



2 0 1 2









صاحب السمو الشيخ صباح الأحمد الجابر الصباح
أمير دولة الكويت



سمو الشيخ جابر مبارك الحمد الصباح
رئيس مجلس الوزراء



سمو الشيخ نواف الأحمد الجابر الصباح
ولي عهد دولة الكويت



أعضاء مجلس الإدارة





السيد/ عدوان محمد العدواني
نائب رئيس مجلس الإدارة



السيد/ عبد الفتاح محمد رفيع معرفي
رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب



الشيخ / فهد يوسف الصباح
عضو مجلس الإدارة



السيد/ إبراهيم محمد الغانم
عضو مجلس الإدارة



السيد/ علي موسى الموسى
عضو مجلس الإدارة



السيد/ طلال جاسم البحر
عضو مجلس الإدارة



السيد/ فيصل إبراهيم المسلم
عضو مجلس الإدارة



السيد/ عبد العزيز مبارك الحساوي
عضو مجلس الإدارة

كلمة رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب





كلمة رئيس مجلس الإدارة والعضو والمنتدب

بسم الله الرحمن الرحيم
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

حضرات السادة/ المساهمين الكرام

يسعدني ويشرفني بالأصالة عن نفسي وبالنيابة عن زملائي أعضاء مجلس الإدارة وجميع العاملين بالشركة التجارية العقارية، أن أرحب بكم في الاجتماع السنوي لجمعيتكم الموقرة، وأستهل اجتماعنا بشكر الله عز وجل على ما توصلنا إليه من نتائج، كما أود أن أعبّر لكم عن جزيل الشكر والامتنان على ثقتم ودعمكم المستمر والذي يمثل الحافز الأساسي لبذل أقصى الجهد لتحقيق أهداف واستراتيجيات الشركة.

كما يسعدني والسادة أعضاء مجلس الإدارة أن نقدم لكم التقرير السنوي للشركة عن البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتية في 31 ديسمبر 2012، للاطلاع على نتائج الإنجازات التي تم تحقيقها والتي تعكس الأداء العام لشركتكم خلال العام المنصرم.

السادة مساهميننا الكرام

إننا نضع بين أيديكم اليوم نتائج عام يُعد حلقة في سلسلة النجاحات والإنجازات التي وعدناكم بها، وإننا اليوم نشارككم هذه النجاحات كما أننا نعي قدر المسؤولية الملقاة على كاهلنا ونعي أيضاً أهمية الحفاظ على حقوقكم واستثمارها لتحقيق العوائد المرضية والاستمرار في خطوات ثابتة وخلق التوازن للحفاظ على المستوى الذي وصلنا إليه والعمل باستمرار على التطوير لتحقيق الأهداف والطموحات لتكون على مستوى تطلعاتكم. لقد استمرت الشركة في نهجها وأدائها الذي اتسم بالشفافية، وتابعت تنفيذ الاستراتيجيات وتحقيق الأهداف والتطلعات بفضل من الله وبفضل العمل الدؤوب والتخطيط والإعداد والدراسة والمتابعة المستمرة. وقد نتج عن ذلك أن تمكنت الشركة هذا العام من تحقيق صافي أرباح بلغت 10,935,431 د.ك (فقط عشرة مليون وتسعمائة وخمسة وثلاثون ألف وأربعمائة وواحد وثلاثون ديناراً كويتي) بزيادة قدرها 3.9 % مقارنة بالعام 2011. فيما ارتفعت ربحية السهم بمقدار 6 % لتبلغ 6.37 فلس/للسهم.

وقد نتج عن تلك الأرباح ارتفاع نسب المؤشرات المالية للعام 2012 مقارنة بالعام 2011 حيث بلغ العائد على حقوق المساهمين 4.4 % بزيادة مقدارها 4.8 %. كذلك بلغ عائد الأرباح المجمعة إلى إجمالي الموجودات 3.2 % بزيادة قدرها 18.5 %. وكذلك نمو العائد على رأسمال الشركة المدفوع ليبليغ 6 % بزيادة مقدارها 5.3 %.

واستمراراً لنفس النهج والاستراتيجية القائمة على تخفيض الالتزامات ودعم التمويل الذاتي فقد تمكنت الشركة من تخفيض إجمالي الالتزامات بمبلغ 14.8 مليون ديناراً كويتي بما يعادل نسبة 12 % من إجمالي المديونية القائمة على الشركة، بالإضافة إلى تخفيض نسبة تكلفة الدين بمقدار 32.5 % مما نتج عنه تخفيض الأعباء التمويلية للشركة بمبلغ 2.7 مليون ديناراً كويتي، وقد أدى ذلك إلى تحسن المؤشرات والنسب المالية الخاصة بالتداول والسيولة السريعة وكذلك نسبة المديونية وكفاءة ومتانة الملاءة المالية للشركة.

وبناء على النتائج المحققة فقد أوصى مجلس إدارة الشركة بتوزيع أرباح نقدية بنسبة 5 % من القيمة الإسمية للسهم، ومن الجدير بالذكر أن توصيات مجلس الإدارة بشأن توزيع الأرباح تم وضعها بناء على أسس ومنهجية مدروسة ومحددة تعتمد على الاستمرارية وتوسع أنشطة الشركة ونمو إيراداتها وفقاً للرؤية المستقبلية للمشروعات والإيرادات التشغيلية للشركة بهدف خلق قيمة مضافة للمساهمين.



كما اقترح مجلس الإدارة تخفيض رأسمال الشركة بالقيمة الإسمية لأسهم الخزينة البالغ عددها (132,826,178 سهم) بقيمة (13,282,618 د.ك.) كما في 31 ديسمبر 2012 على أن يتم عرض المقترح على الجمعية العامة غير العادية للمساهمين وذلك بعد الحصول على موافقة هيئة أسواق المال والجهات الرقابية المختصة في هذا الشأن علماً بأن هذا التخفيض ليس له أثر على حقوق المساهمين ولا القيمة الدفترية للسهم.

السادة المساهمين الكرام

إن الشركة تسعى دائماً أن تكون استثماراتها ومشاريعها سواء التي مازالت قيد التنفيذ أو المشاريع المستقبلية بمستوى طموحاتكم وتطلعاتكم، وتسعى كذلك للحفاظ على معدلات النمو المستمر، وتعزيز هوامش الربح، وإدارة التدفقات النقدية وتحقيق العائد الأمثل على رأس المال المستثمر بما يحقق الجودة والقيمة. واتباع سياسات واستراتيجيات منخفضة المخاطر تعمل على اقتناء الأصول الجيدة والمحافظة على التوازن والتنوع بالاستثمارات العقارية بين العقارات المدرة للدخل والأصول الاستراتيجية مما يحقق زيادة النمو وخلق قيمة مضافة مستدامة لمساهميننا وشركائنا.

كما يسرنا أن نعرض عليكم أحدث المشروعات المستقبلية للشركة والمتمثلة في مشروع لايث (Light) والذي صمم ليضم نخبة من أرقى المطاعم محلياً وعالمياً على مساحة 5.940م² ويقع على الطريق الساحلي بمنطقة المهبولة. وكذلك مشروع دايين زون (Dine Zone) والذي صمم ليقدم مزيج متميز من المطاعم الراقية بأجواء ساحرة على مساحة تبلغ 17,378م² حيث يتكون المشروع من 26 وحدة لكل منها دورين أرضي وأول مع إطلالة على البحر والمنطقة الوسطية التي تشكل من أشرطة بأطوال ومواد مختلفة من مسطحات خضراء، أحجار، زهور، وإضاءات ويقع على شواطئ منطقة العقيلة مباشرة مما ينعكس على زيادة الإيرادات التشغيلية للشركة وتعظيم حقوق المساهمين خلال السنوات المقبلة.

إن مصداقيتنا تنبع من إيماننا القوي والعميق بالشفافية والمُكاشفة، المساءلة، العدالة والنزاهة والمسؤولية الاجتماعية لذا فقد كانت الشركة التجارية أولى الشركات العاملة بدولة الكويت التي قامت بتطبيق نظام حوكمة الشركات وتعد أولى الشركات الرائدة في هذا المجال حيث قامت الشركة باعتماد دليل الحوكمة ووضع آليات وإجراءات تطبيقه بما يضمن التطبيق السليم لحوكمة الشركات وتحديد المسؤوليات والصلاحيات وتنظيم العلاقة بين كل من المساهمين ومجلس إدارة الشركة والإدارة التنفيذية وأصحاب المصالح وقد تم استحداث لجنة الحوكمة، لجنة التدقيق والمخاطر، اللجنة التنفيذية، لجنة المكافآت والترشيحات المنبثقة عن مجلس إدارة الشركة بالإضافة إلى وجود هيئة الرقابة الشرعية لمتابعة تطبيق تلك السياسات والمعايير وجميعها يقوم برفع التقارير إلى مجلس الإدارة.

السادة المساهمين الكرام ،،

أتقدم إليكم بالشكر الجزيل على ثقتكم الكبيرة التي كانت ومازالت دافعاً ودعماً لمسيرتنا، وأكرر دعوتكم لإسداءنا النصح بأرائكم السديدة كما نعودنا منكم دائماً لتعزيز وتطوير أداء الشركة وتلبية طموحاتكم، وكما نودناكم أعزائي المساهمين أن سياسة الباب المفتوح لإدارة الشركة والقائمين عليها هي إحدى شعاراتنا ومبادئنا وما يصاحب ذلك من الشفافية في طرح وعرض المعلومات. في الختام أود أن أتقدم بخالص الشكر والتقدير من جميع الأخوة أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وكافة العاملين بالشركة على جهودهم المبذولة لتحقيق أفضل النتائج ونتمن سعيهم لتطوير وتنفيذ منهجية العمل لضمان استمرارية النمو وتطوير الأداء وتحقيق العوائد المطلوبة وتجنب التعرض والانكشاف على المخاطر وتقلبات الأسواق، ويبقى لنا أن نجدد لكم وعودنا التي دأبنا على تحقيقها بأن تبقى إدارة الشركة مستمرة في العمل لما فيه المصلحة العامة للشركة ومساهمينها الكرام. والله نسأل أن يحفظ الكويت وأهلها من كل مكروه تحت قيادة حضرة صاحب السمو أمير البلاد المفدى الشيخ صباح الأحمد الجابر الصباح وولي عهده الأمين سمو الشيخ نواف الأحمد الجابر الصباح ورئيس مجلس الوزراء الشيخ جابر مبارك الحمد الصباح حفظهم الله ورعاهم جميعاً .

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،،



السيد/ عبد الفتاح محمد رفيع معرفي
رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب

تقرير هيئة الرقابة الشرعية عن عام 2012





تقرير هيئة الرقابة الشرعية

بسم الله الرحمن الرحيم
التاريخ: 3 / 4 / 1434هـ
الموافق: 12 / 2 / 2013م

تقرير هيئة الرقابة الشرعية

الحمد لله وحده، والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وعلى آله وصحبه.
إلى مساهمي الشركة التجارية العقارية المحترمون
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته.

وفقاً لعقد الارتباط الموقع مع هيئة الرقابة الشرعية، قمنا بتدقيق العقود والمعاملات التي نفذتها الشركة خلال السنة المالية المنتهية في 2012/12/31م، لإبداء الرأي في مدى التزام الشركة بأحكام الشريعة الإسلامية، كما تم بيانها في الآراء والإرشادات والقرارات الشرعية التي تم إصدارها من قبلنا.

تقع مسؤولية الالتزام بتنفيذ العقود والمعاملات طبقاً لأحكام الشريعة الإسلامية على إدارة الشركة، أما مسؤوليتنا فتتضمن في إبداء رأي مستقل في مدى التزام الشركة بذلك بناء على تدقيقنا.

لقد قمنا بتدقيقنا الذي يتطلب منا تخطيط وتنفيذ إجراءات التدقيق والحصول على جميع المعلومات والتفسيرات والإقرارات التي نعتبرها ضرورية لتزويدنا بأدلة تكفي لإعطاء تأكيد معقول بأن الشركة ملتزمة بأحكام الشريعة الإسلامية، كما تم بيانها من قبلنا.

إن تدقيقنا قام على أساس فحص عينات من كل نوع من أنواع العقود والمعاملات المنفذة خلال الفترة، ونعتقد بأن أعمال التدقيق التي قمنا بها توفر أساساً مناسباً لإبداء رأينا.

وبناء على ما تقدم، نفيد بما يلي:

- إن الشركة خلال السنة المالية المحددة، ملتزمة بتنفيذ واجباتها تجاه تنفيذ العقود والمعاملات طبقاً لأحكام الشريعة الإسلامية، كما تم بيانها في الآراء والإرشادات والقرارات الشرعية التي تم اعتمادها من قبلنا.

- تقع مسؤولية إخراج الزكاة على المساهمين.

وصلى الله وسلم على نبينا محمد، وعلى آله وصحبه أجمعين.

أ. د . محمد عبد الرزاق الطبطبائي
رئيس الهيئة



الرسالة

أن تكون الشركة التجارية العقارية في مصاف أولى وأكبر الشركات العاملة في مجال صناعة العقار بدولة الكويت والأسواق الإقليمية. وقد تبوأَت الشركة مركزاً متقدماً بين أفضل الشركات العاملة في قطاع العقار على المستوى المحلي والإقليمي من خلال اقتناء الأصول الجيدة والمحافظة على التوازن والتنوع بمحففتنا العقارية بين العقارات المدرة للدخل والأصول الإستراتيجية لذا فنحن في سعي دؤوب ومستمر للمحافظة على هذا المركز وتعزيزه مما يحقق زيادة النمو وخلق قيمة مضافة مستدامة لمساهميننا وشركائنا.

الهدف

زيادة أرباح الشركة بما يؤدي إلى تعظيم حقوق المساهمين وخدمة المجتمع الكويتي. وذلك من خلال إتباع إستراتيجية منخفضة المخاطر تضمن الموازنة بين التكلفة والقيمة المضافة واستمرارية تحقيق العوائد والتدفقات النقدية بما يلبي التزامات الشركة وتطلعات المساهمين وترجمتها إلى خطط عمل سنوية قابلة للتنفيذ ومتابعة عملية التنفيذ والتحقق من إنجاز المهام وفقاً للخطة والصلاحيات والمسؤوليات.

تقرير الحوكمة عن عام 2012



الحوكمة:

تعد التجارية من أولى الشركات المبادرة والرائدة في تطبيق معايير الحوكمة «الإدارة الرشيدة» بدولة الكويت وقد أخذ مجلس الإدارة على عاتقه مسؤولية الالتزام بمعايير الحوكمة وتطبيق أفضل الممارسات من خلال وضع وتطبيق حزمة من السياسات والإجراءات والآليات، فقد عمد مجلس إدارة الشركة المكون من ثمانية أعضاء (من بينهم 3 أعضاء مستقلين) إلى اعتماد الهيكل التنظيمي ودليل الحوكمة الذي يحدد المسؤوليات والصلاحيات وقنوات الاتصال بين المستويات الإدارية المختلفة وكذلك ينظم العلاقة بين كل من المساهمين، مجلس الإدارة، الإدارة التنفيذية وأصحاب المصالح كذلك فقد تم تشكيل عدة لجان منبثقة عن مجلس إدارة الشركة لمتابعة تطبيق أفضل الممارسات وقد أوضح دليل الحوكمة تشكيل ومهام وصلاحيات ومسؤوليات تلك اللجان وآلية عملها وكذلك تقييم اللجان والإدارة التنفيذية ومجلس الإدارة وتحديد حقوق المساهمين ووضع موثيق العمل الأخلاقية والسياسات التنظيمية الخاصة بالشركة.

كذلك فقد وضع مجلس إدارة الشركة منظومة الصلاحيات المالية والإدارية والتشغيلية التي تحدد صلاحيات كل من الإدارة التنفيذية، اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة و مجلس الإدارة .

الجوائز:

«The Best Corporate Governance - Kuwait 2013»

فازت الشركة التجارية العقارية بجائزة أفضل شركة مطبقة لنظام الحوكمة بدولة الكويت من قبل الـ World Finance بالملكة المتحدة والتي تتمتع بالاستقلالية والحيادية وخبرة عريقة تمتد لما يزيد عن 230 عاماً في مجال الصحافة المالية بهدف التعريف بالمؤسسات الرائدة والمنظمات المتميزة في مختلف القطاعات والصناعات على مستوى العالم حيث أن هذه الجائزة تهدف إلى تحديد الشركات التي تتبع منهجية متكاملة لحوكمة الشركات وتسلسل هذه الجائزة الضوء على مدى الشفافية والنزاهة والالتزام الذي تتميز به الشركة والذي يعد من أهم مبادئها وكذلك السياسات والإجراءات الرقابية والتنظيمية المتبعة والتي تحدد المهام والالتزامات والصلاحيات والحقوق والتي تم تصميمها وفقاً لأفضل الممارسات العالمية.



تقرير الحوكمة ملخص الأعمال عن العام ٢٠١٢

التصنيف	الإنجاز	أصحاب المصالح ذو الصلة
التزام	اعتماد مواثيق اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة	المساهمين - أصحاب المصالح - الموظفين - الجهات الرقابية
التزام	تحديث واعتماد دليل الحوكمة	المساهمين - أصحاب المصالح - الموظفين - الجهات الرقابية
التزام	دراسة وتطبيق القرارات والتعليمات والقوانين الصادرة عن الجهات الرقابية	المساهمين - أصحاب المصالح - الجهات الرقابية
التزام	اعتماد سجل الإفصاحات	المساهمين - أصحاب المصالح - الجهات الرقابية
التزام	إقرار نظام تقييم مجلس الإدارة واللجان المنبثقة	المساهمين - أصحاب المصالح
مسؤولية اجتماعية	متابعة تطبيق خطة المسؤولية الاجتماعية	المجتمع الكويتي - المساهمين - أصحاب المصالح
رقابة	اعتماد دليل سياسات وإجراءات إدارة المخاطر	المساهمين - أصحاب المصالح - الجهات الرقابية
رقابة	اعتماد منظومة الصلاحيات المالية والتشغيلية والإدارية	المساهمين - أصحاب المصالح - الموظفين - الجهات الرقابية
رقابة	اعتماد خطة التدقيق الداخلي ووضعها موضع التنفيذ	المساهمين - أصحاب المصالح - الجهات الرقابية
رقابة	مراجعة ملاحظات التدقيق الداخلي واتخاذ القرارات التصويبية اللازمة	المساهمين - أصحاب المصالح - الجهات الرقابية
تنظيمية	تحديث وتعديل الهيكل التنظيمي للشركة	المساهمين - أصحاب المصالح - الموظفين - الجهات الرقابية
تنظيمية	اعتماد خطة الإحلال والتعاقب الوظيفي لضمان استمرارية الأعمال	المساهمين - أصحاب المصالح - الموظفين - الجهات الرقابية
تنظيمية	وضع سياسات وآليات صرف المكافآت والتعويضات لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية	المساهمين - أصحاب المصالح - الموظفين
إستراتيجية	وضع واعتماد إستراتيجية توزيع الأصول	المساهمين - أصحاب المصالح



أولا مجلس الإدارة

يعد مجلس الإدارة مسؤولاً أمام الجمعية العامة لحملة الأسهم ويُعهد لمجلس الإدارة مسؤولية حماية مصالح الشركة وتطوير أعمالها وتحقيق إستراتيجيتها. لذا يتوجب على مجلس الإدارة أن يكون مسؤولاً ومدركاً بشكل كامل لاستنباط رؤية الشركة ورسالتها وأهدافها ضمن رغبات المساهمين، وأن يسعى لتحقيق هذه الأمور ويتوجب على مجلس الإدارة أيضاً أن يعمل على تجنب تعارض المصالح والتعامل مع الآراء المختلفة ليضمن أن تكون الأولوية دائماً لمصالح الشركة.

أسهم عضوية أعضاء مجلس الإدارة

عدد الأسهم	تصنيف العضوية	المنصب	أسماء أعضاء مجلس الإدارة
149.613	تنفيذي	رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب	السيد / عبد الفتاح محمد رفيع معريفي
159.554	غير تنفيذي	نائب رئيس مجلس إدارة	السيد / عدوان محمد العدواني
120.000	غير تنفيذي	عضو مجلس إدارة	السيد / علي موسى موسى
149.614	غير تنفيذي	عضو مجلس إدارة	السيد / إبراهيم محمد الغانم
224.422	مستقل	عضو مجلس إدارة	الشيخ / فهد يوسف الصباح
149.613	مستقل	عضو مجلس إدارة	السيد / عبدالعزيز مبارك الحساوي
80.000	مستقل	عضو مجلس إدارة	السيد / فيصل إبراهيم المسلم
149.614	غير تنفيذي	عضو مجلس إدارة	السيد / طلال جاسم البحر

المناصب الحالية لأعضاء مجلس الإدارة:

أسماء الأعضاء	عضويات أخرى
السيد / عبد الفتاح محمدرفيح معرفي رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب	
1. رئيس مجلس الإدارة، المدير العام ورئيس اللجنة التنفيذية لشركة مزن الاستثمارية القابضة - المملكة المغربية	
2. نائب رئيس مجلس الإدارة ورئيس لجنة الحوكمة، نائب رئيس لجنة التمويل والاستثمار فينشر كايبتال بنك - مملكة البحرين	
3. عضو مجلس جامعة الكويت - دولة الكويت	
4. عضو مجلس إدارة شركة جوكنور لاستيراد وتصدير و إنتاج الأغذية - الجمهورية التركية	
5. عضو مجلس أمناء مركز العمل التطوعي - دولة الكويت	
6. عضو مجلس أمناء جائزة الدولة للاقتصاد المعرفي، مركز التميز في الإدارة - كلية العلوم الإدارية بجامعة الكويت - دولة الكويت	
7. عضو مجلس الإدارة ورئيس لجنة الحوكمة المؤسسية و عضو لجنة التمويل والاستثمار في شركة فينشر كايبتال الاستثمارية السعودية - المملكة العربية السعودية	
8. عضو مجلس إدارة وعضو لجنة استثمار أموال في المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية - دولة الكويت	
9. عضو مجلس إدارة الصندوق الوقفي للتنمية العلمية والاجتماعية الأمانة العامة للأوقاف - دولة الكويت	
10. عضو مجلس إدارة شركة عمار للتمويل والإجارة - دولة الكويت	
11. عضو مجلس الإدارة ورئيس اللجنة التنفيذية شركة بيان العقارية - المملكة العربية السعودية	
السيد / عدوان محمد العدواني نائب رئيس مجلس الإدارة	
رئيس مجلس إدارة شركة أفكار القابضة - دولة الكويت	
نائب رئيس مجلس إدارة شركة بيان العقارية - المملكة العربية السعودية	
عضو مجلس إدارة شركة الاستثمارات الصناعية و المالية - دولة الكويت	
السيد / علي موسى الموسى عضو مجلس الإدارة	
رئيس مجلس إدارة البنك التجاري الكويتي - دولة الكويت	
عضو مجلس إدارة شركة فينشر كايبتال الاستثمارية السعودية - المملكة العربية السعودية	
السيد / إبراهيم محمد الغانم عضو مجلس الإدارة	
رئيس مجلس الإدارة و العضو المنتدب في الشركة الكويتية للمنتزهات - الكويت	
عضو مجلس إدارة في شركة مجمعات الأسواق التجارية الكويتية - الكويت	
الشيخ / فهد يوسف الصباح عضو مجلس الإدارة	
السيد / عبدالعزيز مبارك الحساوي عضو مجلس الإدارة	
رئيس مجلس إدارة شركة فنادق المباركية - السعودية	
نائب رئيس مجلس إدارة الشركة الكويتية اللبنانية العقارية - الجمهورية اللبنانية	
عضو مجلس إدارة بنك الشارقة - دولة الإمارات العربية المتحدة	
السيد / فيصل إبراهيم المسلم عضو مجلس الإدارة	
السيد / طلال جاسم البحر عضو مجلس الإدارة	
رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي لشركة ايضا للفنادق والمنتجعات - دولة الكويت	
رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي لشركة ايضا للفنادق والمنتجعات - جنوب افريقيا	
رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي لشركة الاستثمارات المتحدة - البرتغال	
نائب رئيس مجلس إدارة شركة ايضا الدولية للاستشارات المالية - دولة الكويت	
شريك ورئيس تنفيذي لشركة دريك أند سكل - دبي	



مهام ومسؤوليات مجلس الإدارة

- تشكيل وتحديد ميثاق عمل اللجان التابعة لمجلس الإدارة ومتابعة جميع أعمالها ومهامها بشكل مباشر.
- ترشيح أعضاء لجان مجلس الإدارة وتحديد مهامهم ومسؤولياتهم وصلاحياتهم.
- تحديد إستراتيجيات الشركة وتطوير الخطط اللازمة وتطبيق السياسات لتحقيق أهداف الشركة.
- تحديد أعمال وأنشطة الشركة وسياستها المالية من أجل إنجاز أهدافها وتحقيق الفائدة القصوى للمساهمين.
- انتخاب وإعادة تشكيل مناصب أعضاء مجلس الإدارة بمن فيهم العضو المنتدب وتحديد صلاحياته ومهامه ومسؤولياته.
- الموافقة على تعيين وإقالة الرؤساء والمديرين التنفيذيين ممن يتم ترشيحهم من قبل مجلس الإدارة و/أو رئيس مجلس الإدارة و/أو العضو المنتدب.
- الإشراف على العلاقة مع المساهمين والأطراف ذات الصلة.
- التوصية بتعيين المدققين المستقلين
- مراجعة أداء الشركة والتأكد من أن إدارتها لأعمالها وأنشطتها وفقاً للأهداف الإستراتيجية العامة للشركة.
- المصادقة على البيانات المالية الربع سنوية (المرحلية) والسنوية وأخذ الموافقة النهائية من الجمعية العامة عليها.
- الموافقة على قواعد سلوك وأخلاقيات العمل وسياسات وإجراءات العمل في الشركة.
- يقوم مجلس الإدارة بمراجعة نظام قياس تقييم المخاطر المختلفة ونظام الرقابة الداخلية بالشركة مرة على الأقل سنوياً وإجراء تقييم مدى كفاية رأس المال الذي يجب بيانه في تقرير مجلس الإدارة المقدم إلى الجمعية العامة.

الشروط العامة الواجب توفرها لدى أعضاء مجلس الإدارة

من المؤهلات العامة لأعضاء مجلس الإدارة للمساهمة في أداء مهامهم ما يلي:

- قراءة وفهم التقارير التشغيلية والمالية.
- الإطلاع على أعمال وأنشطة الشركة.
- عدم وجود تضارب في المصالح.
- توافق قيمه مع قيم الشركة.
- الإطلاع وفهم مبادئ الحوكمة.
- تخصيص الوقت الكافي لأداء المهام والانتظام في حضور الاجتماعات.
- الإسهام في الرؤية، الرسالة و الإستراتيجية للشركة.
- الخبرة والقدرة على فهم إدارة الأزمات.
- الخبرة الكافية في التعرف على المخاطر وإدارتها والتحكم بها.
- المعرفة الكافية بالأسواق المحلية والعالمية.
- الكفاءة والنزاهة الشخصية.
- التمتع بسمعة طيبة وعلاقات تخدم مصالح الشركة.

اجتماعات مجلس الإدارة عن العام 2012

رقم الاجتماع	تاريخ الاجتماع	عدد الحاضرين
(2012/1)	2012/03/01	5
(2012/2)	2012/04/18	7
(2012/3)	2012/05/06	7
(2012/4)	2012/06/02	6
(2012/5)	2012/08/08	8
(2012/6)	2012/11/14	6

مكافآت أعضاء مجلس الإدارة:

اقترح مجلس الإدارة صرف مبلغ 80 ألف د.ك كمكافأة لأعضاء المجلس عن عام 2012 علماً بأن هذه المكافأة تخضع لموافقة الجمعية العامة للمساهمين. لم يحصل أعضاء مجلس الإدارة على أية مكافآت في شكل أتعاب أو رواتب أو بدلات نظير الخدمات والمجهودات التي يقدمونها للشركة باللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة.

مزايا ورواتب الإدارة العليا:

إن مزايا ورواتب الإدارة العليا ومنها الرؤساء التنفيذيين عن عام 2012 تتضمن ما يلي:

المبلغ	البند
879,152 د.ك	رواتب ومزايا أخري قصيرة الأجل
64,673 د.ك	مكافآت نهاية الخدمة
943,825 د.ك	الإجمالي



ثانياً: اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة

تم إستحداث عدد من اللجان المنبثقة عن مجلس إدارة الشركة خلال عام 2012 لتقديم الدعم اللازم لمجلس الإدارة في القيام بمهامه بفاعلية وذلك باجتماع مجلس الإدارة الرابع بتاريخ 2012/6/2 والمتمثلة في:

لجنة التدقيق والمخاطر

أهداف لجنة التدقيق والمخاطر:

تهدف لجنة التدقيق والمخاطر لمساعدة مجلس الإدارة في القيام بمسؤولياته الخاصة بالتحقق من التزام الشركة بمعايير التدقيق والتطبيق الفعال لسياسات الشركة المختلفة وتحديد نقاط الضعف والعمل على اتخاذ الإجراءات التصحيحية بشأنها، وكذلك إدارة المخاطر التي قد تتعرض لها الشركة ووضع الضوابط اللازمة للعمل على الحد منها وتحديد النسب المقبولة منها مقابل المنافع المتوقعة.

تشكيل لجنة التدقيق والمخاطر:

المتصب	أسم العضو
رئيس	السيد / على موسى موسى
نائباً	السيد/ إبراهيم محمد الغانم
عضو	السيد/ فيصل إبراهيم المسلم

مهام لجنة التدقيق والمخاطر:

- مراجعة البيانات المالية المرحلية والسنوية وتقرير المدقق الخارجي واعتمادها مبدئياً قبل رفعها لمجلس الإدارة للإعتماد النهائي.
- التأكد من كفاية وشمولية نطاق التدقيق الخارجي والتأكد من مدى استقلالية المدقق الخارجي للشركة والحد من العوامل التي قد تضعف من استقلاليته والتحقق من وجود التنسيق بين أعمال مدققي الحسابات الخارجيين.
- فحص أي تغييرات في المبادئ والسياسات المحاسبية بالشركة والتي قد تؤثر على الموقف المالي للشركة مع تحديد أسباب التغييرات.
- مراجعة واعتماد الخطة السنوية للتدقيق الداخلي.
- الإشراف على أعمال التدقيق الداخلي ومراجعة وقرار نطاق أعمال التدقيق ودوريتها.
- مراجعة تقارير التدقيق الداخلي الخاصة بإدارات الشركة المختلفة ومناقشة الملاحظات الواردة بشأنها واتخاذ القرارات التصويبية لها وتحديد الأشخاص القائمين على تنفيذها والمدة الزمنية المتوقعة للتنفيذ.
- مراجعة مدى كفاية وفاعلية نظم الرقابة الداخلية لدى الشركة بما في ذلك السياسات والإجراءات المتعلقة بالممارسات السليمة لإدارة ومراقبة المخاطر المختلفة.
- مراجعة تقارير هيئة الرقابة الشرعية قبل رفعها إلى مجلس الإدارة للاعتماد.
- دراسة ومراجعة تقرير تقييم المخاطر الخاص بالشركة والإجراءات المتخذة للحد من هذه المخاطر أو مواجهتها في نطاق نسب المخاطر المقبولة لدى الشركة مقابل المنافع المتوقعة.
- متابعة تنفيذ الإجراءات التصويبية المتفق عليها وفقاً لبرنامج زمني محدد.

- مراجعة والاعتماد المبدئي لأدلة السياسات والإجراءات لإدارة المخاطر والتدقيق الداخلي.
- ترشيح وتعيين المدقق الداخلي وتحديد أتعابه.
- القيام بأية مسؤوليات أخرى موكلة إلى اللجنة من قبل مجلس الإدارة بما يتوافق مع منظومة الصلاحيات المعتمدة.
- عقد اجتماعات بصورة مستقلة مع المدقق الخارجي و الداخلي عند الحاجة بناءً على طلب اللجنة.

اجتماعات لجنة التدقيق والمخاطر خلال العام 2012:

عدد الحاضرين	تاريخ الاجتماع	رقم الاجتماع
3	2012/08/06	(2012/1)
3	2012/08/13	(2012/2)
3	2012/11/08	(2012/3)
3	2012/11/14	(2012/4)



لجنة الحوكمة

أهداف لجنة الحوكمة:

تهدف لجنة الحوكمة إلى التحقق من إعداد ومتابعة ومراقبة تطبيق مبادئ الإدارة الرشيدة والالتزام بالتعليمات واللوائح والقوانين الصادرة عن مختلف الجهات الرقابية في هذا الشأن ومدى ملائمة السياسات واللوائح والإجراءات المطبقة في الشركة لتلك التعليمات واتخاذ الإجراءات والخطوات التصحيحية والوقائية متى لزم الأمر. بما يحقق الموازنة والموائمة بين الصلاحيات التي تتمتع بها إدارة الشركة وحماية حقوق المساهمين ومصالح الشركة والجهات الأخرى ذات العلاقة والمصلحة.

تشكيل لجنة الحوكمة:

المنصب	اسم العضو
رئيساً	السيد / عبد الفتاح محمد رفيع معرفي
نائباً	السيد / فيصل إبراهيم المسلم
عضواً	الشيخ/ فهد يوسف الصباح

مهام لجنة الحوكمة:

- المراجعة والتعديل والاعتماد المبدئي لدليل الحوكمة ودليل الالتزام لرفعه لمجلس الإدارة للاعتماد النهائي.
- المراقبة والإشراف على تطبيق مبادئ وأطر الحوكمة التي تم اعتمادها من مجلس الإدارة طبقاً لدليل الحوكمة.
- المراجعة الدائمة والمستمرة للقرارات والقوانين والتعليمات التي تصدر عن الجهات الرقابية بخصوص قواعد و ممارسات الحوكمة ورفع التوصيات إلى مجلس الإدارة بخصوص التغييرات التي تراها ضرورية من أجل تطوير وتطبيق معايير وممارسات جديدة.
- تشكيل لجان فرعية وفرق عمل بقرار من رئيس اللجنة منفرداً أو من أعضاء اللجنة مجتمعين للقيام بمهام محددة من شأنها تقديم الدعم والمساندة لتطبيق أمثل لمبادئ وأطر الحوكمة وزيادة الوعي لدى موظفي الشركة بأهمية وأهداف ومتطلبات الحوكمة.
- رفع التقارير والتوصيات بشأن نتائج تطبيق الحوكمة والامتثال بالأنظمة والقوانين المتبعة.
- رفع التقارير والتوصيات بخصوص أية خروقات أو مخالفات أو ملاحظات في مجال الامتثال للأنظمة والقوانين المتبعة في إطار الحوكمة والحلول المقترحة.
- الإشراف على إعداد خطة المسؤولية الاجتماعية وعرضها على مجلس الإدارة للاعتماد النهائي.
- الإشراف على تنفيذ خطة المسؤولية الاجتماعية .
- الإشراف على إعداد تقرير المسؤولية الاجتماعية السنوي واعتماده للعرض على مجلس الإدارة للاعتماد النهائي.
- التنسيق مع إدارة الالتزام والمخاطر للتأكد من الالتزام والتطبيق لإجراءات دليل حوكمة التجارية .
- رفع تقارير لبيان مدى التزام الشركات الزميلة بتطبيق مبادئ الحوكمة
- الإشراف والتأكد من تطبيق مبادئ الحوكمة في الشركات التابعة ورفع تقارير بشأنها .
- إحاطة مجلس الإدارة بأخر المستجدات والقرارات والقوانين الصادرة من الجهات الرقابية المختلفة.
- مراجعة تقارير الالتزام دورياً بصورة نصف سنوية لضمان التزام الشركة بتطبيق مبادئ الحوكمة وأية ملاحظات بهذا الشأن.
- مراجعة تقرير القضايا المرفوعة من ضد الشركة والتحقق من أسبابها والموقف الحالي لها وتقديم التوصيات بشأنها .
- إجراء عملية مراجعة سنوية لنظام اللجنة واقتراح التغييرات ورفع التوصيات بذلك إلى مجلس الإدارة.
- القيام بأية مسؤوليات أخرى موكلة إلى اللجنة من قبل مجلس الإدارة بما يتوافق مع منظومة الصلاحيات المعتمدة.

اجتماعات لجنة الحوكمة خلال العام 2012

عدد الحاضرين	تاريخ الاجتماع	رقم الاجتماع
3	2012/08/08	(2012/1)



اللجنة التنفيذية

أهداف اللجنة التنفيذية:

تهدف اللجنة التنفيذية لمساعدة مجلس الإدارة ودعمه للقيام بمسؤولياته واتخاذ قراراته بشكل مدروس وواضح بما يتماشى مع الإستراتيجية العامة للشركة وتحقيق أهدافها على أتم وجه.

تشكيل اللجنة التنفيذية

المتصب	أسم العضو
رئيساً	السيد / عبدالفتاح معرفي
نائباً	لسيد / عبدالعزيز الحساوي
عضو	السيد / عدوان العدواني
عضو	السيد / إبراهيم الغانم
عضو	السيد / طلال البحر

مهام اللجنة التنفيذية:

- اعتماد التوصيات الصادرة من الإدارة التنفيذية للشركة بتكوين أو إعادة المخصصات بما يتوافق مع منظومة الصلاحيات المعتمدة من قبل مجلس الإدارة.
- اعتماد تقييم الاستثمارات والعقارات الخاصة بالشركة.
- مراجعة التقارير الواردة من ممثلي الشركة في مجالس إدارات الشركات التابعة والزميلة واتخاذ القرارات اللازمة بشأنها.
- التأكد من تطبيق الإستراتيجية العامة للشركة ومدى فاعليتها في تحقيق الأهداف المرجوة.
- دراسة وتقييم الالتزام بالموازنة التقديرية للشركة ومقارنة معدلات الأداء الفعلي بمعدلات الأداء المستهدفة وتحديد الانحرافات وأسبابها وتقديم أية مقترحات لازمة بهذا الشأن.
- الإشراف ومراقبة أداء ومراجعة وتقييم السياسات الاستثمارية للشركة واستراتيجياتها.
- دراسة وتقييم الصفقات الاستثمارية كذلك الأنشطة والموارد المالية للشركة وللشركات التابعة والزميلة وتقديم التوصيات والخطط بشأنها إلى مجلس الإدارة، على أن تتضمن المبادئ التوجيهية للاستثمار والأهداف المالية والحدود الاستثمارية وحدود قبول المخاطر والأطر الزمنية الاستثمارية بالتنسيق مع اللجان الأخرى.
- إجراء عملية مراجعة سنوية لمهام وأعمال اللجنة واقتراح التغييرات ورفع التوصيات بذلك إلى مجلس الإدارة.
- الموافقة على الاستثمارات ضمن حدود الصلاحيات الممنوحة والمعتمدة من قبل مجلس الإدارة.
- المراجعة والاعتماد المبدئي لأدلة السياسات والإجراءات الإدارية والتشغيلية قبل عرضها على مجلس الإدارة للاعتماد النهائي.
- القيام بأية مسؤوليات أخرى موكلة إلى اللجنة من قبل مجلس الإدارة بما يتوافق مع منظومة الصلاحيات المعتمدة.
- اعتماد تعيين ممثلي الشركة في مجالس إدارات الشركات التابعة والزميلة وتفوض اللجنة العضو المنتدب بصفته رئيساً للجنة باتخاذ القرارات والإجراءات الضرورية واللازمة في حينه على أن يتم إبلاغ اللجنة في أول اجتماع لها.
- دعوة من تراه مناسباً أو ضرورياً لحضور اجتماعاتها من ذوي الخبرة، الاختصاص أو المشورة من داخل أو خارج الشركة.

اجتماعات اللجنة التنفيذية:

عدد الحاضرين	تاريخ الاجتماع	رقم الاجتماع
4	2012/07/17	(2012/1)
4	2012/08/07	(2012/2)
4	2012/10/14	(2012/3)



لجنة المكافآت والترشيحات

أهداف لجنة المكافآت والترشيحات:

تهدف لجنة المكافآت والترشيحات لمساعدة مجلس الإدارة للقيام بمسؤولياته وواجباته الإشرافية لضمان سلامة وصحة سياسة المكافآت والمخصصات التي تتبعها الشركة بالإضافة إلى ترشيح الكفاءات اللازمة للمناصب التنفيذية والإدارية في الشركة وجميع العاملين.

تشكيل لجنة المكافآت والترشيحات:

المنصب	أسم العضو
رئيساً	السيد / عدوان العدواني
نائباً	الشيخ / فهد يوسف الصباح
عضو	السيد / طلال البحر

مهام لجنة المكافآت والترشيحات:

- اعتماد مبدئي لخطة العمالة السنوية وفقاً لاحتياجات الشركة وتوصيات الإدارة التنفيذية لرفعها لمجلس الإدارة للاعتماد النهائي.
- الاعتماد المبدئي لخطة تدوير وإحلال المناصب التنفيذية لرفعها إلى مجلس الإدارة للاعتماد النهائي.
- تقديم التوصيات لمجلس الإدارة بتعيين أفراد الإدارة التنفيذية والوظائف القيادية الشاغرة وفقاً للسياسات والمعايير المعتمدة.
- التأكد من ترشيح الأكثر كفاءة وخبرة وقدرة ومهارة لممارسة مهام العمل المنوطة بأي منصب شاغر وفقاً لأفضل المعايير.
- الإشراف على إعداد وتحديد سياسة احتياجات الشركة من الكفاءات على مستوى الإدارة التنفيذية وباقي الموظفين وأسس اختيارهم وعمليات التوظيف وشروط التعاقد مع موظفي الشركة المسؤولين مباشرة أمام العضو المنتدب والرؤساء التنفيذيين والتعديلات على عقود التوظيف وتجديدها و/أو إنهاء خدمات واستقالة الموظفين.
- تحديد نقاط القوة والضعف في مجلس الإدارة من خلال التقييم الذاتي والتوصية باتخاذ الإجراءات اللازمة لتصحيح أي قصور بما يتناسب مع مصلحة الشركة.
- رسم سياسات واضحة بشأن التعويضات والتأمين على المخاطر المتعلقة بالمسؤولية المهنية لأعضاء المجلس وتحديد السياسات والمعايير المتعلقة بقياس الأداء وتنفيذها.
- إعداد وتطوير سياسة مخصصات ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة بما يتوافق مع القوانين المتبعة وفقاً للتوصية المرفوعة من مجلس الإدارة والخاضعة لموافقة الجمعية العامة العادية.
- إعداد وتطوير سياسة مخصصات ومكافآت أعضاء لجان المجلس.
- الإشراف على إعداد السياسة الخاصة بمنح المكافآت، الترقية، الزيادات، المزايا، الحوافز والرواتب للإدارة التنفيذية والموظفين.
- الإشراف على إعداد خطة التدريب لجميع موظفي الشركة ومراقبة تطبيقها.
- اعتماد هيكل الدرجات الوظيفية والرواتب الخاص بالشركة.
- القيام بأية مسؤوليات أخرى موكلة إلى اللجنة من قبل مجلس الإدارة بما يتوافق مع منظومة الصلاحيات المعتمدة.

اجتماعات لجنة المكافآت والترشيحات:

رقم الاجتماع	تاريخ الاجتماع	عدد الحاضرين
(2012/1)	2012/11/19	3

تقرير المسؤولية الاجتماعية عن عام 2012



سياسة المسؤولية الاجتماعية

تعمل الشركة التجارية العقارية على المساهمة في مبادرات المسؤولية الاجتماعية تنفيذاً لأهدافها الإستراتيجية، كما تقوم بإطلاق برامج ونشاطات اجتماعية بشكل دائم ومستمر، وقد تنامي اهتمام التجارية بالمسؤولية الاجتماعية في الأعوام الماضية حتى أصبحت المسؤولية الاجتماعية أحد معايير الأداء الأساسية لدى الشركة، وأيضاً وأن الشركة ترى أن المسؤولية الاجتماعية لم تعد مسألة تطوع لمساعدة المجتمع، بل أصبحت أمراً أساسياً لنجاح الشركة على المدى الطويل من خلال مختلف الأنشطة (الخيرية، الثقافية، العلمية، الصحية، البيئية والاجتماعية) وذلك انطلاقاً من مبدأ الالتزام والتعامل وفقاً لتعاليم وأحكام الشريعة الإسلامية السمحاء التي تحث وتفتضي بالتعامل وفق أعلى المعايير وفي أطر التكافل الاجتماعي.

إن نجاح التجارية في القيام بدورها الخاص بالمسؤولية الاجتماعية يعتمد على إيلاء هموم المجتمع والبيئة اهتماماً كافياً، والأخذ بعين الاعتبار ثلاثية أضلاع التنمية المستدامة، النمو الاقتصادي والتقدم الاجتماعي وحماية البيئة وذلك من خلال التزامها بثلاثة معايير هي:

- الاحترام والمسؤولية، بمعنى احترام الشركة للبيئة الداخلية (العاملين)، والبيئة الخارجية (أفراد المجتمع).
- دعم المجتمع ومساندته.
- حماية البيئة من خلال المبادرة بتقديم ما يخدم البيئة ويحسن من الظروف البيئية في المجتمع ومعالجة المشاكل البيئية بمختلف أنواعها مثل (الصحة والتعليم) وبما يتماشى مع المشاريع والأنشطة التي تمارسها الشركة.

تلتزم التجارية بسياسة المسؤولية الاجتماعية التي تسترشد بالمبادئ التالية:

- المسؤولية المشتركة
- التطوير المستمر
- رعاية الموظفين
- الأمن والسلامة
- الحفاظ على البيئة

ملخص مشاركات المسؤولية الاجتماعية عن عام ٢٠١٢

التاريخ	الحدث	الجهة المنظمة	طبيعة المشاركة
12-13 فبراير 2012	مهرجان إشراق أمل لذوي الإعاقة	الشركة التجارية العقارية / فندق ميسوني	رعاية و تنظيم
31 مارس 2012	حدث ساعة (الأرض)	مركز العمل التطوعي	مشاركة
20-22 مايو 2012	المؤتمر العالمي لتكنولوجيا المعلومات و الاتصالات في خدمة ذوي الاعاقات وصعوبات التعلم	اللجنة العليا للمؤتمر العالمي لتكنولوجيا المعلومات والاتصالات	رعاية ذهبية
9 يوليو 2012	دعم الكتاب السنوي لكلية العلوم الادارية عن العاميين الجامعيين 2010/ 2011 & 2009 / 2010	كلية العلوم الإدارية (جامعة الكويت)	رعاية
1 اكتوبر 2012	حملة للتبرع بالدم	الشركة التجارية العقارية / فندق ميسوني	حملة تبرع الدم
10 - 11 نوفمبر 2012	معرض كلية العمارة - جامعة الكويت	(جامعة الكويت)	رعاية
على مدار العام	دعم مشروعات تخرج طلبة جامعة الكويت كلية الهندسة والبتترول لعدد 239 طالب	كلية الهندسة والبتترول	رعاية



مهرجان "إشراقه أمل"

١٢ - ١٣ فبراير ٢٠١٢



الشيخة أمثال الاحمد الصباح
تفتتح مهرجان اشراقه أمل

نظمت الشركة التجارية العقارية وقامت برعاية مهرجان إشراقه أمل لذوي الاحتياجات الخاصة والذي تم افتتاحه من قبل معالي الشيخة أمثال أحمد الجابر الصباح - رئيسة مركز العمل التطوعي حيث تخلل المهرجان فعاليات وبرامج تم تقديمها من قبل المشاركين من ذوي الاحتياجات الخاصة ولاقى المهرجان مشاركة وإقبال منقطع النظير من الجهات المعنية الحكومية والأهلية عقد المهرجان في قاعة فندق ميسوني الكويت

كما شارك في رعاية المهرجان من السادة:

- شركة ايكيا (الحميضي المحدودة)
- شركة كواليتي نت
- مجموعة كوت الغذائية
- البنك التجاري
- شركة المتاجرة العقارية
- شركة أولاد يعقوب بهباني
- شركة الوطنية للاتصالات
- شركة مجمعات الأسواق التجارية الكويتية
- الشركة المتحدة للترفيه والسياحة
- Six Scenes Spa



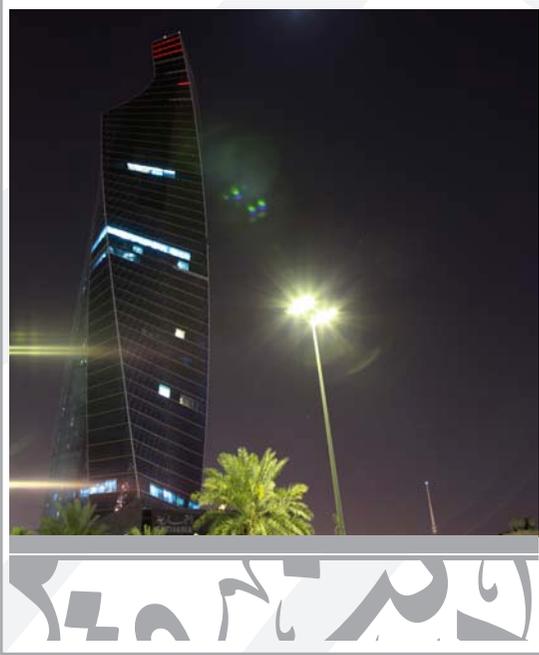
كلمة السيد / عبد الفتاح معرفي رئيس مجلس
الإدارة والعضو المنتدب في مهرجان أشراقه أمل



جانب من الحفل بمشاركة
اطفال مدارس التربية الخاصة
في مهرجان اشراقه أمل

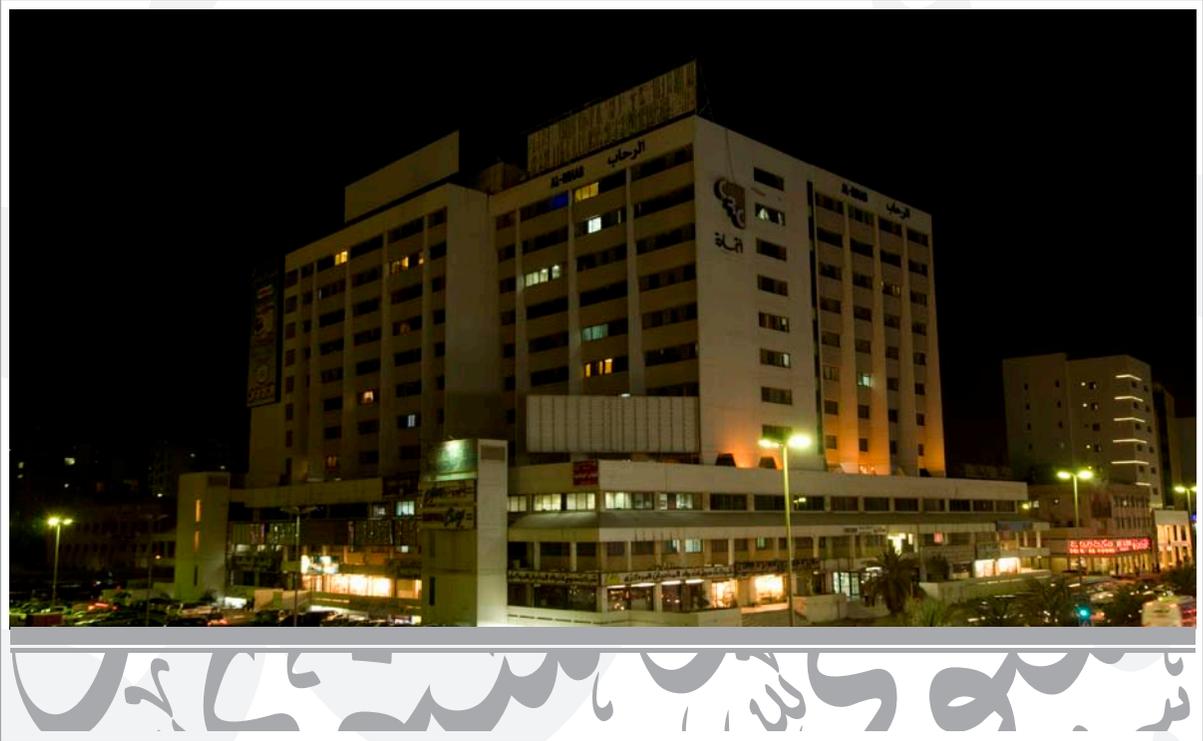
حدث ساعة الأرض

٣١ مارس ٢٠١٢



شاركت الشركة التجارية العقارية بدعوة كريمة من مركز العمل التطوعي في حدث «ساعة الأرض» حيث تم الالتزام بإطفاء الأضواء الزائدة عن الحاجة لمدة ساعة واحدة في جميع منشآت الشركة كذلك تم التنسيق مع الشركات التابعة والزميلة للمشاركة في هذا الحدث البيئي العالمي

حدث ساعة الأرض 31 مارس 2012
برج التجارية بعد إطفاء الأنوار



حدث ساعة الأرض 31 مارس 2012 مجمع الرحاب بعد إطفاء الأنوار



المؤتمر العالمي لتكنولوجيا المعلومات والاتصالات

٢٠٢٢-٢٠٢٢ مايو ٢٠١٢

شاركت الشركة التجارية العقارية برعاية ذهبية في المؤتمر العالمي لتكنولوجيا المعلومات والاتصالات لخدمة ذوي الاعاقات وصعوبات التعلم تحت رعاية وزير التربية ووزير التعليم العالي الدكتور نايف الحجرف في مقر الصندوق العربي للتنمية الاقتصادية



تكريم السيدة/ عبير البحر

مدير العلاقات العامة والاتصال في مؤتمر تكنولوجيا المعلومات والاتصالات في الخدمات للأشخاص ذوي الإعاقة وصعوبات التعلم بحضور وزير التربية والتعليم العالي الدكتور نايف الحجرف و السيد نادر معرفي رئيس اللجنة العليا للمؤتمر مايو ٢٠١٢

دعم الكتاب السنوي لكلية العلوم الادارية

٩ يوليو ٢٠١٢

الشركة التجارية العقارية برعاية ودعم الكتاب السنوي لكلية العلوم الادارية لعامين جامعيين 2010/2009 و 2011/2010 حيث تم تسليم درع الرعاية من الدكتور راشد العجمي عميد كلية العلوم الإدارية إلى السيدة/ عبير البحر مديرة العلاقات العامة والاتصال في مقر جامعة الكويت قاعة الدانة



صورة جماعية في دعم الكتاب السنوي لكلية العلوم الإدارية جامعة الكويت يوليو 2012



تسليم د. راشد العجمي - عميد كلية العلوم الإدارية السيدة /عبير البحر درع الرعاية لدعم الكتاب السنوي يوليو 2012





حملة التبرع بالدم



١ أكتوبر ٢٠١٢

تم تنظيم حملة التبرع بالدم برعاية الشركة التجارية العقارية وفندق ميسوني الكويت بالتنسيق مع بنك الدم حيث تم إقامة الحملة في فندق ميسوني الكويت - السالمية - شارع الخليج العربي



موظفي الشركة التجارية العقارية في حملة للتبرع بالدم في فندق ميسوني أكتوبر 2012



صورة تذكارية لشركة التجارية العقارية في حملة للتبرع بالدم في فندق ميسوني أكتوبر 2012

معرض كلية العمارة جامعة الكويت

نوفمبر ٢٠١٢ ١١-١٠

قامت الشركة التجارية العقارية برعاية معرض كلية العمارة جامعة الكويت AIAS-KU والذي أقيم في مجمع 360



السيدة / عبير البحر في مجمع 360 مع طلاب معرض AIAS



جامعة الكويت
كلية الهندسة والبتترول

رعاية مشاريع التخرج علم مدار العام ٢٠١٢

تقدم الشركة التجارية العقارية رعاية لمشاريع التخرج الخاصة بطلبة جامعة الكويت كلية الهندسة والبتترول لدعم مشروعات التخرج منذ العام 2008

وقد قامت الشركة بدعم عدد 239 طالب لإنجاز عدد كبير من مشاريع التخرج خلال العام 2012 كما تم حضور معرض التصميم الهندسي (6 يونيو 2012) والذي أقيم في فندق المارينا - قاعة سلوى كذلك تم حضور معرض التصميم الهندسي (3 يناير 2013) الذي أقيم في فندق ريجنسي قاعة الفتوح



طلاب كلية للهندسة والبتترول (معرض التصميم الهندسي)



طلاب كلية للهندسة والبتترول (معرض التصميم الهندسي)





لليمفوني
SYMPHONY

فندق ميسورني
HOTEL MISSOURI

موسيقى
السمفوني
البيروتية
للمفوني
البيروتية

مجمع سيمفوني – فندق ميسوني



يعد مجمع سيمفوني أحد أبرز عقارات الشركة التجارية العقارية في دولة الكويت والذي يتميز بإطلالة ساحرة على شاطئ الخليج العربي. يقع المجمع في منطقة السالمية على مساحة أرض 11,749 متر مربع وبمساحة بناء تتعدى 95,000 متر مربع.

يتكون المجمع من عدة مكونات منها مكاتب وأول فندق ميسوني Missoni Hotel في الشرق الأوسط، (www.hotelmissoni.com) بالإضافة إلى سوق تجاري متعدد الأدوار يضم أفضل العلامات التجارية في العالم والمتخصصة بالمووضة والأزياء.



لفندق ميسوني عدة إمتيازات منها إطلالات جميع الغرف والوحدات الفندقية على مياه الخليج العربي بالإضافة إلى الخدمات الفندقية الأخرى من صالة متعددة الأغراض، قاعات للمؤتمرات والاجتماعات، نادي صحي بالتعاون مع سيكس سنسز Six Senses Resorts and Spas مزود بأحدث الأجهزة الرياضية وحمام سباحة.

كما يضم الفندق خدمات المطاعم والكافيهات والتي تعتبر هي الأولى من نوعها، أما فيما يخص الإدارة والتشغيل الخاصة بالمشروع فقد تم تزويد المشروع بأحدث الأجهزة ووسائل التقنية وأجهزة الرقابة والحراسة على مدار الساعة.





التجارية
AL-TIJARIA
T O W E R
www.altijaria.com

بانتظاركم في برج التجارة

برج التجارية



برج التجارية هو أحد أهم الأبراج التجارية في دولة الكويت والذي يتميز عن بقية الأبراج الأخرى بتصميمه الفريد من نوعه في منطقة الخليج حيث يتمتع كل طابق بزوايا النوافذ تقدر ب 2 درجة عن الطابق السابق والتالي له بإزاحة أفقية تقدر ب 61.25 سم مما أكسب برج التجارية تميزاً معمارياً فريد من نوعه في الكويت والمنطقة.

لبرج التجارية إطلالات مختلفة على حديقة الشهيد يتميز موقع المشروع بسهولة الوصول (الدخول والخروج) Access.

يضم برج التجارية سوق تجاري متعدد الأدوار.



يقسم البرج إلى 6 مجموعات Atrium تشكل كل مجموعة 6 أدوار مغلقة بواجهات زجاجية فريدة التصميم مصنعة خصيصاً للمشروع كما يعلو المشروع تاج معدني مغلف بالزجاج ليكتمل التصميم المعماري الفريد.

كما تم تزويد برج التجارية بأحدث الأجهزة والمعدات الذكية اللازمة للإدارة والتشغيل بالإضافة إلى وسائل المراقبة والحراسة على مدار 24 ساعة.





بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

مجمع جمان السكني



يعد مجمع جمان السكني أحد إبداعات الشركة التجارية العقارية المعمارية حيث يقع على مساحة أرض 7,950 متر مربع في منطقة المهبولة مقابل طريق الفحيحيل السريع. يتكون المجمع من برجين سكنيين بالإضافة إلى مواقف سيارات ومخازن لخدمة المستأجرين.

يضم المجمع وحدات سكنية بمساحات مختلفة منها شقق مكونة من ثلاث غرف نوم وغرفتين نوم وغرفة نوم واحدة بالإضافة إلى فلل منفصلة Town House مكونة من 3 أ دوار وكذلك شقق مكونة من طابقين Pent House. يحيط ويتداخل مع المجمع مساحات خضراء مزودة بكافة وسائل الترفيه والراحة العصرية كألعاب متطورة للأطفال وحمامات سباحة وممرات مائية.



كما يتوفر في المجمع عدد من المحلات التجارية وصالة متعددة الأغراض إضافة إلى نادي صحي مزود بأفضل الأجهزة الرياضية وغرف السونا والبحار.

وقد تم تزويد المجمع بكافة الأنظمة الذكية وخدمات التشغيل والإدارة الحديثة ووسائل الحراسة والأمن على مدار الساعة.





هندسة كوكبة

مشروع ربه السكني



يقع المشروع في منطقة المهبولة على طريق الفحيحيل السريع ويمثل امتداد لسياسة الشركة التجارية العقارية في توفير مساكن متميز لعملائها من حيث الموقع وتميز التشطيبات الداخلية للوحدات وتوزيع الخدمات المتوفرة في المبنى.

يتكون المشروع من سردابين بكامل مساحة الأرض البالغة 5.373 متر مربع يعلوها ثلاث أبراج متصلة جزئياً.

كما يتوفر بالمشروع عدد من فلل مكونة من ثلاثة أدوار وكذلك منطقة ترفيهية مفتوحة تحتوي على مسابح للكبار والأطفال إضافة الى منطقة لألعاب الأطفال.



وقد تم تزويد المشروع بكافة الأنظمة الذكية وخدمات التشغيل و الإدارة الحديثة ووسائل الحراسة والأمن على مدار الساعة.

ولقد روعي عند تصميم المشروع تنوع الوحدات السكنية المتوفرة فيه من حيث نوعياتها ومساحتها.





مشروع داين زون Dine Zone - العقيلة - الشريط الساحلي - ب

والمطقة الوسطية الخلابية والتي تتشكل من أشرطة بأطوال ومواد مختلفة من مسطحات خضراء، أحجار، زهور، وإضاءات تعزف بترتيبها سيمفونية مميزة تأخذ الزائر برحلة مميزة من مواقف السيارات إلى الشاطئ محاط بأشجار النخيل ليحدد له المسار.

على شواطئ منطقة العقيلة الساحرة مباشرة يقع داين زون ليقدم مزيج من المطاعم الراقية بأجواء ساحرة على مساحة أرض 17,378 م² ، ومساحة بناء 8,300 م² حيث يتكون المشروع من 26 وحدة لكل منها دورين أرضي وأول مع إطلالة على البحر





مشروع لايت Light Restaurant المهبولة حيث البساطة والتجريد المعماري

الممكن دمجها مع المناطق الداخلية، وفي وسط المشروع منطقة تحتوي على مساحة مفتوحة متعددة الأغراض مجهزة بخدمات لاستغلالها للمناسبات .

على أهم التقاطعات بالطريق الساحلي بمنطقة المهبولة يقع مشروع لايت ليضم نخبة من أرقى المطاعم محلياً وعالمياً على مساحة 5,940 م² ، صمم لايت بأسقف مرتفعة تصل إلى 10 متر وأرضية مرتفعة عن منسوب الشارع، كما تتميز المطاعم بمناطق جلوس خارجية من



المحتويات





الصفحة

المحتويات

55 - 54

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين

56

بيان المركز المالي المجمع

57

بيان الدخل المجمع

58

بيان الدخل الشامل المجمع

59

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع

60

بيان التدفقات النقدية المجمع

94 - 61

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة



برج الجوهرة، الدور السادس
شارع خالد بن الوليد، شرق
ص.ب: 25578، الصفاة 13116
الكويت
تليفون: +96522426999
فاكس: +96522401666
www.bdo.com.kw

Deloitte.

ديلويت وتوش
الفهد والوزان وشركاهم

شارع أحمد الجابر، الشرق
مجمع دار العوضي - الدور السابع والتاسع
ص.ب: 20174 الصفاة 13062 أو
ص.ب: 23049 الصفاة 13091
الكويت

هاتف: + 965 2240 8844 - 2243 8060
فاكس: + 965 2240 8855 - 2245 2080

www.deloitte.com

الشركة التجارية العقارية
شركة مساهمة كويتية عامة
دولة الكويت

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين إلى السادة المساهمين

تقرير عن البيانات المالية المجمعة

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة المرفقة للشركة التجارية العقارية (ش.م.ك.ع) «الشركة» وشركتها التابعة (يشار إليهم مجتمعين «بالمجموعة») والتي تتضمن بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2012، وبيانات الدخل والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ، وكذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة والمعلومات التفصيلية الأخرى.

مسئولية إدارة الشركة عن البيانات المالية المجمعة

إن إدارة الشركة هي المسئولة عن إعداد وعرض البيانات المالية المجمعة بشكل عادل طبقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية وهي أيضاً المسئولة عن وضع نظام الرقابة الداخلي الذي تراه ضرورياً لإعداد بيانات مالية مجمعة خالية من أية أخطاء مادية سواءاً كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ.

مسئولية مراقبي الحسابات

إن مسئوليتنا هي إبداء رأي على تلك البيانات المالية المجمعة اعتماداً على أعمال التدقيق التي قمنا بها. لقد قمنا بالتدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن هذه المعايير تتطلب منا الالتزام بمتطلبات المهنة الأخلاقية وتخطيط وأداء أعمال التدقيق للحصول على تأكيد معقول بأن البيانات المالية المجمعة لا تحتوي على أخطاء مادية.

إن أعمال التدقيق تتطلب تنفيذ إجراءات للحصول على أدلة تدقيق على المبالغ والإيضاحات الواردة في البيانات المالية المجمعة. إن تلك الإجراءات تعتمد على الحكم المهني لمراقب الحسابات بما في ذلك تقييم خطر وجود أخطاء مادية في البيانات المالية المجمعة سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ. في سبيل تقييم تلك الأخطار فإن مراقب الحسابات يأخذ في عين الاعتبار الرقابة الداخلية المرتبطة بإعداد البيانات المالية المجمعة وعرضها بشكل عادل وذلك بهدف تصميم إجراءات التدقيق الملائمة، وليس بغرض إبداء رأي على فعالية نظم الرقابة الداخلية المطبقة بالمنشأة. إن أعمال التدقيق تتضمن أيضاً تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المطبقة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية التي أعددتها الإدارة بالإضافة إلى تقييم العرض الشامل للبيانات المالية المجمعة.

باعتمادنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير أساس معقول يمكننا من إبداء رأينا.



الرأي

برأينا، إن البيانات المالية المجمعة المرفقة تعبر بصورة عادلة - من جميع النواحي المادية - عن المركز المالي المجمع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2012، وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

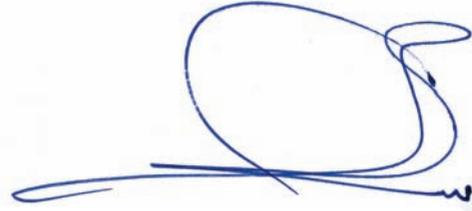
تقرير حول المتطلبات القانونية والأمور التنظيمية الأخرى

برأينا كذلك، أن الشركة تمسك بحسابات منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة فيما يخص البيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في تلك السجلات. كذلك فقد حصلنا على المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، وأن البيانات المالية المجمعة تتضمن المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات. رقم 25 لسنة 2012، والنظام الأساسي للشركة على وجوب اثباته فيها، وأن الجرد قد أجري وفقاً للأصول المرعية، وانه في حدود المعلومات التي توافرت لدينا لم يرد لعلنا أية مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم 25 لسنة 2012، أو النظام الأساسي للشركة، خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2012 على وجه يؤثر مادياً في نشاط المجموعة أو في مركزها المالي المجمع.



قيس محمد النصف

سجل مراقبي الحسابات رقم 38 فئة «أ»
النصف وشركاه BDO



بدر عبدالله الوزان

سجل مراقبي الحسابات رقم 62 فئة «أ»
ديلويت وتوش
الفهد و الوزان و شركاهم

الكويت في: 10 مارس 2013

2011	2012	إيضاح	الموجودات
دينار كويتي	دينار كويتي		
33,885,667	31,975,095	4	موجودات غير متداولة
7,817,243	15,702,400	5	ممتلكات ومنشآت ومعدات
236,542,005	241,784,642	6	مشروعات قيد التنفيذ
22,620,041	22,340,693	7	استثمارات عقارية
30,338,975	29,266,501	8	استثمارات في شركات زميلة
331,203,931	341,069,331		استثمارات متاحة للبيع
			موجودات متداولة
9,351,263	10,400,131	9	أراضي وعقارات بغرض المتاجرة
985,226	1,540,508	10	إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
35,436,467	9,418,721	11	ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى
13,444,972	11,335,390	12	النقد والت نقد المعادل
59,217,928	32,694,750		
390,421,859	373,764,081		إجمالي الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية المتاحة لمساهمي الشركة الأم
183,481,393	183,481,393	13	رأس المال
1,410,492	1,410,492		علاوة إصدار
(17,410,021)	(19,502,341)	14	أسهم خزانة
25,461,424	26,610,698	15	إحتياطي إجباري
22,089,304	22,663,941	16	إحتياطي إختياري
5,779,797	5,673,064	17	إحتياطيات أخرى
30,408,192	30,991,571		أرباح مرحلة
251,220,581	251,328,818		إجمالي حقوق الملكية المتاحة لمساهمي الشركة الأم
16,066,182	14,119,756		حقوق الجهات غير المسيطرة
267,286,763	265,448,574		إجمالي حقوق الملكية
			مطلوبات غير متداولة
995,038	1,078,552		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
95,128,848	80,613,425	18	تمويل من الغير - الجزء غير المتداول
96,123,886	81,691,977		
			مطلوبات متداولة
12,871,210	10,113,530	19	ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
14,140,000	16,510,000	18	تمويل من الغير- الجزء المتداول
27,011,210	26,623,530		
123,135,096	108,315,507		
390,421,859	373,764,081		إجمالي المطلوبات
			إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات

إن الإيضاحات المرفقة من صفحة 61 إلى صفحة 94 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.



عدوان محمد العدواني
نائب رئيس مجلس الإدارة



عبدالفتاح محمد رفيع معرفي
رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب



2011	2012	إيضاح	
دينار كويتي	دينار كويتي		
(2,494,329)	14,316,385	20	الإيرادات
42,547,260	7,909,396		صافي أرباح / (خسائر) استثمارات عقارية
(5,256,351)	(1,281,506)	21	أرباح أراضي وعقارات بغرض المتاجرة
-	4,346,093	5	صافي خسائر فندقية
(11,722,374)	(1,058,274)	7	التغير في القيمة العادلة للمشروعات قيد التنفيذ
(4,327,312)	155,096	22	صافي خسائر استثمارات في شركات زميلة
2,784,264	-		صافي أرباح / (خسائر) استثمارات
841,843	34,077		أرباح ناتجة عن إعادة تقييم حصة في شركة زميلة
-	(3,112,319)	11	فروقات تقييم عملة
1,052,831	801,740		خسائر انخفاض قيمة ذمم مدينة
23,425,832	22,110,688		إيرادات أخرى
			إجمالي الإيرادات
(4,151,519)	(3,913,020)		المصاريف والأعباء الأخرى
(8,258,763)	(5,583,415)		مصاريف إدارية وأعباء أخرى
(12,410,282)	(9,496,435)		أعباء تمويل
11,015,550	12,614,253		إجمالي المصروفات
(76,769)	(80,005)		صافي الربح قبل الإستهقاعات
(245,165)	(308,869)		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(103,654)	(88,433)		ضريبة دعم العمالة الوطنية
(64,000)	(80,000)		مصروف الزكاة
10,525,962	12,056,946		مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
			صافي ربح السنة
10,525,962	10,935,431		يوزع كما يلي :
-	1,121,515		مساهمي الشركة الام
10,525,962	12,056,946		حقوق الجهات غير المسيطرة
6.01	6.37	24	ربحية السهم لمساهمي الشركة الأم (فلس)

إن الإيضاحات المرفقة من صفحة 61 إلى صفحة 94 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

2011	2012	إيضاح	
دينار كويتي	دينار كويتي		
10,525,962	12,056,946		صافي ربح السنة
247,053	128,085	17	بنود (الإخسائر) / الدخل الشاملة الأخرى:
211,301	(234,818)	17	إستثمارات متاحة للبيع
458,354	(106,733)		حصة المجموعة في إحتياطيات شركات زميلة
10,984,316	11,950,213		مجموع (الإخسائر) / الدخل الشامل الآخر
			إجمالي الدخل الشامل للسنة
10,984,316	10,828,698		يوزع كما يلي:
-	1,121,515		مساهمي الشركة الأم
10,984,316	11,950,213		حقوق الجهات غير المسيطرة

إن الإيضاحات المرفقة من صفحة 61 إلى صفحة 94 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.



بيان التغييرات في حقوق الملكية المجمع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2012

حقوق الملكية المتاحة لمساهمي الشركة الأم

حقوق الملكية المجمع	حقوق الجهات غير المسيطرة	المجموع	أرباح مرحلة		احتياطيات أخرى (إيضاح 17)		دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	احتياطي إجباري	أرباح خزانة	علاوة إصدار	رأس المال
			دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي							
242,834,861	-	242,834,861	21,534,564	5,321,443	21,538,526	24,359,868	(14,811,425)	1,410,492	183,481,393	2011	الرصيد كما في 1 يناير		
10,984,316	-	10,984,316	10,525,962	458,354	-	-	-	-	-	إجمالي الأرباح الشاملة للسنة			
(2,598,596)	-	(2,598,596)	-	-	-	-	(2,598,596)	-	-	شراء أسهم خزانة			
16,066,182	16,066,182	-	-	-	-	-	-	-	-	أثر تجميع شركة تابعة			
-	-	-	(1,652,334)	-	550,778	1,101,556	-	-	-	المحول للإحتياطيات			
267,286,763	16,066,182	251,220,581	30,408,192	5,779,797	22,089,304	25,461,424	(17,410,021)	1,410,492	183,481,393	2011	الرصيد كما في 31 ديسمبر		
267,286,763	16,066,182	251,220,581	30,408,192	5,779,797	22,089,304	25,461,424	(17,410,021)	1,410,492	183,481,393	2012	الرصيد كما في 1 يناير		
11,950,213	1,121,515	10,828,698	10,935,431	(106,733)	-	-	-	-	-	إجمالي الأرباح الشاملة للسنة			
(2,092,320)	-	(2,092,320)	-	-	-	-	(2,092,320)	-	-	شراء أسهم خزانة			
(8,628,141)	-	(8,628,141)	(8,628,141)	-	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح نقدية (إيضاح 25)			
-	-	-	(1,723,911)	-	574,637	1,149,274	-	-	-	المحول للإحتياطيات			
(3,067,941)	(3,067,941)	-	-	-	-	-	-	-	-	التغير في حقوق الجهات غير المسيطرة			
265,448,574	14,119,756	251,328,818	30,991,571	5,673,064	22,663,941	26,610,698	(19,502,341)	1,410,492	183,481,393	2012	الرصيد كما في 31 ديسمبر		

إن الإيضاحات المرفقة من صفحة 61 إلى صفحة 94 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

2011	2012	ايضاح	
دينار كويتي	دينار كويتي		
10,525,962	12,056,946		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية:
			صافي ربح السنة
			تسويات :
7,635,052	(6,125,236)	20	التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
-	(273,439)	20	أرباح بيع استثمارات عقارية
-	(4,346,093)	5	التغير في القيمة العادلة للمشروعات قيد التنفيذ
11,722,374	1,058,274		خسائر الاستثمار في شركات زميلة
4,329,415	(138,354)		(أرباح)/خسائر استثمارات
(2,784,264)	-		أرباح ناتجة عن إعادة تقييم حصة في شركة زميلة
-	3,112,319		خسائر انخفاض قيمة ذمم مدينة
(841,843)	(34,077)		فروقات تقييم عملة
198,274	927,449		مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
3,550,617	2,244,323	4	استهلاك ممتلكات ومنشآت ومعدات
8,258,763	5,583,415		أعباء تمويل
65,598	83,514		مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
42,659,948	14,149,041		أرباح التشغيل قبل التغيرات في رأس المال العامل
9,489,399	(6,896,721)		أراضي وعقارات بغرض المتاجرة
(111,891)	(472,841)		إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
(7,207,652)	4,269,276		ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى
(1,323,777)	1,459,747		ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
43,506,027	12,508,502		صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
			التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية:
(3,897,091)	(347,372)	4	المدفوع لشراء ممتلكات ومنشآت ومعدات
(1,802,067)	(2,572,419)	5	مدفوعات لمشروعات قيد التنفيذ
(6,446,435)	(10,043,962)	6	المدفوع لشراء إستثمارات عقارية
18,746,000	11,200,000		المحصل من بيع إستثمارات عقارية
(17,978)	(64,217)	23	أثر إستبعاد شركة تابعة
4,938,447	-		النقد الناتج من اقتناء شركة تابعة
(4,150,000)	1,150,000	12	مرابحات لدى بنوك و مؤسسات مالية
(412,777)	(1,687,223)	12	النقد المحتجز مقابل كفالات بنكية
(1,144,038)	(2,021,572)		المدفوع لشراء حصص في شركات زميلة
166,174	534,901		المحصل من بيع إستثمارات في شركات زميلة
5,418,852	132,000		المحصل من توزيعات أرباح من شركات زميلة
(178,613)	(2,860,586)		المدفوع لشراء استثمارات متاحة للبيع
3,160,627	4,054,077		المحصل من بيع استثمارات متاحة للبيع
377,956	473,908		توزيعات أرباح محصلة
14,759,057	(2,052,465)		صافي النقد(المستخدم في) / الناتج من الأنشطة الاستثمارية
			التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية:
(40,497,544)	7,827,971		تمويل من الغير
(2,598,596)	(2,092,320)		شراء أسهم خزانة
(5,281)	(8,628,141)		توزيعات أرباح مدفوعة
(10,204,531)	(7,142,411)		أعباء تمويل مدفوعة
-	(3,067,941)		حقوق جهات غير مسيطرة
(53,305,952)	(13,102,842)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
4,959,132	(2,646,805)		صافي التغير في النقد و النقد المعادل
3,923,063	8,882,195	12	النقد و النقد المعادل في بداية السنة
8,882,195	6,235,390	12	النقد و النقد المعادل في نهاية السنة

إن الإيضاحات المرفقة من صفحة 61 إلى صفحة 94 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.



1 - نبذة عن المجموعة

تأسست الشركة التجارية العقارية كشركة مساهمة كويتية مغلقة «الشركة الأم» وفقاً لعقد تأسيس رقم 104/ م جلد 1 بتاريخ 4 فبراير 1968 والتي تم قيدها بالسجل التجاري تحت رقم 11329 بتاريخ 28 فبراير 1968 طبقاً لأحكام قانون الشركات التجارية. وتتمثل الأغراض الأساسية التي أسست من أجلها الشركة الأم في القيام بمختلف الأعمال والأمور العقارية والزراعية والصناعية والتجارية والقيام بأعمال تعهدات وإنشاءات الطرق والأبنية بما في ذلك بيع وشراء الأراضي والعقارات وتأجيرها واستئجارها وإقامة المباني ، وإستغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة الأم عن طريق إستثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات وجهات مالية متخصصة ، وإنشاء الصناديق العقارية وإدارتها لصالح الشركة الأم ولصالح الغير. يتعين على إدارة الشركة الأم مزاولة جميع الأغراض التي أسست من أجلها وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية السمحاء. تم تسجيل أسهم الشركة الأم لدى سوق الكويت للأوراق المالية بتاريخ 21 ديسمبر 2004.

يقع المركز الرئيسي للشركة الأم في شارع جابر المبارك - بناية الشركة التجارية العقارية - الشرق - الكويت. ص.ب. 4119 الصفاة - 13042 الكويت.

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم وشركتها التابعة المذكورة أدناه (يشار إليهم مجتمعين «بالمجموعة»).

نسبة المساهمة		الكيان القانوني	اسم الشركة
2011	2012		
51.03 %	57.62 %	ش.م.ك. (مغلقة)	شركة المتاجرة العقارية
100 %	-	ش.م.ك. (مغلقة)	شركة الشفاء الكويتية للرعاية الطبية

توقفت المجموعة عن تجميع البيانات المالية لشركة الشفاء الكويتية للرعاية الطبية اعتباراً من 18 يوليو 2012 حيث تقرر تصفية الشركة وتعيين مصفى قانوني لها.

خلال السنة قامت الشركة بزيادة حصتها في شركة المتاجرة العقارية بنسبة 6.59 % ولم ينتج عن تلك المعاملة أية ارباح.

تتضمن هذه البيانات المالية المجمعة البيانات المالية لفندق ميسوني في الكويت والمملوك بالكامل للشركة الأم.

تمت الموافقة على إصدار هذه البيانات المالية المجمعة من قبل مجلس ادارة الشركة الام في 10 مارس 2013، لمساهمي الشركة الأم الحق في تعديل البيانات المالية المجمعة في إجتماع الجمعية العامة للمساهمين.

2 - أسس الأعداد والسياسات المحاسبية الهامة

2.1 أسس الأعداد

تم إعداد هذه البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية (IFRS). تم عرض هذه البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي وقد تم إعداد هذه البيانات المالية المجمعة على أساس التكلفة التاريخية فيما عدا مشروعات

2 - أسس الأعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

قيد التنفيذ والاستثمارات العقارية والأدوات المالية التي يتم إعادة قياسها بالقيمة العادلة كما هو موضح في السياسات المحاسبية أدناه.

تم إصدار قانون الشركات رقم 52 لسنة 2102 في 92 نوفمبر 2102، ووفقاً للمادة رقم 2 من القانون الجديد على الشركات أن توفق أوضاعها طبقاً لأحكام القانون بحد أقصى ستة أشهر من تاريخ صدوره.

2.2 السياسات المحاسبية الهامة

اتباع معايير دولية جديدة ومعدلة للمعايير الدولية للتقارير المالية

إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه البيانات المالية المجمعة مماثلة لتلك المطبقة في السنة السابقة باستثناء ما يلي:

طبقت المجموعة المعايير الدولية للتقارير المالية المعدلة التالية خلال السنة:

• **تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 7: "الأدوات المالية"، الإفصاحات - حول تحويل الموجودات المالية (يسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يوليو 2011)**

يتطلب المعيار المعدل إفصاحات إضافية حول الموجودات المالية التي تم تحويلها ولكن لم يتم استبعادها لكي يتمكن مستخدمو البيانات المالية المجمعة للمجموعة من إدراك العلاقة بين تلك الموجودات التي لم يتم استبعادها والمطلوبات المرتبطة بها. إضافة إلى ذلك، يتطلب التعديل إفصاحات حول استمرار السيطرة على الموجودات المستبعدة حتى يتمكن مستخدمو البيانات المالية المجمعة من تقييم طبيعة استمرار المنشأة في السيطرة على تلك الموجودات المستبعدة والمخاطر المرتبطة بها. يسري التعديل على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يوليو 2011، وليس لتطبيق هذا التعديل تأثير على المركز المالي المجموع أو على أداء المجموعة.

• **معايير وتفسيرات وتعديلات جديدة لكنها غير سارية بعد ولم يتم تطبيقها بشكل مبكر**

لم تقم المجموعة بتطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية التالية الجديدة والمعدلة الصادرة ولكنها غير سارية بعد. تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يوليو 2012:

• **تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1: "عرض بنود الإيرادات الشاملة الأخرى" (يسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يوليو 2012)**

تبقى التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 على خيار عرض الأرباح أو الخسائر أو الإيرادات الشاملة الأخرى إما في صورة بند مستقل أو في بندين مستقلين متتاليين: ومع ذلك، تتطلب التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 إجراء



2 - أسس الأعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

إفصاحات إضافية في جزء الإيرادات الشاملة الأخرى حيث يتم تصنيف بنود الإيرادات الشاملة الأخرى إلى فئتين: (أ) البنود التي لا يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى أرباح أو خسائر؛ و (ب) البنود التي يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى أرباح أو خسائر عند الوفاء ببعض الشروط. يتطلب توزيع ضريبة الدخل على بنود الإيرادات الشاملة الأخرى على نفس الأساس. تسري التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يوليو 2012. يتم تعديل عرض بنود الإيرادات الشاملة الأخرى وفقاً لذلك عندما يتم تطبيق التعديلات في فترات محاسبية مستقبلية.

• تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 19: "مزاي الموظفين" (كما هو معدل في 2011) (يسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2013)

تغير التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 المحاسبة عن خطط المزايا المحددة ومكافأة نهاية الخدمة. يتعلق التغيير الأكثر أهمية بالمحاسبة عن التغييرات في التزامات المزايا وموجودات الخطة. تتطلب التعديلات التحقق من التغييرات في التزامات المزايا المحددة والتغييرات في القيمة العادلة لموجودات الخطة عند حدوثها ومن ثم يتم إلغاء "الأسلوب المجازي" المسموح به بموجب أحكام النسخة السابقة من معيار المحاسبة الدولي 19 ويسرع من تحقق تكاليف الخدمات السابقة. تتطلب التعديلات تحقق الأرباح والخسائر الإكوتورية على الفور من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى لتسجيل صافي أصل التقاعد والمطلوبات في بيان المركز المالي المجمع لكي تعكس القيمة العادلة للعجز أو الفائض في الخطة. تسري التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 19 على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2013 وتتطلب التطبيق بأثر رجعي مع وجود بعض الاستثناءات.

• معيار المحاسبة الدولي 27: "البيانات المالية المنفصلة" (كما هو معدل في 2011) (يسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2013)

تتعامل النسخة المعدلة من معيار المحاسبة الدولي 27 حالياً مع متطلبات البيانات المالية المنفصلة والتي تم إرجائها بدون تغيير بصورة كبيرة من معيار المحاسبة الدولي 27 البيانات المالية المجمعة والمنفصلة. يوضح المعيار متطلبات المحاسبة والإفصاح عن "البيانات المالية المنفصلة" وهي البيانات المالية التي تم إعدادها من قبل شركة أم أو مستثمر في شركة محاصة أو شركة زميلة حيث تمت المحاسبة عن الاستثمارات إما بالتكلفة أو وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39 الأدوات المالية: التحقق والقياس أو المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية. يوضح المعيار أيضاً متطلبات المحاسبة عن توزيعات الأرباح كما يتضمن العديد من متطلبات الإفصاح.

• معيار المحاسبة الدولي 28: "استثمارات في شركات زميلة وشركات محاصة" (معدل كما في 2011) (يسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2013)

نتيجة لتطبيق كل من المعيار الدولي للتقارير المالية 11 الترتيبات المشتركة والمعيار الدولي للتقارير المالية 12 الإفصاح عن الحصص في شركات زميلة الجديدين، تم تعديل اسم معيار المحاسبة الدولي 28 إلى معيار المحاسبة الدولي 28 "استثمار في شركات زميلة وشركات محاصة" وبيّن تطبيق طريقة حقوق الملكية على الاستثمارات في شركات المحاصة بالإضافة إلى الشركات الزميلة. يسري المعيار المعدل على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2013.

- 2 - أسس الأعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)
2.2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

• **تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 32: "الأدوات المالية" عرض حول مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية (يسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2014)**

تمثل تلك التعديلات إرشادات التطبيق معيار المحاسبة الدولي 32 "الأدوات المالية" عرض وتوضيح بعض المتطلبات للإفصاح عن مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية في بيان المركز المالي. تسري التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 32 على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2014 وتتطلب التطبيق بأثر رجعي.

• **تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 7: الإفصاحات - مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية (يسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2013)**

تتطلب هذه التعديلات من المنشأة أن تقوم بالإفصاح عن معلومات تتعلق بحقوق المقاصة والترتيبات ذات الصلة (مثل اتفاقيات الضمان). إن هذه الإفصاحات تقدم للمستخدمين معلومات قد تكون مفيدة في تقييم تأثير ترتيبات المقاصة على المركز المالي للمنشأة. إن الإفصاحات الجديدة مطلوبة لكافة الأدوات المالية المحققة والتي تم مقاصتها وفقا لمعيار المحاسبة الدولي 32 الأدوات المالية: العرض. تسري الإفصاحات أيضا على الأدوات المالية المحققة والتي تخضع لترتيب مقاصة أساسي ملزم أو ترتيب مماثل بغض النظر عن إجراء المقاصة وفقا لمعيار المحاسبة الدولي 32. إن هذه التعديلات لن يكون لها تأثير على المركز أو الأداء المالي للمجموعة وتسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2013.

• **المعيار الدولي للتقارير المالية 9: "الأدوات المالية" (يسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2015)**

يعالج المعيار تصنيف وقياس وتحقق الموجودات المالية والمطلوبات المالية. صدر المعيار الدولي للتقارير المالية 9 في نوفمبر 2009 وأكتوبر 2010. وهو يحل محل تلك الأجزاء الواردة في معيار المحاسبة الدولي 39 المتعلقة بتصنيف وقياس الأدوات المالية. يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية 9 تصنيف الموجودات المالية إلى فئتين للقياس: ما يتم قياسها بالقيمة العادلة وتلك التي يتم قياسها بالتكلفة المطفأة. يتم تحديد ذلك عند الاعتراف الأولي. يعتمد التصنيف على نموذج أعمال الشركة الخاصة بإدارة أدواتها المالية وخصائص التدفقات النقدية المتعاقد عليها الخاصة بالأداة. بالنسبة للمطلوبات المالية، يحتفظ المعيار بمعظم متطلبات معيار المحاسبة الدولي 39. التغيير الرئيسي هو أن، في حالات الأخذ بخيار القيمة العادلة للمطلوبات المالية، فإن الجزء من التغيير في القيمة العادلة بسبب مخاطر الائتمان الخاصة بالمنشأة ذاتها يتم تسجيله في إيرادات شاملة أخرى بدلا من بيان الدخل، ما لم يؤدي ذلك إلى عدم مطابقة محاسبية.

يستمر تطبيق الإرشادات في معيار المحاسبة الدولي 39 على انخفاض قيمة الموجودات المالية ومحاسبة التغطية.

إن المجموعة بصدد القيام بتقييم التأثير الكامل للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 وتبوي تطبيقه في تاريخ أقصاه الفترة المحاسبية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2015.

• **المعيار الدولي للتقارير المالية 10: "البيانات المالية المجمعة" (يسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2013)**

يستند المعيار على المبادئ القائمة من خلال تحديد مفهوم السيطرة كعامل محدد سواء في حالة وجوب إدراج المنشأة



2 - أسس الأعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

ضمن البيانات المالية المجمعة للشركة الأم. يقدم المعيار إرشادات إضافية حول الأصل عند تحديد السيطرة في حالة صعوبة ذلك على الموجودات. إن المجموعة بصدد تقييم التأثير الكامل للمعيار الدولي للتقارير المالية 10 والذي يسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2013.

• المعيار الدولي للتقارير المالية 11: "الترتيبات المشتركة" (يسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2013)

يحل المعيار محل معيار المحاسبة الدولي 31 حصص في شركات محاصة. يتعامل المعيار الدولي للتقارير المالية 11 مع كيفية وجوب تصنيف الترتيب المشترك الذي يكون لطرفين أو أكثر سيطرة مشتركة فيه. اللجنة الدائمة للتفسيرات 13 الشركات الخاضعة للسيطرة المشتركة - تم سحب المساهمات غير النقدية من قبل شركات أطراف محاصة عند إصدار المعيار الدولي للتقارير المالية 11. بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية 11، يتم تصنيف الترتيبات المشتركة كعمليات مشتركة أو شركات محاصة استناداً إلى حقوق والتزامات أطراف الترتيبات. على النقيض، بموجب معيار المحاسبة الدولي 31، هناك ثلاثة أنواع من الترتيبات المشتركة: شركات تخضع للسيطرة المشتركة، وموجودات تخضع للسيطرة المشتركة، وعمليات تخضع للسيطرة المشتركة.

إضافة إلى ذلك، بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية 11 يتطلب المحاسبة على شركات المحاصة باستخدام طريقة حقوق الملكية سواءً كان بإمكان الشركات التي تخضع للسيطرة المشتركة بموجب معيار المحاسبة الدولي 31 المحاسبة عن استخدام طريقة حقوق الملكية أو المحاسبة التناسبية. إن المجموعة بصدد تقييم التأثير الكامل للمعيار الدولي للتقارير المالية 11 والذي يسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2013.

• المعيار الدولي للتقارير المالية 12: "الإفصاحات عن الحصص في شركات أخرى" (يسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2013)

يتضمن المعيار متطلبات الإفصاح عن كافة أشكال الحصص في شركات أخرى بما في ذلك الترتيبات المشتركة والشركات الزميلة وشركات الأغراض الخاصة والشركات الأخرى خارج الميزانية. إن المجموعة بصدد تقييم التأثير الكامل للمعيار الدولي للتقارير المالية 12 وتتوي تطبيقه في تاريخ أقصاه الفترة المحاسبية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2013.

• المعيار الدولي للتقارير المالية 13: "قياس القيمة العادلة" (يسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2013)

يهدف المعيار إلى تحسين التطابق وتقليل التعقيد من خلال تقديم تعريف محدد للقيمة العادلة ومصدر واحد لقياس القيمة العادلة ويتطلب الإفصاح للاستخدام على مستوى المعايير الدولية للتقارير المالية. إن المتطلبات المطابقة بصورة كبيرة بين المعايير الدولية للتقارير المالية والمبادئ المحاسبية الأمريكية المقبولة عموماً لا تمتد إلى استخدام محاسبة القيمة العادلة ولكن تقديم إرشادات حول كيفية وجوب تطبيقها حيث يتطلب استخدامها بالفعل أو السماح بها بموجب معايير أخرى ضمن المعايير الدولية للتقارير المالية أو المبادئ المحاسبية الأمريكية المقبولة عموماً. إن المجموعة بصدد تقييم التأثير الكامل للمعيار الدولي للتقارير المالية 13 وتتوي تطبيقه في تاريخ أقصاه الفترة المحاسبية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2013.

- 2 - أسس الأعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)
2.2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

● التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية 2009-2011 (تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2013):

المعيار الدولي للتقارير المالية 1 "تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية لأول مرة"

يوضح هذا التحسين بأن الشركة التي أوقفت تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية في السابق واختارت أو طلب منها تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية، لديها خيار إعادة تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 1. في حالة عدم إعادة تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 1، يجب على الشركة إعادة إدراج بياناتها المالية بأثر رجعي كما لو كانت لم توقف تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية.

معيار المحاسبة الدولي 1: "عرض البيانات المالية"

يوضح هذا التحسين الفرق بين المعلومات الاختيارية الإضافية المقارنة ومعلومات المقارنة المطلوبة بالحد الأدنى. بشكل عام، تمثل معلومات المقارنة المطلوبة بالحد الأدنى الفترة السابقة.

معيار المحاسبة الدولي 16: "الممتلكات والمنشآت والمعدات"

يوضح هذا التحسين بأن قطع الغيار الرئيسية ومعدات الخدمة التي تلاءم تعريف الممتلكات والمنشآت والمعدات لا تمثل بضاعة.

معيار المحاسبة الدولي 32: "الأدوات المالية، العرض"

يوضح هذا التحسين بأنه يتم المحاسبة عن ضرائب الدخل الناتجة من التوزيعات إلى حاملي حقوق الملكية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 12 ضرائب الدخل.

معيار المحاسبة الدولي 34: "التقارير المالية المرحلية"

يطابق التعديل متطلبات الإفصاح عن إجمالي موجودات القطاع مع إجمالي مطلوبات القطاع في البيانات المالية المرحلية. كما يضمن هذا التوضيح أيضاً مطابقة الإفصاحات المرحلية مع الإفصاحات السنوية.

2.2.1 أسس تجميع البيانات المالية

الشركات التابعة

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم والشركة التي تسيطر عليها « الشركة التابعة ». توجد السيطرة عندما يكون لدى الشركة الأم القدرة على التحكم في السياسات المالية والتشغيلية للشركة التابعة لكي تستفيد من أنشطتها.

يتم إدراج إيرادات ومصروفات الشركات التابعة المقتناة والمستبعدة خلال السنة في بيان الدخل الشامل المجمع من تاريخ الاقتناء وحتى تاريخ الاستبعاد الفعلي. يتم توزيع إجمالي الدخل الشامل للشركة التابعة بين ملاك الشركة الأم والجهات غير المسيطرة حتى لو نتج عن ذلك وجود عجز في حقوق الجهات غير المسيطرة.

إذا لزم الأمر، يتم تعديل السياسات المحاسبية المطبقة في الشركة التابعة لتوحيدها مع السياسات المحاسبية المطبقة في المجموعة.



يتم استبعاد كافة المعاملات والأرصدة والإيرادات والمصروفات المتبادلة بين شركات المجموعة بالكامل عند التجميع. يتم المحاسبة عن التغييرات في حصص ملكية المجموعة في الشركات التابعة التي لا ينتج عنها فقد السيطرة على الشركة التابعة كمعاملات ضمن حقوق الملكية. يتم تعديل القيم الدفترية لحقوق الجهات المسيطرة وغير المسيطرة لتعكس التغييرات في حصتها في الشركات التابعة. يتم إدراج الفرق بين القيمة التي تم تعديل حقوق الجهات غير المسيطرة بها والقيمة العادلة للمبلغ المدفوع أو المستلم في حقوق الملكية مباشرة وتكون متاحة لمساهمي الشركة الأم.

عندما تفقد المجموعة السيطرة على الشركة التابعة يتم اثبات الربح أو الخسارة الناتجة عن الاستبعاد في بيان الدخل المجمع ويتم احتساب الربح أو الخسارة بمقدار الفرق بين:

(أ) اجمالي القيمة العادلة للمقابل المستلم والقيمة العادلة للحصة المتبقية و

(ب) القيمة الدفترية للموجودات قبل الاستبعاد (متضمنة الشهرة)، والتزامات الشركة التابعة وكذلك حقوق الجهات غير المسيطرة.

ويتم المحاسبة عن أي مكونات أخرى مدرجة مباشرة في حقوق الملكية كما لو تم استبعاد الموجودات المتعلقة بها (بمعنى ان يتم تحويلها الى بيان الدخل أو إلى الأرباح المرحلة مباشرة). تسجل أي حصة متبقية من الاستثمارات في الشركة التابعة «سابقاً» في تاريخ فقد السيطرة بالقيمة العادلة كإعتراف مبدئي لتلك الحصة على أن يتم المحاسبة عنها لاحقاً وفقاً لمتطلبات المعايير ذات العلاقة.

اندماج الأعمال

يتم استخدام طريقة الاقتناء في المحاسبة عن عمليات دمج الأعمال. يتم قياس مبلغ الشراء المحول للاقتناء بالقيمة العادلة والتي يتم احتسابها باجمالي القيمة العادلة للموجودات المحولة في تاريخ الاقتناء والمطلوبات المتكبدة من المجموعة للملاك السابقين للشركة التابعة المقتناة وكذلك أية حقوق ملكية مصدرية من المجموعة مقابل الاقتناء. يتم اثبات تكلفة الإقتناء بصفة عامة في بيان الدخل المجمع عند تكبدها.

يتم الاعتراف المبدئي للموجودات والمطلوبات المقتناة المحددة في عملية دمج الأعمال بالقيمة العادلة في تاريخ الاقتناء، بإستثناء الموجودات والمطلوبات الضريبية المؤجلة، أو أدوات حقوق الملكية المرتبطة بترتيبات المدفوعات على أساس الأسهم، والموجودات المصنفة بغرض البيع حيث يتم المحاسبة عنها وفقاً لمعايير التقارير المالية ذات العلاقة.

يتم قياس الشهرة بمقدار زيادة المقابل المحول وحصة حقوق الجهات غير المسيطرة في الشركة المقتناة والقيمة العادلة لأي حصة مقتناة في السابق عن صافي قيمة الموجودات المقتناة والمطلوبات المتكبدة كما في تاريخ الاقتناء. في حال زيادة صافي قيمة الموجودات المقتناة والمطلوبات المتكبدة عن المقابل المحول وحصة حقوق الجهات غير المسيطرة في الشركة المقتناة والقيمة العادلة لأي حصة مقتناة في السابق، يتم ادراج تلك الزيادة مباشرة في بيان الدخل المجمع كأرباح.

يتم قياس حصة حقوق الجهات غير المسيطرة في الشركة التابعة المقتناة بنسبة حصة الحقوق غير المسيطرة في صافي الموجودات المحددة للشركة المقتناة أو بالقيمة العادلة لتلك الحصة. يتم اختيار طريقة القياس لكل معاملة على حدة.

2 - أسس الأعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.2.1 أسس تجميع البيانات المالية (تتمة)

اندماج الأعمال (تتمة)

يتم قياس الأنواع الأخرى لحقوق الجهات غير المسيطرة بالقيمة العادلة، أو كلما كان ذلك ملائماً وفقاً للأسس المحددة في معيار تقرير مالي آخر.

عند تنفيذ عملية دمج الأعمال على مراحل، يتم إعادة قياس الحصص المملوكة سابقاً في الشركة المقتناة بالقيمة العادلة في تاريخ الاقتناء (تاريخ بدء السيطرة) ويتم إدراج الأرباح أو الخسائر الناتجة - إن وجدت - في بيان الدخل المجمع. يتم تحويل المبالغ المعترف بها في بيان الدخل الشامل المتعلقة بالحصص السابقة قبل تاريخ الاقتناء إلى بيان الدخل كما لو تم استبعاد الحصة بالكامل.

الشهرة

يتم إدراج الشهرة الناتجة عن اقتناء شركات تابعة بالتكلفة كما في تاريخ الإقتناء ناقصاً خسائر الانخفاض في القيمة إن وجدت. لأغراض تحديد مدى وجود انخفاض في قيمة الشهرة، يتم توزيع الشهرة على الوحدات المولدة للنقد (أو المجموعات المولدة للنقد) التي من المتوقع أن تستفيد من عملية اندماج الأعمال. يتم اختبار المجموعات المولدة للنقد والتي الشهرة عليها سنوياً بغرض تحديد مدى وجود انخفاض في قيمتها أو على مدى فترات أقل عندما يكون هناك مؤشراً على احتمال انخفاض قيم تلك المجموعات.

إذا كانت القيم القابلة للاسترداد لوحدات توليد النقد أقل من قيمتها الدفترية، فإن خسائر الانخفاض في القيمة يتم توزيعها أولاً لتخفيض قيمة أي شهرة موزعة على تلك الوحدات ثم على أية موجودات أخرى مرتبطة بالوحدات على أساس التوزيع النسبي ووفقاً للقيم الدفترية لكل أصل من أصول وحدة توليد النقد. يتم إدراج أية خسائر انخفاض في القيمة متعلقة بالشهرة في بيان الدخل المجمع مباشرة. لا يتم رد خسائر الانخفاض في القيم المتعلقة بالشهرة والتي سبق الاعتراف بها في الفترات اللاحقة. عند استبعاد أحد وحدات توليد النقد، تؤخذ قيمة الشهرة المتعلقة بها في الاعتبار عند تحديد أرباح وخسائر الاستبعاد.

الشركات الزميلة

إن الشركات الزميلة هي الشركات التي يكون للمجموعة تأثير هام عليها. إن التأثير الهام هو القدرة على المشاركة في اتخاذ القرارات المالية والتشغيلية ولا يمتد إلى وجود سيطرة أو سيطرة مشتركة على هذه السياسات.

يتم إثبات الموجودات والالتزامات المتعلقة بالشركة الزميلة في البيانات المالية المجمعة باستخدام طريقة حقوق الملكية. وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يتم إثبات الاستثمار مبدئياً بالتكلفة في بيان المركز المالي المجمع ويتم تعديل الاستثمار لاحقاً لذلك لإثبات حصة المجموعة في نتائج أعمال وكذلك بنود الدخل الشامل الأخرى للشركة الزميلة. في حال زيادة حصة المجموعة من الخسائر وبنود الخسائر الشاملة الأخرى عن قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة، تتوقف المجموعة عن إثبات أي خسائر إضافية. يتم الاعتراف بالخسائر الإضافية فقط في حدود ما إذا كان هناك التزام قانوني أو استدلال على المجموعة أو أن قامت المجموعة بالسداد نيابة عن الشركة الزميلة.

يتم تسجيل الزيادة في تكلفة الاستثمار عن حصة المجموعة في صافي القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات والمطلوبات المحتملة المحددة للشركة الزميلة كما في تاريخ الاقتناء كشهرة ضمن حساب الاستثمار. ويتم تسجيل الزيادة في حصة المجموعة في صافي القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات والمطلوبات المحتملة المحددة للشركة الزميلة عن تكلفة الاستثمار في بيان الدخل المجمع مباشرة.



2 - أسس الأعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)**2.2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)****2.2.1 أسس تجميع البيانات المالية (تتمة)****الشركات الزميلة (تتمة)**

يتم دراسة الانخفاض في القيمة للاستثمار في الشركة الزميلة (متضمنا الشهرة) كأصل واحد، من خلال مقارنة القيمة الاستردادية (قيمة الاستخدام أو القيمة العادلة ناقصا تكلفة الاستبعاد أيهما أعلى) مع القيمة الدفترية للاستثمار. يتم إثبات الانخفاض في القيمة بيان الدخل. يتم رد الانخفاض في القيمة إذا ما ارتفعت القيمة القابلة للاسترداد للاستثمار لاحقا.

عند إستبعاد الشركة الزميلة نتيجة فقد القدرة على ممارسة التأثير الجوهرى على الشركة الزميلة، يتم قياس الاستثمارات المتبقية بالقيمة العادلة في ذلك التاريخ، وتعتبر القيمة العادلة هي قيمة الأصل المالي عند الاعتراف المبدئي وفقاً لمتطلبات معيار المحاسبة الدولي رقم (39).

إن الفرق بين القيمة الدفترية للجزء المتبقي من الإستثمار في شركة زميلة وقيمه العادلة يتم تضمينه في ربح أو خسارة استبعاد الشركة الزميلة. بالإضافة لما سبق، تحول جميع المبالغ التي تم الإعتراف بها سابقاً ضمن الدخل الشامل الأخر والمتعلقة بهذه الشركة الزميلة إلى بيان الدخل المجمع للفترة. عند فقد التأثير الجوهرى على الشركة الزميلة.

في حالة وجود معاملات بين المجموعة والشركة الزميلة، يتم الاعتراف بالأرباح والخسائر الناتجة عن هذه المعاملات في حدود نسبة المساهمة التي لا تخص المجموعة.

2.2.2 ممتلكات ومنشآت ومعدات

تظهر الممتلكات والمنشآت والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة. تتضمن التكلفة سعر الشراء وأي تكلفة مرتبطة مباشرة بإيصال تلك الموجودات إلى موقع التشغيل وجعلها جاهزة للتشغيل. تدرج مصروفات الإصلاحات والصيانة والتجديد غير المادية في بيان الدخل المجمع للفترة التي يتم تكبد هذه المصروفات فيها. يتم رسملة هذه المصاريف في الحالات التي يظهر فيها بوضوح أنها قد أدت إلى زيادة المنافع الاقتصادية المستقبلية المتوقع الحصول عليها من استخدام هذه الموجودات إلى حد أعلى من معيار الأداء المحدد أساساً.

باستثناء الأراضي، تستهلك الممتلكات والمنشآت والمعدات بطريقة القسط الثابت على أساس الأعمار الإنتاجية المقدرة. يتم تخفيض قيمة الممتلكات والمنشآت والمعدات بقيمتها الاستردادية وذلك حال زيادة القيمة الدفترية عن القيمة الاستردادية. يتم مراجعة القيمة التخريدية والعمر الإنتاجي وطريقة الاستهلاك في نهاية كل فترة مالية، ويتم المحاسبة عن التغير في التقديرات اعتباراً من بداية السنة المالية التي حدث بها التغير.

تدرج أرباح أو خسائر بيع الممتلكات والمنشآت والمعدات في بيان الدخل المجمع بمقدار الفرق بين القيمة البيعية وصافي القيمة الدفترية لهذه الموجودات.

2 - أسس الأعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.2.3 مشاريع قيد التنفيذ

يتم قيد التكاليف المتكبدة على إنشاء أو انتاج أصول رأسمالية ضمن مشاريع قيد التنفيذ حتى يتم الانتهاء من انشاء أو انتاج هذه الاصول وعندئذ يتم اعادة تصنيفها الى ممتلكات ومنشآت ومعدات أو استثمارات عقارية أو عقارات بغرض المتاجرة، وتتضمن تكلفة المشاريع قيد التنفيذ كافة التكاليف المباشرة بالاضافة الى التكاليف الاخرى المتكبدة التي يمكن تخصيصها على أسس معقولة.

إن الأراضي والعقارات قيد التطوير والمزمع استخدامها كاستثمارات عقارية يتم اعتبارها كاستثمارات عقارية حيث تثبت بالتكلفة ويتم إعادة قياسها بالقيمة العادلة من خلال مقيمين مستقلين معتمدين ويتم اعتماد التقييم الأقل في حالة عدم توفر طريقة موثوق فيها لقياس القيمة العادلة لتلك الأراضي قيد التطوير يتم إثبات تلك العقارات بالتكلفة حتى تاريخ انتهاء وتطوير العقار أو تاريخ تحديد القيمة العادلة لها بشكل موثوق فية أيهما اقرب.

2.2.4 الاستثمارات العقارية

إن الاستثمارات العقارية هي العقارات التي تم اقتناءها من أجل تأجيرها لفترات طويلة أو الاستفادة من ارتفاع قيمتها الرأسمالية (بما في ذلك العقارات الاستثمارية التي ما زالت تحت الإنشاء). يتم إثبات الاستثمارات العقارية عند اقتناءها بالتكلفة متضمن مصاريف المعاملة. لاحقاً، يتم إعادة قياس الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة من خلال مقيمين مستقلين معتمدين ويتم اعتماد التقييم الاقل. تثبت الأرباح والخسائر الناتجة عن التغيرات في القيمة العادلة في بيان الدخل المجمع.

يتم استبعاد الاستثمارات العقارية عند بيعها أو استبعادها من الاستخدام ويكون من المتوقع ألا تدر منافع مستقبلية. تدرج الأرباح والخسائر الناتجة عن الاستبعاد (يتم احتسابها بمقدار الفرق بين صافي المحصل من الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل) في بيان الدخل المجمع للفترة التي تم فيها الاستبعاد.

2.2.5 انخفاض قيمة الموجودات الملموسة وغير الملموسة بخلاف الشهرة

يتم مراجعة الموجودات الملموسة وغير الملموسة سنوياً لتحديد مدى وجود مؤشرات على انخفاض قيمتها.

في حالة وجود مثل هذه المؤشرات، يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد لتلك الموجودات بغرض تحديد مبلغ الانخفاض في القيمة، إن وجد. يتم الاعتراف بخسائر الانخفاض في القيمة عندما تزيد القيمة الدفترية للأصل عن صافي القيمة الاستردادية.

ويتم تحديد صافي القيمة الاستردادية على أساس القيمة العادلة للأصل ناقصاً تكاليف البيع أو قيمة الاستخدام أيهما أعلى. يتم الاعتراف بخسائر الانخفاض في القيمة في بيان الدخل المجمع في السنة التي ظهرت فيها هذه الخسائر. في حال رد الانخفاض في القيمة، يتم عكس الانخفاض في القيمة في حدود صافي القيمة الدفترية للأصل فيما لو لم يتم اثبات الانخفاض في القيمة. يتم الاعتراف برد الانخفاض في القيمة في بيان الدخل المجمع مباشرة.

2.2.6 الأدوات المالية

يتم الاعتراف بالموجودات والالتزامات المالية عندما تصبح المجموعة طرفاً للالتزامات التعاقدية لهذه الأدوات. يتم قياس جميع الموجودات المالية أو المطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة. يتم إضافة أو خصم التكاليف المتعلقة بالاقتناء أو الإصدار للأصل أو الالتزام المالي من القيمة العادلة للأصل أو الالتزام المالي عند الاعتراف المبدئي (باستثناء الأدوات المالية المصنفة بـ «القيمة العادلة من خلال بيان الدخل المجمع»). حيث يتم إدراج التكاليف المتعلقة بالاقتناء مباشرة في بيان الدخل المجمع.



2 - أسس الأعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.2.6 الأدوات المالية (تتمة)

الموجودات المالية

يتم تصنيف الموجودات المالية إلى تصنيفات محددة وهي موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل المجمع وموجودات مالية محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق وموجودات مالية متاحة للبيع وقروض ومدينون. تقوم المجموعة بتحديد التصنيف المناسب لموجوداتها المالية في تاريخ الاعتراف المبدئي بناءً على الغرض من اقتناء تلك الموجودات المالية. يتم الاعتراف بكافة عمليات الشراء والبيع للموجودات المالية في تاريخ المتاجرة. تقوم المجموعة بتصنيف موجوداتها المالية كما يلي:

موجودات مالية بالقيمة العادلة- بيان الدخل المجمع

يتم تصنيف الموجودات المالية إلى موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل المجمع في حالة ما إذا تم الاحتفاظ بها بغرض المتاجرة أو تم تحديدها كذلك عند الاقتناء. يتم الاعتراف بالموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل المجمع بقيمتها العادلة، ويتم إثبات الأرباح والخسائر الناتجة عن إعادة القياس في بيان الدخل المجمع. تتضمن الأرباح المثبتة في بيان الدخل المجمع التوزيعات النقدية والفوائد المكتسبة من الأصل المالي. يتم تحديد القيمة العادلة كما هو موضح في إيضاح 3.

القروض والمدينون

هي موجودات مالية بخلاف المشتقات ذات استحقاق ثابت أو محدد، وهي غير مسعرة في أسواق نشطة. تثبت القروض والمدينون (الذمم التجارية والمدينون الآخرون والنقد والنقد المعادل) بالتكلفة المطفأة باستخدام معدل العائد الفعلي مخصوماً منها أي خسائر انخفاض في القيمة.

الموجودات المالية المتاحة للبيع

إن الموجودات المالية المتاحة للبيع ليست مشتقات، وهي التي لم يتم تصنيفها كقروض ومدينون أو محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق أو موجودات مالية بالقيمة العادلة - بيان الدخل المجمع.

يتم إعادة قياس الموجودات المالية المتاحة للبيع بالقيمة العادلة. يتم تحديد القيمة العادلة كما هو موضح في إيضاح (3).

يتم إدراج التغير في القيمة العادلة ضمن بنود بيان الدخل الشامل المجمع الأخرى وتتراكم ضمن احتياطي التغير في القيمة العادلة. في حالة بيع أو انخفاض قيمة الموجودات «المتاحة للبيع»، يتم تحويل رصيد احتياطي التغير في القيمة العادلة إلى بيان الدخل المجمع.

يتم اثبات الاستثمارات المتاحة للبيع غير المسعرة في سوق نشط والتي لا يمكن تحديد قيمتها العادلة بصورة موثوق بها بالتكلفة بعد خصم الانخفاض في القيمة في نهاية كل فترة مالية.

يتم اثبات التوزيعات النقدية المتعلقة بالاستثمارات المتاحة للبيع في بيان الدخل المجمع، عند ثبوت حق المجموعة في استلام تلك التوزيعات، ويتم اثبات أرباح أو خسائر فروق العملة المتعلقة بها ضمن بنود بيان الدخل الشامل المجمع الأخرى.

الانخفاض في القيمة

في نهاية كل فترة مالية، تقوم المجموعة بتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي على وجود انخفاض في القيمة للأصل المالي بخلاف الموجودات المالية بالقيمة العادلة - بيان الدخل المجمع. يتم الاعتراف بخسائر الانخفاض في القيمة في بيان الدخل المجمع مباشرة عند وجود دليل ايجابي- نتيجة لوقوع حدث أو أكثر بعد الاعتراف المبدئي لهذه الموجودات - أن التدفقات النقدية المتوقعة من ذلك الأصل أو لتلك المجموعة من الأصول سوف تتأثر.

2 - أسس الأعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.2.6 الأدوات المالية (تتمة)

إن الانخفاض الهام أو الدائم في القيمة العادلة بالنسبة للاستثمارات المتاحة للبيع عن التكلفة يعتبر دليل موضوعي على وجود انخفاض في القيمة.

إن الدليل الموضوعي للانخفاض في محفظة العملاء يمكن أن يتضمن خبرة المجموعة السابقة حول امكانية التحصيل، زيادة عدد أيام التأخير في التحصيل عن متوسط فترة الائتمان، والتغيرات الملحوظة في الإقتصاديات العالمية والمحلية التي تؤدي بدورها إلى تخلف العملاء عن السداد.

بالنسبة للموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطلقة فإن خسائر الانخفاض في القيمة تتمثل في الفرق بين القيمة الدفترية وصافي القيمة الحالية للتدفقات النقدية المتوقعة لتلك الموجودات مخصومة بمعدل الفائدة الفعلي.

بالنسبة للموجودات المالية المدرجة بالتكلفة فإن خسائر الانخفاض في القيمة تتمثل في الفرق بين القيمة الدفترية والقيمة الحالية للتدفقات النقدية مخصومة طبقاً لمعدلات العائد السارية الفعلية في السوق على الأدوات المالية المشابهة.

يتم تخفيض القيمة الدفترية لكافة الموجودات بخسائر الانخفاض في القيمة فيما عدا الذمم التجارية حيث يتم تخفيض قيمتها من خلال تكوين مخصص ديون مشكوك في تحصيلها. عند وجود دليل على أن الذمم التجارية لن يتم تحصيلها يتم اعدام تلك الذمم مقابل المخصص المكون. في حال التحصيل اللاحق للذمم التي سبق اعدامها فيتم ادراجها في بيان الدخل المجمع .

عند انخفاض قيمة الموجودات المالية المتاحة للبيع، يتم تحويل الأرباح والخسائر المتراكمة والتي سبق الاعتراف بها في بيان الدخل الشامل المجمع إلى بيان الدخل المجمع للسنة.

بالنسبة للأدوات المالية التي يتم قياسها بالتكلفة المطلقة فإنه في حالة حدوث تغير إيجابي في الفترة اللاحقة على خسائر الانخفاض في القيمة، والذي يمكن تحديده علاقته بأحداث تمت بعد الاعتراف بخسائر الانخفاض في القيمة بشكل موضوعي، فإن خسائر الانخفاض التي تم الاعتراف بها سابقاً يتم ردها من خلال بيان الدخل المجمع وفي حدود القيمة الدفترية للاستثمار في تاريخ رد خسائر الانخفاض في القيمة وبما لا يتعدى التكلفة المطلقة لو لم يتم تسجيل خسائر انخفاض في القيمة سابقاً.

إن خسائر الانخفاض في القيمة في الأسهم المصنفة كمتاحة للبيع لا يتم عكسها مرة أخرى على بيان الدخل المجمع، حيث يتم تسجيل أثر أي زيادة في القيمة العادلة لاحقاً في بيان الدخل الشامل المجمع.

المطلوبات المالية

يتم الاعتراف المبدئي للمطلوبات المالية «متضمنة القروض والدائنين والأرصدة الدائنة الأخرى» بالقيمة العادلة بعد خصم تكلفة المعاملة المتكبدة ويتم إعادة قياسها بالتكلفة المطلقة باستخدام طريقة العائد الفعلي. يتم ادراج الفرق بين المتحصلات (بعد خصم تكلفة المعاملة) والقيمة التي يجب الوفاء بها في بيان الدخل المجمع على مدار فترة الافتراض باستخدام معدل الفائدة الفعلي.

عدم التحقق

يتم حذف الأداة المالية من الدفاتر عندما ينتهي حق المجموعة في استلام التدفقات النقدية من هذه الأداة أو عندما تقوم المجموعة بتحويل كافة المخاطر والمنافع المرتبطة بملكيته في الأصل إلى طرف آخر. في حالة الحذف الكامل للأصل، يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة الدفترية والمقابل المستلم والمدينون وبنود الدخل الشامل الأخرى المتعلقة بالأصل في بيان الدخل المجمع.



2 - أسس الأعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.2.7 أراضي وعقارات بغرض المتاجرة

يتم إثبات الأراضي والعقارات بغرض المتاجرة عند اقتنائها بالتكلفة، يتم تحديد التكلفة وفقاً لتكلفة كل أرض أو عقار علي حدة حيث تتمثل التكلفة في القيمة العادلة للمقابل المدفوع مضافاً إليه مصروفات نقل الملكية والدلالة. يتم تبويب الأراضي والعقارات بغرض المتاجرة ضمن الموجودات المتداولة وتقييم بالتكلفة أو صافي القيمة الاستردادية أيهما أقل على أساس إفرادي، وتحدد صافي القيمة الاستردادية على أساس القيمة البيعية المقدرة ناقصاً المصروفات المقدرة اللازمة لإتمام البيع. تدرج أرباح أو خسائر بيع الأراضي والعقارات بغرض المتاجرة في بيان الدخل المجمع بمقدار الفرق بين القيمة البيعية والقيمة الدفترية لها.

2.2.8 حقوق الملكية والإحتياطيات وتوزيعات الأرباح

إن الأسهم العادية المصدرة يتم إدراجها ضمن حقوق الملكية. إن التكاليف المباشرة المتعلقة بإصدار الأسهم تظهر مخصومة من المبالغ المحصلة مقابل إصدار تلك الأسهم ضمن حقوق الملكية والتي أدرجت ضمن بند علاوة الإصدار ويمثل رأس المال القيمة الإسمية للأسهم التي تم إصدارها. يتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح كالالتزام في البيانات المالية المجمعة في الفترة التي يتم الموافقة عليها من قبل المساهمين.

2.2.9 أسهم الخزانة

تتمثل أسهم الخزانة في أسهم الشركة الأم المشتراه التي تم إصدارها وشرائها لاحقاً من قبل المجموعة ولم يتم إعادة إصدارها أو الغائها حتى الآن. يتم المحاسبة عن أسهم الخزانة بالتكلفة، وتدرج في حساب منفصل ضمن حقوق الملكية، عند إعادة الإصدار يتم إدراج الأرباح الناتجة ضمن حساب مستقل في حقوق الملكية «ربح بيع أسهم الخزانة» والذي يعتبر غير قابل للتوزيع، كما يتم تحميل الخسائر المحققة على نفس الحساب في حدود الرصيد الدائن لذلك الحساب، ويتم تحميل الخسائر الإضافية على الأرباح المرحلة ومن ثم الإحتياطيات. تستخدم الأرباح المحققة لاحقاً عن بيع أسهم الخزانة لمقابلة الخسائر المسجلة سابقاً في الإحتياطيات والأرباح المرحلة والربح الناتج عن بيع أسهم الخزانة على التوالي. لا يتم دفع أية توزيعات نقدية عن أسهم الخزانة، ويؤدي إصدار أسهم منحة إلى زيادة عدد أسهم الخزانة بنفس النسبة وتخفيض متوسط تكلفة السهم بدون التأثير على إجمالي تكلفة أسهم الخزانة.

2.2.10 مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

تقوم المجموعة وفقاً لقانون العمل الكويتي بسداد مبالغ للموظفين عن ترك الخدمة طبقاً للائحة مزاي محددة، ويتم سداد تلك المبالغ دفعة واحدة عند نهاية الخدمة للموظفين. إن هذا الالتزام غير ممول ويتم احتسابه على أساس المبلغ المستحق بافتراض وقوع كامل الالتزام كنتيجة لإنهاء خدمة العاملين في تاريخ بيان مركز مالي. ترى الإدارة أن هذا الأساس في الاحتساب ينتج عنه تقديراً مناسباً للقيمة الحالية للالتزام بالمجموعة.

2.2.11 المخصصات

تثبت المخصصات في بيان المركز المالي المجمع عندما يكون على المجموعة التزامات قانونية أو التزامات متوقعة نتيجة لأحداث سابقة، ومن المحتمل أن يتطلب ذلك تدفقات نقدية خارجة للمنافع الاقتصادية وذلك للوفاء بهذه الالتزامات يمكن توثيقها بصورة موثوق فيها. فإذا كان التأثير مادياً فإنه يتم قياس المخصصات بخصم التدفقات النقدية المستقبلية باستخدام معدل خصم يعكس تقديرات السوق الحالية للقيمة الحالية للنقود والمخاطر المحددة للالتزام.

2 - أسس الأعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.2.12 تحقق الإيراد

يتم إثبات ناتج بيع الاستثمارات المالية والعقارية وكذلك الأراضي والعقارات بغرض المتاجرة من ربح أو خسارة في بيان الدخل المجمع عند إتمام عملية البيع والتي تتحقق عند انتقال المخاطر والمنافع المرتبطة بملكية الأصل المباع إلى المشتري.

يتم إثبات إيرادات تأجير الاستثمارات العقارية وفقاً لما ذكره بالسياسة المحاسبية (2.2.13).

يتم إثبات الإيرادات الفندقية عند إتمام تأدية الخدمة للعملاء.

يتم إدراج التوزيعات العائدة عن الاستثمارات في بيان الدخل المجمع عند ثبوت الحق في استلامها.

2.2.13 المحاسبة عن عقود الإيجار

يتم معالجة الإيجارات كإيجار تمويلي إذا ما تم تحويل معظم المنافع والمخاطر المرتبطة بملكية الأصل وفقاً لبنود العقد للمستأجر. يتم معالجة كافة عقود الإيجار الأخرى كإيجار تشغيلي.

عندما تكون المجموعة هي الطرف المؤجر

يتم إثبات إيرادات الإيجار التشغيلي بالقسط الثابت على مدار فترة الإيجار. يتم توزيع إيراد الإيجار التمويلي على الفترات المحاسبية بحيث تعكس عائد ثابت على صافي قيمة الأصل المؤجر.

عندما تكون المجموعة هي الطرف المستأجر

يتم الاعتراف المبدئي بالأصول المستأجرة وفقاً لعقود إيجار تمويلي كموجودات في بيان المركز المالي المجمع بالقيمة الحالية المقدرة للحد الأدنى للمبالغ المدفوعة للإيجار. يتم إثبات التزام للطرف المؤجر في بيان المركز المالي المجمع مقابل عقود الإيجار التمويلي. ويتم إثبات المبالغ المسددة مقابل عقود الإيجار التشغيلي كمصروف في بيان الدخل المجمع بطريقة القسط الثابت على مدار فترة عقود الإيجار.

2.2.14 العملات الأجنبية

عملة التشغيل والعرض

يتم قياس البنود المتضمنة في البيانات المالية لكل شركة من شركات المجموعة باستخدام عملة البيئة الاقتصادية التي تقوم الشركة بممارسة أنشطتها فيها (عملة التشغيل). يتم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي، والتي تمثل عملة عرض البيانات المالية المجمع للمجموعة.

المعاملات والأرصدة

يتم ترجمة المعاملات بالعملة الأجنبية إلى الدينار الكويتي باستخدام أسعار الصرف السائدة بتاريخ المعاملة. يتم إعادة ترجمة البنود ذات الطبيعة النقدية القائمة بالعملات الأجنبية في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

يتم إثبات أرباح أو خسائر فروق العملة الناتجة من تسوية تلك المعاملات وكذلك من ترجمة الموجودات والمطلوبات بعملات أجنبية في نهاية السنة في بيان الدخل المجمع.



2 - أسس الأعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)**2.2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)****2.2.15 الزكاة الشرعية والاستقطاعات**

تقع مسئولية دفع الزكاة الشرعية على عاتق المساهمين وليس على الشركة الأم. تحتسب المجموعة ضريبة دعم العمالة الوطنية وفقاً لقرار وزارة المالية رقم 19 لسنة 2000 ويعترف بها كمصروف في الفترة التي تخصها على أساس مبدأ الاستحقاق. يتم إدراج مساهمة المجموعة الخاصة بحصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي كمصروف في الفترة التي تخصها على أساس مبدأ الاستحقاق.

3 - التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة

خلال قيام الإدارة بتطبيق السياسة المحاسبية للمجموعة، قامت بعمل تقديرات وافتراسات متعلقة بالمستقبل. إن التقديرات والافتراضات التي لها أثر هام يؤدي إلى وجود تسويات مادية على القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات في السنة القادمة هي:

تصنيف الإستثمارات

تقرر الإدارة عند حيازة أي استثمار إما أن تقوم بتصنيفه كاستثمارات متاحة للبيع أو موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل المجموع. تصنف المجموعة إستثماراتها كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل المجموع إذا تم تصنيف الإستثمار كاستثمارات متحفظ بها لغرض المتاجرة وقامت المجموعة بتحديدتها عند التحقق المبدئي بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل المجموع. تصنف كافة الاستثمارات الأخرى كاستثمارات متاحة للبيع.

القيمة العادلة - استثمارات في أوراق مالية غير مدرجة

إن وسائل التقييم الفنية للاستثمارات في أوراق مالية غير مدرجة يتم فيها استخدام تقديرات مثل التدفقات النقدية المستقبلية، أو معدلات عائد مطبقة على الأوراق المشابهة والتي لها نفس الخصائص من ناحية الخطر أو آخر صفقات تمت على تلك الاستثمارات أو أسعار الاستثمارات المثيلة والتي تكون مشابهة بشكل كبير أو باستخدام وسائل أخرى. إن أي تغيير في هذه التقديرات والافتراضات أو استخدام تقديرات أو افتراضات قد تكون مناسبة ولكن مختلفة سوف يكون له أثر على القيم الدفترية للاستثمارات في مباحات والقيم العادلة للاستثمارات غير المسعرة.

القيمة العادلة للاستثمارات العقارية

تقوم المجموعة باستخدام القيم العادلة المحددة بواسطة مقيمين عقارات مستقلين محلين للتوصل إلى القيم العادلة لاستثماراتها العقارية. إن هؤلاء المقيمين قد يقومون باستخدام بعض الأحكام والافتراضات عند تقدير القيمة العادلة في حالة عدم وجود معاملات سوقية حديثة لعقارات مشابهة.

دليل الإنخفاض في قيمة الاستثمارات

تحدد الشركة الإنخفاض في الاستثمارات المتاحة للبيع عندما يكون هناك إنخفاض طويل الأمد أو مادي في قيمة الاستثمارات المدرجة «المتاحة للبيع»، إن تحديد ما هو طويل الأمد أو مادي يتطلب من الإدارة ممارسة حكمها في هذا الشأن. بالإضافة لذلك تقوم الشركة بتقييم ضمن عوامل متعددة التذبذب المعتاد في أسعار الأسهم المدرجة والتدفقات النقدية المتوقعة ومعدلات الخصم للاستثمارات غير المسعرة. إن الإنخفاض في القيمة يعتبر ملائماً عندما يكون هناك دليل موضوعي على تدهور في المركز المالي في الشركة المستثمر فيها أو في الصناعة التي تعمل بها وكذلك في أداء القطاع والتكنولوجيا وعوامل أخرى تشغيلية ومالية مرتبطة بالتدفقات النقدية.

3 - التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة (تتمة)

انخفاض في قيمة المدينين

تقوم المجموعة بمراجعة أرصدة المدينين بشكل ربع سنوي لتحديد ما إذا كان هناك حاجة لتسجيل مخصص لخسائر الانخفاض في القيمة في بيان الدخل المجموع. بشكل محدد تقوم الإدارة بوضع تقديرات لمبلغ وتوقيت التدفقات النقدية المتوقعة عند تحديد قيمة ذلك المخصص.

انخفاض قيمة الموجودات الملموسة وغير الملموسة والأعمار الانتاجية

تقوم إدارة المجموعة سنوياً باختيار انخفاض قيمة الموجودات الملموسة وغير الملموسة. يتم تحديد القيمة المستردة لأصل ما على أساس طريقة القيمة المستخدمة. تستخدم هذه الطريقة توقعات حول التدفقات النقدية المقدرة على مدى العمر الانتاجي المقدر لأصل المخصص وفقاً لمعدلات السوق.

تقوم إدارة المجموعة بتحديد الأعمار الانتاجية ومبلغ الاستهلاك المتعلق بها. إن مبلغ الاستهلاك المحمل للسنة سيتغير بشكل كبير إذا كان العمر الانتاجي الفعلي يختلف عن العمر الانتاجي المتوقع لأصل.

4 - ممتلكات ومنشآت ومعدات

2011					
المجموع	أجهزة مكتبية	مضروشات وأواني	أثاث وتجهيزات	أراضي ومباني	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
					التكلفة
34,392,371	649,017	-	318,126	33,425,228	كما في 1 يناير
-	-	2,295,719	8,201,650	(10,497,369)	تحويلات - فندق ميسوني
3,897,091	11,680	1,089,208	1,765,021	1,031,182	الإضافات
38,289,462	660,697	3,384,927	10,284,797	23,959,041	كما في 31 ديسمبر
					الإستهلاك المتراكم
853,178	539,870	-	313,308	-	كما في 1 يناير
3,550,617	36,527	1,414,250	1,252,319	847,521	استهلاك السنة
4,403,795	576,397	1,414,250	1,565,627	847,521	كما في 31 ديسمبر
33,885,667	84,300	1,970,677	8,719,170	23,111,520	صافي القيمة الدفترية كما في 31 ديسمبر
	6	2	6 - 5	20	الأعمار الانتاجية (سنة)



4 - ممتلكات ومنشآت ومعدات (تتمة)

2012					
المجموع	أجهزة مكتبية	مضروشات وأواني	أثاث وتجهيزات	أراضي ومباني	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
38,289,462	660,697	3,384,927	10,284,797	23,959,041	التكلفة كما في 1 يناير
347,372	-	214,489	-	132,883	الإضافات
(16,515)	-	-	(16,515)	-	الاستبعادات
38,620,319	660,697	3,599,416	10,268,282	24,091,924	كما في 31 ديسمبر
					الإستهلاك المتراكم
4,403,795	576,397	1,414,250	1,565,627	847,521	كما في 1 يناير
2,244,323	31,007	704,593	999,007	509,716	استهلاك السنة
(2,894)	-	-	(2,894)	-	الاستبعادات
6,645,224	607,404	2,118,843	2,561,740	1,357,237	كما في 31 ديسمبر
					صافي القيمة الدفترية
31,975,095	53,293	1,480,573	7,706,542	22,734,687	كما في 31 ديسمبر
	6	5	10-5	40	الأعمار الانتاجية (سنة)

إن الأراضي والمباني مرهونة لصالح مؤسسات مالية محلية عن عمليات تمويل حصلت عليها المجموعة (إيضاح 18).

خلال السنة قامت المجموعة بمراجعة التقديرات المتعلقة بالأعمار الانتاجية لبعض بنود الممتلكات والمنشآت والمعدات وقد نتج عن ذلك تعديل الأعمار الانتاجية لتلك البنود و تخفيض قيمة الاستهلاك المحمل على بيان الدخل المجمع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2012 بمبلغ 1,298,135 دينار كويتي.

5 - مشروعات قيد التنفيذ

2011	2012	
دينار كويتي	دينار كويتي	
6,015,176	7,817,243	الرصيد كما في 1 يناير
1,802,067	2,572,419	إضافات
-	1,519,516	محول من أراضي وعقارات بغرض المتاجرة
-	4,346,093	التغير في القيمة العادلة
-	(552,871)	اثر استبعاد شركة تابعة
7,817,243	15,702,400	الرصيد كما في 31 ديسمبر

خلال السنة قامت المجموعة بتحويل أراضي بغرض المتاجرة (إيضاح 9) الى مشروعات قيد التنفيذ بغرض تطويرها كمشروع ترفيهي .

يتضمن بند مشروعات قيد التنفيذ مشروعات قيمتها 9,092,000 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2012 (6,967,647 دينار كويتي: كما في 31 ديسمبر 2011) مرهونة لصالح مؤسسات مالية محلية عن عمليات تمويل حصلت عليها المجموعة (إيضاح 18).

6 - استثمارات عقارية

2011	2012	
دينار كويتي	دينار كويتي	
228,676,622	236,542,005	الرصيد كما في 1 يناير
6,446,435	10,043,962	إضافات خلال السنة
(18,746,000)	(10,926,561)	مبيعات خلال السنة
(7,635,052)	6,125,236	التغير في القيمة العادلة (إيضاح 20)
27,800,000	-	أثر إقتناء شركة تابعة
236,542,005	241,784,642	الرصيد كما في 31 ديسمبر

تتضمن الاستثمارات العقارية عقارات بلغت قيمتها 207,515,642 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2012 (203,821,005 دينار كويتي: كما في 31 ديسمبر 2011) مرهونة لصالح مؤسسات مالية محلية عن عمليات التمويل التي حصلت عليها المجموعة (إيضاح 18).



7 - استثمارات في شركات زميلة

2011		2012		بلد التأسيس	
الرصيد	نسبة المساهمة %	الرصيد	نسبة المساهمة %		
3,421,120	24.68	1,546,267	22.91	الكويت	شركة مجمعات الأسواق
3,237,456	31.08	3,218,435	32.25	الكويت	الشركة الكويتية للمنتزهات
831,406	17.30	112,359	17.34	الكويت	شركة الاستثمارات الصناعية والمالية
7,365,146	20.00	8,265,380	20.00	الكويت	شركة برج هاجر
2,283,724	19.35	2,400,538	19.35	الكويت	شركة أفكار القابضة
39,412	26.75	-	26.75	البحرين	شركة عمران البحرين
1,152,354	36.00	998,623	36.00	الكويت	شركة الفرص الخليجية
1,687,422	33.33	1,785,195	33.33	السعودية	شركة العمران الدولية
843,105	33.75	837,700	34.00	المغرب	شركة مزن القابضة
843,488	34.05	843,488	34.05	الكويت	شركة سبيريت العقارية
505,997	25.00	2,332,708	25.00	الكويت	شركة السالمية جروب
332,927	23.55	-	-	الكويت	الشركة الكويتية للمصانع المركزية
68,484	30.00	-	-	البحرين	شركة الدرّة التجارية
8,000	40.00	-	-	الكويت	شركة برج المقام
22,620,041		22,340,693			

علي الرغم من أن حصة الشركة الأم في كل من شركة الاستثمارات الصناعية والمالية (ش.م.ك.م.) وشركة أفكار القابضة (ش.م.ك.م.) أقل من 20 % إلا أن الشركة الأم تمارس تأثيراً جوهرياً على السياسات المالية والتشغيلية لتلك الشركات من خلال التمثيل في مجلس الإدارة، وبناء على ذلك يتم تصنيفها ضمن الشركات الزميلة.

قامت المجموعة بتسجيل مخصصات انخفاض في القيمة بمبلغ 39,412 دينار كويتي (6,655,751 دينار كويتي: كما في 31 ديسمبر 2011) لبعض استثماراتها في شركات زميلة نظراً للانخفاض في القيم الاستردادية لتلك الشركات في 31 ديسمبر 2012 وايضا قامت المجموعة برد مخصص انخفاض في القيمة بمبلغ 2,615,782 دينار كويتي. تم تحديد القيمة الاستردادية لهذه الاستثمارات على أساس القيمة العادلة المقدرة بمعرفة الإدارة ناقصاً التكاليف اللازمة لإتمام البيع.

خلال السنة تم بيع حصص من بعض الاستثمارات في شركات زميلة وقد نتج عن ذلك ربح بيع بمبلغ 13,258 دينار كويتي (خسارة بمبلغ 75,182 دينار كويتي: عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2011).

خلال السنة تقرر تصفية الشركة الكويتية للمصانع المركزية وبناءً على ذلك قامت المجموعة باعادة تبويب استثمارها في تلك الشركة ضمن الاستثمارات المتاحة للبيع.

خلال السنة قامت المجموعة بالتخارج عن حصتها في شركة الدرّة التجارية وذلك في اطار التسوية مع أحد المؤسسات المالية (ايضاح 11).

خلال السنة قامت المجموعة في بالاكتتاب في زيادة رأس مال الشركة الزميلة - شركة السالمية جروب بمبلغ 1,875,000 دينار كويتي ولم ينتج عن هذا الاكتتاب تغيير في نسبة مساهمة المجموعة.

7. استثمارات في شركات زميلة (تتمة)

فيما يلي بيان حصة المجموعة في صافي موجودات ونتائج أعمال الشركات الزميلة، وكذلك القيمة العادلة لحصة المجموعة في تلك الشركات.

2012					
اسم الشركة	القيمة العادلة	اجمالي الموجودات	إجمالي المطلوبات	نتائج الأعمال	أخر بيانات مالية متاحة
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
مجمعات الأسواق	2,407,508	38,406,834	31,816,184	(3,785,500)	30 سبتمبر 2012
الكويتية للمنتزهات	2,838,171	16,427,311	11,163,482	(87,348)	30 سبتمبر 2012
الاستثمارات الصناعية والمالية	2,005,491	18,196,718	13,706,986	(746,589)	31 ديسمبر 2011
برج هاجر	غير مسعرة	17,583,908	9,318,528	1,032,234	31 ديسمبر 2012
أفكار القابضة	غير مسعرة	3,361,466	276,219	6,084	30 سبتمبر 2012
عمران البحرين	غير مسعرة	5,636,152	4,618,576	-	31 ديسمبر 2010
الفرص الخليجية	غير مسعرة	1,210,179	180	(131)	31 ديسمبر 2012
مزن القابضة	غير مسعرة	865,160	51,658	(12,380)	31 ديسمبر 2011
سبيريت العقارية	غير مسعرة	3,440,628	814,951	-	31 ديسمبر 2011
السالمية جروب	غير مسعرة	8,565,620	6,232,912	(48,289)	31 ديسمبر 2012
الدرة التجارية	غير مسعرة	-	-	(5,983)	31 ديسمبر 2011
				(3,647,902)	

2011					
اسم الشركة	القيمة العادلة	اجمالي الموجودات	إجمالي المطلوبات	نتائج الأعمال	أخر بيانات مالية متاحة
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
مجمعات الأسواق	3,249,552	44,969,532	34,437,270	(2,686,568)	30 سبتمبر 2011
الكويتية للمنتزهات	2,540,575	17,670,770	12,428,706	616,052	30 سبتمبر 2011
الاستثمارات الصناعية والمالية	2,568,436	19,235,525	13,658,392	(2,197,251)	30 سبتمبر 2011
برج هاجر	غير مسعرة	16,061,965	8,696,819	313,259	30 سبتمبر 2011
أفكار القابضة	غير مسعرة	3,240,280	270,617	(26,858)	30 سبتمبر 2011
عمران البحرين	غير مسعرة	5,636,152	4,618,576	(1,423,308)	31 ديسمبر 2010
الفرص الخليجية	غير مسعرة	1,210,415	180	38,459	31 ديسمبر 2011
المتاجرة العقارية	غير مسعرة	-	-	1,307,765	-
مزن القابضة	غير مسعرة	846,466	11,460	-	31 ديسمبر 2010
سبيريت العقارية	غير مسعرة	3,440,628	814,951	(109,252)	31 ديسمبر 2011
السالمية جروب	غير مسعرة	6,008,054	4,952,057	(42,782)	31 ديسمبر 2011
الكويتية للمصانع المركزية	غير مسعرة	334,952	2,025	(13,188)	31 ديسمبر 2011
الدرة التجارية	غير مسعرة	17,873,540	17,805,056	1,117	31 مارس 2011
برج المقام	غير مسعرة	8,000	-	(768,886)	10 أغسطس 2011
				(4,991,441)	



8 - استثمارات متاحة للبيع

2011	2012	
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,093,817	957,004	استثمارات في أسهم - مسعرة
22,811,627	20,911,207	استثمارات في أسهم - غير مسعرة
4,332,746	4,449,048	استثمارات في صناديق عقارية - مسعرة
2,100,785	2,949,242	استثمارات في صناديق عقارية - غير مسعرة
30,338,975	29,266,501	

تم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات المتاحة للبيع وفقاً للأسس التقييم المبينة في إيضاح (30).

تتضمن الإستثمارات المتاحة للبيع غير المسعرة استثمارات بمبلغ 936,038 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2012 (2,503,884 دينار كويتي: كما في 31 ديسمبر 2011) مدرجة بالتكلفة ناقصاً الانخفاض في القيمة.

فيما يلي تحليل الاستثمارات المتاحة للبيع على مستوي العملات:

2011	2012	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
10,047,094	9,584,419	دولار أمريكي
15,361,758	13,581,926	عملات أخرى
4,930,123	6,100,156	
30,338,975	29,266,501	

9 . أراضي وعقارات بغرض المتاجرة

2011	2012	
دينار كويتي	دينار كويتي	الرصيد كما في 1 يناير
18,840,662	9,351,263	إضافات
-	3,487,325	مبيعات
(9,489,399)	(625,420)	خسائر الانخفاض في القيمة
-	(293,521)	المحول الى مشروعات قيد التنفيذ (إيضاح 5)
-	(1,519,516)	الرصيد كما في 31 ديسمبر
9,351,263	10,400,131	

يتضمن البند أراضي بلغت صافي قيمتها 988,604 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2012 (2,508,134 دينار كويتي: كما في 31 ديسمبر 2011) مسجلة باسم أطراف ذات صلة ويوجد كتب تنازل بملكية تلك الأراضي لصالح المجموعة.

تتضمن الأراضي والعقارات بغرض المتاجرة أراضي بلغت قيمتها 1,224,914 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2012 (لاشئ دينار كويتي: كما في 31 ديسمبر 2011) مرهونة لصالح مؤسسات مالية عن عمليات التمويل التي حصلت عليها المجموعة (إيضاح 18).

10 - استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل

تتمثل الاستثمارات المالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل في استثمارات محلية مسعرة بغرض المتاجرة، وقد تم تقييمها وفقاً للأسس التقييم المبينة في إيضاح (30).

11 - ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى

2011	2012
دينار كويتي	دينار كويتي
11,363,520	2,431,943
1,950,000	1,950,000
20,611,105	1,777,471
(2,471,108)	(3,398,557)
31,453,517	2,760,857
1,468,704	-
105,750	26,010
695,000	-
129,275	129,001
741,968	5,633,629
842,253	869,224
35,436,467	9,418,721

ذمم تجارية
ذمة غير تجارية
مستحق من أطراف ذات صلة (إيضاح 26)
مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
دفعات مقدمة تحت حساب شراء أراضي وعقارات
مصروفات مدفوعة مقدماً
الاكتتاب في أسهم وحصص - تحت التخصيص
تأمينات مستردة
مستحق من شركات تابعة تحت التصفية
أرصدة مدينة أخرى

خلال السنة وفي إطار تسوية مع إحدى المؤسسات المالية الأجنبية ، قامت المجموعة بتسوية الرصيد المستحق على إحدى الشركات الزميلة التي تعمل في مجال التطوير العقاري خارج دولة الكويت والبالغ 20,354,542 دينار كويتي ، و تخارج المجموعة من حصتها في الشركة الزميلة بمبلغ 62,501 دينار كويتي (إيضاح 7) مقابل تسوية التمويل الممنوح من تلك المؤسسة والبالغ 18,327,180 دينار كويتي (إيضاح 18) ، و قد نتج عن تلك التسوية خسائر بلغت 2,089,863 دينار كويتي تم اثباته في بيان الدخل المجمع للسنة المنتهية قفي 31 ديسمبر 2012 .

خلال السنة قامت المجموعة بالاعتراف بخسائر الانخفاض في القيمة لبعض الارصدة المستحقة على الشركات الزميلة التي بلغت 1,022,456 دينار كويتي في بيان الدخل المجمع للسنة المنهية في 31 ديسمبر 2012 .

بلغت أرصدة الذمم المستحقة وغير منخفضة القيمة 2,058,000 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2012 (11,053,117 دينار كويتي: كما في 31 ديسمبر 2011) .

بلغت أرصدة الذمم التجارية وغير التجارية المنخفضة القيمة 4,101,414 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2012 (2,932,191 دينار كويتي: كما في 31 ديسمبر 2011) مكون لها مخصص بمبلغ 3,398,557 دينار كويتي (2,471,108 دينار كويتي: كما في 31 ديسمبر 2011) .



11 - ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى (تتمة)

فيما يلي حركة مخصص ديون مشكوك في تحصيلها خلال السنة:

2011	2012
دينار كويتي	دينار كويتي
2,341,232	2,471,108
129,876	941,268
-	(13,819)
2,471,108	3,398,557

الرصيد كما في 1 يناير

المحمل خلال السنة

ديون معدومة

الرصيد كما في 31 ديسمبر

فيما يلي تحليل أرصدة الذمم المدينة بالعملة:

2011	2012
دينار كويتي	دينار كويتي
13,569,525	9,274,705
21,866,942	144,016
35,436,467	9,418,721

دينار كويتي

دينار بحريني

12 - النقد والنقد المعادل

2011	2012
دينار كويتي	دينار كويتي
16,862	16,319
3,773,902	8,019,862
504,208	299,209
9,150,000	3,000,000
13,444,972	11,335,390
(412,777)	(2,100,000)
(4,150,000)	(3,000,000)
8,882,195	6,235,390
2.1 - 1.81	1.00 - 0.81

نقد بالصندوق

نقد لدى بنوك ومؤسسات مالية

نقد لدى محافظ استثمارية

مرابحات لدى بنوك ومؤسسات مالية

النقد والنقد المعادل (لاغراض بيان المركز المالي المجموع)

يخصم:

نقد محتجز مقابل كفالات بنكية

مرابحات لدى بنوك ومؤسسات مالية تستحق لاكثر من ثلاثة أشهر

النقد و النقد المعادل لاغراض بيان التدفقات النقدية

معدل العائد على المرابحات (%)

12 - النقد والنقد المعادل (تتمة)

فيما يلي تحليل النقد والنقد المعادل حسب العملات:

2011	2012	
دينار كويتي	دينار كويتي	
13,338,248	9,965,687	دينار كويتي
29,969	11,274	دينار بحريني
55,262	53,699	ريال سعودي
21,493	1,298,823	دولار امريكي
-	5,907	جنية استرليني
13,444,972	11,335,390	

13 - رأس المال

بلغ رأس المال المصدر والمدفوع بالكامل 183,481,393 دينار كويتي موزعاً على 1,834,813,928 سهم بقيمة إسمية 100 فلس للسهم وجميعها أسهم نقدية . بتاريخ 10 مارس 2013 اقترح مجلس إدارة الشركة الام تخفيض رأس مال الشركة من خلال إطفاء عدد 132,826,178 من أسهم الخزانة .
إن هذا الاقتراح خاضع لموافقة الجمعية العامة للمساهمين، والجهات الرقابية.

14 - أسهم خزانة

2011	2012	
105,945,430	132,826,178	عدد الأسهم - سهم
5.77	7.24	النسبة الي الأسهم المصدرة (%)
8,157,798	9,297,832	القيمة السوقية

15 - احتياطي إجباري

وفقاً لمتطلبات قانون الشركات التجارية والنظام الأساسي للشركة الأم يتم تحويل 10% من صافي الربح قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية ومكافأة مجلس الإدارة ومصروف الزكاة إلى الإحتياطي الإجباري. لا يجوز توزيع الإحتياطي الإجباري على المساهمين وإنما يجوز استعماله لتأمين توزيع أرباح على المساهمين تصل إلى 5% من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا تسمح فيها أرباح الشركة الأم بتأمين هذا الحد وإذا زاد الإحتياطي الإجباري عن 50% من راس مال الشركة الأم جاز للجمعية العامة الحق في أن تقرر استعمال ما زاد على هذا الحد في الأوجه التي تراها لصالح الشركة الأم ومساهميها .

16 - إحتياطي إختياري

وفقاً لمتطلبات النظام الأساسي للشركة الأم يتم تحويل نسبة مئوية - يقترحها مجلس الإدارة وتوافق عليه الجمعية العامة للمساهمين من صافي الربح قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية ومكافأة مجلس الإدارة ومصروف الزكاة إلى الإحتياطي الإختياري ، ويجوز وقف هذا التحويل بقرار من الجمعية العامة بناء على اقتراح مجلس الإدارة. قد اقترح مجلس الإدارة تحويل 5% من صافي ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية ومكافأة مجلس الإدارة ومصروف الزكاة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2012 (5% : في 31 ديسمبر 2011).



17 - إحتياطات أخرى

إحتياطي التغيير في القيمة العادلة	نصيب المجموعة من إحتياطات شركات زميلة	ربح بيع اسهم خزانة	فائض إعادة تقييم ممتلكات ومنشآت ومعدات	الإجمالي	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
1,704,037	(2,096,695)	166,215	5,547,886	5,321,443	الرصيد كما في 1 يناير 2011
247,053	211,301	-	-	458,354	إجمالي الأرباح الشاملة للسنة
1,951,090	(1,885,394)	166,215	5,547,886	5,779,797	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2011
1,951,090	(1,885,394)	166,215	5,547,886	5,779,797	الرصيد كما في 1 يناير 2012
128,085	(234,818)	-	-	(106,733)	إجمالي الخسائر الشاملة للسنة
2,079,175	(2,120,212)	166,215	5,547,886	5,673,064	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2012

فيما يلي تحليل الحركة على إحتياطي التغيير في القيمة العادلة:

2011	2012
دينار كويتي	دينار كويتي
1,704,037	1,951,090
192,453	(18,407)
39,600	(17,409)
15,000	163,901
247,053	128,085
1,951,090	2,079,175

الرصيد في أول السنة

بنود الدخل الشامل الأخرى:

التغيير في القيمة العادلة
المحول لبيان الدخل نتيجة البيع
خسائر انخفاض في القيمة

الرصيد في آخر السنة

18 - تمويل من الغير

2011	2012
دينار كويتي	دينار كويتي
109,268,848	97,123,425
14,140,000	16,510,000
95,128,848	80,613,425
109,268,848	97,123,425
6.5 - 5	5 - 4.5

عقود مرابحة وتورق وقروض

الجزء المتداول

الجزء غير المتداول

معدل التكلفة (%)

18 - تمويل من الغير (تتمة)

إن معظم التمويل من الغير محدد وفقاً للعقود وبفترة 6 سنوات من ضمنها سنة سماح. يتم تجديد جزء من العقود سنوياً أو لأكثر من سنة خلال الفترة المحددة وإن البيانات أعلاه تمثل التمويل بناءً على آخر تجديد وفقاً للعقود.

إن تحليل إستحقاقات التمويل من الغير مبين بإيضاح رقم (30).

إن التمويل من الغير ممنوح مقابل رهن ممتلكات ومنشآت ومعدات (إيضاح 4) ومشروعات قيد التنفيذ (إيضاح 5) واستثمارات عقارية (إيضاح 6) وأراضي وعقارات بغرض المتاجرة (إيضاح 9). فيما يلي التمويل من الغير حسب العملة:

2011	2012	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
90,500,000	88,430,000	
18,768,848	8,693,425	دينار بحريني
109,268,848	97,123,425	

19 - ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى

2011	2012	
دينار كويتي	دينار كويتي	
3,209,710	2,789,516	ذمم تجارية
3,182,429	1,833,250	محجوز ضمان
2,484,077	2,172,911	مصاريف مستحقة
1,624,484	889,793	إيرادات مقبوضة مقدما
633,129	636,460	مستحق لأطراف ذات صلة (إيضاح 26)
99,961	102,263	مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
245,165	308,869	ضريبة دعم العمالة الوطنية
129,269	113,164	مصروف الزكاة
236,336	154,574	توزيعات أرباح مستحقة للمساهمين
1,026,650	1,112,730	أرصدة دائنة أخرى
12,871,210	10,113,530	

20 - صافي ارباح / (خسائر) استثمارات عقارية

2011	2012	
دينار كويتي	دينار كويتي	
6,505,680	10,724,961	إيرادات تأجير عقارات
(1,364,957)	(2,807,251)	مصاريف تشغيل
5,140,723	7,917,710	صافي إيرادات تأجير عقارات
-	273,439	أرباح بيع
(7,635,052)	6,125,236	التغير في القيمة العادلة (إيضاح 6)
(2,494,329)	14,316,385	



21 - صافي خسائر فندقية

2011	2012	
دينار كويتي	دينار كويتي	
2,374,984	4,335,723	صافي إيرادات فندقية
(6,004,325)	(5,617,229)	مصارييف تشغيل
(1,627,010)	-	مصروفات ما قبل بدء النشاط
(5,256,351)	(1,281,506)	

تتضمن مصارييف التشغيل مصروف إستهلاك مبنى الفندق وتجهيزاته بمبلغ 2,212,873 دينار كويتي عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2012 (3,511,018 دينار كويتي: للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2011).

22 - صافي أرباح / (خسائر) استثمارات

2011	2012	
دينار كويتي	دينار كويتي	إستثمارات متاحة للبيع
(160,206)	462,691	أرباح/(خسائر) بيع
307,912	435,518	توزيعات نقدية
(4,398,521)	(880,686)	خسائر الإنخفاض في القيمة
(4,250,815)	17,523	
(103,300)	82,441	إستثمارات بالقيمة العادلة - بيان الدخل
2,103	16,742	التغير في القيمة العادلة
24,700	38,390	أرباح بيع
(76,497)	137,573	توزيعات نقدية
(4,327,312)	155,096	

23 - استبعاد شركة تابعة غير مجمعة

بتاريخ 18 يوليو 2012، أقرت الجمعية العمومية غير العادية لمساهمي الشركة التابعة «شركة الشفاء الكويتية للرعاية الطبية (ش.م.ك.م.)» تصفية الشركة وقامت بتعيين مصفي قانوني لمتابعة إجراءات التصفية. بناءً على ذلك توقفت الشركة الأم عن تجميع البيانات المالية للشركة التابعة بدءاً من ذلك التاريخ (تاريخ فقد السيطرة).

فيما يلي صافي موجودات الشركة التابعة كما في ذلك التاريخ:

دينار كويتي	
3,447,600	مشروعات قيد التنفيذ
64,217	نقد لدى البنوك
(2,710,524)	مستحق للشركة الأم
(4,287)	أرصدة دائنة أخرى
797,006	صافي موجودات الشركة التابعة
(797,006)	المحول إلى بند استثمارات في شركة تابعة غير مجمعة
(64,217)	يخصم النقد لدى البنوك
(64,217)	النقد نتيجة استبعاد شركة تابعة

نتيجة لذلك، قامت المجموعة بالاعتراف بالأرباح المؤجلة الناتجة عن بيع أراضي للشركة التابعة خلال السنوات السابقة بمبلغ 2,894,729 دينار كويتي في بيان الدخل المجمع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2012. تم استبعاد أثر تلك المعاملة عند إعداد بيان التدفقات النقدية حيث أنها معاملة غير نقدية.

24 - ربحية السهم لمساهمي الشركة الأم

يتم احتساب ربحية السهم بقسمة صافي ربح السنة المتاح لمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الاسهم العادية الذي يتم تحديده على أساس عدد الأسهم القائمة لرأس المال المصدر خلال السنة أخذاً في الاعتبار المتوسط المرجح لأسهم الخزانة، وفيما يلي بيان حساب ربحية السهم:

2011	2012	
10,525,962	10,935,431	صافي الربح (دينار كويتي)
1,750,694,361	1,715,790,321	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة (سهم)
6.01	6.37	ربحية السهم (فلس)

25 - توزيعات

بتاريخ 10 مارس 2013، إقترح مجلس إدارة الشركة الأم توزيع أرباح نقدية بواقع 5 % عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2012. إن هذا الإقترح خاضع لموافقة المساهمين في الجمعية العامة للشركة.

انعقدت الجمعية العامة السنوية للمساهمين في 18 أبريل 2012، وتم اعتماد البيانات المالية المجمع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2011 واعتماد إقترح مجلس الإدارة بتوزيع أرباح نقدية بواقع 5 % من رأس المال بعد استبعاد أسهم الخزانة على المساهمين المقيدين في تاريخ انعقاد الجمعية العامة العادية للشركة الأم (2011: 5 % من رأس المال بعد استبعاد أسهم الخزانة على المساهمين المقيدين في تاريخ انعقاد الجمعية العامة العادية للشركة الأم).



26 - المعاملات مع الأطراف ذات الصلة

تتمثل الأطراف ذات الصلة في مساهمي المجموعة الذين لهم تمثيل في مجلس الإدارة وأعضاء مجلس الإدارة وأفراد الإدارة العليا والشركات الزميلة والشركات التي يكون للشركة الأم تمثيل في مجلس إدارتها. وتتمثل المعاملات الهامة مع الأطراف ذات الصلة والأرصدة الناتجة عن تلك المعاملات في الآتي:

2011	2012	
دينار كويتي	دينار كويتي	
364,000	-	المعاملات
832,397	943,825	إيرادات أخرى
-	2,894,729	مزايَا الإدارة العليا
		أرباح بيع أراضي و عقارات بغرض المتاجرة
2011	2012	
دينار كويتي	دينار كويتي	
20,611,105	1,777,471	الأرصدة
633,129	636,460	ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى (إيضاح 11)
		مستحق لشركات زميلة (إيضاح 19)

تخضع جميع المعاملات مع الأطراف ذات الصلة لموافقة الجمعية العامة للمساهمين، ان ارصدة المستحق من/ الى اطراف ذات صلة لا تحمل اي فوائد و تستحق عند الطلب.

27 - الارتباطات الرأس مالية

2011	2012	
دينار كويتي	دينار كويتي	
2,765,256	612,213	رأس مال غير مستدعى - استثمارات
758,294	-	شراء أراضي وعقارات
6,367,034	2,488,170	عقود مبرمة عن مشاريع قيد التنفيذ
9,890,584	3,100,383	

28 - الإلتزامات المحتملة

2011	2012	
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,252,725	2,696,944	خطابات الضمان

29 - المعلومات القطاعية

يتركز نشاط المجموعة في قطاعين تشغيليين رئيسيين، هما القطاع العقاري وقطاع الاستثمارات. يتم التقرير عن نتائج القطاعين إلى الإدارة التنفيذية العليا بالمجموعة بالإضافة إلى ذلك، يتم التقرير عن نتائج أعمال المجموعة وموجوداتها والتزاماتها طبقاً للأماكن الجغرافية التي تعمل بها المجموعة. يتم قياس الإيرادات والأرباح والموجودات والالتزامات وفقاً لنفس الأسس المحاسبية المتبعة في إعداد البيانات المالية المجمعة. فيما يلي التحليل القطاعي التشغيلي والذي يتماشى مع التقارير الداخلية المقدمة للإدارة:

2012			
المجموع	القطاع الاستثماري	القطاع العقاري	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
24,082,121	(4,015,497)	28,097,618	الإيرادات / (الخسائر)
(4,663,143)	(92,626)	(4,570,517)	التكاليف المباشرة
19,418,978	(4,108,123)	23,527,101	مجمّل الأرباح
(7,396,109)			تكاليف غير موزعة
34,077			فروق تقييم العملة
12,056,946			صافي الأرباح

2011			
المجموع	القطاع الاستثماري	القطاع العقاري	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
22,896,115	(13,265,422)	36,161,537	الإيرادات / (الخسائر)
(3,485,279)	(202,121)	(3,283,158)	التكاليف المباشرة
19,410,836	(13,467,543)	32,878,379	مجمّل الأرباح
(9,726,717)			تكاليف غير موزعة
841,843			فروق تقييم العملة
10,525,962			صافي الأرباح

التوزيع الجغرافي

2012				
المجموع	أخرى	دول الخليج	دولة الكويت	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
22,110,688	123,342	(2,211,928)	24,199,274	إجمالي الإيرادات
(10,053,742)	-	(1,038,641)	(9,015,101)	إجمالي المصروفات
12,056,946	123,342	(3,250,569)	15,184,173	صافي الربح / (الخسارة)

2011				
المجموع	أخرى	دول الخليج	دولة الكويت	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
23,425,832	(2,766,599)	(2,242,789)	28,435,220	إجمالي الإيرادات / (الخسارة)
(12,899,870)	-	(1,380,585)	(11,519,285)	إجمالي المصروفات
10,525,962	(2,766,599)	(3,623,374)	16,915,935	صافي الربح / (الخسارة)



29 - المعلومات القطاعية (تتمة)

التوزيع الجغرافي للموجودات والمطلوبات

المطلوبات		الموجودات		
2011	2012	2011	2012	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
103,679,593	98,439,190	324,500,977	319,097,788	دولة الكويت
19,455,503	9,876,317	64,585,307	50,739,536	دول الخليج
-	-	1,335,575	3,926,757	أخرى
123,135,096	108,315,507	390,421,859	373,764,081	

30 - إدارة المخاطر المالية

المخاطر المالية

إن أنشطة المجموعة تعرضها لمجموعة من المخاطر المالية وهي مخاطر السوق التي تتضمن مخاطر العملات الأجنبية ومخاطر التغير في القيمة العادلة الناتجة عن التغير في معدلات العائد وكذلك التغيرات في التدفقات النقدية الناتجة عن التغير في معدلات العائد ومخاطر السعر بالإضافة إلى مخاطر الائتمان ومخاطر السيولة.

مخاطر العملة الأجنبية

مخاطر العملات الأجنبية هو خطر تذبذب قيمة الأدوات المالية نتيجة التغير في أسعار صرف العملات الأجنبية.

تتعرض المجموعة لهذا الخطر نظراً لوجود موجودات ومطلوبات مالية بعملة أجنبية بشكل أساسي بالدولار الأمريكي والدينار البحريني. تحاول إدارة المجموعة دائماً مراقبة تطور أسعار صرف العملات الأجنبية وأي تغير قد يؤدي سلباً على نتائج أعمال المجموعة. فيما يلي صافي مراكز العملات الأجنبية كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة:

2011	2012	
15,361,759	14,880,749	دولار أمريكي
6,366,348	4,595,844	دينار بحريني
14,084,579	17,661,846	أخرى

في حالة تغير سعر صرف الدولار الأمريكي بمعدل 5% أمام الدينار الكويتي مع ثبات كل المتغيرات الأخرى فإن إجمالي حقوق ملكية المجموعة سوف يتغير بمقدار 744,037 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2012 (766,608 دينار كويتي: للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2011).

مخاطر القيمة العادلة

إن مخاطر أسعار حقوق الملكية هي مخاطر تذبذب الأدوات المالية نتيجة للتغيرات في أسعار السوق. إن الأدوات المالية التي يحتمل أن تعرض المجموعة لمخاطر السوق تتألف بشكل رئيسي من إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل وإستثمارات متاحة للبيع. تدير المجموعة هذه المخاطر من خلال تنوع إستثماراتها على أساس توزيعات الأصل المحددة مسبقاً على فئات متعددة والتقييم المستمر لشروط السوق والاتجاهات وتقدير الإدارة للتغيرات طويلة وقصيرة الأجل في القيمة العادلة.

30. إدارة المخاطر المالية (تتمة)

المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر معدلات العائد

مخاطر معدلات العائد هي مخاطر تذبذب قيمة الأداة المالية نتيجة التغيرات في أسعار معدلات العائد في السوق. لا تتعرض موجودات المجموعة لهذا النوع من المخاطر حيث لا توجد موجودات محملة بأسعار تعاقدية.

تتعرض المجموعة لخطر التقلبات في التدفقات النقدية الناتجة عن التغير في معدلات العائد في السوق بالنسبة للتمويل الممنوح من بعض البنوك المحلية حيث أنها تحمل معدل عائد متغير.

الفقرة أدناه تبين حساسية بيان الدخل للتغيرات المعقولة المحتملة في أسعار العائد حال ثبات المتغيرات الأخرى.

إن حساسية بيان الدخل المجمع تتمثل في تأثير التغير المفترض في معدل العائد على ربح المجموعة قبل الاستقطاعات بناء على المعدل المتغير للمطلوبات المالية بتاريخ 31 ديسمبر 2012، فيما لو ارتفعت أسعار معدلات العائد أو انخفضت بمقدار 2% سوف يؤدي ذلك إلى انخفاض أو ارتفاع صافي أرباح السنة بمبلغ 1,768,600 دينار كويتي (1,805,041 دينار كويتي: للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2011).

مخاطر الائتمان

خطر الائتمان هو خطر أن يفشل احد أطراف الأداة المالية في الوفاء بالتزاماته محققا خسارة مالية للطرف الأخر. تتم مراقبة سياسة الائتمان على أسس مستمرة. تهدف المجموعة إلى تجنب التركيز الائتماني للمخاطر في أفراد أو مجموعة من العملاء في موقع محدد أو نشاط معين. تحصل المجموعة على الضمانات الملائمة من العملاء في حالة المدينين التجاريين، كما أن النقد والنقد المعادل يتم إيداعه في مؤسسات مالية ذات سمعة إئتمانية جيدة كما أن معظم الأرصدة المدينة المعرضة لخطر الائتمان تتركز في أطراف ذات صلة لها سمعة إئتمانية جيدة وتوجد شروط تعاقدية مع هذه الأطراف لسداد هذه المديونية. إن مبالغ الموجودات المعرضة للمجموعة لمخاطر الائتمان لا تختلف ماديا عن القيم الدفترية لها في البيانات المالية المجمعة.

مخاطر السيولة

مخاطر السيولة هي مخاطر أن لا يكون بمقدور المجموعة تسديد مطلوباتها عند استحقاقها، وللمحد من هذا الخطر فقد قامت الإدارة بتوفير مصادر تمويل متنوعة ومراقبة سيولة الأصول على أسس منتظمة.

تقع المسؤولية النهائية في إدارة مخاطر السيولة على مجلس الإدارة الذي وضع إطارا ملائما لإدارة مخاطر السيولة وذلك لإدارة التمويل قصير وطويل الأجل للمجموعة بالإضافة إلى متطلبات إدارة السيولة. تقوم المجموعة بإدارة مخاطر السيولة من خلال الاحتفاظ بإحتياطيات مناسبة من الأصول سريعة التحويل إلى النقدية وتسهيلات بنكية وتسهيلات تمويل إحتياطية بالإضافة إلى المراقبة المستمرة للتدفقات النقدية المتوقعة والفعالية ومقارنة سجل استحقاقات الموجودات والمطلوبات المالية.

في الجدول أدناه تم تحليل المطلوبات غير المشتقة استنادا للفترة المنتهية بتاريخ بيان المركز المالي المجمع حتى تاريخ الاستحقاق التعاقدية. تمثل المبالغ المدرجة في الجدول مبالغ التدفقات النقدية التعاقدية غير المخصومة.



30. إدارة المخاطر المالية (تتمة)

المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر السيولة (تتمة)

فيما يلي تحليل الاستحقاقات للمطلوبات المالية الغير مخصومة كما في 31 ديسمبر 2012 :

2012			المطلوبات
من سنة إلى 5 سنوات	من 3 أشهر إلى سنة	خلال 3 أشهر	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	تمويل من الغير
88,698,547	14,607,476	6,132,185	ذمم دائنة
-	6,325,388	3,447,413	
2011			المطلوبات
من سنة إلى 5 سنوات	من 3 أشهر إلى سنة	خلال 3 أشهر	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	تمويل من الغير
111,194,442	13,524,822	6,533,280	ذمم دائنة
-	6,867,200	4,654,640	

إدارة مخاطر رأس المال

تتمثل أهداف المجموعة في إدارة رأس المال في المحافظة على قدرة المجموعة في الاستمرار في النشاط ككيان مستمر وذلك حتى تتمكن من تحقيق عوائد للمساهمين ومنافع لأصحاب المصالح الآخرين وتقديم عائد ملائم للمساهمين من خلال تسعير المنتجات والخدمات بما يتفق مع مستوى المخاطر المأخوذ. تحدد المجموعة مبلغ رأس المال تناسبياً مع الخطر. تدير المجموعة رأس المال ويتم إجراء التعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية وفي خصائص الأصول ذات العلاقة. ومن أجل الحفاظ على / أو تعديل هيكل رأس المال فان المجموعة يمكنها القيام بتعديل مبلغ توزيعات الأرباح المدفوعة للمساهمين أو إعادة رأس المال للمساهمين أو إصدار أسهم رأس مال جديدة أو بيع أصول بهدف تخفيض الدين.

يتألف هيكل رأس مال الشركة الأم من التمويل من الغير مخصوماً منه النقد والنقد المعادل بالإضافة إلى حقوق الملكية.

تحاول المجموعة إدارة مخاطر رأس المال المستثمر من خلال المراقبة المستمرة لنسبة الديون إلى إجمالي راس المال المستثمر.

إن معدل المديونية في نهاية السنة هو كما يلي:

2011	2012	
دينار كويتي	دينار كويتي	
109,268,848	97,123,425	تمويل من الغير (ايضاح 18)
(13,444,972)	(11,335,390)	ناقصاً: نقد و نقد معادل
95,823,876	85,880,035	صافي الدين
267,286,763	265,448,574	مجموع حقوق الملكية
%35.85	%32.32	نسبة صافي الدين إلى حقوق الملكية

30. إدارة المخاطر المالية (تتمة)

المخاطر المالية (تتمة)

تقديرات القيمة العادلة

يتم تقدير القيمة العادلة للموجودات والالتزامات المالية وفقاً لمستويات التقييم التالية:
 المستوى الأول: الأسعار المعلنة للأدوات المالية المسعرة في أسواق نشطة.
 المستوى الثاني: الأسعار المعلنة في سوق نشط للأدوات المماثلة أو الأسعار المعلنة من مديري الصناديق المستثمر فيها أو طرق تقييم أخرى والتي تكون فيها كافة المدخلات الهامة تستند الى معلومات سوق مقارنة سواء بشكل مباشر أو غير مباشر.
 المستوى الثالث: طرق تقييم لا تستند أي عوامل مدخلات هامة فيها الى معلومات سوق مقارنة.

الجدول التالي يوضح تحليل الأدوات المالية المسجلة بالقيمة العادلة حسب المستويات المذكورة أعلاه:

2012

المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	الإجمالي	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
1,540,508	-	-	1,540,508	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
957,004	18,563,255	8,810,204	28,330,463	استثمارات متاحة للبيع
2,497,512	18,563,255	8,810,204	29,870,971	

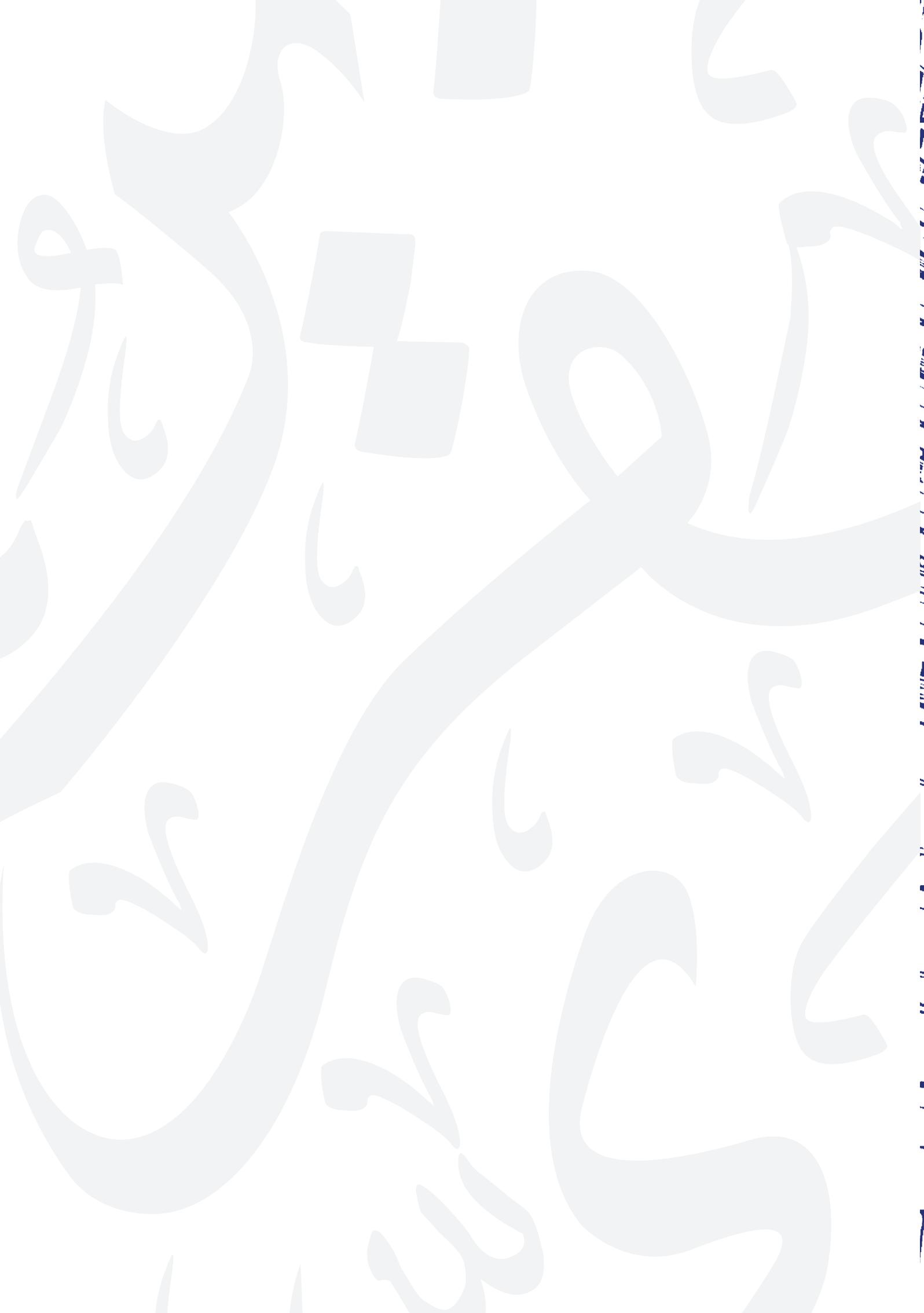
2011

المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	الإجمالي	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
985,226	-	-	985,226	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
1,093,817	17,304,693	9,436,581	27,835,091	استثمارات متاحة للبيع
2,079,043	17,304,693	9,436,581	28,820,317	

إن الاستثمارات التي لم يتم التوصل إلى قيمتها العادلة بطريقة موثوق فيها، تم إدراجها بالتكلفة ناقصاً خسائر الإنخفاض في القيمة (إيضاح 8)







پیش قدمی

