عيسى محمد نجيبي**
رئيس مجلس الإدارة

**سطام سليمان القصيبي**
عضو مجلس الإدارة

**روبرت أديسون**
المدير العام

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٨ جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة.

# إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
## ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (دينار بحريني)

### ١ الأنشطة

شركة عقارات السيف ش.م.ب. («الشركة») هي شركة مساهمة عامة تأسست في مملكة البحرين ومسجلة لدى وزارة الصناعة والتجارة بموجب سجل تجاري رقم ٤٤٣٤٤ والعنوان البريدي لمكتبها الرئيسي هو ص.ب ٢٠٠٨٤، المنامة، مملكة البحرين.

الشركة لديها الشركة التابعة التالية المملوكة لها بالكامل بتاريخ القائمة الموحدة للمركز المالي.

| الاسم | حصة الملكية | بلد التأسيس | الأنشطة الرئيسية |
|---|---|---|---|
| أجنحة فريزر السيف – البحرين ش.ش.و | ١٠٠٪ | مملكة البحرين | إدارة فندق وشقق مفروشة والخدمات السياحية للمطاعم. |

يشار إلى الشركة وشركتها التابعة المملوكة بالكامل معاً («بالمجموعة»).

تزاول المجموعة بصورة أساسية الأنشطة العقارية التجارية وكما تقدم مرافق للألعاب الترفيهية. تمتلك وتدير المجموعة مجمع السيف ومجمع السيف – مدينة عيسى وأجنحة فريزر – السيف ومرافق تجارية أخرى في مملكة البحرين وتشغل ماجك آيلاند لمرافق الألعاب الترفيهية.

لقد تم إعتماد إصدار القوائم المالية الموحدة بناءً على قرار مجلس الإدارة الصادر بتاريخ ١٦ فبراير ٢٠١٤.

### ٢ السياسات المحاسبية

**بيان الالتزام**

أعدت القوائم المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولي وطبقاً لأحكام قانون الشركات التجارية البحريني وطبقاً للمتطلبات النافذة من الدليل الإرشادي لمصرف البحرين المركزي والقرارات المتعلقة به وقواعد وإجراءات بورصة البحرين.

**أسس الإعداد**

أعدت القوائم المالية الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، باستثناء بعض العقارات الاستثمارية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة. أعدت هذه القوائم المالية الموحدة بالدينار البحريني الذي يعد العملة الرئيسة لعمليات المجموعة.

إن السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد هذه القوائم المالية الموحدة هي مطابقة لتلك التي تم استخدامها في السنة المالية السابقة، باستثناء تطبيق المعايير والتفسيرات الجديدة الموضحة أدناه:

- المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٧ المتعلق بالإفصاحات – مقاصة الموجودات المالية والمطلوبات المالية؛
- المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٠ المتعلق بالقوائم المالية الموحدة ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٢٧ المتعلق بالقوائم المالية المنفصلة؛
- المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١١ المتعلق بالترتيبات المشتركة ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٢٨ المتعلق بالاستثمار في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة؛
- المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٢ المتعلق بالإفصاح عن الحصص في المؤسسات الأخرى؛
- المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٣ المتعلق بقياس القيمة العادلة؛
- معيار المحاسبة الدولي رقم ١ المتعلق بعرض بنود الدخل الشامل الآخر – التعديلات التي أدخلت على معيار المحاسبة الدولي رقم ١؛ و
- معيار المحاسبة الدولي رقم ١ (المعدل) المتعلق بتوضيح متطلبات الحصول على معلومات المقارنة.

التعديلات المذكورة أعلاه ليس لها أي تأثير على المركز المالي أو الأداء المالي للمجموعة وتم الإفصاح عن جميع الإفصاحات المطلوبة في هذه القوائم المالية الموحدة.

**أسس التوحيد**

تشتمل القوائم المالية الموحدة على القوائم المالية للشركة وشركتها التابعة (المشار إليهما معاً «بالمجموعة») كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣. تتحقق السيطرة عندما يكون لدى المجموعة تعرضات أو حقوق على عوائد متغيرة من خلال مشاركتها مع الشركة المستثمر فيها ولديها القدرة على التأثير على تلك العوائد من خلال إستخدام 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 إستخدام سلطتها على الشركة المستثمر فيها للتأثير على العوائد.

عندما يكون لدى المجموعة حقوق الأقلية في أغلبية 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 السيطرة على الشركة التابعة ويتم إيقاف التوحيد عندما تفقد المجموعة السيطرة على الشركة التابعة. يتم تضمين موجودات ومطلوبات ودخل ومصروفات الشركة التابعة المقتناة أو المستبعدة خلال السنة في قائمة الدخل 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 إن النتائج تؤدي إلى عجز في رصيد الحقوق غير المسيطرة. أينما استلزم الأمر، يتم عمل تعديلات في السياسات المحاسبية للشركات التابعة لتتماشى مع السياسات المحاسبية للمجموعة. تم استبعاد الموجودات والمطلوبات والحقوق والدخل والمصروفات والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات البينية بين أعضاء المجموعة بالكامل عند التوحيد.

يتم احتساب التغير في حصة ملكية الشركة التابعة، دون فقدان السيطرة كمعاملة أسهم حقوق. إذا فقدت المجموعة السيطرة على الشركة التابعة، سينتج عنها ما يلي:

- إستبعاد الموجودات (متضمنة الشهرة) والمطلوبات للشركة التابعة.
- إستبعاد القيمة المدرجة لأي حقوق غير مسيطرة.
- إستبعاد فروق التحويل المتراكمة، المسجلة في الحقوق.
- إثبات القيمة العادلة للمقابل المستلم.
- إثبات القيمة العادلة لأي استثمار محتفظ به.
- إثبات أي فائض أو عجز في الأرباح أو الخسائر
- اعادة تصنيف حصة الشركة الأم للبنود المثبتة مسبقاً ضمن الدخل الشامل الآخر إلى الأرباح أو الخسائر أو الأرباح المبقاة، أيهما أنسب، حيث سيكون مطلوباً ما إذا قامت المجموعة باستبعاد الموجودات والمطلوبات ذات الصلة مباشرةً.

**أثاث ومعدات ومركبات**

يدرج الأثاث والمعدات والمركبات بالتكلفة، بعد حسم الاستهلاك المتراكم وأي اضمحلال في القيمة. تتضمن هذه التكاليف تكلفة استبدال جزء من الأثاث والمعدات والمركبات إذا تم استيفاء معايير الإثبات. عندما يتطلب استبدال أجزاء جوهرية للأثاث والمعدات والمركبات 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 للأثاث والمعدات والمركبات 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:

| | |
|---|---|
| معدات | ٢–١٠ سنة |
| أثاث وتركيبات | ٣–١٠ سنة |
| مركبات | ٥ سنوات |

يتم استبعاد بند من الأثاث والمعدات والمركبات أو أي جزء تم إثباته مبدئياً عند الاستبعاد أو عندما لا يتوقع الحصول على منافع اقتصادية مستقبلية من إستخدامه أو بيعه. يتم إثبات أي مكسب أو خسارة ناتجة عن استبعاد موجود (يتم احتسابه على إنه الفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة المدرجة للموجود) في القائمة الموحدة للدخل الشامل في السنة التي تم فيها إستبعاد الموجود.

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

حدود الرسملة لبند من بنود الأثاث والمعدات والمركبات هو ٢٥٠ دينار بحريني، وأدنى من ذلك يتم إثبات التكلفة كمصروف.

**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 الأثاث والمعدات والمركبات أو لاستثمارات عقارية عند بدء إستخدامها التجاري.

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

# إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
## ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (دينار بحريني) (تتمـــة)

### ٢ السياسات المحاسبية (تتمة)

**استثمارات عقارية**
تشتمل الاستثمارات 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 الاستثمارات العقارية عندما يتم استيفاء تعريف الاستثمارات العقارية.

يتم قياس الاستثمارات 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 الاستثمار العقاري في الوقت الذي تم فيه تكبد التكلفة إذا تم استيفاء معايير الإثبات.

بعد الإثبات المبدئي، تدرج الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة التي تعكس أوضاع السوق في تاريخ إعداد التقارير المالية. يتم تضمين المكاسب أو الخسائر الناتجة من التغيرات في القيم العادلة للاستثمارات العقارية في قائمة الدخل الشامل في الفترة التي تنتج فيها. يتم تقييم القيم العادلة سنوياً من قبل مثمن خارجي مستقل، بتطبيق نموذج تقييم موصي به من قبل لجنة معايير التقييم الدولية.

يتم التحويل إلى أو من الاستثمارات العقارية فقط إذا كان هناك تغيير في الاستخدام. بالنسبة للتحويل من عقار استثماري إلى عقار تم شغله من قبل المالك، تعتبر التكلفة للمحاسبة اللاحقة هي القيمة العادلة كما في تاريخ التغير في الاستخدام. إذا أصبح العقار الذي يشغله المالك استثمار عقاري، تقوم المجموعة باحتساب هذا العقار وفقاً للسياسة المتبعة للأثاث والمعدات والمركبات حتى تاريخ تغيير الاستخدام.

يتم استبعاد الاستثمارات العقارية عندما يتم بيعها أو عندما يتم سحب الاستثمارات العقارية بصورة نهائية من الاستخدام ولا يتوقع الحصول على منافع اقتصادية مستقبلية من استبعادها. يتم إثبات المكسب أو الخسارة الناتجة من استبعاد الاستثمار العقاري في القائمة الموحدة للدخل الشامل في سنة السحب أو الاستبعاد.

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

**إضمحلال موجودات غير مالية**
تقوم المجموعة بعمل تقييم بتاريخ كل تقرير لتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي يثبت اضمحلال موجود ما. إذا وجد مثل هذا الدليل، أو عندما يتطلب عمل فحص إضمحلال سنوي للموجود، تقوم المجموعة بعمل تقييم لمبلغ الموجود القابل للاسترداد. إن القيمة القابلة للاسترداد للموجود هي القيمة الأعلى للموجود أو الوحدة المنتجة للنقد ناقصاً تكلفة البيع وقيمتها المستخدمة وهي محددة للموجود الفردي، إلا إذا كان الموجود غير منتج للتدفقات النقدية التي 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 للاسترداد، فإن الموجود يعتبر مضمحلاً، ويتم اظهار الموجود بالمبلغ القابل للاسترداد.

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

يتم عمل تقييم في تاريخ كل تقرير، 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 للاسترداد للموجود أو الوحدة المنتجة للنقد. يتم استرجاع خسارة الاضمحلال المثبتة مسبقاً فقط إذا كان هناك تغيير في التقديرات المستخدمة لتحديد مبلغ الموجودات القابلة للاسترداد منذ تاريخ إثبات آخر خسارة اضمحلال. إن قيمة الاسترجاع محددة بحيث لا تتجاوز القيمة المدرجة للموجود قيمته القابلة للاسترداد، وألا تتجاوز القيمة المدرجة التي تم تحديدها، بعد حسم الاستهلاك كما لو لم يتم إثبات خسارة اضمحلال للموجود في السنوات السابقة. يتم إثبات هذه الاسترجاعات في القائمة الموحدة للدخل الشامل إلا أذا كان الموجود مدرج بمبلغ إعادة التقييم ففي هذه الحالة، يتم معاملة الاسترجاع كزيادة في إعادة التقييم.

**استثمار في مشروع مشترك**
المشروع المشترك هو نوع من أنواع الترتيبات المشتركة التي بموجبها يترتب للأطراف الذين يمتلكون السيطرة المشتركة في الترتيب الحق في صافي موجودات المشروع المشترك. السيطرة المشتركة هي اتفاق تعاقدي لتقاسم السيطرة على الترتيب، التي تكون موجودة فقط عندما يتطلب اتخاذ القرارات بشأن الأنشطة ذات الصلة بالحصول على الموافقة بالإجماع من الأطراف عند تقاسم السيطرة.

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

تم احتساب استثمارات المجموعة في مشروعها المشترك بموجب طريقة الحقوق. بموجب طريقة الحقوق، يتم إثبات الاستثمارات في المشروع المشترك مبدئياً بالتكلفة. يتم تعديل القيمة المدرجة للاستثمار لإثبات التغيرات في حصة المجموعة من صافي موجودات المشروع المشترك منذ تاريخ الإقتناء. يتم تضمين الشهرة المتعلقة بالمشروع المشترك في القيمة المدرجة للاستثمار وهي غير مطفأة ولا يتم فحصها للاضمحلال.

تعكس القائمة الموحدة للدخل الشامل حصة المجموعة في نتائج عمليات المشروع المشترك. يتم عرض أي تغير في الدخل الشامل الآخر للشركة المستثمر فيها كجزء من الدخل الشامل الآخر للمجموعة. 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 أو الخسائر غير المحققة من المعاملات بين المجموعة ومشروعها المشترك إلى حد حصة المجموعة في المشروع المشترك.

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

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

بعد تطبيق طريقة الحقوق للمحاسبة، تقوم المجموعة بتحديد ما إذا كان ضرورياً إثبات خسارة اضمحلال إضافية لحصة استثمارات المجموعة في مشروعها المشترك. تقوم المجموعة بتاريخ إعداد كل تقرير بتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي يثبت إضمحلال الاستثمار في مشروعها المشترك. ففي هذه الحالة تقوم المجموعة باحتساب قيمة الاضمحلال التي تعد الفرق بين القيمة القابلة للاسترداد للمشروع المشترك وقيمته المدرجة من ثم إثبات الخسارة «كحصة خسارة المجموعة في المشروع المشترك» في القائمة الموحدة للدخل الشامل.

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

**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 اساسية لغرض المتاجرة؛
- يتوقع تحقيقه خلال أثنى عشر شهراً بعد فترة إعداد التقارير؛ و
- النقد وما في حكمه إلا إذا كان مقيداً من إن يتم استبداله أو استخدامه لتسوية مطلوب لمدة أثنى عشر شهراً على الأقل بعد فترة إعداد التقارير.

يتم تصنيف جميع الموجودات الأخرى على أنها غير متداولة. يعتبر المطلوب متداولاً عندما:

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

تصنف المجموعة جميع المطلوبات الأخرى على أنها غير متداولة.

**قياس القيمة العادلة**

سياسة مطبقة اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٣

تقيس المجموعة الأدوات المالية بالقيمة العادلة في تاريخ إعداد كل تقرير.

تقيس المجموعة الأدوات المالية مثل المشتقات المالية والموجودات غير المالية مثل الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة بتاريخ إعداد كل تقرير. كما تم الإفصاح عن القيم العادلة للأدوات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة في إيضاح ٢٧.

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 المشاركين في السوق عند تسعير الموجود أو المطلوب، على افتراض بأن مشاركي السوق يعملون بأفضل مصالحهم الاقتصادية.

# إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
## ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (دينار بحريني) (تتمـــة)

### ٢ السياسات المحاسبية (تتمة)

يأخذ قياس القيمة العادلة للموجودات غير المالية بعين الاعتبار قدرة مشاركي السوق على إدرار 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 التي تتوافر لها معلومات كافية لقياس القيمة العادلة، الذي يزيد الحد الاقصى 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 التي يمكن ملاحظة أدنى مستوى لمدخلاتها ذات التأثير الجوهري على قياس القيمة العادلة المسجلة أما بصورة مباشرة أو غير مباشرة؛ و
- المستوى ٣ – تقنيات التقييم التي لا يمكن ملاحظة أدنى مستوى لمدخلاتها ذات التأثير الجوهري على قياس القيمة العادلة.

بالنسبة للموجودات والمطلوبات المثبتة في القوائم المالية 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 كل فترة مالية.

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

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 ذات الصلة.

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

وعلى أساس سنوي، تقوم الإدارة مع المثمنين الخارجيين للمجموعة بتقديم تقرير عن نتائج التقييم إلى لجنة التدقيق ومدققي 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.

**سياسة مطبقة قبل ١ يناير ٢٠١٣**
يتم تحديد القيمة العادلة للأدوات المالية المتداولة في الأسواق النشطة بتاريخ قائمة المركز المالي على أساس أسعارها السوقية المعلنة أو أسعار عروض التاجر (أسعار العروض للمراكز المغطاة أو أسعار الطلب للمراكز المكشوفة)، دون خصم أي من تكاليف المعاملة.

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

**الإثبات المبدئي والقياس**
تصنف الأدوات المالية، عند الإثبات المبدئي، كموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة ضمن الأرباح أو الخسائر وقروض وذمم مدينة واستثمارات محتفظ بها حتى الاستحقاق أو كموجودات مالية متاحة للبيع، إيهما أنسب. تحدد المجموعة تصنيف موجوداتها المالية عند الإثبات المبدئي. يتم إثبات جميع الموجودات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة بالإضافة، في حالة الموجودات المالية غير المدرجة بالقيمة العادلة ضمن الأرباح أو الخسائر تضاف إليها تكاليف المعاملة المنسوبة لإقتناء الموجود المالي.

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

تتضمن الموجودات المالية للمجموعة نقد وودائع قصيرة الأجل والذمم التجارية والذمم المدينة الأخرى.

**القياس اللاحق**
يعتمد القياس اللاحق للموجودات المالية 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 للنقود 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. يتم شطب الأرصدة عندما يكون احتمال استردادها بعيد المنال.

**النقد وما في حكمه**
لغرض القائمة الموحدة للتدفقات النقدية، يشمل النقد وما في حكمه نقد وودائع قصيرة الأجل بتواريخ استحقاق أصلية لفترة ثلاثة أشهر أو أقل، محسوماً منها أرصدة السحب على المكشوف القائمة أو أرصدة أخرى محددة.

**اضمحلال الموجودات المالية**
تقوم المجموعة بعمل تقييم بتاريخ كل قائمة مركز مالي لتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي يثبت اضمحلال موجود مالي أو مجموعة من الموجودات المالية. يعتبر الموجود المالي أو مجموعة من الموجودات المالية مضمحلة إذا، وفقط، إذا كان هناك دليل موضوعي يثبت الاضمحلال نتيجة لحدث أو أكثر تم حدوثه بعد الإثبات المبدئي للموجود (تكبد على أثره «خسارة») وبأن حدوث تلك الخسارة (أو الأحداث) لها تأثير على التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة للموجود المالي الذي يمكن قياسه 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.

يتم عمل تقييم في تاريخ كل قائمة مركز مالي لتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي يثبت اضمحلال موجود مالي محدد. إذا وجد مثل هذا الدليل، فإنه يتم إثبات أية خسارة اضمحلال في القائمة الموحدة للدخل الشامل. يتم تحديد الاضمحلال كالتالي:

(١) للموجودات المدرجة بالقيمة العادلة، فإن الاضمحلال هو الفرق بين التكلفة والقيمة العادلة بعد حسم أي خسارة اضمحلال تم إثباتها مسبقاً في قائمة الدخل الشامل؛

(٢) للموجودات المدرجة بالتكلفة فإن الاضمحلال هو الفرق بين القيمة المدرجة والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المخصومة بسعر السوق الحالي على عائد موجود مالي مماثل؛ و

(٣) للموجودات المدرجة بالتكلفة المطفأة، فإن الاضمحلال هو الفرق بين القيمة المدرجة والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المتوقعة المخصومة بسعر الفائدة الفعلي الأصلي.

**المطلوبات المالية**

**ذمم دائنة ومستحقات**
تدرج المطلوبات للذمم التجارية الدائنة والمستحقات بسعر التكلفة، التي تعد القيمة العادلة للمقابل المتوقع دفعه في المستقبل للبضائع والخدمات المستلمة، سواء تمت أو لم تتم مطالبة المجموعة بها.

**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.

**التكلفة المطفأة للأدوات المالية**
يتم احتساب التكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي بعد حسم أي مخصص للاضمحلال والمبلغ الأصلي المستحق السداد أو الخصم. يتم احتساب التكلفة المطفأة بالأخذ في الاعتبار أي علاوات وخصومات من الاقتناء متضمنة تكاليف المعاملة والرسوم التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من سعر الفائدة الفعلي.

# إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
## ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (دينار بحريني) (تتمـــة)

٢ السياسات المحاسبية (تتمة)

**استبعاد الأدوات المالية**
يتم استبعاد الموجود المالي (أو أي جزء من الموجود المالي أو جزء من مجموعة من موجودات مالية مشابهة) عند:

- إنتهاء الحقوق في استلام التدفقات النقدية من الموجود، أو
- قامت المجموعة بنقل حقوقها في استلام التدفقات النقدية من موجود ولكنها تعهدت بدفعها بالكامل دون تأخير جوهري إلى طرف ثالث بموجب «ترتيب سداد»؛ وإما (أ) قامت المجموعة بنقل جميع المخاطر والمكافآت الجوهرية المتعلقة بالموجود أو (ب) عندما لم يتم نقل أو إبقاء جميع المخاطر والمكافآت الجوهرية للموجودات ولكنها قامت بنقل السيطرة على الموجودات.

يتم استبعاد المطلوب المالي عندما يكون الإلتزام بموجب المطلوب تم إخلائه أو إلغائه أو انتهاءه.

**مخصصات**
يتم إثبات المخصصات عند وجود التزام (قانوني أو متوقع) على المجموعة ناتج عن حدث سابق، ومن المحتمل ان يتطلب وجود تدفق خارجي للموارد يشمل المنافع الإقتصادية 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 التي تحسب كنسبة من رواتب الموظفين. إن التزامات المجموعة تكون محصورة في نطاق المبالغ المساهم بها في هذا النظام التي تحسب كمصروفات عند تكبدها.

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

**الإيجارات**
تحديد ما إذا كان الترتيب، هو عقد إيجار يعتمد على القصد من الترتيب في بداية التاريخ أو ما إذا كان تنفيذ الترتيب يعتمد على استخدام موجود أو موجودات محددة أو ينقل الترتيب حق استخدام الموجود، حتى لو لم يتم تحديد هذا الحق بوضوح في الترتيب.

**المجموعة كمستأجر**
عقود التأجير التمويلية التي تنقل للمجموعة جميع المخاطر والمنافع المتعلقة بملكية البند المستأجر، 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.

**المجموعة كمؤجر**
تصنف الإيجارات التي لا تقوم المجموعة فيها بتحويل في 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 إكتسابها.

**إثبات الإيراد**
يتم إثبات الإيراد إلى الحد الذي من المحتمل أن تتدفق منه المنافع الإقتصادية 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. تقيم المجموعة ترتيبات إيراداتها مقابل معايير محددة من أجل تحديد ما إذا كانت تعمل كرب للمال أو وكيل. لقد استنتجت المجموعة بأنها تعمل كرب للمال في جميع ترتيبات إيراداتها. 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 الذي يتم إثباته عند اكتسابه.

يتم إثبات حوافز المستأجرين بالتساوي على مدى فترة عقد التأجير، حتى لو لم يتم عمل المدفوعات على هذه الأساس. إن مدة عقد التأجير هي الفترة غير القابلة للإلغاء مع أي شروط إضافية تعطي المستأجر خيار مواصلة عقد التأجير، علماً بإنه في بداية عقد التأجير، فإن أعضاء مجلس الإدارة على ثقة معقولة بأن المستأجرين سيمارسون هذا الخيار.

يتم إثبات المبالغ المستلمة من المستأجرين لإنهاء عقد التأجير أو التعويض عن التلفيات 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 رسوم الخدمات والمبالغ الأخرى المستلمة في إجمالي الإيرادات ،حيث يعتبر بأن المجموعة تعمل كرب للمال بهذا الخصوص.

**دخل الفوائد**
يتم تسجيل الفوائد باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي وهو المعدل الذي بموجبه يتم خصم الإيرادات النقدية المتوقعة مستقبلاً خلال العمر الزمني للموجود المالي من المبلغ الصافي المدرج للموجود المالي أو المطلوب المالي أو فترة أقصر، أيهما أنسب. يعرض دخل الفوائد كربح من ودائع لأجل في القائمة الموحدة للدخل الشامل.

**العملات الأجنبية**
يتم عرض القوائم المالية الموحدة بالدينار البحريني، الذي يعد العملة الرئيسية لعمليات المجموعة وعملة البيئة الاقتصادية الرئيسية التي تعمل فيها المجموعة.

يتم تسجيل المعاملات بالعملات الأجنبية مبدئياً بالعملة الرئيسية بأسعار الصرف السائدة بتاريخ المعاملة.

يعاد تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية إلى العملة الرئيسية باستخدام أسعار الصرف 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 بتاريخ المعاملات المبدئية. يتم تحويل البنود غير النقدية المقاسة بالقيمة العادلة بالعملات الأجنبية باستخدام أسعار الصرف السائدة بالتاريخ الذي تم فيه تحديد القيمة العادلة.

## ٣ التقديرات والآراء المحاسبية الهامة

إن إعداد القوائم المالية طبقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية يتطلب من الإدارة عمل تقديرات وفرضيات قد تؤثر على المبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات المالية ،بتاريخ إعداد التقارير المالية ،والمبالغ المدرجة للإيرادات والمصروفات خلال فترة إعداد التقارير المالية. إن النتائج الفعلية قد تختلف عن هذه التقديرات.

**الآراء**
أثناء تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، اتخذت الإدارة الآراء التالية، منفصلة عن تلك المرتبطة بالتقديرات، التي لديها أغلب التأثيرات الهامة على المبالغ المثبتة في القوائم المالية الموحدة:

إرتباطات عقود التأجير التشغيلية – المجموعة هي المؤجر
لقد دخلت المجموعة في عقود تأجير عقارات تجارية على محفظة استثماراتها العقارية. حددت المجموعة بناءً على تقييم الشروط والبنود الواردة في الترتيبات، بأنها تحتفظ بجميع المخاطر والمنافع الرئيسة لملكية هذه العقارات لذا تم إدراجها كعقود تأجير تشغيلية.

**التقديرات والفرضيات**
إن الفرضيات الأساسية المتعلقة بالمستقبل والمصادر الأساسية الأخرى للتقديرات بتاريخ قائمة المركز المالي، التي لديها مخاطر هامة لتكون سبباً لتعديل جوهري للقيم المدرجة للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية القادمة تم عرضها كما يلي. تعتمد المجموعة في فرضياتها وتقديراتها على معايير متوافرة عند إعداد القوائم المالية الموحدة. قد تتغير الظروف والفرضيات بشأن التطورات المستقبلية حسب تغيرات أو ظروف السوق الخارجة عن سيطرة المجموعة. وتنعكس مثل هذه التغييرات بالفرضيات عند حدوثها.

**إعادة تقييم الاستثمارات العقارية**
يتم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية من قبل خبراء تثمين عقارات مستقلين باستخدام تقنيات التقييم المثبتة. تشتمل هذه التقنيات على طريقة رسملة عائد الدخل.

# إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
## ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (دينار بحريني) (تتمـــــة)

إن تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية يتطلب استخدام تقديرات مثل التدفقات النقدية المستقبلية من الموجودات (مثل الإيجارات، وضع المستأجرين، مصادر الدخل في المستقبل، القيم الرأسمالية للتركيبات والتجهيزات، أية مسائل بيئية وإصلاحات عامة وحالة العقار) ومعدلات الخصم المطبقة على هذه الموجودات. بالإضافة إلى ذلك، يتم الأخذ في الاعتبار مخاطر التطوير (مثل مخاطر الإنشاء والتأجير) عند تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية قيد الإنشاء. تتكون مصادر الدخل في المستقبل من الإيجار التعاقدي 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.

**الأعمار الإنتاجية للأثاث، المعدات والمركبات**

تحدد إدارة المجموعة الأعمار الإنتاجية المقدرة لأثاثها ومعداتها ومركباتها لحساب الاستهلاك. يتم تحديد هذا التقدير بعد الأخذ في الاعتبار المدة المتوقع فيها إستخدام الموجود وطبيعة التآكل والتقادم التجاري. تقوم الإدارة على أساس سنوي بمراجعة القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية ويتم تعديل مخصص الاستهلاك المستقبلي عندما تعتقد الإدارة بأن الأعمار الإنتاجية تختلف عن التقديرات السابقة.

**إضمحلال الذمم التجارية المدينة**

يتم عمل تقدير لمبالغ الذمم التجارية المدينة والذمم الأخرى القابلة للتحصيل عندما يكون تحصيل المبالغ بالكامل غير محتمل. ويتم عمل هذا التقدير بشكل فردي على المبالغ الهامة. أما المبالغ غير الهامة 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 ٩٧٣,١٨٦ ألف دينار بحريني (٢٠١٢: ٩٠١,٠١٩ ألف دينار بحريني) وبلغ مخصص الديون المشكوك في تحصيلها ٤٣٤,٣٠٤ ألف دينار بحريني (٢٠١٢: ٣٥٥,٥٣٤ ألف دينار بحريني) كما في تاريخ القائمة الموحدة للمركز المالي.

### ٤ معايير صادرة ولكنها غير إلزامية بعد

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

- المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ المتعلق بالأدوات المالية: التصنيف والقياس ؛ إلزامي في الفترات السنوية المبتدئة في أو بعد ١ يناير ٢٠١٥؛
- المؤسسات الاستثمارية (التعديلات التي أدخلت على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٠ ورقم ١٢ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٢٧)؛ إلزامي في الفترات السنوية المبتدئة في أو بعد ١ يناير ٢٠١٤؛ و
- المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ٣٢ المتعلق بمقاصة الموجودات المالية والمطلوبات المالية – إدخال تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٢؛ إلزامي في الفترات السنوية المبتدئة في أو بعد ١ يناير ٢٠١٤.

**المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ المتعلق بالأدوات المالية**
يعكس المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ كما تم إصداره المرحلة الأولى من عمل مجلس معايير المحاسبة الدولي بشأن إستبدال معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٩ وينطبق على تصنيف وقياس الموجودات والمطلوبات المالية كما ورد تعريفهم في معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٩. في المراحل اللاحقة، سيعالج مجلس معايير المحاسبة الدولي محاسبة التحوط واضمحلال الموجودات المالية. إن تطبيق المرحلة الأولى للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ سوف يكون له تأثير على تصنيف وقياس الموجودات المالية للمجموعة. ستقوم المجموعة بتقييم تأثير تطبيقه، بالتزامن مع المراحل الأخرى، عندما يتم إصدار المعيار بصورته النهائية متضمنة جميع المراحل. كان المعيار مبدئياً إلزامي في الفترات السنوية المبتدئة في أو بعد ١ يناير ٢٠١٣، ولكن التعديلات التي أدخلت على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ غيرت التاريخ الإلزامي الفعلي للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ والإفصاحات الانتقالية الصادرة في ديسمبر ٢٠١١ إلى ١ يناير ٢٠١٥. في ١٩ نوفمبر ٢٠١٣، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولي تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ التي تقدم محاسبة تحوط عامة جديدة وألغت التاريخ الإلزامي الفعلي من ١ يناير ٢٠١٥ للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩. يختلف نموذج محاسبة التحوط الجديد عن معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٩ المتعلق بنموذج محاسبة التحوط في العديد من الجوانب بما في ذلك أهلية أدوات التحوط والبنود المحوطة ومحاسبة عنصر القيمة الزمنية للخيارات وعقود الصرف الآجلة والمعايير المؤهلة لمحاسبة التحوط و تعديل وإيقاف علاقات التحوط وأخرى. بموجب التعديلات، يجوز للمؤسسات التي قامت بتطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ (كما تم تعديلها في نوفمبر ٢٠١٣) اختيار السياسة المحاسبية إما بتطبيق نموذج محاسبة التحوط الجديد للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ الآن أو الاستمرار بتطبيق نموذج محاسبة التحوط لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٩ في الوقت الحالي.

ستقوم المجموعة بتقدير مدى تأثير تطبيق هذا المعيار، بالتزامن مع المراحل الأخرى، عند إصدارها لعرض الصورة الشاملة.

**المؤسسات الاستثمارية (التعديلات التي أدخلت على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٠ ورقم ١٢ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٢٧)**
هذه التعديلات ستصبح إلزامية في الفترات السنوية المبتدئة في أو بعد ١ يناير ٢٠١٤، وتقدم إعفاء لمتطلبات التوحيد للمؤسسات التي تستوفي تعريف المؤسسة الاستثمارية بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٠. يتطلب الإعفاء من التوحيد من المؤسسات الاستثمارية احتساب الشركات التابعة بالقيمة العادلة ضمن الأرباح أو الخسائر. لا يتوقع بأن هذا التعديل سيكون ذات صلة بالمجموعة، بما أنه لا يوجد لدى المجموعة أية مؤسسات مؤهلة لتكون مؤسسة استثمارية بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٠.

**معيار المحاسبة الدولي لإعداد التقارير المالية ٣٢ المتعلق بمقاصة الموجودات المالية والمطلوبات المالية – إدخال تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٢**
توضح هذه التعديلات معنى «بأن لديها حالياً الحق القانوني النافذ للمقاصة»، ومعايير آليات سداد غير متزامنة من غرفة المقاصة لكي تكون مؤهلة للمقاصة. وستصبح هذه التعديلات إلزامية في الفترات السنوية المبتدئة في أو بعد ١ يناير ٢٠١٤. لا يتوقع أن تكون لهذه التعديلات أي تأثير على المركز المالي أو الأداء المالي للمجموعة.

# إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
## ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (دينار بحريني) (تتمـــة)

### ٥ أثاث ومعدات ومركبات

| ٢٠١٣: | معدات | أثاث وتركيبات | مركبات | المجموع |
|---|---|---|---|---|
| التكلفة: | | | | |
| في ١ يناير ٢٠١٣ | ٣,٧١٩,٦٨١ | ٢,٩٣٢,١٦٢ | ٦٨,٧١٤ | ٦,٧٢٠,٥٥٧ |
| إضافات | ١٩٩,٣٠٧ | ١٢,٩٠١ | ٨,٧٨٠ | ٢٢٠,٩٨٨ |
| استبعادات | (١٢,٢١٩) | – | – | (١٢,٢١٩) |
| إعادة تصنيفات | ٦٠٤,٩٢١ | (٣٧٩,٢٩٠) | ٤٠,٣٧٧ | ٢٦٦,٠٠٨ |
| **في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣** | ٤,٥١١,٦٩٠ | ٢,٥٦٥,٧٧٣ | ١١٧,٨٧١ | ٧,١٩٥,٣٣٤ |
| الاستهلاك: | | | | |
| في ١ يناير ٢٠١٣ | ٣,١٧٥,٨٥٧ | ١,٨١٣,٥٢٥ | ٤١,٩٤٩ | ٥,٠٣١,٣٣١ |
| المخصص للسنة | ٤٩٢,١٦٥ | ١٨٥,١٩٩ | ١٩,٥١٣ | ٦٩٦,٨٧٧ |
| متعلق بالاستبعادات | (١١,٧٧٦) | – | – | (١١,٧٧٦) |
| إعادة تصنيفات | ١٤٠,٤٩٠ | ٨٧,٩٠٥ | ٣٧,٦١٣ | ٢٦٦,٠٠٨ |
| **في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣** | ٣,٧٩٦,٧٣٦ | ٢,٠٨٦,٦٢٩ | ٩٩,٠٧٥ | ٥,٩٨٢,٤٤٠ |
| صافي القيم المدرجة: | | | | |
| **في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣** | ٧١٤,٩٥٤ | ٤٧٩,١٤٤ | ١٨,٧٩٦ | ١,٢١٢,٨٩٤ |

| ٢٠١٢ | | | | |
|---|---|---|---|---|
| التكلفة: | | | | |
| في ١ يناير ٢٠١٢ | ٣,٤٢١,٦١٣ | ٢,٨٢٨,٥١٧ | ٥٩,٥٧٦ | ٦,٣٠٩,٧٠٦ |
| إضافات | ١٥٨,٠٤٠ | ٩٣,٠٠٢ | ٩,١٣٨ | ٢٦٠,١٨٠ |
| تحويلات من: | | | | |
| أعمال رأسمالية قيد التنفيذ (إيضاح ٦) | ٢٧٢,٥٩١ | ٢٤,٨٦٩ | – | ٢٩٧,٤٦٠ |
| استثمارات عقارية (إيضاح ٧) | – | ٣,٤٧٨ | – | ٣,٤٧٨ |
| استبعادات | (١٣٢,٥٦٣) | (١٧,٧٠٤) | – | (١٥٠,٢٦٧) |
| في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ | ٣,٧١٩,٦٨١ | ٢,٩٣٢,١٦٢ | ٦٨,٧١٤ | ٦,٧٢٠,٥٥٧ |
| الاستهلاك: | | | | |
| في ١ يناير ٢٠١٢ | ٢,٧٨٠,٤٨٣ | ١,٦٥٠,٩٩٩ | ٢٧,٣٩٤ | ٤,٤٥٨,٨٧٦ |
| المخصص للسنة | ٥٢٦,٦٤٩ | ١٧٩,٩٩٢ | ١٤,٥٥٥ | ٧٢١,١٩٦ |
| متعلقة بالاستبعادات | (١٣١,٢٧٥) | (١٧,٤٦٦) | – | (١٤٨,٧٤١) |
| في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ | ٣,١٧٥,٨٥٧ | ١,٨١٣,٥٢٥ | ٤١,٩٤٩ | ٥,٠٣١,٣٣١ |
| صافي القيم المدرجة: | | | | |
| في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ | ٥٤٣,٨٢٤ | ١,١١٨,٦٣٧ | ٢٦,٧٦٥ | ١,٦٨٩,٢٢٦ |

تم تخصيص مصروفات الاستهلاك في القائمة الموحدة للدخل الشامل على النحو التالي:

| | ٢٠١٣ | ٢٠١٢ |
|---|---|---|
| تكلفة المبيعات (إيضاح ١٨) | **٢١١,٩٧٤** | ٢٨١,١٤٧ |
| المصروفات | **٤٨٤,٩٠٣** | ٤٤٠,٠٤٩ |
| | **٦٩٦,٨٧٧** | ٧٢١,١٩٦ |

## ٦ أعمال رأسمالية قيد التنفيذ

| | ٢٠١٣ | ٢٠١٢ |
|---|---|---|
| الرصيد في بداية السنة | **٤٩,٣٥٢** | ٣٠١,٩٦٥ |
| النفقات الرأسمالية المتكبدة خلال السنة | **٣٧٩,٧٤٣** | ٤٤,٨٤٧ |
| تحويلات إلى استثمارات عقارية (إيضاح ٧) | **(٣,٣٧٥)** | – |
| تحويلات إلى أثاث ومعدات ومركبات (إيضاح ٥) | – | **(٢٩٧,٤٦٠)** |
| **الرصيد في نهاية السنة** | **٤٢٥,٧٢٠** | ٤٩,٣٥٢ |

## ٧ استثمارات عقارية

| | ٢٠١٣ | ٢٠١٢ |
|---|---|---|
| الرصيد في بداية السنة | **١٠١,٢٩٩,٠٠٠** | ١٠٠,٨٧٨,٧٠٧ |
| النفقات المتكبدة خلال السنة | **١٤٤,٨٧٩** | ١٣٣,٥٤٧ |
| تحويلات من الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ (إيضاح ٦) | **٣,٣٧٥** | – |
| تحويلات إلى أثاث ومعدات ومركبات (إيضاح ٥) | **–** | (٣,٤٧٨) |
| مكسب غير محقق للقيمة العادلة | **٢,٨٩٩,٧٤٦** | ٢٩٠,٢٢٤ |
| **الرصيد في نهاية السنة** | **١٠٤,٣٤٧,٠٠٠** | ١٠١,٢٩٩,٠٠٠ |

تشتمل الاستثمارية العقارية للشركة على مجمع السيف ومجمع مدينة عيسى وأجنحة فريزر – السيف ومرافق تجارية أخرى في مملكة البحرين.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ و ٢٠١٢، تستند القيم العادلة للعقارات على تقييمات تم أدائها من قبل مساحين مستقلين. المساحين هم من شركات متخصصة في تقييم مثل هذه الأنواع من الاستثمارات العقارية. إن التقييم المتخذ قد تم على أساس طريقة رسملة عائد الدخل.

تم تقديم إفصاحات التسلسل الهرمي للقيمة العادلة للاستثمارات العقارية في إيضاح ٢٧.

فيما يلي وصف لتقنيات التقييم المستخدمة والمدخلات الرئيسية لتقييم العقارات الاستثمارية:

| | |
|---|---|
| – تقدير قيمة الإيجار سنوياً | ١١,٨٩١,٥٩٢ دينار بحريني |
| – نسبة الاشغال الطويلة الأجل للعقارات التجارية | ٩٥٪ |
| – نسبة الاشغال للشقق الخدماتية | ٧٢٪ |
| – معدل الخصم | ٩٪ |

# إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
## ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (دينار بحريني) (تتمـــة)

### ٧ استثمارات عقارية (تتمة)

إن الزيادة الجوهرية (النقصان) في تقدير قيمة الإيجار ونمو الإيجار سنوياً بمعزل سوف يؤدي إلى ارتفاع (انخفاض) ملحوظ في القيمة العادلة للعقارات. إن الزيادة الجوهرية (النقصان) في نسبة الاشغال 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:
- تغيير مماثل في الإيجار السنوي ومعدل الخصم (وعائد الخروج)
- تغيير مقابل في نسبة الاشغال الطويلة الأجل

### ٨ استثمار في مشاريع مشتركة

لدى الشركة حصة ملكية بنسبة ٥٠٪ في شركة المحرق مول ذ.م.م.، وهي شركة تخضع لسيطرة مشتركة تم تأسيسها في مملكة البحرين وتتمثل أنشطتها في إدارة العقارات وتطوير وصيانة المحرق سيف مول. تم احتساب حصة ملكية الشركة في المشروع المشترك بإستخدام طريقة الحقوق في القوائم المالية الموحدة. فيما يلي أدناه ملخص المعلومات المالية للمشروع المشترك بناءً على القوائم المالية المدققة وتسوية القيمة المدرجة للاستثمار في القوائم المالية الموحدة:

| | ٢٠١٣ | ٢٠١٢ |
|---|---|---|
| الرصيد في بداية السنة | **٥,٣٢١,٧٧٢** | ١١,٠٠٠ |
| تكلفة الاستثمار | **–** | ٥,٣٠٠,٠٠٠ |
| حصة المجموعة من (الخسارة) الربح خلال السنة | **(١,٥٠١)** | ١٢,٧٦٦ |
| إستبعاد المصروفات فيما بين الشركات | **(٦٤,٠٠٧)** | – |
| تصفية استثمار – مجمع سار | **–** | (١,٩٩٤) |
| **الرصيد في نهاية السنة** | **٥,٢٥٦,٢٦٤** | ٥,٣٢١,٧٧٢ |

فيما يلي حصة الشركة في صافي موجودات وإيرادات وخسارة المشروع المشترك بناءً على القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ ديسمبر:

| | ٢٠١٣ | ٢٠١٢ |
|---|---|---|
| موجودات متداولة | **٨٠٦,٤٩١** | ٤,٦٠٨,٦٢٢ |
| موجودات غير متداولة | **١٤,٥٧٤,٣٨٦** | ٥,٢٤٣,٣٥٨ |
| مطلوبات متداولة | **(٣,٧٣٠,٣٨٢)** | (٥٤٧,١٧٤) |
| مطلوبات غير متداولة | **(٢,٣٤٨,٦٩١)** | – |
| الحقوق | **٩,٣٠١,٨٠٤** | ٩,٣٠٤,٨٠٦ |
| نسبة حصة ملكية المجموعة | **٥٠٪** | ٥٠٪ |
| حصة المجموعة من صافي موجودات المشروع المشترك | **٤,٦٥٠,٩٠٢** | ٤,٦٥٢,٤٠٣ |

| | ٢٠١٣ | ٢٠١٢ |
|---|---|---|
| دخل آخر | **٢٦,٤٦٨** | ٦٨,٧١٩ |
| مصروفات إدارية | **(٢٩,٤٧٠)** | (٢٥,١٧٦) |
| (الخسارة) الربح للسنة | **(٣,٠٠٢)** | ٤٣,٥٤٣ |
| حصة المجموعة من (الخسارة) الربح للسنة | **(١,٥٠١)** | ٢١,٧٧٢ |

أ) قرر مجلس الإدارة خلال اجتماعه الذي عقد بتاريخ ٢١ فبراير ٢٠١٢، التصفية الاختيارية لحصة استثماره في شركة مجمع سار التجاري ذ.م.م. بعد الحصول على موافقة وزارة التجارة والصناعة. تمت الموافقة على طلب حل المشروع المشترك من قبل وزارة التجارة والصناعة بتاريخ ٢٣ سبتمبر ٢٠١٢. نتج عن عملية التصفية خسارة بمبلغ وقدره ٩,٠٠٦ دينار بحريني التي تم تضمينها في التغير في الاستثمارات المذكورة أعلاه. في سنة ٢٠٠٢، بلغ صافي الموجودات بتاريخ التصفية ١,٩٩٤ دينار بحريني.

ب) بتاريخ ٦ مايو ٢٠١٢، قامت الشركة بإقتناء ٥٠٪ حصة ملكية في شركة المحرق مول ذ.م.م. وهي شركة ذات مسئولية محدودة مؤسسة في مملكة البحرين، تعمل في إدارة العقارات وتطوير وصيانة المحرق سيف مول المقترح حديثاً. لم يتحقق إي إيراد تشغيلي من قبل المشروع المشترك خلال الفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ حيث لا يزال المجمع قيد التطوير.

## ٩ ذمم تجارية مدينة وذمم أخرى

| | ٢٠١٣ | ٢٠١٢ |
|---|---|---|
| ذمم مستحقة عن الايجار ورسوم الخدمة | **٩٥٤,٩٢٦** | ٨١٥,٠٩٣ |
| مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة (ايضاح ٢٥) | **١٨,٢٦٠** | ٨٥,٩٢٦ |
| محسوماً منها: مخصص الديون المشكوك في تحصيلها | **(٤٣٤,٣٠٤)** | (٣٥٥,٥٣٤) |
| | **٥٣٨,٨٨٢** | ٥٤٥,٤٨٥ |
| ذمم أخرى [محسوم منها مخصص بمبلغ وقدره ١٣١,٧٠ دينار بحريني (٢٠١٢: ١٣١,٧٠٠ دينار بحريني)] | **٢٧٥,٣٠٢** | ٢٨٣,٥٥١ |
| مبالغ مدفوعة مقدماً | **١٢٢,٠٣٤** | ١٢٨,٩٥٨ |
| مبالغ مدفوعة مقدماً للموردين | **٢٩,٣٣٠** | ١٧,٧٢٤ |
| | **٩٦٥,٥٤٨** | ٩٧٥,٧١٨ |

لا تستحق أية فوائد على الإيجارات ورسوم الخدمات المستحقة ويتم تسويتها عادةً خلال ٣٠ إلى ٦٠ يوماً من شروط الإئتمان.

بالنسبة للبنود والشروط المتعلقة بالمبالغ المستحقة الدفع من أطراف ذو علاقة، راجع إيضاح ٢٥.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣، تم اضمحلال ذمم تجارية مدينة وذمم أخرى بقيمة إسمية قدرها ٥٦٦,٠٤ دينار بحريني (٢٠١٢: ٤٨٧,٢٣٤ دينار بحريني). فيما يلي الحركة في مخصص الذمم التجارية المدينة والذمم الأخرى:

| | ٢٠١٣ | ٢٠١٢ |
|---|---|---|
| الرصيد في بداية السنة | **٤٨٧,٢٣٤** | ٤٤١,٨٠٨ |
| المخصص للسنة | **٧٨,٧٧٠** | ٤٩,٠٠٠ |
| شطب ديون معدومة خلال السنة | **–** | (٣,٥٧٤) |
| **الرصيد في نهاية السنة** | **٥٦٦,٠٤** | ٤٨٧,٢٣٤ |

# إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
## ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (دينار بحريني) (تتمـــة)

### ٩ ذمم تجارية مدينة وذمم أخرى (تتمة)

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

| | ٢٠١٣ | ٢٠١٢ |
|---|---|---|
| مخصص اضمحلال ذمم تجارية مدينة | **٤٣٤,٣٠٤** | ٣٥٥,٥٣٤ |
| مخصص اضمحلال ذمم مدينة أخرى | **١٣١,٧٠٠** | ١٣١,٧٠٠ |
| **في ٣١ ديسمبر** | **٥٦٦,٠٠٤** | ٤٨٧,٢٣٤ |

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

| | المجموع | لم يحن موعد استحقاقها وغير مضمحلة | فات موعد استحقاقها ولكنها غير مضمحلة | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | ٣٠-٠ يوماً | ٦٠-٣١ يوماً | ٩٠-٦١ يوماً |
| **٢٠١٣** | **٥٣٨,٨٨٢** | **٣٧٨,٣٠٤** | **٣١,١٢٩** | **٥٨,٧١٩** | **٧٠,٦٨٠** |
| ٢٠١٢ | ٥٤٥,٤٨٥ | ٣٨٩,٩٠٤ | ٢٨,٧٧٥ | ٦٧,٢٨٤ | ٥٩,٥٢٢ |

### ١٠ نقد وأرصدة لدى البنك

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

| | ٢٠١٣ | ٢٠١٢ |
|---|---|---|
| نقد في الصندوق وأرصدة لدى البنك وودائع لأجل | **١٧,٩٨٥,٤٥٦** | ١٤,٥٧٨,٣٩٦ |
| محسوم منها: ودائع لأجل بتواريخ إستحقاق أصلية لأكثر من ثلاثة أشهر | **(١١,٢١٥,٢٨٦)** | (١٠,٩٨٨,٣١٨) |
| تمثل الأرصدة لدى البنك أرباح أسهم لم يطالب بها بعد * | **(١,٤٨٨,١١٠)** | (١,٤٧٨,٢٦٩) |
| | **٥,٢٨٢,٠٦٠** | ٢,١١١,٨٠٩ |

يتم الاحتفاظ بالأرصدة المصرفية لدى بنوك تجارية في مملكة البحرين ولا تستحق عليها فائدة. تودع الودائع لأجل لفترات متفاوتة تتراوح بين شهر واحد إلى سنة واحدة. تراوحت معدلات الربح على الودائع لأجل بين ١,٨٠٪ إلى ٤,١٥٪ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (٢٠١٢: ٢,١٠٪ إلى ٤,٢٥٪).

* لمزيد من التفاصيل عن أرباح أسهم لم يطالب بها بعد، راجع إيضاح ١٦.

## ١١ رأس المال

| | ٢٠١٣ | ٢٠١٢ |
|---|---|---|
| المصرح به: | | |
| ١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم بقيمة إسمية قدرها ٠,١٠٠ دينار بحريني للسهم الصادر والمكتتب والمدفوع بالكامل | **١٠٠,٠٠٠,٠٠٠** | ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ |
| ٤٦٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٢: ٤٦٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم) بقيمة إسمية قدرها ٠,١٠٠ دينار بحريني للسهم | **٤٦,٠٠٠,٠٠٠** | ٤٦,٠٠٠,٠٠٠ |

**معلومات إضافية حول نمط المساهمة**

ا) فيما يلي أسماء وجنسيات المساهمين الرئيسيين، الذين يحتفظون بأكثر من ٥٪ من رأس المال الصادر للشركة وعدد الأسهم المحتفظ بها من قبلهم:

| الاسم | الجنسية | نسبة من حصة الملكية | ٢٠١٣ عدد الأسهم |
|---|---|---|---|
| الهيئة العامة للتأمين الاجتماعي | **بحريني** | **٢٢,١٤٪** | **١٠١,٨٦٢,٢٦٣** |
| الجمعية الملكية الخيرية | **بحريني** | **١٠,١٠٪** | **٤٦,٤٥٧,٢٩١** |
| بيت التمويل الكويتي ش.م.ب. (مغلقة) | **بحريني** | **٧,٣٨٪** | **٣٣,٩٤٥,٣٨٥** |
| مجموعة بيان للاستثمارات العقارية | **بحريني** | **٦,٩٢٪** | **٣١,٨٤٢,٩٨٨** |
| | | **٤٦,٥٤٪** | **٢١٤,١٠٧,٩٢٧** |

| الاسم | الجنسية | نسبة من حصة الملكية | ٢٠١٢ عدد الأسهم |
|---|---|---|---|
| الهيئة العامة للتأمين الاجتماعي | بحريني | ٢٢,١٤٪ | ١٠١,٨٦٢,٢٦٣ |
| الجمعية الملكية الخيرية | بحريني | ١٠,١٠٪ | ٤٦,٤٥٧,٢٩١ |
| بيت التمويل الكويتي ش.م.ب. (مغلقة) | بحريني | ٧,٣٨٪ | ٣٣,٩٤٥,٣٨٥ |
| مجموعة بيان للاستثمارات العقارية | بحريني | ٦,٩٢٪ | ٣١,٨٤٢,٩٨٨ |
| | | ٤٦,٥٤٪ | ٢١٤,١٠٧,٩٢٧ |

# إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
## ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (دينار بحريني) (تتمـــة)

### ١١ رأس المال (تتمة)

**١) توزيع رأس المال كما يلي:**

| كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣: | عدد الأسهم | عدد المساهمين | نسبة من المجموع القائم |
|---|---|---|---|
| **الفئة:** | | | |
| أقل من ١٪ | **١٩٤,٥٠٧,٢٩٨** | **٢٢,٠٧٠** | **٤٢,٢٩٪** |
| من ١٪ لغاية أقل من ٥٪ | **٥١,٣٨٤,٧٧٥** | **٥** | **١١,١٧٪** |
| 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٪ | **١٠١,٨٦٢,٢٦٣** | **١** | **٢٢,١٤٪** |
| | **٤٦٠,٠٠٠,٠٠٠** | **٢٢,٠٧٩** | **١٠٠,٠٠٪** |

| كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢: | عدد الأسهم | عدد المساهمين | نسبة من المجموع القائم |
|---|---|---|---|
| **الفئة:** | | | |
| أقل من ١٪ | ١٩٤,٥٠٧,٢٩٨ | ٢٢,١٤٧ | ٤٢,٢٨٪ |
| من ١٪ لغاية أقل من ٥٪ | ٥١,٣٨٤,٧٧٥ | ٥ | ١١,١٧٪ |
| 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٪ | ١٠١,٨٦٢,٢٦٣ | ١ | ٢٢,١٥٪ |
| | ٤٦٠,٠٠٠,٠٠٠ | ٢٢,١٥٦ | ١٠٠,٠٠٪ |

### ١٢ إحتياطي قانوني

وفقاً لمتطلبات قانون الشركات التجارية البحريني والنظام الأساسي للشركة يتم تحويل ١٠٪ من ربح السنة إلى الإحتياطي القانوني. يجوز للشركة أن تقرر إيقاف مثل هذا التحويل السنوي عندما يبلغ الإحتياطي القانوني ٥٠٪ من رأس المال المدفوع. لا يمكن إستخدام الإحتياطي القانوني لأغراض التوزيع، إلا في الحالات التي ينص عليها قانون الشركات التجارية البحريني. خلال السنة، قامت الشركة بتحويل مبلغ وقدره ١,٠٠٣,٠٠٠ دينار بحريني (٢٠١٢: ٨٣٠,٠٠٠ دينار بحريني) من الأرباح السنوية إلى الإحتياطي القانوني.

## ١٣ إحتياطي استبدال أثاث وتركيبات

بموجب إتفاقية الإدارة المبرمة بين الشركة وفريزر سويتس – السيف، 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 للشركة التابعة، لاحتياطي استبدال الأثاث والتركيبات الذي سيتم استخدامه لشراء واستبدال أثاث وتركيبات الشركة التابعة.

## ١٤ أرباح أسهم معلنة

وافق مساهمي الشركة في اجتماع الجمعية العمومية السنوي المنعقد بتاريخ ٣١ مارس ٢٠١٣ على دفع أرباح أسهم نهاية بواقع ٠,٠٠٩ دينار بحريني بإجمالي ٤,١٤٠,٠٠٠ تتعلق أرباح الأسهم المدفوعة والبالغة ٣,٩١٠,٤١٨ دينار بحريني بسنة ٢٠١٢ وقبل ذلك.

وافق مساهمي الشركة في اجتماع الجمعية العمومية السنوي المنعقد بتاريخ ٢٩ مارس ٢٠١٢ على دفع أرباح أسهم نهاية بواقع ٠,٠٠٧٥ دينار بحريني بإجمالي ٣,٤٥٠,٠٠٠ تتعلق أرباح الأسهم المدفوعة والبالغة ٣,٢٣٩,٠٨١ دينار بحريني بسنة ٢٠١١ وقبل ذلك.

## ١٥ مكافآت نهاية الخدمة للموظفين

بلغت المساهمات التي تقدمها المجموعة لبرنامج التقاعد للمواطنين البحرينين الذي تديره الهيئة العامة للتأمين الاجتماعي في مملكة البحرين ٩١,٩٢٩ دينار بحريني للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (٢٠١٢: ٨٦,٠٦٤ دينار بحريني).

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

| | ٢٠١٣ | ٢٠١٢ |
|---|---|---|
| المخصص في بداية السنة | **١٦٢,٩٠٩** | ١٢٤,٥٤٦ |
| المخصص للسنة | **٤٨,٣٩٨** | ٤٩,٦٧٦ |
| مكافآت نهاية الخدمة المدفوعة | **(٥,٥٩٥)** | (١١,٢٦٣) |
| **المخصص في نهاية السنة** | **٢٠٥,٧٦٢** | ١٦٢,٩٠٩ |

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

| | ٢٠١٣ | ٢٠١٢ |
|---|---|---|
| تكاليف الموظفين (إيضاح ٢٠) | **٣٦,١٦٦** | ٣٦,٣٨٠ |
| تكلفة المبيعات | **١٢,٢٣٢** | ١٣,٢٩٦ |
| | **٤٨,٣٩٨** | ٤٩,٦٧٦ |

# إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
## ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (دينار بحريني) (تتمـــة)

### ١٦ أرباح أسهم لم يطالب بها بعد

| | ٢٠١٣ | ٢٠١٢ |
|---|---|---|
| الرصيد في بداية السنة | **٤,٢٢٨,٣٩٣** | ٤,٠١٧,٤٧٤ |
| أرباح أسهم معلنة (إيضاح ١٤) | **٤,١٤٠,٠٠٠** | ٣,٤٥٠,٠٠٠ |
| أرباح أسهم مدفوعة | **(٣,٩١٠,٤١٨)** | (٣,٢٣٩,٠٨١) |
| الرصيد في نهاية السنة | **٤,٤٥٧,٩٧٥** | ٤,٢٢٨,٣٩٣ |

### ١٧ ذمم أخرى ومستحقات

| | ٢٠١٣ | ٢٠١٢ |
|---|---|---|
| ذمم أخرى ومستحقات | **٧٠٠,٩٦٥** | ٦٩٦,٩٣١ |
| ذمم العقود والذمم الدائنة الأخرى | **٣٢١,٠٧٦** | ٢٢٩,٩٦٢ |
| دخل مؤجل | **٣٧٢,٧٩٣** | ٣٣٤,٣٧٤ |
| مبالغ محتجزة مستحقة الدفع | **١٠,٨٢٧** | ٩٠,٠٢٣ |
| إيجار مستلم مقدماً | **٧٤,٥٢٤** | ٥٠,٦٠٩ |
| ذمم دائنة عن تبرعات ومساهمات خيرية | **١٨٧,٠٩٤** | ١٣٧,٩٩٧ |
| | **١,٦٦٧,٢٧٩** | ١,٥٣٩,٨٩٦ |

بنود وشروط المطلوبات المالية المذكورة أعلاه:
– لا تستحق أية فوائد على ذمم العقود والذمم الدائنة الأخرى ويتم تسويتها عادةً خلال ٦٠ يوماً.
– لا تستحق أية فائدة على المبالغ المحتجزة المستحقة الدفع ويتراوح متوسط شروط تسويتها بين ستة أشهر إلى سنة واحدة من تاريخ تقديم الخدمات التعاقدية.

### ١٨ تكلفة المبيعات

| | ٢٠١٣ | ٢٠١٢ |
|---|---|---|
| الخدمات العامة | **٤٧٧,١٩٣** | ٥٣٥,٧٨٦ |
| التنظيف | **٤١٠,٦٦٣** | ٣٧٢,٦٢٨ |
| الصيانة | **٣١٦,٢٧٤** | ٣٣٢,٨٢٤ |
| الاستهلاك (إيضاح ٥) | **٢١١,٩٧٤** | ٢٨١,١٤٧ |
| تكاليف الموظفين | **٤٩١,١٩١** | ٤٨٣,٣٩٤ |
| التأمين | **٦٢,٢٣٩** | ٧١,٥٦٢ |
| المصروفات المباشرة المتكبدة من خدمات الأغذية والمرطبات | **٥٢,٦٤٢** | ٥٢,٤٢٨ |
| المصروفات المباشرة المتكبدة من مرافق الترفيه والتسلية | **١٩٨,٨٣١** | ١٢١,٦٩٣ |
| ضريبة العقار | **٣١,٢٦٠** | ٣١,٢٦٠ |
| مصروفات متنوعة | **١٩٦,٥٧٩** | ٢٠٢,٣٤٩ |
| | **٢,٤٤٨,٨٤٦** | ٢,٤٨٥,٠٧١ |

## ١٩ دخل تشغيلي آخر

| | ٢٠١٣ | ٢٠١٢ |
|---|---|---|
| ربح من بيع استثمارات عقارية | – | ١,٠٧٧,٢٩٣ |
| دخل المساحات الترويجية | **٣٣٧,٤٢٠** | ٣٢٧,٤١٧ |
| دخل من العربات المتحركة | **٢٦٩,٤٠٧** | ٢٢٥,٢٠٨ |
| دخل مواقف السيارات | **١١١,٤٩٦** | ١٠٦,٨٩٥ |
| استرداد مستحقات لم تعد مستحقة الدفع | **٤٦,٢٨٨** | ١٣٦,١٩٦ |
| دخل الإعلانات | **٤٥,٩٠٤** | ١٢,٥٨٢ |
| دخل آخر | **١٩٦,٤٢٥** | ١٢٨,٥٢١ |
| | **١,٠٠٦,٩٤٠** | ٢,٠١٤,١١٢ |

في عام ٢٠١٢، يتضمن الدخل التشغيلي الآخر على ربح من بيع استثمارات عقارية بمبلغ وقدره ١,٠٧٧,٢٩٣ دينار بحريني. بتاريخ ١٥ يوليو ٢٠١٢، قامت الشركة ببيع قطعتي أرض في مدينة عيسى وقامت بإثبات إجمالي المتحصلات كربح من بيع استثمارات عقارية بعد الأخذ في الاعتبار التقييم الذي تم إجرائه في ٣١ ديسمبر ٢٠١١.

خلال عام ٢٠١٣، قامت الإدارة بإجراء مراجعة مفصلة للمستحقات القائمة لفترة طويلة وقررت بأن المبالغ التي تبلغ في مجموعها ٤٦,٢٨٨ دينار بحريني (٢٠١٢: ١٣٦,١٩٦ دينار بحريني) لم تعد مستحقة.

## ٢٠ تكاليف الموظفين

| | ٢٠١٣ | ٢٠١٢ |
|---|---|---|
| الرواتب الأساسية | **٩٦١,٢٢٥** | ٩٣٧,٦٣٠ |
| علاوات | **٢١٧,٩٤٣** | ٢١٦,٩١٩ |
| مكافآت | **١١٩,٩٠٢** | ٨٠,٦١٩ |
| التأمين الإجتماعي | **٨٦,٠٥٨** | ٩٢,١١٢ |
| التأمين الصحي | **٣٨,٠١٥** | ٢٩,٨٠٠ |
| مكافآت نهاية الخدمة للموظفين (ايضاح ١٥) | **٣٦,١٦٦** | ٣٦,٣٨٠ |
| مكافآت أخرى | **٢٠٠,٤٢٤** | ٨٠,١٩٠ |
| | **١,٦٥٩,٧٣٣** | ١,٤٧٣,٦٥٠ |

# إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
## ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (دينار بحريني) (تتمـــــة)

### ٢١ مصروفات عامة وإدارية وتسويقية وإعلانية

| | ٢٠١٣ | ٢٠١٢ |
|---|---|---|
| مصروفات الإعلانات والتسويق | **٥٧٣,٠٨٨** | ٥٩٠,٣١٥ |
| خدمات الأمن ومصروفات عمال أخرى | **٣٠٥,٩٢٥** | ٣٠٠,٧٠١ |
| رسوم قانونية واستشارية | **١١٩,٠٨٤** | ١٣٣,٢٧١ |
| رسوم حوافز | **٧٦,١٢٧** | ٥٩,٠٢٩ |
| مصروفات العلامة التجارية للمجمع | **١٣٨,٣٨٩** | ٤٨,٨٨٩ |
| رسوم إدارية | **٥١,٥٢٠** | ٤٤,٣٥٤ |
| مصروفات الصيانة | **٤٧,١١٥** | ٥٢,١٩٥ |
| أتعاب حضور إجتماعات المجلس | **٢٧,٩٠٠** | ٢٣,١٠٠ |
| مصروفات متنوعة | **١٤٢,٦٤٧** | ١٤٢,٨٤٤ |
| | **١,٤٨١,٧٩٥** | ١,٣٩٤,٦٩٨ |

### ٢٢ أرباح أسهم

| | ٢٠١٣ | ٢٠١٢ |
|---|---|---|
| الربح للسنة – بالدينار البحريني | **١٠,٠٢٤,٤٤٥** | ٨,٢٧٢,٢١١ |
| المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة | **٤٦٠,٠٠٠,٠٠٠** | ٤٦٠,٠٠٠,٠٠٠ |
| **النصيب الأساسي والمخفض للسهم في الأرباح** | **٢١,٧٩** | ١٧,٩٨ |

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

### ٢٣ ارتباطات والتزامات محتملة

**أ) ارتباطات النفقات الرأسمالية**

بلغت ارتباطات النفقات الرأسمالية المتعاقد عليها كما هو بتاريخ المركز المالي ولم يتم تقديمها بعد، المتعلقة بالمشاريع في المجمعات والعقارات على النحو التالي:

| | ٢٠١٣ | ٢٠١٢ |
|---|---|---|
| تجديد مجمع السيف ومجمع مدينة عيسى وماجك آيلاند | **٣١٠,٨٢٣** | ١٣٠,٨٢١ |

بلغت حصة المجموعة من ارتباطات النفقات الرأسمالية المتعاقد عليها كما هو بتاريخ المركز المالي ولم يتم تقديمها بعد، والمتعلقة بتطوير المحرق سيف مول على النحو التالي:

| | ٢٠١٣ | ٢٠١٢ |
|---|---|---|
| المحرق سيف مول | **٢,٩٨٢,٨٦٦** | ٦,٧١٨,٤٠٤ |

**ب) ارتباطات عقود التأجير التشغيلية**

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

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

| | ٢٠١٣ | ٢٠١٢ |
|---|---|---|
| خلال سنة واحدة | **١٢٥,٠٠٠** | ٢٣١,٢٩٠ |
| بعد سنة ولكن ليست أكثر من خمس سنوات | **٥٠٠,٠٠٠** | ١,٠٦٢,٧٥٥ |
| أكثر من خمس سنوات | **٤,٣٩٥,٨٣٣** | ٤,٩٤٨,٥٢٧ |
| | **٥,٠٢٠,٨٣٣** | ٦,٢٤٢,٥٧٢ |

**ج) ارتباطات أخرى**

كما يتوقع بأن يدفع المحرق سيف مول نسبة عوائد حقوق الملكية بمعدل ٢,٧٥٪ من إجمالي دخل إيجاره المستحق القبض إبتداءً 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 تساوي ٢٠٢,٨١١ دينار بحريني (٢٠١٢: ٢٠٢,٨١١ دينار بحريني). ولا تزال القضية مستمرة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣. تم تقديم مشورة إلى المجموعة من مستشارها القانوني بأن من الممكن، ولكن ليس من المحتمل بأن يكسب الطرف الثالث القضية، وبالتالي، لم يتم عمل مخصص لأي التزام في هذه القوائم المالية الموحدة.

**هـ) الضمانات**

بتاريخ ١ سبتمبر ٢٠١٣، حصلت شركة المحرق مول ذ.م.م.، المشروع المشترك، على تسهيل قرض إسلامي من مؤسسة مالية بإجمالي ٨,٠١ مليون دينار بحريني (أي ما يعادل ٢١,٢٥ مليون دولار أمريكي) لتمويل بناء المحرق سيف مول. تم ضمان هذا القرض بضمانات الشركات المشتركة والمتعددة المتعهد بها من قبل الشركة وطرفين آخرين قائمين على المشروع.

# إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
## ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (دينار بحريني) (تتمـــة)

### ٢٤ 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 الخدماتية | – | إدارة الشقق |
| مرافق ترفيهية | – | تشغيل مرافق الألعاب الترفيهية |
| أخرى | – | جميع الأنشطة الأخرى باستثناء إدارة العقارات والشقق والأنشطة الترفيهية |

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

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

تملك وتشغل المجموعة مرافق الألعاب الترفيهية في مختلف المجمعات التجارية الموجودة في مملكة البحرين تحت أسمها 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 و استثمارات عقارية وذمم مدينة.

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

| | المجمعات | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | التجارية والعقارات | | الشقق الخدماتية | | الترفيه والتسلية | | القطاعات الأخرى | | الاستبعادات | التوحيد | |
| | ٢٠١٣ | ٢٠١٢ | ٢٠١٣ | ٢٠١٢ | ٢٠١٣ | ٢٠١٢ | ٢٠١٣ | ٢٠١٢ | ٢٠١٣ | ٢٠١٣ | ٢٠١٢ |
| دخل – أطراف أخرى | **٨,٨٠٠,٧٤٠** | ٨,٥٤٧,٤٩٢ | **٢,٠٦٠,٧٨٠** | ١,٧٧٤,١٥٨ | **١,٣٢٣,٦٣٠** | ١,٣١٨,٥٧٦ | **–** | – | – | **١٢,١٨٥,١٥٠** | ١١,٦٤٠,٢٢٦ |
| مبيعات – فيما بين القطاعات | **٢٢٠,٧٤٠** | ٢٢٠,٧٤٠ | **–** | – | **–** | – | **–** | – | **(٢٢٠,٧٤٠)** | **–** | – |
| محسوماً منها: تكلفة المبيعات | **١,٠٤٦,٢٠٤** | ١,١١٠,٤٠٦ | **٦٠٠,٥٢٦** | ٥٧٥,١٦٠ | **١,٠٢٢,٨٥٦** | ١,٠٢٠,٢٤٥ | **–** | – | **(٢٢٠,٧٤٠)** | **٢,٤٤٨,٨٤٦** | ٢,٤٨٥,٠٧١ |
| إجمالي الربح | **٧,٩٧٥,٢٧٦** | ٧,٦٥٧,٨٢٦ | **١,٤٦٠,٢٥٤** | ١,١٩٨,٩٩٨ | **٣٠٠,٧٤٤** | ٢٩٨,٣٣١ | **–** | – | – | **٩,٧٣٦,٣٠٤** | |
| دخل تشغيلي آخر | **–** | – | **–** | – | **٣,٠٠٤** | ١,١٥٠ | **١,٠٠٣,٩٣٦** | ٢,٠١٢,٩٦٢ | – | **١,٠٠٦,٩٤٠** | ٢,٠١٤,١١٢ |
| ربح من ودائع لأجل | **–** | – | **–** | – | **–** | – | **٤١٠,٦٥٧** | ٣٩٢,٣٥١ | – | **٤١٠,٦٥٧** | ٣٩٢,٣٥١ |
| الربح التشغيلي | **٧,٩٧٥,٢٧٦** | ٧,٦٥٧,٨٢٦ | **١,٤٦٠,٢٥٤** | ١,١٩٨,٩٩٨ | **٣٠٣,٧٧٨** | ٢٩٩,٤٨١ | **١,٤١٤,٥٩٣** | ٢,٤٠٥,٣١٣ | – | **١١,١٥٣,٩٠١** | ١١,٥٦١,٦١٨ |
| المصروفات | | | | | | | | | | | |
| تكاليف الموظفين | **١,٤١٨,٩٣٠** | ١,٢٤٠,٦٨١ | **٢٤٠,٨٠٣** | ٢٣٢,٩٦٩ | **–** | – | **–** | – | – | **١,٦٥٩,٧٣٣** | ١,٤٧٣,٦٥٠ |
| عامة وإدارية وتسويقية وإعلانية | **١,١١٩,٠٣٣** | ١,٠٥٩,٥٨٥ | **٣١٣,١٣٦** | ٢٦٦,٧٥٠ | **٤٩,٦٢٦** | ٦٨,٣٦٣ | **–** | – | – | **١,٤٨١,٧٩٥** | ١,٣٩٤,٦٩٨ |
| استهلاك | **٢٦٠,١٩٨** | ٢١٥,٦٧٦ | **١٧٠,٩٤٤** | ١٦٩,٠٥٢ | **٥٣,٧٦١** | ٥٥,٣٢١ | **–** | – | – | **٤٨٤,٩٠٣** | ٤٤٠,٠٤٩ |
| مكافأة أعضاء مجلس الإدارة | **١٧٢,٥٠٠** | ١١٥,٠٠٠ | **–** | – | **–** | – | **–** | – | – | **١٧٢,٥٠٠** | ١١٥,٠٠٠ |
| تبرعـــات ومساهمات خيرية | **١٥٠,٠٠٠** | ١٢٠,٠٠٠ | **–** | – | **–** | – | **–** | – | – | **١٥٠,٠٠٠** | ١٢٠,٠٠٠ |
| مخصص الديون المشكوك في تحصيلها | **٧٨,٤٨٠** | ٤٩,٠٠٠ | **٢٩٠** | – | **–** | – | **–** | – | – | **٧٨,٧٧٠** | ٤٩,٠٠٠ |
| | **٤,٧٧٦,١٣٥** | ٤,٨٥٧,٨٨٤ | **٧٣٥,٠٨١** | ٥٣٠,٢٢٧ | **٢٠٠,٣٩١** | ١٧٥,٧٩٧ | **١,٤١٤,٥٩٣** | ٢,٤٠٥,٣١٣ | – | **٧,١٢٦,٢٠٠** | ٧,٩٦٩,٢٢١ |
| مكسب (خسارة) غير محققة للقيمة العادلة من الاستثمارات العقارية | **٢,٤١٥,٧٢٦** | ٣٠٥,٤٨٨ | **٤٨٤,٠٢٠** | (١٥,٢٦٤) | **–** | – | **–** | – | – | **٢,٨٩٩,٧٤٦** | ٢٩٠,٢٢٤ |
| حصة المجموعة من صافي (خسارة) ربح المشاريع المشتركة | **(١,٥٠١)** | ١٢,٧٦٦ | **–** | – | **–** | – | **–** | – | – | **(١,٥٠١)** | ١٢,٧٦٦ |
| | **٢,٤١٤,٢٢٥** | ٣١٨,٢٥٤ | **٤٨٤,٠٢٠** | (١٥,٢٦٤) | **–** | – | **–** | – | – | **٢,٨٩٨,٢٤٥** | ٣٠٢,٩٩٠ |
| ربح القطاع للسنة | **٧,١٩٠,٣٦٠** | ٥,١٧٦,١٣٨ | **١,٢١٩,١٠١** | ٥١٤,٩٦٣ | **٢٠٠,٣٩١** | ١٧٥,٧٩٧ | **١,٤١٤,٥٩٣** | ٢,٤٠٥,٣١٣ | – | **١٠,٠٢٤,٤٤٥** | ٨,٢٧٢,٢١١ |
| مجموع الموجودات | **١٢٧,٨٠١,٩٦٤** | ١٢١,٩٩٢,٣٧٣ | **١٠,١٠٥,٠٨٢** | ١٠,٣٠٠,٨٣٦ | **٢٧٨,٠٣٣** | ٥٣٨,٤٧٢ | **–** | – | **(٧,٩٩٢,١٩٧)** | **١٣٠,١٩٢,٨٨٢** | ١٢٣,٩١٣,٤٦٤ |
| مجموع المطلوبات | **٦,١٣٦,٢٠٧** | ٥,٧٣١,٦٢٧ | **٨,١٨٧,٠٠٦** | ٩,١١٧,٨٣٨ | **–** | – | **–** | – | **(٧,٩٩٢,١٩٧)** | **٦,٣٣١,٠١٦** | ٥,٩٣١,٢٤٨ |
| النفقات الرأسمالية | **٥٣٢,٧٣٢** | ٤٠٣,٢٣٢ | **٢٧,٨٦٥** | ٢٧,٨٢٣ | **١٨٥,٠١٣** | ٧,٥١٩ | **–** | – | – | **٧٤٥,٦١٠** | ٤٣٨,٥٧٤ |

جميع مبيعات وأرباح المجموعة مكتسبة في مملكة البحرين من قطاعات الأعمال المذكورة أعلاه.

# إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
## ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (دينار بحريني) (تتمـــة)

### ٢٥ معاملات مع أطراف ذات العلاقة

تمثل الأطراف ذات العلاقة المساهمين الرئيسيين وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة الرئيسيين للمجموعة وشركات تخضع 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:

| | دخل إيجار العقار ورسوم الخدمة | |
|---|---|---|
| | ٢٠١٣ | ٢٠١٢ |
| شركات متعلقة بأعضاء مجلس الإدارة | **١٧١,٩٤٤** | ٦٧٩,٦٨٧ |
| شركة المحرق مول ذ.م.م. | **٨,١٩٧** | ٨,١٩٧ |
| | **١٨٠,١٤١** | ٦٨٧,٨٨٤ |

خلال اجتماع الجمعية العمومية السنوي الذي عقد بتاريخ ٣١ مارس ٢٠١٣، تم تعيين مجلس إدارة جديد الذي أثر على إفصاح أرصدة ومعاملات الأطراف ذات العلاقة كما في تاريخ القوائم المالية الموحدة.

بتاريخ ٣ مايو ٢٠١٢، دخلت الشركة في اتفاقية خدمات عقارية مع شركة المحرق مول ذ.م.م. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣، قامت الشركة باحتساب رسوم تطوير إدارية بمبلغ وقدره ٣٠,٠٠٠ دينار بحريني (٢٠١٢: ٣٧,٥٠٠ دينار بحريني) على المشروع المشترك ورسوم إدارة التأجير بمبلغ وقدره ٤,٠٠٠ دينار بحريني (٢٠١٢: لا شيء) التي تم تضمينها في الدخل التشغيلي الآخر في القائمة الموحدة للدخل الشامل.

فيما يلي الأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة والمتضمنة في القائمة الموحدة للمركز المالي:

| | | ٢٠١٣ | ٢٠١٢ |
|---|---|---|---|
| أطراف ذات علاقة: | | | |
| شركات متعلقة بأعضاء مجلس الإدارة | ذمم مدينة | – | ٧٨,٥٢٩ |
| شركة المحرق مول ذ.م.م. | ذمم أخرى | **١٨,٢٦٠** | ٥,٤٠٣ |
| شركة مجمع سار التجاري ذ.م.م. | ذمم أخرى | – | ١,٩٩٤ |
| | | **١٨,٢٦٠** | ٨٥,٩٢٦ |

**تعويضات موظفي الإدارة الرئيسيين**

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

| | ٢٠١٣ | ٢٠١٢ |
|---|---|---|
| مكافأة أعضاء مجلس الإدارة | **١٧٢,٥٠٠** | ١١٥,٠٠٠ |
| مكافآت الإدارة القصيرة الأجل | **١٢٠,٠٠٠** | ١٠٩,٥٠٠ |
| مكافأة نهاية الخدمة للإدارة | **٦,٣٣٣** | ٣,٦٥٠ |
| | **٢٩٨,٨٣٣** | ٢٢٨,١٥٠ |

إن الأرصدة القائمة في نهاية السنة الناتجة ضمن الأعمال الإعتيادية هي بدون فائدة وغير مضمونة. تقوم المجموعة بعمل مخصص إضمحلال لأرصدة الأطراف ذات العلاقة عندما يكون هناك تأكيد فعلي بأن الديون لا يمكن استردادها. للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣، لم تسجل المجموعة أي إضمحلال على المبالغ المستحقة لأطراف ذات العلاقة (٢٠١٢: ١٥,٧٥٠ دينار بحريني).

فيما يلي تفاصيل حصة الملكية المحتفظ بها من قبل أعضاء مجلس الإدارة بالإضافة إلى شركات تخضع للسيطرة أو سيطرة مشتركة أو المتأثرة من قبلهم:

| | ٢٠١٣ | ٢٠١٢ |
|---|---|---|
| | عدد الأسهم | عدد الأسهم |
| عدد الأسهم | **١,٥١٢,٦٨٠** | ١,٤٤٦,٠٥٤ |
| نسبة الملكية | **٠,٣٣٪** | ٠,٣١٪ |

### ٢٥ معاملات مع أطراف ذات العلاقة (تتمة)

فيما يلي تفاصيل حصص أعضاء مجلس الإدارة من أسهم الشركة:

| | ٢٠١٣<br>عدد الأسهم | ٢٠١٢<br>عدد الأسهم |
|---|---|---|
| السيد/ عيسى محمد نجيبي | **١٠٠,٥٠٠** | ١٠٠,٥٠٠ |
| السيد/ عبد الجليل محمد جناحي | **١٠٥,٠٠٠** | ١٠٥,٠٠٠ |
| السيد/ عبد الوهاب يوسف الحواج | **–** | ٤٥٠,٠٠٠ |
| السيد/ أحمد عبدالله يوسف | **١٠٠,٠٠٠** | – |
| السيدة/ أمل يوسف المؤيد | **–** | ١٠٠,٠٠٠ |
| السيد/ هشام عبدالرحمن الريس | **١٠٠,٠٠٠** | – |
| السيدة/ مي خليفة شويطر | **١٠٠,٠٠٠** | – |
| السيد/ نادر محمد إبراهيم | **–** | ١٠٠,٠٠٠ |
| شركة نجيبي للاستثمارات | **٥٣٣,٣٥٤** | ٢٩٠,٥٥٤ |
| السيد/ سطام سليمان القصيبي | **٣٧٣,٨٢٦** | ١٥٠,٠٠٠ |
| السيد/ وليد أحمد الخاجة | **–** | ٥٠,٠٠٠ |
| السيد/ يوسف أحمد الحمادي | **١٠٠,٠٠٠** | ١٠٠,٠٠٠ |
| | **١,٥١٢,٦٨٠** | ١,٤٤٦,٠٥٤ |

### ٢٦ 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 وإستراتيجيات 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 الإئتمان أدناه). وللحد من هذه المخاطر، تقوم المجموعة بمراجعة الوضع المالي لجميع المستأجرين المحتملين والحاليين وتحديد المستوى المناسب للضمان المطلوب عن طريق إيداع إيجارات أو ضمانات.

**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 تغير 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 للأنشطة التشغيلية للمجموعة عندما يتم عرض الإيرادات والمصروفات بعملة تختلف عن العملة الرئيسية للمجموعة.

إن غالبية معاملات المجموعة بالعملة الأجنبية هي بالدولار أمريكي. بما أن 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 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 دفع الإيجارات مقدماً، وتقييم التصنيف الائتماني للمستأجر عند إبرام اتفاقية الإيجار. يتم متابعة الذمم المدينة القائمة للمستأجرين بصورة منتظمة. أن الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان بتاريخ إعداد التقارير المالية هي القيمة المدرجة لكل فئة من فئات الموجودات المالية.

تتم 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. تم مراجعة الحدود الإئتمانية 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 تركز المخاطر وبالتالي التقليل من الخسارة المالية من خلال الفشل المحتمل للطرف الآخر.

### ٢٦ أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية (تتمة)

**تركز مخاطر الإئتمان**

تقوم المجموعة بتقديم خدماتها لعدد كبير من الأفراد والشركات. يمثل رصيد أكبر خمسة عملاء ٣٥٪ من الذمم التجارية المدينة القائمة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (٢٠١٢: ٤١٪).

**مخاطر السيولة**

تقوم المجموعة بتقليل مخاطر سيولتها عن طريق التأكد من توافر تسهيلات مصرفية لديها. إن شروط تأجير المجموعة تتطلب من المستأجرين دفع المبالغ مقدماً. يتم عادة تسوية الذمم 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:

| ٢٠١٣ | أقل من ٦ أشهر | بعد ٦ أشهر | المجموع |
|---|---|---|---|
| عقود ومبالغ مستحقة الدفع | **٣٧٨,٥٧٢** | **–** | **٣٧٨,٥٧٢** |
| مبالغ محتجزة مستحقة الدفع | **٣٠٧** | **١٠,٥٢٠** | **١٠,٨٢٧** |
| أرباح أسهم غير مطالب بها مستحقة الدفع | **٤,٤٥٧,٩٧٥** | **–** | **٤,٤٥٧,٩٧٥** |
| تبرعات ومساهمات خيرية مستحقة الدفع | **١٨٧,٠٩٤** | **–** | **١٨٧,٠٩٤** |
| | **٥,٠٢٣,٩٤٨** | **١٠,٥٢٠** | **٥,٠٣٤,٤٦٨** |

| ٢٠١٢ | أقل من ٦ أشهر | بعد ٦ أشهر | المجموع |
|---|---|---|---|
| عقود ومبالغ مستحقة الدفع | ٢٨٥,١٧٧ | – | ٢٨٥,١٧٧ |
| مبالغ محتجزة مستحقة الدفع | ٩٠,٠٢٣ | – | ٩٠,٠٢٣ |
| أرباح أسهم غير مطالب بها مستحقة الدفع | ٤,٢٢٨,٣٩٣ | – | ٤,٢٢٨,٣٩٣ |
| تبرعات ومساهمات خيرية مستحقة الدفع | ١٣٧,٩٩٧ | – | ١٣٧,٩٩٧ |
| | ٤,٧٤١,٥٩٠ | – | ٤,٧٤١,٥٩٠ |

**إدارة رأس المال**

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

تقوم المجموعة بإدارة هيكلة رأسمالها وعمل تعديلات على ضوء التغيرات في ظروف أعمالها. لم يتم عمل تغييرات في الأهداف والسياسات والعمليات خلال السنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ و٣١ ديسمبر ٢٠١٢. يشتمل رأس المال على أسهم رأس المال المجموعة والمقاسة بمبلغ وقدره ١٢٣,٨٦١,٨٦٦ دينار بحريني للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (٢٠١٢: ١١٧,٩٨٢,٢١٦ دينار بحريني).

## ٢٧ القيمة العادلة للأدوات المالية

**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 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 ومطلوبات المجموعة المقاسة بالقيمة العادلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣:

| | | قياس القيمة العادلة باستخدام | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **٣١ ديسمبر ٢٠١٣** | **تاريخ التقييم** | **أسعار مسعرة في أسواق نشطة (المستوى ١)** | **مدخلات ذات تأثير جوهري يمكن ملاحظتها (المستوى ٢)** | **مدخلات ذات تأثير جوهري لا يمكن ملاحظتها (المستوى ٣)** | **المجموع** |
| **الموجودات المقاسة بالقيمة العادلة:** | | | | | |
| الاستثمارات العقارية | ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ | – | – | ١٠٤,٣٤٧,٠٠٠ | ١٠٤,٣٤٧,٠٠٠ |

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

# إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
## ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (دينار بحريني) (تتمـــــة)

### ٢٨ أرقام المقارنة

تم إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة للسنة السابقة لتتناسب مع عرض السنة الحالية. إن إعادة التصنيف هذه لم تؤثر على صافي الدخل أو حقوق المساهمين المبينة مسبقاً.

| | المسجلة مسبقاً | إعادة تصنيف | المسجلة في القوائم المالية |
|---|---|---|---|
| **القائمة الموحدة للدخل الشامل** | | | |
| تكلفة المبيعات | ٢,١٨٣,٤٦٩ | ٣٠١,٦٠٢ | ٢,٤٨٥,٠٧١ |
| دخل تشغيلي آخر | ٢,٠٣٠,٠٤٨ | (١٥,٩٣٦) | ٢,٠١٤,١١٢ |
| تكاليف الموظفين | ١,٧٨٧,٢٦٣ | (٣١٣,٦١٣) | ١,٤٧٣,٦٥٠ |
| مصروفات عامة وإدارية وتسويقية وإعلانية | ١,٣٧٥,٥٢٣ | (٣,٩٢٥) | ١,٣٧١,٥٩٨ |
| الربح للسنة | ٨,٢٧٢,٢١١ | – | ٨,٢٧٢,٢١١ |