



التجارية
AL-TIJARIA



2011 التقرير السنوي





التقرير السنوي

2011



صاحب السمو الشيخ صباح الأحمد الجابر الصباح
أمير دولة الكويت



سمو الشيخ جابر مبارك الحمد الصباح
رئيس مجلس وزراء دولة الكويت



سمو الشيخ نواف الأحمد الجابر الصباح
ولي عهد دولة الكويت

الصفحة	المحتويات
7	السادة أعضاء مجلس الإدارة
11 - 9	كلمة السيد رئيس مجلس الإدارة
13	تقرير هيئة الرقابة الشرعية
	مشاريع الشركة
17 - 16	مشروع سيمفوني – فندق ميسوني
19 - 18	مشروع برج التجارية
20	مشروع جمان السكني
21	مشروع ربي السكني
22	مشروع داين زون The Dine Zone – العقيلة – الشريط الساطي – ب
23	مشروع لايت Light Restaurant المهبولة حيث البساطة والتجريد المعماري
62 - 27	البيانات المالية

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 / جمال عبد الحميد المطوع
عضو مجلس الإدارة



السيد / إبراهيم محمد الفانم
عضو مجلس الإدارة



السيد / طلال جاسم البحر
عضو مجلس الإدارة



السيد / إبراهيم عبد الرحمن الصقبي
عضو مجلس الإدارة



السيد / عبد العزيز مبارك الحساوي
عضو مجلس الإدارة



كلمة رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب

بسم الله الرحمن الرحيم

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

حضرات السادة المساهمين الكرام

يسعدني ويشرفني باسمي وبالنيابة عن زملائي أعضاء مجلس الإدارة، أن أرحب بكم في الاجتماع السنوي لجمعيتكم الموقرة، وأستهل اجتماعنا بشكر الله عز وجل وأعبر عن جزيل الشكر والامتنان لكم انطلاقاً من دعمكم وثقتكم المستمرة والتي تمثل الركيزة الأساسية لبذل أقصى الجهد لتحقيق أهداف الشركة.

كما يسعدني والسادة أعضاء مجلس الإدارة أن نقدم لكم التقرير السنوي للشركة عن البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتية في 31 ديسمبر 2011، والذي يتضمن صورة واضحة عن أداء الشركة ومركزها المالي وأهم إنجازاتها خلال هذا العام والذي يعتبر عاماً استثنائياً لما بُذل فيه من جهود لتطوير الأداء وتحقيق الأهداف المرجوة لضمان مصلحة المساهمين.

السادة مساهميننا الكرام

لقد حرص إخوانكم في مجلس الإدارة على متابعة تنفيذ الاستراتيجيات وتحقيق الطموحات التي لا تقف عند حد وبفضل من الله وبفضل الإعداد والدراسة والمتابعة المستمرة، استطلعنا أن نحقق العديد من الانجازات والتي ظهر أثرها جلياً على البيانات المالية للشركة، حيث تمكنت الشركة من تحقيق صافي أرباح بلغت 10.5 مليون د.ك تقريباً بزيادة قياسية بنسبة 89.6% مقارنة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2010 وقد انعكس عن تلك الأرباح نمو العوائد والمؤشرات المالية حيث بلغ العائد على السهم 6.01 فلس/ للسهم وبلغ العائد على حقوق المساهمين 4.19% و نمو العائد على الموجودات 2.69% و زيادة حقوق المساهمين وصولاً إلى مبلغ 251,2 مليون د.ك تقريباً بزيادة مقدارها 8,4 مليون د.ك (ثمانية ملايين وأربعمائة ألف دينار كويتي) تمثل ما نسبته 3.45%.

إن النتائج والانجازات إنما تعكس الجهود المبذولة في ظل الالتزام بالإستراتيجية المعلنة للشركة والتي تتركز على السعي الدائم لاقتناص الفرص الاستثمارية الواعدة والتي تحقق قيمة مضافة لأموال المساهمين، بالإضافة إلى كونها سياسة تحفظية هدفها المحافظة على حقوق المساهمين وإظهار القيمة الحقيقية لأصول الشركة. وانطلاقاً من هذا المبدأ، فقد تم عمل الدراسات المكثمة لأصول الشركة بما فيها الشركات الزميلة وبما يتماشى مع متطلبات معايير المحاسبة الدولية وتم أخذ المخصصات اللازمة والتي ظهرت في البيانات المالية للشركة للعام 2011 وذلك لمواجهة الآثار السلبية الناتجة عن استمرار الأزمة الاقتصادية مما يجعل الشركة بعيدة عن أي تقلبات أو مخاطر تحدث في الأسواق المحيطة.

وبناء على النتائج المحققة فقد أوصى مجلس الإدارة بتوزيع أرباح نقدية بنسبة 5% من القيمة الاسمية للسهم، ومن الجدير بالذكر أن توصيات مجلس الإدارة بهذا الشأن تم وضعها بناء على أسس ومنهجية ترتبط بنشاط الشركة ونمو إيراداتها بهدف خلق قيمة مضافة للمساهمين، مع الحفاظ على مبدأ التحفظ وقياس المخاطر .

ووفقاً لسياسة الإدارة بشأن التوازن بين الموارد الذاتية والخارجية وبناءً على المؤشرات المالية المتعارف عليها سواء على مستوى موازنة الشركة أو أمام الجهات التمويلية والمالية، فقد قامت الشركة بسداد مبلغ 41.7 مليون د.ك تقريباً أي ما يعادل ما نسبته 27.6%

من إجمالي المديونية القائمة على الشركة، وأسفر ذلك عن تحسن المؤشرات والنسب المالية الخاصة بالتداول والسيولة السريعة وكذلك نسبة المديونية والملاءة المالية.

أما بالنسبة للرؤية الحالية والمستقبلية للإيرادات التشغيلية الخاصة بمشاريع الشركة فقد تم التنسيق مع الجهات التمويلية الدائنة على إعادة جدولة المديونيات القائمة على التزامات قصيرة الأجل إلى التزامات طويلة الأجل مقابلة بالإيرادات التشغيلية، مما يؤكد على أن خطة الأعمال تتماشى مع الأهداف وصولاً إلى دعم التمويل الذاتي وتقليص جميع المديونيات وهذا يعكس الملاءة المالية والتشغيلية التي تتمتع بها الشركة والتي زادت من ثقة الممولين كعامل جذب، ويظهر ذلك جلياً في ظل الظروف الإقتصادية والمحلية والعالمية وفقدان الثقة من قبل المؤسسات المالية تجاه شركات القطاع الخاص بشكل عام.

السادة المساهمين الكرام

ولله الحمد فإن استراتيجية الشركة ومنذ سنوات جعلتها في مقدمة الشركات العقارية ومطوري وصناع العقار حيث تم التركيز على المشروعات الكبرى ذات المعايير العالمية والتي تضيف قيمة جمالية للواجهة العقارية بدولة الكويت. حيث تم افتتاح فندق "ميسوني" في 25 مايو من العام 2011 والذي يعتبر الأول في منطقة الشرق الأوسط، علماً بأن هذا المشروع حظي باهتمام كافة الأوساط منذ بداية فكرة الإنشاء والحمد لله حاز على رضا وثناء العملاء بعد افتتاحه. كذلك مشروع برج التجارية الذي يعتبر من ضمن الصروح العقارية المتميزة التي تجمع بين الشكل المعماري والهندسي إضافة إلى أعلى أساليب التكنولوجيا الحديثة، ويتضمن المكاتب و المحال التجارية، والمطاعم لتلبية احتياجات السوق المحلي. أيضاً تم الانتهاء من تنفيذ مشروع مجمع جمان السكني بمنطقة المهبولة، ويتكون المشروع من برجين سكنيين ومواقف سيارات وبعض المحال التجارية ووسائل الراحة والاستجمام لخدمة مستأجري المشروع ليساهم في زيادة الإيرادات التشغيلية للشركة لاحقاً.

السادة المساهمين الكرام ،،

أتقدم إليكم بالشكر الجزيل على ثقتكم الكبيرة التي كانت ومازالت دافعاً ودعماً لمسيرتنا، وأدعوكم لإسداءنا النصح بآرائكم السديدة كما تعودنا منكم لتعزيز وتطوير أداء الشركة، وكما عودناكم أعزائي المساهمين أن سياسة الباب المفتوح لإدارة الشركة والقائمين عليها هي إحدى شعاراتنا ويصاحب ذلك الشفافية في طرح المعلومات. وفي الختام أتقدم بخالص الشكر والتقدير من جميع الأخوة أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وجميع العاملين بالشركة على جهودهم المبذولة لتحقيق أفضل النتائج ونتمن سعيهم لتحقيق منهجية العمل وتطويره وتطبيقه لضمان استمرارية نمو وتطوير الأداء والعوائد بشكل عام بعيداً عن المخاطر وتقلبات الأسواق، ويبقى لنا أن نجدد لكم وعودنا التي دأبنا على تحقيقها بأن تبقى مستمرة لما فيه المصلحة العامة للشركة ومساهمتها 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 ،،،

عبدالفتاح محمد رفيع معرفي
رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب

تقرير هيئة الرقابة الشرعية



بسم الله الرحمن الرحيم

التاريخ: 12 / 4 / 1433هـ

الموافق: 5 / 3 / 2012م

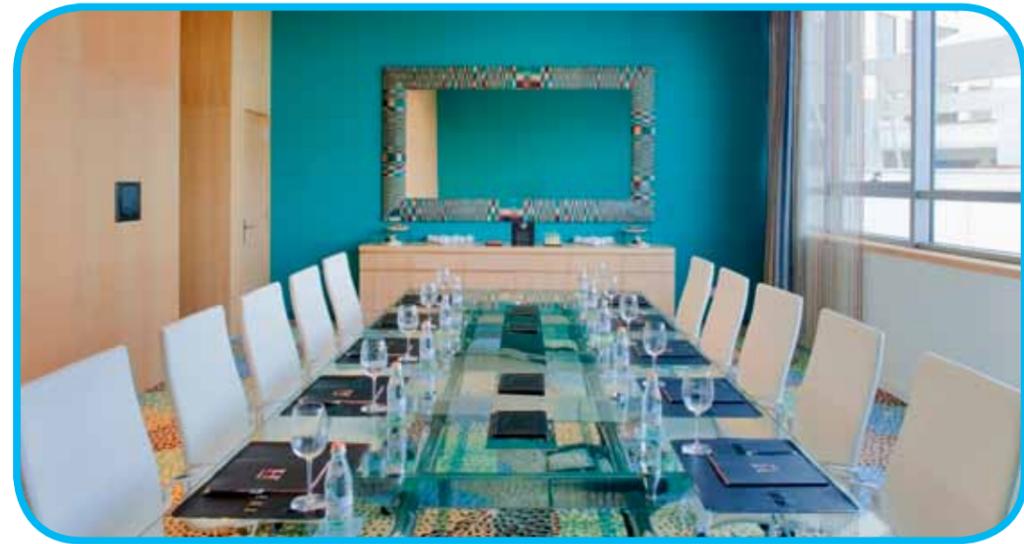
تقرير هيئة الرقابة الشرعية

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 31 / 12 / 2011 م، 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 فتتحدد 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 نبيينا محمد، وعلى آله وصحبه أجمعين.

أ. د . محمد عبد الرزاق الطبطبائي
رئيس الهيئة

مشاريع الشركة



مشروع سيمفوني - فندق ميسوني



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

يتكون المشروع 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 بالموضة والأزياء.

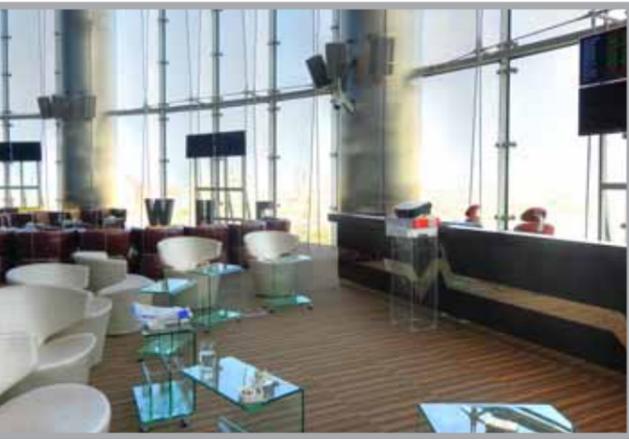
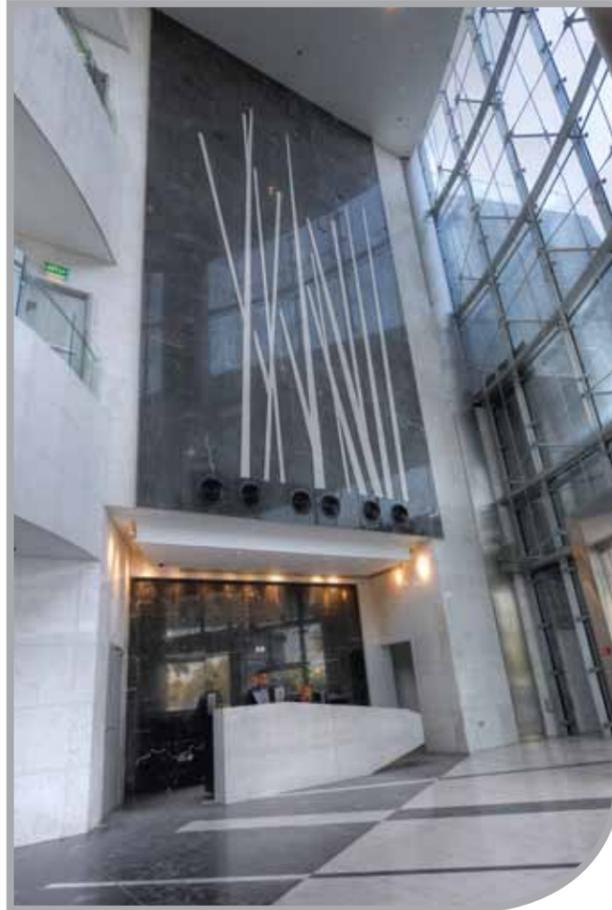
لفندق ميسوني عدة إمتيازات منها إطلالات جميع الغرف والوحدات الفندقية على مياه الخليج العربي بالإضافة إلى الخدمات الفندقية الأخرى من صالة متعددة الأغراض، قاعات للمؤتمرات والاجتماعات، نادي صحي بالتعاقد مع سيكس سنسز Six Senses Resorts and Spas مزود بأحدث الأجهزة الرياضية وحمام سباحة.

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 و أجهزة الرقابة والحراسة على مدار الساعة.

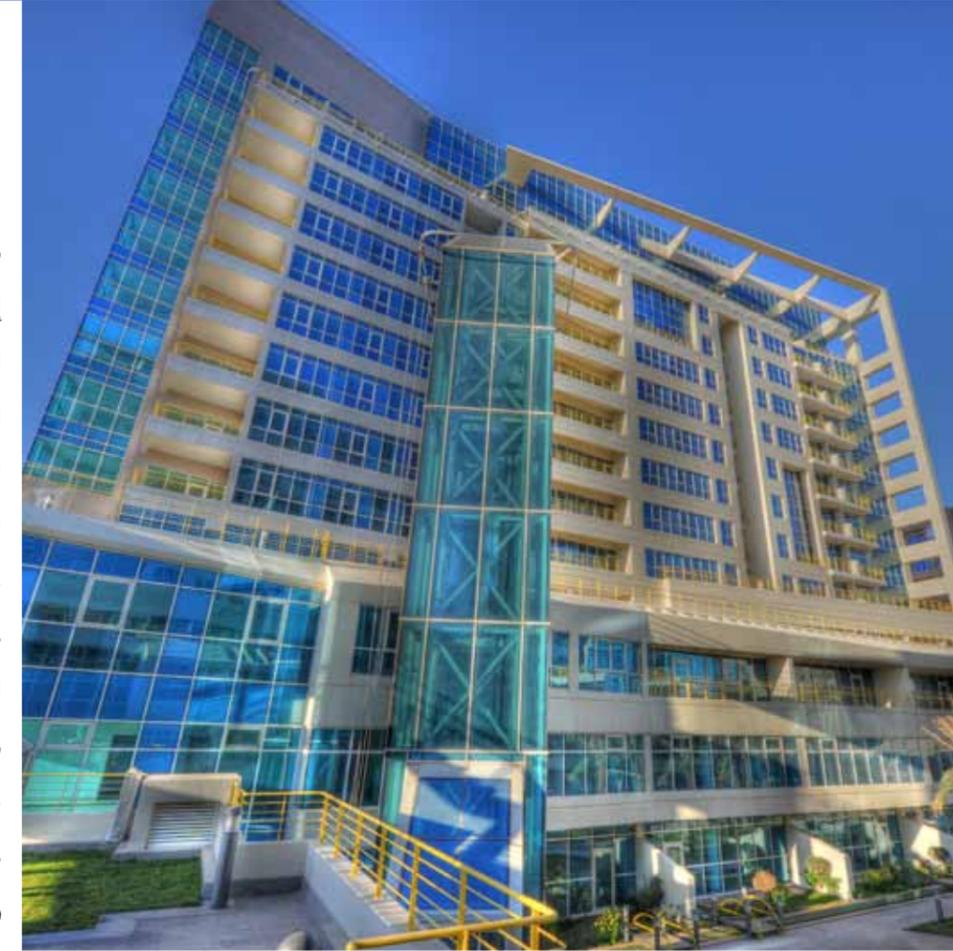
مشروع برج التجارة

برج التجارة 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 بزاوية التقاف تقدر بـ 2 درجة عن الطابق السابق والتالي له بإزاحة أفقية تقدر بـ 61.25 سم مما أكسب المشروع تميزاً معمارياً فريد من نوعه في الكويت والمنطقة. للمشروع إطلالات مختلفة على حديقة الشهيد ويتميز موقع المشروع بسهولة الوصول (الدخول والخروج) Access. يضم المشروع 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 المشروع بأحدث الأجهزة والمعدات الذكية اللازمة للإدارة والتشغيل بالإضافة إلى وسائل المراقبة والحراسة على مدار 24 ساعة.



مشروع جمان السكني



يعد مشروع 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 المشروع من برجين سكنيين بالإضافة إلى مواقف سيارات ومخازن لخدمة المستأجرين.

يضم المشروع 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 أدوار وكذلك شقق مكونة من طابقين Pent House. يحيط ويتداخل مع المشروع مساحات خضراء مزودة بكافة وسائل الترفيه والراحة العصرية كألعاب متطورة للأطفال وممرات مائية لتكون بيئة داخلية بخلافة البيئة المحيطة حول المشروع. كما يتوفر في المشروع عدد من المحلات التجارية وصالة متعددة الأغراض إضافة إلى نادي صحي للرجال وآخر منفصل للسيدات.

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

مشروع ربح 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 وتنوع 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 مساح للكبّار والأطفال إضافة إلى منطقة لألعاب الأطفال.

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

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

مشروع لايت Light Restaurant المهبولة حيث البساطة والتجريد المعماري



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

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



على شواطئ منطقة العقيلة الساحرة مباشرة يقع داين زون ليقدّم 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 والمنطقة 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.



برج الجوهرة، الدور السادس
شارع خالد بن الوليد، شرق
ص.ب: 25578، الصفاة 13116
الكويت
تليفون: +96522426999



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: 2243 8060 - 2240 8844 +965
فاكس: 2245 2080 - 2240 8855 +965
www.deloitte.com

الشركة التجارية العقارية
شركة مساهمة كويتية (مقفلة)
دولة الكويت

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين إلى السادة المساهمين

تقرير عن البيانات المالية المجمعة

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة المرفقة للشركة التجارية العقارية (شركة مساهمة كويتية - مقفلة) "الشركة الأم" وشركاتها التابعة (يشار إليهم مجتمعين "بالمجموعة") والتي تتضمن بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2011 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 الأم عن البيانات المالية المجمعة

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

مسئولية مراقبي الحسابات

إن مسؤوليتنا 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 لا تحتوي على أخطاء مادية.

إن أعمال التدقيق تتطلب تنفيذ إجراءات للحصول على أدلة تدقيق على المبالغ والإيضاحات الواردة في البيانات المالية. إن تلك الإجراءات تعتمد على الحكم المهني لمراقب الحسابات بما في ذلك تقييم خطر وجود أخطاء مادية في البيانات المالية سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ. في سبيل تقييم تلك الأخطار فإن مراقب الحسابات يأخذ في عين الاعتبار

بيان المركز المالي المجموع

كما في 31 ديسمبر 2011

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2010	2011	إيضاح
		الموجودات
		موجودات غير متداولة
33,539,193	33,885,667	5 ممتلكات ومنشآت ومعدات
6,015,176	7,817,243	6 مشروعات قيد التنفيذ
228,676,622	236,542,005	7 استثمارات عقارية
49,837,784	22,620,041	8 استثمارات في شركات زميلة
37,835,623	30,338,975	9 استثمارات متاحة للبيع
-	741,968	استثمار في شركة تابعة غير مجمعة
355,904,398	331,945,899	
		موجودات متداولة
18,840,662	9,351,263	10 أراضي وعقارات بغرض المتاجرة
951,935	985,226	11 استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
29,957,009	35,107,276	12 ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى
3,923,063	13,032,195	13 النقد والنقد المعادل
53,672,669	58,475,960	
409,577,067	390,421,859	
		إجمالي الموجودات
		حقوق الملكية والمطلوبات
		حقوق الملكية المتاحة لمساهمي الشركة الأم
183,481,393	183,481,393	14 رأس المال
1,410,492	1,410,492	علاوة إصدار
(14,811,425)	(17,410,021)	15 أسهم خزانة
24,359,868	25,461,424	16 احتياطي إجباري
21,538,526	22,089,304	17 احتياطي اختياري
5,321,443	5,779,797	18 احتياطيات أخرى
21,534,564	30,408,192	أرباح مرحلة
242,834,861	251,220,581	إجمالي حقوق الملكية المتاحة لمساهمي الشركة الأم
-	16,066,182	حقوق الجهات غير المسيطرة
242,834,861	267,286,763	إجمالي حقوق الملكية
		مطلوبات غير متداولة
929,440	995,038	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
47,997,193	95,128,848	19 تمويل من الغير - الجزء غير المتداول
48,926,633	96,123,886	
		مطلوبات متداولة
14,883,361	12,871,210	20 ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
102,932,212	14,140,000	19 تمويل من الغير - الجزء المتداول
117,815,573	27,011,210	
166,742,206	123,135,096	
409,577,067	390,421,859	
		مجموع المطلوبات
		إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات

الرقابة الداخلية المرتبطة بإعداد البيانات المالية 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 أعدتها 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، فإن البيانات المالية المجمعة المرفقة تعبر بصورة عادلة - من جميع النواحي المادية - عن المركز المالي المجموع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2011 وعن أدائها المالي وتدفعاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

تقرير حول المتطلبات القانونية والأمور التنظيمية الأخرى

برأينا كذلك، أن الشركة الأم تمسك بحسابات منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس الإدارة فيما يتعلق بالبيانات المالية المجمعة متفقة مع ما ورد في دفاتر الشركة الأم، وأنها قد حصلنا على المعلومات التي رأيناها ضرورية لأداء مهمتنا، وأن البيانات المالية المجمعة تتضمن كل ما نص عليه قانون الشركات التجارية لسنة 1960 والتعديلات اللاحقة له والنظام الأساسي للشركة الأم على وجوب إثباته فيها، وأن الجرد قد أجري وفقاً للأصول المرعية، وأنه في حدود المعلومات التي توافرت لدينا لم تقع خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2011 مخالفات لأحكام قانون الشركات التجارية لسنة 1960 والتعديلات اللاحقة له أو للنظام الأساسي للشركة الأم على وجه يؤثر مادياً في نشاط المجموعة أو في مركزها المالي المجموع.



قيس محمد النصف

سجل مراقبي الحسابات رقم 38 فئة "أ"
BDO النصف وشركاه



بدر عبدالله الوزان

سجل مراقبي الحسابات رقم 62 فئة "أ"
ديلويت وتوش
من الفهد والوزان وشركاهم

الكويت في 1 مارس 2012

إن الإيضاحات المرفقة 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

بيان الدخل الشامل المجموع

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2011

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2010	2011	ايضاح
5,551,428	10,525,962	صافي ربح السنة
		بنود الدخل / (الخسائر) الشاملة الأخرى :
(1,419,292)	247,053	18 استثمارات متاحة للبيع
(1,871,463)	211,301	حصة المجموعة في احتياطيات شركات زميلة
5,547,886	-	فائض إعادة تقييم ممتلكات ومنشآت ومعدات
2,257,131	458,354	مجموع الدخل الشامل الآخر
7,808,559	10,984,316	إجمالي الدخل الشامل للسنة

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة

التقرير السنوي 2011

بيان الدخل المجموع

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2011

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2010	2011	ايضاح
		الإيرادات
11,567,315	(2,494,329)	21 صافي (خسائر) / أرباح استثمارات عقارية
12,193,966	42,547,260	أرباح بيع أراضي وعقارات بغرض المتاجرة
(949,699)	(5,256,351)	22 صافي خسائر فندقية
(6,914,139)	(11,722,374)	8 صافي خسائر استثمار في شركات زميلة
732,912	(4,327,312)	23 صافي (خسائر) / أرباح استثمارات
-	2,784,264	8 الأرباح الناتجة عن إعادة تقييم حصة في شركة زميلة
1,180,157	841,843	فروقات تقييم عملة
706,724	1,052,831	إيرادات أخرى
18,517,236	23,425,832	إجمالي الإيرادات
		المصاريف والأعباء الأخرى
(2,489,404)	(4,151,519)	مصاريف إدارية وأعباء أخرى
(10,250,355)	(8,258,763)	أعباء تمويل
(12,739,759)	(12,410,282)	إجمالي المصروفات
5,777,477	11,015,550	صافي الربح قبل الإستقطاعات
(39,287)	(76,769)	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(143,051)	(245,165)	ضريبة دعم العمالة الوطنية
(43,711)	(103,654)	مصروف الزكاة
-	(64,000)	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
5,551,428	10,525,962	صافي ربح السنة
3.14	6.01	25 ربحية السهم (فلس)

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة

بيان التدفقات النقدية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2011

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2010	2011	إيضاح
5,551,428	10,525,962	
(7,023,078)	7,635,052	21
6,914,139	11,722,374	
(714,481)	4,329,415	23
-	(2,784,264)	
(1,180,157)	(841,843)	
74,206	198,274	
66,839	3,550,617	
10,250,355	8,258,763	
1,623	65,598	
13,940,874	42,659,948	
8,199,356	9,489,399	
(843,300)	(111,891)	
3,756,071	(7,620,429)	
(2,301,123)	(1,323,777)	
22,751,878	43,093,250	
(6,341,170)	(3,897,091)	
(1,347,517)	(1,802,067)	
(4,842,066)	(6,446,435)	
-	18,746,000	
-	(17,978)	
-	4,938,447	24
(49,224)	(1,144,038)	
1,190,664	166,174	
5,722,739	5,418,852	
(954,239)	(178,613)	
3,757,055	3,160,627	
392,837	377,956	
(2,470,921)	19,321,834	
(8,311,147)	(40,497,544)	
(248,898)	(2,598,596)	
(22,850)	(5,281)	
(10,185,257)	(10,204,531)	
(18,768,152)	(53,305,952)	
1,512,805	9,109,132	
2,410,258	3,923,063	
3,923,063	13,032,195	13

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2011
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

حقوق الملكية المجمعة	حقوق الملكية المتاحة لمساهمي الشركة الأم						الرصيد كما في 1 يناير 2010
	إجمالي حقوق الملكية	المسيطر غير الجهات	أرباح مرحلة	إحتياطي أخرى (إيضاح 18)	إحتياطي إجباري	أرباح مرحلة	
235,275,200	-	235,275,200	29,142,088	3,064,312	20,960,778	23,782,120	171,477,937
7,808,559	-	7,808,559	5,551,428	2,257,131	-	-	-
(248,898)	-	(248,898)	-	-	-	(248,898)	-
-	-	-	(12,003,456)	-	-	-	12,003,456
-	-	-	(1,155,496)	-	577,748	577,748	-
242,834,861	-	242,834,861	21,534,564	5,321,443	21,538,526	24,359,868	183,481,393
242,834,861	-	242,834,861	21,534,564	5,321,443	21,538,526	24,359,868	183,481,393
10,984,316	-	10,984,316	10,525,962	458,354	-	-	-
(2,598,596)	-	(2,598,596)	-	-	-	(2,598,596)	-
16,066,182	-	16,066,182	-	-	-	-	-
-	-	-	(1,652,334)	-	550,778	1,101,556	-
267,286,763	16,066,182	251,220,581	30,408,192	5,779,797	22,089,304	25,461,424	183,481,393

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة

1. نبذة عن المجموعة

تأسست الشركة التجارية العقارية كشركة مساهمة كويتية مقفلة «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 مزاوله جميع الأغراض التي أسست من أجلها وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية السمحاء.

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

بتاريخ 21 ديسمبر 2004، تم تسجيل أسهم الشركة الأم لدى سوق الكويت للأوراق المالية .

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة المذكورة أدناه المملوكة بالكامل يشار إليهم مجتمعين «بالمجموعة».

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

تتضمن هذه البيانات المالية المجمعة البيانات المالية المرحلية لفندق ميسوني في الكويت والمملوك بالكامل للشركة الأم للفترة من بداية التشغيل وحتى 31 ديسمبر 2011 .

في نهاية السنة قامت المجموعة باقتناء حصة إضافية في شركة المتاجرة العقارية (ش.م.ك. مقفلة - الشركة الزميلة) ، وعلى ذلك تم تحويلها إلى استثمار في شركة تابعة حيث أصبحت الشركة الأم تمارس السيطرة على السياسات المالية والتشغيلية للشركة (إيضاح 24).

توقفت المجموعة عن تجميع البيانات المالية لشركة العرين العقارية اعتباراً من أكتوبر 2011 حيث تقرر تصفية الشركة.

تمت الموافقة على إصدار البيانات المالية المجمعة من قبل مجلس الإدارة في 1 مارس 2012 ، لمساهمي الشركة الأم الحق في تعديل البيانات المالية في إجتماع الجمعية العامة للمساهمين.

2. أسس الأعداد والسياسة المحاسبية الهامة

2.1 أسس الأعداد

تم إعداد هذه البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية (IFRS). تم إعداد هذه البيانات المالية المجمعة على أساس التكلفة التاريخية فيما عدا الاستثمارات العقارية والأدوات المالية التي يتم إعادة قياسها بالقيمة العادلة كما هو موضح في السياسات المحاسبية أدناه.

2.2 السياسات المحاسبية الهامة

إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه البيانات المالية هي نفس تلك المستخدمة في السنة السابقة باستثناء أثر تطبيق المعايير الجديدة والمعدلة التالية والتي أصبحت واجبة التطبيق اعتباراً من 1 يناير 2011.

• معايير جديدة ومعدلة واجبة التطبيق اعتباراً من السنة الحالية

معيار المحاسبة الدولي رقم 1 عرض البيانات المالية يوضح التعديل أن الشركة لها أن تختار أن تفصح عن تحليل كل بند من بنود الإيرادات الشاملة الأخرى ضمن بيان التغيرات في حقوق الملكية أو ضمن الإيضاحات حول البيانات المالية. تعرض الشركة هذه التحليلات ضمن الإيضاحات.

معيار المحاسبة الدولي رقم 24: "الإفصاح عن الأطراف ذات الصلة" (معدل)

يوضح المعيار المعدل عملية تعريف الأطراف ذات الصلة ويضع متطلبات إضافية للإفصاح عن الالتزامات القائمة للأطراف ذات الصلة. إن تطبيق هذا التعديل ليس له أي أثر مادي على البيانات المالية للشركة.

معيار الدولي للتقارير المالية رقم 3: اندماج الأعمال

تم تعديل المعيار الدولي رقم 3 لتوضيح أن حرية اختيار قياس الحقوق غير المسيطرة في تاريخ الاقتناء هي فقط للحقوق غير المسيطرة التي تمثل أدوات ملكية وتخول لحاملها حصة من صافي موجودات الشركة في حالة التصفية. يتم قياس كل أنواع الحقوق غير المسيطرة الأخرى بقيمتها العادلة في تاريخ الاقتناء ما لم تكن هناك أسس قياس تتطلبها معايير أخرى.

معيار المحاسبة الدولي رقم 32: الأدوات المالية (معدل)

شملت التعديلات على هذا المعيار تصنيف حقوق الأولوية المصدرة بعملات أجنبية كأدوات ملكية أو التزامات مالية. طبقاً لهذا التعديل فإن الحقوق المصدرة من الشركة للمساهمين لاقتناء عدد محدد من أسهم الشركة مقابل مبالغ محددة بأي عملة يتم تصنيفها كأدوات ملكية يفرض أن الحقوق المصدرة قد تم عرضها على كافة المساهمين وفقاً لنسب ملكيتهم. يطبق هذا التعديل بأثر رجعي. لا يوجد أثر لهذا التعديل على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

التحسينات الأخرى على المعايير الدولية للتقارير المالية

إن تطبيق التحسينات على المعايير الأخرى الصادرة في 2010 ليس له أثر مادي على البيانات المالية للشركة.

• للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يوليو 2011

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 7 الأدوات المالية:

يتطلب المعيار المعدل إفصاحات إضافية حول الموجودات المالية التي تم تحويلها ولكن لم يتم استبعادها لكي يتمكن مستخدمو البيانات المالية للمنشأة 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 من تقييم طبيعة استمرار المنشأة في السيطرة على تلك الموجودات المستبعدة والمخاطر المرتبطة بها. إن التعديل له تأثير على الإفصاحات فقط وليس له تأثير على المركز المالي أو الأداء المالي للشركة.

معياري المحاسبة الدولي رقم 39 ويسري على تصنيف وقياس الموجودات والمطلوبات المالية التي تم تعريفها في معيار المحاسبة الدولي رقم 39.

في المراحل اللاحقة سوف يقوم مجلس معايير المحاسبة الدولية بمعالجة محاسبة التحوط وانخفاض قيمة الموجودات المالية. إن تطبيق المرحلة الأولى من المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 سوف يكون له أثر على تصنيف وقياس الموجودات المالية للشركة، ولكن ليس من المحتمل أن يكون له أثر على تصنيف وقياس المطلوبات المالية. سوف تقوم الشركة بتحديد الأثر فيما يتعلق بالمراحل الأخرى، بعد إصدارها، لعرضها بصورة شاملة. إن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 بصورة مبكرة قيد الدراسة من قبل الجهات الرقابية المحلية في دولة الكويت.

2.2.1 أسس تجميع البيانات المالية

الشركات التابعة

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم والشركات (متضمنه الشركات ذات الأغراض الخاصة) التي تسيطر عليها «الشركات التابعة». توجد السيطرة عندما يكون لدى المجموعة 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 اجمالي الدخل الشامل للشركة التابعة بين ملاك الشركة 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 التغيرات 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 التغيرات 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.

عندما تفقد المجموعة السيطرة على الشركة التابعة يتم إثبات الربح أو الخسارة الناتجة عن الاستبعاد في بيان الدخل 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

• للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2012 معيار المحاسبة الدولي رقم 1 : عرض البيانات المالية تغير التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 1 طريقة تجميع البنود المعروضة ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى. يتم عرض البنود التي يمكن إعادة تصنيفها (أو «يعاد إدراجها») إلى أرباح أو خسائر في فترة مستقبلية (على سبيل المثال، عند الاستبعاد أو التسوية) بصورة منفصلة عن البنود التي لا يمكن إعادة تصنيفها. يؤثر التعديل على العرض فقط وليس له تأثير على المركز المالي أو الأداء المالي للشركة.

• للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2013

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 10: البيانات المالية المجمعة

إن المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 10 يحل محل إجراءات التجميع الموضحة في معيار المحاسبة الدولي رقم 27: «البيانات المالية المجمعة والمنفصلة» وتلك الموضحة في التفسير رقم 12: «التجميع – المؤسسات ذات الأغراض الخاصة» وذلك بتقديم نموذج تجميع موحد لكافة المنشآت على أساس السيطرة بغض النظر عن طبيعة الشركة المستثمر فيها.

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 11: الترتيبات المشتركة

يقدم المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 11 متطلبات محاسبية جديدة للمشروعات المشتركة ويحل محل معيار المحاسبة الدولي رقم 31: الحصة في المشاريع المشتركة. تم إلغاء خيار تطبيق طريقة التجميع النسبي عند المحاسبة عن الشركات تحت السيطرة المشتركة. بالإضافة إلى ذلك، فإن المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 11 يستبعد الموجودات تحت السيطرة المشتركة ويميز الآن بين العمليات المشتركة والمشاريع المشتركة.

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 12: الإفصاح عن الحقوق في منشآت أخرى

يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 12 تعزيز الإفصاحات عن كل من المنشآت المجمعة وغير المجمعة التي يوجد للشركة مشاركة فيها. إن الغرض من المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 12 هو تقديم معلومات قد تمكن مستخدمي البيانات المالية من تقييم أساس السيطرة وأية قيود على الموجودات والمطلوبات المجمعة والتعرض للمخاطر الناتجة عن المشاركة مع منشآت غير مجمعة ومشاركة أصحاب الحقوق غير المسيطرة في أنشطة الشركات المجمعة.

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 13: قياس القيمة العادلة

إن المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 13 يحل محل إرشادات قياس القيمة العادلة في المعايير الحالية. يضع المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 13 تعريفاً للقيمة العادلة ويوفر إرشادات حول كيفية تحديد القيمة العادلة كما يتطلب إفصاحات حول طرق قياس القيمة العادلة. ومع ذلك، لا يغير المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 13 المتطلبات المتعلقة بتحديد البنود التي يجب قياسها أو الإفصاح عنها بالقيمة العادلة.

• للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2015

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 الأدوات المالية: التصنيف والقياس

يعكس المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 المرحلة الأولى من مشروع مجلس معايير المحاسبة الدولية لاستبدال

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 المتعلقة بالشهرة في بيان الدخل 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 المجموع 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 مباشرة.

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

عند استبعاد 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 الاستثمار في شركة زميلة وقيمتها العادلة يتم تضمينه في ربح أو خسارة استبعاد الشركة الزميلة. بالإضافة لما سبق، تحول جميع المبالغ التي تم الاعتراف بها سابقاً ضمن الدخل الشامل الأخرى والمتعلقة بهذه الشركة الزميلة إلى بيان الدخل للفترة. عند فقد التأثير الجوهرى على الشركة الزميلة

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 بأجمالى 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 إثبات 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 لأى حصة مقتناة في السابق عن صافي قيمة الموجودات المقتناة والمطلوبات المتكبدة المحددة 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 لأى 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. 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 الإنخفاض 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.

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 المتحصلات من الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل) في بيان الدخل 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 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»). حيث يتم إدراج التكاليف المتعلقة بالاقتناء مباشرة في بيان الدخل.

الموجودات المالية

يتم تصنيف الموجودات المالية إلى تصنيفات محددة وهي موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل وموجودات مالية محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق وموجودات مالية متاحة للبيع وقروض ومدىون. 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

يتم تصنيف الموجودات المالية إلى موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل 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 بقيمتها العادلة، ويتم إثبات الأرباح والخسائر الناتجة عن إعادة القياس في بيان الدخل. تتضمن الأرباح المثبتة في بيان الدخل التوزيعات النقدية والفوائد المكتسبة من الأصل المالي. يتم تحديد القيمة العادلة كما هو موضح في إيضاح 3.

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.

تستهلك الممتلكات والمنشآت والمعدات بطريقة القسط الثابت على أساس الأعمار الإنتاجية المقدرة باستثناء الأراضي. 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 التغيير في التقديرات اعتباراً من بداية السنة المالية التي حدث بها التغيير.

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

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 او استثمارات عقارية او عقارات بغرض المتاجرة، وتتضمن تكلفة المشاريع قيد التنفيذ كافة التكاليف المباشرة بالإضافة 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. 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 لفتريات 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. تثبت الأرباح والخسائر الناتجة عن التغييرات في القيمة العادلة في بيان الدخل.

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.

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 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 المجموع.

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 عند ثبوت حق المجموعة في استلام تلك التوزيعات، ويتم اثبات أرباح أو خسائر فروق العملة المتعلقة بها ضمن بنود بيان الدخل الشامل 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. يتم الاعتراف بخسائر الانخفاض في القيمة في بيان الدخل مباشرة عند وجود دليل إيجابي - نتيجة لوقوع حدث أو أكثر بعد الاعتراف المبدئي لهذه الموجودات - أن التدفقات النقدية المتوقعة من ذلك الأصل أو لتلك المجموعة من الأصول سوف تتأثر.

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 إمكانية 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 المطفأة فإن خسائر الانخفاض في القيمة تتمثل في الفرق بين القيمة الدفترية وصافي القيمة الحالية للتدفقات النقدية المتوقعة لتلك الموجودات مخصومة بمعدل الفائدة الفعلي.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2011

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

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.

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

بالنسبة للأدوات المالية التي يتم قياسها بالتكلفة المطفأة 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 وفي حدود القيمة الدفترية للاستثمار في تاريخ رد خسائر الانخفاض في القيمة وبما لا يتعدى التكلفة المطفأة 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، حيث يتم تسجيل أثر أي زيادة في القيمة العادلة لاحقاً في بيان الدخل الشامل.

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 بملكيتهما 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.

المطلوبات المالية

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

عدم التحقق

يتم حذف الالتزام المالي فقط عند الوفاء بالالتزام أو انتهائه. يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة الدفترية للالتزام والمقابل المدفوع والدائنون في بيان الدخل.

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 على 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 القيمة الاستردادية أيهما أقل على أساس إفرادي، وتحدد القيمة الاستردادية على أساس القيمة البيعية المقدره ناقصاً المصروفات المقدره اللازمة لإتمام البيع. تدرج أرباح أو خسائر بيع الأراضي والعقارات بغرض المتاجرة في بيان الدخل المجموع 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 مخضومة 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 كإلتزام 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 وشراؤها 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 لللائحة مزايًا محددة، ويتم سداد تلك المبالغ دفعة واحدة عند نهاية الخدمة للموظفين. إن هذا الإلتزام غير ممول ويتم إحتسابه على أساس المبلغ المستحق بافتراض وقوع كامل الإلتزام كنتيجة لإنهاء خدمة العاملين في تاريخ بيان مركز مالي. ترى الإدارة أن هذا الأساس في الإحتساب ينتج عنه تقديراً مناسباً للقيمة الحالية للإلتزام المجموعة.

2.2.11 المخصصات

تثبت المخصصات في بيان المركز المالي المجموع عندما يكون على المجموعة التزمات قانونية أو التزمات متوقعة نتيجة لأحداث سابقة، ومن المحتمل أن يتطلب ذلك تدفقات نقدية خارجة للمنافع الاقتصادية وذلك للوفاء بهذه الإلتزامات يمكن توثيقها بصورة موثوق فيها. فإذا كان التأثير مادياً فإنه يتم قياس المخصصات

بخصم التدفقات النقدية المستقبلية بإستخدام معدل خصم يعكس تقديرات السوق الحالية للقيمة الحالية للنقود والمخاطر المحددة للإلتزام.

2.2.12 تحقق الإيراد

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

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

يتم إثبات الإيرادات الفندقية عند إتمام تأدية الخدمة للعملاء.

يتم إدراج التوزيعات العائدة عن الاستثمارات في بيان الدخل المجموع 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 بالقيمة الحالية المقدره للحد الأدنى للمبالغ المدفوعة للإيجار. يتم إثبات التزم للطرف المؤجر في بيان المركز المالي المجموع مقابل عقود الإيجار التمويلي. ويتم اثبات المبالغ المسددة مقابل عقود الإيجار التشغيلي كمصروف في بيان الدخل 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 للمجموعة.

المعاملات والأرصدة

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

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

2.2.15 الزكاة الشرعية والاستقطاعات

تقع مسؤولية 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. إدارة المخاطر المالية

3.1 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 سلبياً على نتائج أعمال المجموعة. فيما يلي صافي مراكز العملات الأجنبية كما في تاريخ البيانات المالية:

	2010	2011
دولار أمريكي	(39,698,001)	15,361,759
دينار بحريني	9,748,824	6,366,348
أخرى	6,748,181	14,084,579

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 766,608 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2011 (3,923,762 دينار كويتي - 2010).

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 تنويع إستثماراتها على أساس توزيعات الأصل المحددة مسبقاً على فئات متعددة والتقييم المستمر لشروط السوق والاتجاهات وتقدير الإدارة للتغيرات طويلة وقصيرة الأجل في القيمة العادلة.

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 تتمثل في تأثير التغير المفترض في معدل العائد على ربح المجموعة قبل الاستقطاعات بناء على المعدل المتغير للمطلوبات المالية بتاريخ 31 ديسمبر 2011، فيما لو ارتفعت أسعار معدلات العائد أو انخفضت بمقدار 2% سوف يؤدي ذلك إلى انخفاض أو ارتفاع صافي أرباح السنة بمبلغ 1,805,041 دينار كويتي (1,442,364 دينار كويتي : 2010).

مخاطر الائتمان

خطر الائتمان هو خطر أن يفشل احد أطراف الأداة المالية في الوفاء بالتزاماته محققاً 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 الإئتمان 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 مادياً 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 إطاراً ملائماً 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 استناداً للفترة المنتهية بتاريخ بيان المركز المالي حتى تاريخ الاستحقاق التعاقدية. تمثل المبالغ المدرجة في الجدول مبالغ التدفقات النقدية التعاقدية غير المخصصة.

إن الأرصدة التي تستحق خلال 12 شهراً تساوي قيمتها الدفترية حيث أن تأثير الخصم لقيمتها الحالية غير هام.

فيما يلي تحليل الاستحقاقات للمطلوبات المالية كما في 31 ديسمبر 2011 :

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

2011			
المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	الإجمالي
985,226	-	-	985,226
1,093,817	17,304,693	9,436,581	27,835,091
2,079,043	17,304,693	9,436,581	28,820,317
2010			
المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	الإجمالي
951,935	-	-	951,935
1,155,940	30,714,942	4,181,887	36,052,769
2,107,875	30,714,942	4,181,887	37,004,704

استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان

الدخل

استثمارات متاحة للبيع

استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان

الدخل

استثمارات متاحة للبيع

إن الاستثمارات التي لم يتم التوصل إلى قيمتها العادلة بطريقة موثوق فيها، تم إدراجها بالتكلفة ناقصاً خسائر الإنخفاض في القيمة (إيضاح 9).

4. التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة

4.1 التقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

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

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. بشكل محدد تقوم الإدارة بوضع تقديرات لمبلغ وتوقيت التدفقات النقدية المتوقعة عند تحديد قيمة ذلك المخصص.

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 مرابحات والقيم العادلة للاستثمارات غير المسعرة.

2011		
من سنة إلى 5 سنوات	من 3 أشهر إلى سنة	خلال 3 أشهر
111,194,442	13,524,822	6,533,280
-	6,867,200	4,654,640
2010		
من سنة إلى 5 سنوات	من 3 أشهر إلى سنة	خلال 3 أشهر
59,125,494	55,452,410	64,550,085
-	6,462,995	5,111,706

المطلوبات

تمويل من الغير

ذمم دائنة

المطلوبات

تمويل من الغير

ذمم دائنة

3.2 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 فإن 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 مخصصاً منه النقد والنقد المعادل بالإضافة إلى حقوق الملكية.

تحاول المجموعة إدارة مخاطر رأس المال المستثمر من خلال المراقبة المستمرة لنسبة الديون إلى إجمالي رأس المال المستثمر، تهدف المجموعة إلى المحافظة على نسبة ديون إلى رأس المال المستثمر بنسبة تتراوح بين 25 إلى 40%.

3.3 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 إلى معلومات سوق مقارنة سواء بشكل مباشر أو غير مباشر.
- المستوى الثالث: طرق تقييم لا تستند أي عوامل مدخلات هامة فيها إلى معلومات سوق مقارنة.

دليل الإنخفاض في قيمة الاستثمارات

تحدد الشركة الانخفاض في الاستثمارات المتاحة للبيع عندما يكون هناك انخفاض 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 الانخفاض 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.

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.

5. ممتلكات ومنشآت ومعدات

2010				
أراضي ومباني	أثاث وتجهيزات	مفروشات وأواني	أدوات مكتبية وأجهزة كمبيوتر	المجموع
التكلفة				
34,131,705	315,915	-	647,767	35,095,387
5,547,886	-	-	-	5,547,886
6,337,709	2,211	-	1,250	6,341,170
(12,592,072)	-	-	-	(12,592,072)
33,425,228	318,126	-	649,017	34,392,371
كما في 1 يناير				
501,309	309,751	-	497,351	1,308,411
20,763	3,557	-	42,519	66,839
(522,072)	-	-	-	(522,072)
-	313,308	-	539,870	853,178
كما في 31 ديسمبر				
صافي القيمة الدفترية				
33,425,228	4,818	-	109,147	33,539,193
كما في 31 ديسمبر				

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

إن الأراضي والمباني مرهونة لصالح مؤسسات مالية محلية عن عمليات تمويل حصلت عليها المجموعة (إيضاح 19).

6. مشروعات قيد التنفيذ

2010		2011	
17,931,036	6,015,176	17,931,036	6,015,176
1,347,517	1,802,067	1,347,517	1,802,067
(13,263,377)	-	(13,263,377)	-
6,015,176	7,817,243	6,015,176	7,817,243
الرصيد كما في 31 ديسمبر			
يتضمن بند مشروعات قيد التنفيذ مشروعات قيمتها 6,967,647 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2011 (5,198,680 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2010) مرهونة لصالح مؤسسات مالية محلية عن عمليات تمويل حصلت عليها المجموعة (إيضاح 19).			
تم إدراج المشروعات قيد التنفيذ بالتكلفة نظراً لصعوبة تحديد قيمتها العادلة بدرجة موثوق فيها. لا توجد مؤشرات على وجود إنخفاض في قيمة المشروعات قيد التنفيذ.			

7. استثمارات عقارية

	2010	2011
الرصيد كما في 1 يناير	191,478,101	228,676,622
إضافات خلال السنة	4,842,066	6,446,435
مبيعات خلال السنة	-	(18,746,000)
المحول من مشروعات قيد التنفيذ	13,263,377	-
المحول من ممتلكات ومنشآت ومعدات	12,070,000	-
التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية	7,023,078	(7,635,052)
أثر إقضاء شركة تابعة (إيضاح 24)	-	27,800,000
الرصيد كما في 31 ديسمبر	228,676,622	236,542,005

7.1 تتضمن الاستثمارات العقارية عقارات بقيمة 10,926,561 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2011 مملوكة بتوكيل خاص (9,723,237 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2010).

7.2 تتضمن الاستثمارات العقارية عقارات بلغت قيمتها 203,821,005 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2011 (212,721,208 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2010) مرهونة لصالح مؤسسات مالية محلية عن عمليات التمويل التي حصلت عليها المجموعة (إيضاح 19).

7.3 تم التوصل للقيمة العادلة للاستثمارات العقارية من خلال مقيمين معتمدين مستقلين كما في تاريخ البيانات المالية.

8. استثمارات في شركات زميلة

اسم الشركة	2010		2011		بلد التأسيس
	نسبة المساهمة %	الرصيد	نسبة المساهمة %	الرصيد	
مجمعات الأسواق الكويتية للمنتزهات	24.68	7,968,175	24.68	3,421,120	الكويت
شركة الاستثمارات الصناعية والمالية	31.08	2,401,310	31.08	3,237,456	الكويت
شركة برج هاجر	17.30	5,139,233	17.30	831,406	الكويت
شركة أفكار القابضة	20.00	7,051,887	20.00	7,365,146	الكويت
شركة عمران البحرين	19.35	2,449,175	19.35	2,283,724	الكويت
شركة الفرص الخليجية	26.75	2,440,884	26.75	39,412	البحرين
شركة العمران الدولية	36.00	633,895	36.00	1,152,354	الكويت
شركة المتاجرة العقارية	33.33	1,687,422	33.33	1,687,422	السعودية
شركة مزن القابضة	44.00	10,984,827	-	-	الكويت
شركة سبيريت العقارية	33.75	626,346	33.75	843,105	المغرب
شركة السالمية جروب	34.05	2,734,674	34.05	843,488	الكويت
الشركة الكويتية للمصائب المركزية	25.00	548,779	25.00	505,997	الكويت
شركة الدرّة التجارية	23.55	346,115	23.55	332,927	الكويت
شركة الدرّة التجارية	30.00	67,367	30.00	68,484	البحرين
شركة برج المقام	40.00	4,757,695	40.00	8,000	الكويت
		49,837,784		22,620,041	

8.1 علي الرغم من أن حصة الشركة الأم في كلا من شركة الاستثمارات الصناعية والمالية (ش.م.ك.م) و شركة 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.

8.2 قامت المجموعة بتسجيل مخصصات انخفاض في القيمة بمبلغ 6,655,751 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2011 (814,604 دينار كويتي - 2010) لبعض استثماراتها في شركات زميلة نظراً للانخفاض في القيم الاستردادية لتلك الشركات في 31 ديسمبر 2011. تم تحديد القيمة الاستردادية لهذه الاستثمارات على أساس القيمة العادلة المقدره بمعرفة الإدارة ناقصاً التكاليف اللازمة لإتمام البيع.

8.3 بتاريخ 29 ديسمبر 2011، قامت المجموعة بزيادة حصتها في شركة المتاجرة العقارية لتصبح 51.03% وبالتالي تم تحويلها من استثمار في شركة زميلة إلى استثمار في شركة تابعة (إيضاح 24). نتج عن ذلك أرباح إعادة تقييم بمبلغ 2,784,264 دينار كويتي تم إدراجها في بيان الدخل للسنة الحالية.

8.4 خلال السنة تم بيع حصص من بعض الاستثمارات في شركات زميلة وقد نتج عن ذلك خسارة بيع بمبلغ 75,182 دينار كويتي (خسارة بمبلغ 749,950 دينار كويتي - 2010).

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

اسم الشركة	2011			
	القيمة العادلة	اجمالي الموجودات	إجمالي المطلوبات	نتائج الأعمال
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 للمصائب المركزية	غير مسعرة	334,952	2,025	(13,188) 31 ديسمبر 2011
الدرّة 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)

10. أراضي وعقارات بغرض المتاجرة

2010	2011	
25,078,961	18,840,662	الرصيد كما في 1 يناير
4,180,986	-	إضافات خلال السنة
(10,419,285)	(9,489,399)	مبيعات خلال السنة
18,840,662	9,351,263	الرصيد كما في 31 ديسمبر

يتضمن البند أراضي بلغت صافي قيمتها 2,508,134 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2011 (2,508,134 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2010) مسجلة باسم أطراف ذات صلة ويوجد كتب تنازل بملكية تلك الأراضي لصالح المجموعة.

11. استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل

تتمثل الاستثمارات المالية بالقيمة العادلة - بيان الدخل في استثمارات محلية مسعرة بغرض المتاجرة، وقد تم تقييمها وفقاً لأسس التقييم المبينة بإيضاح (3.3).

12. ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى

2010	2011	
2,295,708	11,363,520	ذمم تجارية
1,950,000	1,950,000	ذمة غير تجارية
22,541,467	20,611,105	مستحق من أطراف ذات صلة (إيضاح 27)
(2,341,232)	(2,471,108)	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
24,445,943	31,453,517	
1,283,766	1,468,704	دفعات مقدمة تحت حساب شراء أراضي وعقارات
25,000	105,750	مصروفات مدفوعة مقدماً
813,703	143,892	مشاريع قيد الدراسة
2,388,785	695,000	الاكتتاب في أسهم وحصص - تحت التخصيص
199,725	129,275	تأمينات مستردة
800,087	1,111,138	أرصدة مدينة أخرى
29,957,009	35,107,276	

12.1 يتضمن بند مستحق من أطراف ذات صلة مبلغ 19,939,317 دينار كويتي مستحق من إحدى الشركات الزميلة التي تعمل في مجال تطوير العقارات خارج دولة الكويت. حصلت المجموعة على قرض بمبلغ 18,768,848 دينار كويتي مقابل رهن الموجودات المملوكة لتلك الشركة الزميلة. تعتقد إدارة المجموعة ان خطر الائتمان المتعلق بهذا المبلغ منخفض جداً نظراً لأن القرض الممنوح للمجموعة مضمون بموجودات تلك الشركة الزميلة.

2010

القيمة العادلة	اجمالي الموجودات	إجمالي المطلوبات	نتائج الأعمال	آخر بيانات مالية متاحة	اسم الشركة
7,998,896	48,982,050	35,632,813	(2,194,184)	30 سبتمبر 2010	مجمعات الأسواق
2,819,801	20,568,765	14,276,059	(1,759,388)	31 ديسمبر 2010	الكويتية للمنزهاة
2,773,220	22,442,271	14,702,949	(1,219,434)	30 سبتمبر 2010	الاستثمارات الصناعية والمالية
غير مسعرة	15,957,273	8,905,386	6,650	30 سبتمبر 2010	برج هاجر
غير مسعرة	3,281,818	111,901	(85,922)	30 سبتمبر 2010	أفكار القابضة
غير مسعرة	6,416,342	3,975,457	(337,016)	31 ديسمبر 2009	عمران البحرين
غير مسعرة	633,945	50	-	31 ديسمبر 2009	الفرص الخليجية
غير مسعرة	14,677,049	80,283	1,270,988	31 ديسمبر 2010	المتاجرة العقارية
غير مسعرة	628,833	2,487	(69,879)	30 نوفمبر 2010	مزن القابضة
غير مسعرة	3,624,516	889,576	(181,993)	31 ديسمبر 2010	سبيريت العقارية
غير مسعرة	3,971,499	3,028,970	(76,221)	31 ديسمبر 2010	السالمية جروب
غير مسعرة	349,127	3,012	(18,213)	31 ديسمبر 2009	الكويتية للمصايغ المركزية
غير مسعرة	17,834,623	17,767,256	59,039	31 ديسمبر 2010	الدرة التجارية
غير مسعرة	22,631,501	10,464,740	(744,012)	31 ديسمبر 2010	برج المقام
			(5,349,585)		

9. استثمارات متاحة للبيع

2010	2011	
1,155,940	1,093,817	استثمارات في أسهم - مسعرة
28,821,659	22,811,627	استثمارات في أسهم - غير مسعرة
4,269,623	4,332,746	استثمارات في صناديق عقارية - مسعرة
3,588,401	2,100,785	استثمارات في صناديق عقارية - غير مسعرة
37,835,623	30,338,975	

9.1 تم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات المتاحة للبيع وفقاً لأسس التقييم المبينة في إيضاح (3.3).

9.2 تتضمن الإستثمارات المتاحة للبيع غير المسعرة استثمارات بمبلغ 2,503,884 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2011 (1,782,854 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2010) مدرجة بالتكلفة ناقصاً خسائر الانخفاض في القيمة.

9.3 فيما يلي تحليل الاستثمارات المتاحة للبيع على مستوي العملات:

2010	2011	
12,251,061	10,047,094	دينار كويتي
19,000,112	15,361,758	دولار أمريكي
6,584,450	4,930,123	عملات أخرى
37,835,623	30,338,975	

16. إحتياطي 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 رأس مال الشركة الأم جاز للجمعية العامة الحق في أن تقرر استعمال ما زاد على هذا الحد في الأوجه التي تراها لصالح الشركة الأم ومساهميها.

17. إحتياطي إختياري

وفقاً لمتطلبات النظام الأساسي للشركة الأم يتم تحويل نسبة مئوية – يقترحها مجلس الإدارة وتوافق عليه الجمعية العامة للمساهمين من صافي الربح 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 2011 (10 % في 31 ديسمبر 2010).

18. إحتياطيات اخرى

فائض إعادة تقييم ممتلكات ومنشآت ومعدات الاجمالي	ربح بيع اسهم خزانة	نصيب المجموعة من إحتياطيات شركات زميلة	إحتياطي التغير في القيمة العادية
3,064,312	-	166,215	(225,232)
2,257,131	5,547,886	-	(1,871,463)
5,321,443	5,547,886	166,215	(2,096,695)
5,321,443	5,547,886	166,215	(2,096,695)
458,354	-	-	211,301
5,779,797	5,547,886	166,215	(1,885,394)

فيما يلي تحليل الحركة على احتياطي التغير في القيمة العادلة:

2010	2011
3,123,329	1,704,037
27,226	192,453
(1,702,365)	39,600
255,847	15,000
(1,419,292)	247,053
1,704,037	1,951,090

الرصيد في آخر السنة

12.2 كما في 31 ديسمبر 2011، بلغت أرصدة الذمم المستحقة وغير منخفضة القيمة 11,053,117 دينار كويتي (3,963,863 دينار كويتي - 2010).

12.3 كما في 31 ديسمبر 2011، بلغت أرصدة الذمم التجارية وغير التجارية المنخفضة القيمة 2,932,191 دينار كويتي (2,562,823 دينار كويتي - 2010) مكون لها مخصص بمبلغ 2,471,108 دينار كويتي (2,341,232 دينار كويتي - 2010).

12.4 فيما يلي حركة مخصص الانخفاض في القيمة خلال السنة :-

2010	2011
2,267,026	2,341,232
74,206	129,876
2,341,232	2,471,108

الرصيد كما في 1 يناير

المحمل خلال السنة

الرصيد كما في 31 ديسمبر

12.5 فيما يلي تحليل أرصدة الذمم المدينة بالعملات:

2010	2011
8,215,086	13,240,334
21,741,923	21,866,942
29,957,009	35,107,276

دينار كويتي

دينار بحريني

13. النقد والنقد المعادل

2010	2011
7,569	16,862
3,353,718	3,361,125
561,776	504,208
-	9,150,000
3,923,063	13,032,195
-	2.1 - 1.81

نقد بالصندوق

نقد لدى بنوك ومؤسسات مالية

نقد لدى محافظ إستثمارية

مرايحات لدى بنوك ومؤسسات مالية

معدل العائد على المرايحات (%)

14. 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 كما في 31 ديسمبر 2011 / 2010.

15. أسهم خزانة

2010	2011
71,545,430	105,945,430
3.90	5.77
5,652,089	8,157,798

عدد الأسهم - سهم

النسبة الي الأسهم المصدرية (%)

القيمة السوقية

19. تمويل من الغير

2010	2011
150,929,405	109,268,848
2010	2011
102,932,212	14,140,000
47,997,193	95,128,848
150,929,405	109,268,848
10.25 - 5.50	6.5 - 5

عقود مرابحة وتورق وقروض

الجزء المتداول

الجزء غير المتداول

معدل التكلفة (%)

19.1 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.

19.2 إن تحليل إستحقاقات التمويل من الغير مبين بإيضاح رقم (3.1).

19.3 إن التمويل من الغير ممنوح مقابل رهن ممتلكات ومنشآت ومعدات (إيضاح 5) ومشروعات قيد التنفيذ (إيضاح 6) واستثمارات عقارية (إيضاح 7).

19.4 فيما يلي التمويل من الغير حسب العملة:

2010	2011
73,366,040	90,500,000
58,492,200	-
19,071,165	18,768,848
150,929,405	109,268,848

دينار كويتي

دولار أمريكي

دينار بحريني

20. ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى

2010	2011
3,201,385	3,209,710
5,219,842	3,182,429
3,482,343	2,484,077
1,296,949	1,624,484
4,957	633,129
40,660	99,961
718,329	245,165
43,795	129,269
62,452	236,336
812,649	1,026,650
14,883,361	12,871,210

ذمم تجارية

محجوز ضمان

مصاريف مستحقة

ايرادات مقبوضة مقدما

مستحق لأطراف ذات صلة (إيضاح 27)

مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

ضريبة دعم العمالة الوطنية

مصرف الزكاة

توزيعات أرباح مستحقة للمساهمين

أرصدة دائنة أخرى

21. صافي (خسائر) / أرباح استثمارات عقارية

2010	2011
5,594,773	6,505,680
(1,050,536)	(1,364,957)
4,544,237	5,140,723
7,023,078	(7,635,052)
11,567,315	(2,494,329)

إيرادات تأجير عقارات

مصاريف تشغيل - متضمنة الاستهلاك

صافي إيرادات تأجير عقارات

التغير في القيمة العادلة (إيضاح 7)

22. صافي خسائر فندقية

2010	2011
24,950	2,374,984
(6,172)	(6,004,325)
(968,477)	(1,627,010)
(949,699)	(5,256,351)

صافي إيرادات فندقية

مصاريف تشغيل

مصروفات ما قبل بدء النشاط

تتضمن مصاريف التشغيل مصروف إستهلاك مبنى الفندق وتجهيزاته بمبلغ 3,511,018 دينار كويتي (2010 - لا شيء)

23. صافي (خسائر) / أرباح استثمارات

2010	2011
1,656,973	(160,206)
382,868	307,912
(1,437,644)	(4,398,521)
602,197	(4,250,815)
102,315	(103,300)
18,431	2,103
9,969	24,700
130,715	(76,497)
732,912	(4,327,312)

إستثمارات متاحة للبيع

(خسائر) / أرباح بيع

توزيعات نقدية

خسائر الإنخفاض في القيمة

إستثمارات مالية بالقيمة العادلة - بيان الدخل

التغير في القيمة العادلة

أرباح بيع

توزيعات نقدية

24. إقتناء شركة تابعة

بتاريخ 29 ديسمبر 2011، قامت المجموعة بزيادة حصتها في شركة المتاجرة العقارية لتصبح 51.03% والبدء في ممارسة السيطرة على السياسات المالية والتشغيلية لتلك الشركة وبالتالي تم تحويلها من استثمارات في شركة زميلة إلى استثمارات في شركة تابعة في تاريخ التحويل بمبلغ 16,740,905 دينار كويتي. فيما يلي بيان بالقيمة العادلة للموجودات والالتزامات المكتتاة كما في تاريخ الإقتناء:

31 ديسمبر 2011

27,800,000	استثمارات عقارية
427,604	استثمارات متاحة للبيع
100,423	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
4,938,447	النقد والنقد المعادل
(459,387)	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
32,807,087	
(16,066,182)	حصة حقوق الجهات غير المسيطرة
16,740,905	حصة الشركة الأم في صافي الموجودات المقتناة
(1,404,900)	القيمة العادلة للمقابل المدفوع مقابل شراء حصة السيطرة (تسوية رصيد مدين)
(15,336,005)	القيمة العادلة للحصص المحولة من استثمارات في شركة زميلة
-	الشهرة الناتجة عن الإقتناء
4,938,447	النقد الناتج عن اقتناء شركة تابعة

25. ربحية السهم

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

2010	2011
5,551,428	10,525,962
1,767,641,713	1,750,694,361
3.14	6.01

صافي الربح (دينار كويتي)

المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة (سهم)

ربحية السهم (فلس)

26. توزيعات

اعتمدت الجمعية العامة لمساهمي الشركة الأم في 19 أبريل 2011 عدم توزيع أرباح عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2010.

بتاريخ 1 مارس 2012، إقترح مجلس إدارة الشركة الأم توزيع أرباح نقدية بواقع 5 % عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2011. إن هذا الإقتراح خاضع لموافقة المساهمين في الجمعية العامة للشركة.

27. 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:

2010 2011

		المعاملات
-	364,000	إيرادات أخرى
482,323	832,397	مزايا الإدارة العليا
		الأرصدة
22,541,467	20,611,105	ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى
4,957	633,129	مستحق لشركات زميلة

تخضع جميع المعاملات مع الأطراف ذات الصلة لموافقة الجمعية العامة للمساهمين.

28. الارتباطات الرأس مالية

2010 2011

5,270,389	2,765,256	رأس مال غير مستدعى - استثمارات
954,669	758,294	شراء أراضي وعقارات
11,814,194	6,367,034	عقود مبرمة عن مشاريع قيد التنفيذ
18,039,252	9,890,584	

29. الإلتزامات المحتملة

2010 2011

752,725	1,252,725	خطابات الضمان
---------	-----------	---------------

30. 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:

المجموع	القطاع الاستثماري	القطاع العقاري
22,896,115	(13,265,422)	36,161,537
(3,485,279)	(202,121)	(3,283,158)
19,410,836	(13,467,543)	32,878,379
(9,726,717)		
841,843		
10,525,962		

2010			
المجموع	القطاع الاستثماري	القطاع العقاري	
19,356,092	(5,474,503)	24,830,595	الإيرادات
(3,565,425)	(118,169)	(3,447,256)	التكاليف المباشرة
15,790,667	(5,592,672)	21,383,339	مجمّل الأرباح
(11,419,396)			تكاليف غير موزعة
1,180,157			فروق تقييم العملة
5,551,428			صافي الأرباح

التوزيع الجغرافي

2011				
المجموع	أخرى	دول الخليج	دولة الكويت	
23,425,832	(2,766,599)	(2,242,789)	28,435,220	إجمالي الإيرادات
(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)

2010				
المجموع	أخرى	دول الخليج	دولة الكويت	
18,517,236	(40,972)	(2,000,321)	20,558,529	إجمالي الإيرادات
(12,965,808)	-	(1,702,022)	(11,263,786)	إجمالي المصروفات
5,551,428	(40,972)	(3,702,343)	9,294,743	صافي الربح / (الخسارة)

التوزيع الجغرافي للموجودات والمطلوبات

المطلوبات		الموجودات		
2010	2011	2010	2011	
147,175,496	103,679,593	338,598,723	324,500,977	دولة الكويت
19,566,710	19,455,503	68,626,043	64,585,307	دول الخليج
-	-	2,352,301	1,335,575	أخرى
166,742,206	123,135,096	409,577,067	390,421,859	



