

التجارية.. إستثمارك العقاري الناجح



التقرير السنوي
2006



نهج عقاري مبتكر.. وفق الشريعة الإسلامية

نهج عقاري مبتكر.. وفق الشريعة الإسلامية

التقرير السنوي
2006



نهج عقاري مبتكر.. وفق الشريعة الإسلامية

+965 805252
www.altijaria.com





سمو الشيخ
نواف الأحمد الجابر الصباح
ولي عهد دولة الكويت



صاحب السمو الشيخ
صباح الأحمد الجابر الصباح
أمير دولة الكويت

نهج عقاري مبتكر.. وفق الشريعة الإسلامية

المحتويات..

7	السادة أعضاء مجلس الإدارة
8	كلمة السيد رئيس مجلس الإدارة
10	المؤشرات المالية
13	تقرير هيئة الرقابة الشرعية

المشاريع المحلية..

16	كويت تريد سنتر
17	سيمفوني
18	مجمع الدوم الترفيهي
19	مجمع جمان السكني
20	مجمع رُبي السكني
21	مشروع X-Zone
22	مجمع الكويت الدولي للتس
23	برج الشروق
24	أرندا
25	فندق ومجمع هيلتون

المشاريع الخارجية..

28	مشروع أبراج البيت - برج هاجر وبرج المقام - السعودية
29	مشروع تطوير وسط مدينة جدة - السعودية
30	مشروع تطوير وسط مدينة أبها - السعودية
31	منتزه عين عذاري - البحرين

البيانات المالية..

58 - 33



مثابرة في الأداء... واستمرار في الإنجازات



أعضاء مجلس الإدارة



عدوان محمد العدواني
نائب رئيس مجلس الإدارة



عبدالفتاح محمد رفيع معرفي
رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب



جمال عبدالحميد المطوع
عضو مجلس الإدارة



الشيخ / فهد يوسف الصباح
عضو مجلس الإدارة



عبد الله عبد العزيز القندي
عضو مجلس الإدارة



ابراهيم محمد الفاهم
عضو مجلس الإدارة



عبدالعزيز مبارك الحساوي
عضو مجلس الإدارة



محمد جاسم الوزان
عضو مجلس الإدارة

كلمة السيد رئيس مجلس الإدارة

بسم الله الرحمن الرحيم

حضرات السادة المساهمين الكرام
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

يسعدني ويطيب لي بالأصالة عن نفسي وبالنيابة عن أخواني أعضاء مجلس الإدارة أن نضع بين أيديكم التقرير السنوي للشركة التجارية العقارية والذي نعرض لكم من خلاله ما حفل به عام 2006 من إنجازات للشركة متضمناً البيانات المالية وتقرير مراقبي الحسابات والهيئة الشرعية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2006.

إن إستراتيجية الشركة تركز بشكل أساسي على مبادئ التحفظ وقياس المخاطر بشكل عام والعمل على اقتناص الفرص الاستثمارية والعقارية والتوسع الجغرافي لتحقيق أقصى درجات النمو والازدهار وتويع مصادر الإيرادات في تلك المجالات التي بدأنا نجني ثمارها خلال عام 2006 والتي ظهرت بشكل واضح بتحقيق الشركة للعوائد المرتفعة، حيث ارتفع صافي ربح الشركة في عام 2006 إلى 35,6 مليون د.ك مقابل نحو 33,1 مليون د.ك في عام 2005 أي بزيادة بلغت 2,5 مليون د.ك وارتفاع صافي حقوق المساهمين من 194.7 مليون د.ك في عام 2005 إلى 198.7 مليون د.ك في عام 2006 وبنسبة ارتفاع بلغت 2% أي ما يعادل 4 مليون د.ك، وكذلك ارتفاع قيمة إجمالي الموجودات إلى 311 مليون د.ك في عام 2006 مقابل 284 مليون د.ك في عام 2005.

وبناءً على تلك النتائج المحققة في العام 2006 يوصى مجلس الإدارة بتوزيع أرباح نقدية بنسبة 12% من القيمة الاسمية للسهم وكذلك بتوزيع أسهم منحة وبنسبة 8% من إجمالي رأس مال الشركة. ومن الجدير بالذكر أن توصيات مجلس الإدارة بشأن توزيع الأرباح تم وضعها على أسس ومنهجية ترتبط بنشاط الشركة ونمو الإيرادات وانعكاساتها على استثمارية تحقيق الأرباح ونموها سواء خلال المرحلة الزمنية السابقة أو المستقبلية وبهدف واضح هو خلق قيمة مضافة للمساهمين من خلال تحقيق عوائد مرتفعة على استثمارهم وبعيدا عن مخاطر وتقلبات الأسواق.

السادة المساهمين الكرام،،

لقد استمرت الشركة التجارية العقارية في السير على خطة الارتقاء بالأداء ومواصلة تحقيق عوائد مرتفعة ضاهت في نتائجها ما تم تحقيقه في العام الماضي، ومن خلال إستراتيجيتها التي يتم بشكل متواصل



حيث نود التأكيد على أن الكادر البشري يعد من أهم أصول الشركة والركيزة التي نعتمد عليها لوضع خططنا الإستراتيجية قيد التنفيذ لتعود على الشركة بالنتائج القيمة، ولقد وضعنا نصب أعيننا على أهمية صقل وتنمية تلك الموارد البشرية بمختلف الوسائل المتطورة والحديثة، حيث سوف يتم البدء في تطبيق المرحلة الأولى من برنامج شراء الاسهم للموظفين والذي تم تصميمه طبقاً للمعايير الدولية و تعليمات الجهات المختصة في دولة الكويت وانطلاقاً من موافقة الجمعية العمومية السابقة للشركة التي وافقت على زيادة رأس مال الشركة بمقدار 2 % وتخصيص الزيادة للبرنامج، كما تمت الاستعانة مؤخراً بشركة بوز آلن هاملتون كجهة لمراجعة وإعادة هيكلة الجهاز الإداري للشركة وذلك لإعداد فريق العمل وكيان الشركة ككل خلال الفترة المقبلة والتي سوف تكون مليئة بالمشاريع الضخمة وتهيئة الأجواء المناسبة للانطلاق الواعية والواعدة لشركتكم.

السادة المساهمين الكرام،،

إن اعتمادنا على الله عز و جل وسعي الأخوة أعضاء مجلس الإدارة لوضع منهجية العمل و تطويره وفق خبراتهم في مختلف القطاعات والمجالات ليتواكب مع تطور الشركة وتوسيع نطاق أعمالها يعد من أساسيات عملنا نحو استمرارية نمو وتطوير أداء وعوائد الشركة بشكل عام بعيداً عن المخاطر و تقلبات الأسواق و يبقى لنا أن نجدد لكم وعودنا التي دأبنا على تحقيقها بان تكون مستمرة وفق النهج والسياسة المتبعين لدينا.

وفي الختام أقدم إليكم بالشكر الجزيل على ثقتكم الكبيرة التي تعتبر دافعاً ودعماً لمسيرتنا وأدعوكم لإسدائنا النصح بأرائكم السديدة كما تمودنا منكم دائماً بحيث تتضافر مع جهودنا وسعينا المستمر لتحقيق الأهداف المنشودة وكما عودناكم أعزائي المساهمين أن سياسة الباب المفتوح لإدارة الشركة والقائمين عليها إحدى شعاراتنا العملية و يصاحب ذلك الشفافية في طرح المعلومات.

وأقدم بخالص الشكر والتقدير من جميع الإخوة أعضاء مجلس الإدارة وكذلك الإدارة التنفيذية والعاملين بالشركة على أدائهم وجهودهم داعين الله العليّ القدير أن يوفقنا جميعاً لتحقيق المزيد من الأداء والأهداف المنشودة وأن يسدد خطانا لما فيه الخير والمصلحة لشركتكم وبلدنا الغالي في ظل التوجيهات السامية والإدارة الحكيمة لحضرة صاحب السمو الشيخ / صباح الأحمد الجابر الصباح أمير البلاد المفدى وولي عهده الأمين سمو الشيخ/ نواف الأحمد الجابر الصباح ورئيس مجلس الوزراء الشيخ/ ناصر المحمد الأحمد الجابر الصباح حفظهم الله و رعاهم.

والسلام عليكم ورحمة الله و بركاته،،،



عبد الفتح محمد رفيع معرفي

رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب

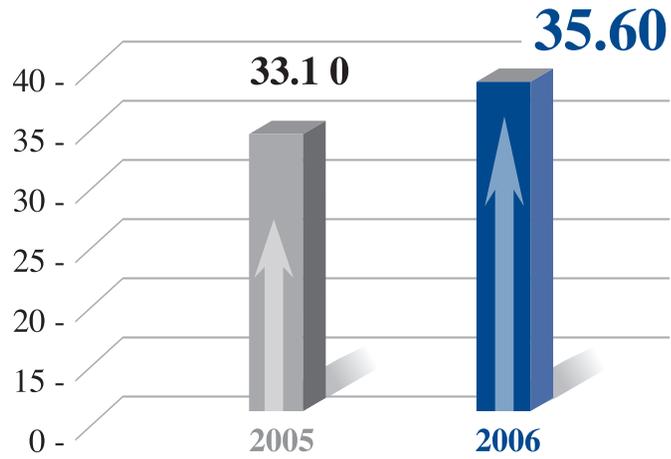
مراقبتها ومراجعتها وتطويرها بما يتلاءم مع اتجاهات النمو والتطور في أداء الأسواق المحيطة بنا مع الحفاظ على مبدأ التحفظ وقياس المخاطر والبحث المستمر عن فرص استثمارية أفضل لتحقيق مكاسب أعلى تحكمها المعايير والمقاييس الدولية. وهكذا أظهرت نتائج تطبيق هذه الإستراتيجية تأثيرها الإيجابي على الشركة وارتفاع إيراداتها كما إرتبطت هذه الاستراتيجية بمجموعة من العوامل والمؤثرات المترتبة بتحالفات مع شركاء وشركات ذات ثقل وسمعة هامة سواء داخل دولة الكويت أو في دول مجلس التعاون الخليجي، حيث توسعت الشركة في استثماراتها وتحالفاتها، استناداً إلى مبدأ تنويع مصادر الاستثمار وخلق قنوات جديدة واقتناص أفضل الفرص الاستثمارية ضمن التوسع الجغرافي والتي تدرج جميعها ضمن إطار الدراسة الوافية والشاملة، ومن المشاريع الاستثمارية التي تمت ضمن تحالفات محلية وخارجية، ما قامت به الشركة من أنشطة في المملكة العربية السعودية في تملك برج هاجر وبرج المقام ضمن مشروع مجمع أبراج البيت السكني في رحاب مكة المشرفة. كما تأهلت الشركة التجارية العقارية وضمن تحالف يضم أيضاً مجموعة من الشركات والبنوك الاستثمارية الخليجية لمشروع تطوير وسط مدينة جدة وذلك بهدف إعداد المخططات والدراسات الخاصة بالمشروع، بالإضافة إلى أن الشركة التجارية العقارية تأهلت للقيام بتطوير واحدة من أهم مناطق الجذب السياحي في المملكة العربية السعودية وهي منطقة وسط مدينة أبها في منطقة عسير في المملكة العربية السعودية، وضمن تحالف استراتيجي مع مجموعة من الشركات الخليجية.

ولم يقتصر توسع الشركة على المملكة العربية السعودية حيث أسست التجارية العقارية مع مجموعة من الشركاء الاستراتيجيين الشركة التجارية فينشر العقارية في مملكة البحرين، لتكون احد الأذرع العقارية للشركة في المملكة، كما امتد نشاط الشركة إلى دولة الإمارات العربية المتحدة وبالتحديد في إمارة أبو ظبي حيث تمت المساهمة في تأسيس شركة كيو للمنتزهات والأسواق التجارية بالتحالف مع مجموعة من الشركاء الاستراتيجيين. واستكمالاً لسلسلة استثماراتنا واقتناص أفضل الفرص، نعمل حالياً على إنهاء كافة الإجراءات اللازمة لتأسيس الكيان القانوني لأنشطتنا في المملكة المغربية وبالتحالف مع مجموعة من الشركاء المحليين و الخليجيين، لتكون الشركة المذكورة الذراع الاستثماري لأنشطتنا في المملكة المغربية.

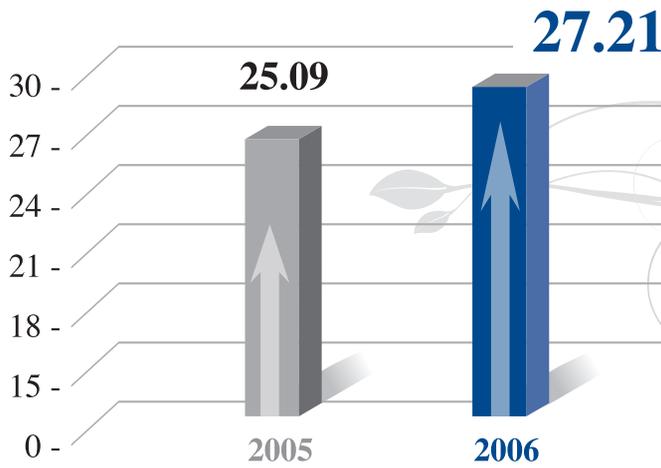
إن دخولنا في استثمارات بهذا الحجم وعلى هذا المستوى من التوسع هو نتيجة واضحة للجهود المكثفة والمستمرة للأخوة أعضاء مجلس الإدارة والإستراتيجية المنبثقة عن وعي وإدراك لتطلعات وأهداف شركتكم مما يضمني على تلك الإستراتيجية طابع المرونة لما فيه صالح الشركة وبلورة دورها الرائد في مختلف مجالاتها وقطاعاتها على المستوى المحلي والإقليمي والخارجي. وعند حديثنا عن أداء الشركة فإن الدور الهام والفعال لجميع العاملين بالشركة وقدرتهم العالية على تحقيق الأهداف ووضع الإستراتيجية قيد التنفيذ لتعود على الشركة بالنتائج المميزة والمستقرة والتي تفوق التوقعات أحياناً يعد أحد ركائز النجاح للشركة.

المؤشرات المالية

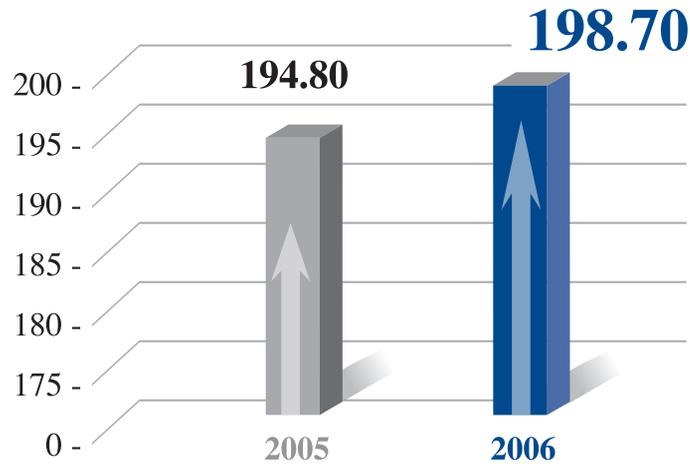
صافي الأرباح (مقرباً إلى المليون د.ك.)



ربحية السهم / فلس

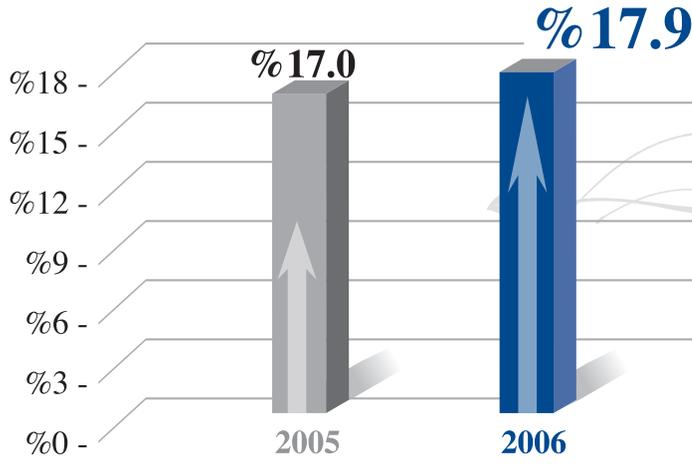


صافي حقوق المساهمين (مقرباً إلى المليون د.ك.)

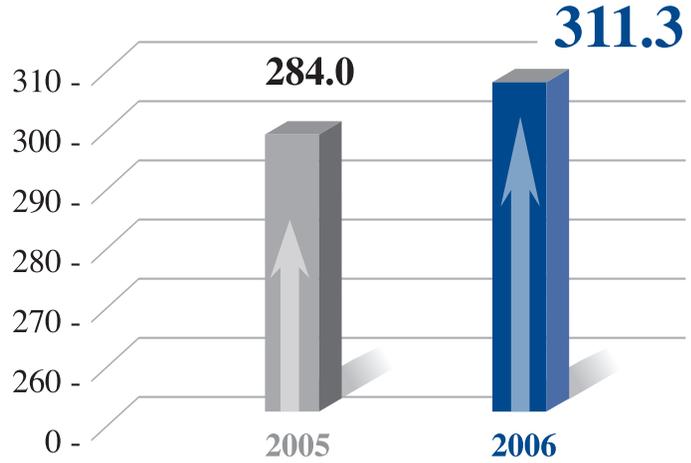


المؤشرات المالية

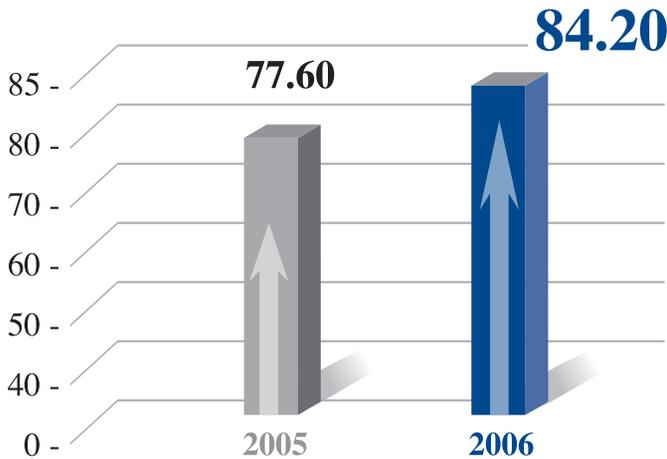
العائد على حقوق المساهمين (نسبة مئوية %)



إجمالي الأصول (مقرباً إلى المليون د.ك)



الاستثمارات العقارية (مقرباً إلى المليون د.ك)





مثابرة في الأداء... واستمرار في الإنجازات



تقرير هيئة الرقابة الشرعية

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

وفقاً لعقد الارتباط الموقع معنا، قمنا بتدقيق العقود والمعاملات التي أبرمتها الشركة لإبداء الرأي في مدى التزام الشركة بأحكام الشريعة الإسلامية كما تم بيانها في الآراء والإرشادات والقرارات الشرعية التي تم إصدارها من قبلنا خلال الفترة المنتهية في 2006/12/31.

تقع مسؤولية الالتزام بتنفيذ العقود والمعاملات طبقاً لأحكام الشريعة الإسلامية كما تم بيانها من قبلنا على إدارة الشركة، أما مسؤوليتنا فتتعلق في إبداء رأي مستقل في مدى التزام الشركة بذلك بناء على تدقيقنا.

لقد قمنا بتدقيقنا طبقاً لمعايير الضوابط الصادرة هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية التي تتطلب منا تخطيط وتنفيذ إجراءات التدقيق والمراجعة من أجل الحصول 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.

لقد قمنا بتدقيقنا على أساس فحص عينات من كل نوع من أنواع العقود والمعاملات المنفذة خلال الفترة طبقاً لنماذج حصر العمليات المعتمدة من الشركة، ونبقى بأن أعمال التدقيق التي قمنا بها توفر أساساً مناسباً لإبداء رأينا.

في رأينا:

- إن الشركة خلال الفترة المحددة قامت بما يجب عليها من إجراءات بغرض ضمان الالتزام بتنفيذ العقود والمعاملات طبقاً لأحكام الشريعة الإسلامية كما يتم بيانها في الآراء والإرشادات والقرارات الشرعية الصادرة من قبلنا خلال الفترة المحددة.
- تقع مسؤولية إخراج الزكاة على المساهمين.

هيئة الرقابة الشرعية

د. عبد الباري محمد علي مشعل
عضواً تنفيذياً

د. عصام خلف العنزي
عضواً

د. عبد الرزاق خليفة الشايجي
رئيس الهيئة



وثقتہ فأوفینا

المشاريع المحلية..



كويت توريد سنتر

مركز الكويت التجاري جوهرة في قلب المدينة يبرز الوجه الحضاري والمتطور لمدينة الكويت. ويقع المشروع في شارع السور في مدينة الكويت ويتميز بارتفاعه 41 طابق مطلقاً على حدائق السور. «كويت توريد سنتر» مجمع تجاري يتكون من سرداب وأرضي وميزانين وطابق أول يحتوي على محلات تجارية ومطاعم ومواقع ترفيهية ونادي صحي وحمام سباحة. وبرج مكاتب بإرتفاع 35 طابق متكرر مكاتب. لكل ستة طوابق منها حديقة مغلقة والمبنى مزود بكافة أنظمة الخدمات الذكية المتطورة.



سيمفوني

فندق ومجمع «سيمفوني» والذي يجمع في طياته برجين يحتويان على برج فندق سياحي بارتفاع متوسط 20 طابق وآخر مكاتب بارتفاع متوسط 12 طابق كما يضم المشروع مجمع تجاري مكون من أربعة طوابق تحتوي على محلات تجارية ومطاعم ومقاهي. ونادي صحي، والمشروع بارتفاع 20 طابق، ويتميز المشروع بإطلاله على شارع الخليج العربي من الشمال وعلى شارع سالم المبارك من الجنوب في منطقة السالمية بمساحة إجمالية قدرها 11,749م².



مجمع الدوم الترفيهي

يتميز مجمع الدوم الترفيهي بموقعة الخلاب على الطريق الساحلي بمنطقة أبو حليفة. وتبلغ مساحة المشروع 9,898م² ويحتوي على قبة زجاجية ضخمة. يتكون المشروع من طابقين، الطابق الأرضي بمساحة 4,525م² والسرداب بمساحة 4,193م². يحتوي المشروع على مجموعة من المطاعم والمقاهي المميزة بالطابق الأرضي تطل على حدائق ونوافير وشلالات بالإضافة إلى صالة كبيرة لألعاب الفيديو وأخرى للبولينج والبيلياردو في طابق السرداب وترتبط الحركة داخل المجمع بمصعد بانورامي وسلالم كهربائية. كما يحيط المبنى بمجموعة من مواقف السيارات والزراعات التجميلية الخارجية.



مجمع جُمان السكني

يقع مجمع جمان السكني بمنطقة المهبولة، ويقع المشروع على طريق الفحاحيل السريع على مساحة 7,950م² ويحتوي على شقق سكنية مختلفة المساحات وشقق طابقين Penthouse ومجموعة من الفلل Town House تتمتع بالخصوصية، ويحيط بالمشروع مجموعة من الحدائق والزراعات المميزة وبوسط المشروع حدائق وحمامات للسباحة وخدمات ترفيهية وألعاب ونادي صحي.



مجمع رُبي السكني

يقع مجمع رُبي بمنطقة المهبولة، مقابل طريق الفحاحيل السريع مباشرة بمساحة 5,373م² وهو عبارة عن مجمع سكني معالج بطريقة معمارية مبتكرة حيث يتخلل برج الشقق مساحات زراعية داخلية تعطي الإحساس بإيحاء الجبال الخضراء ويحتوي المشروع على شقق سكنية مختلفة المساحات وشقق طابقين Penthouse وأيضاً فلل منفصلة المداخل بحدائق خاصة بها كما يتوسط المشروع مناطق زراعة وحدائق وحمامات سباحة وخدمات ترفيهية وأيضاً نادي صحي يوفر لسكاني المشروع كل سبل الراحة والترفيه.



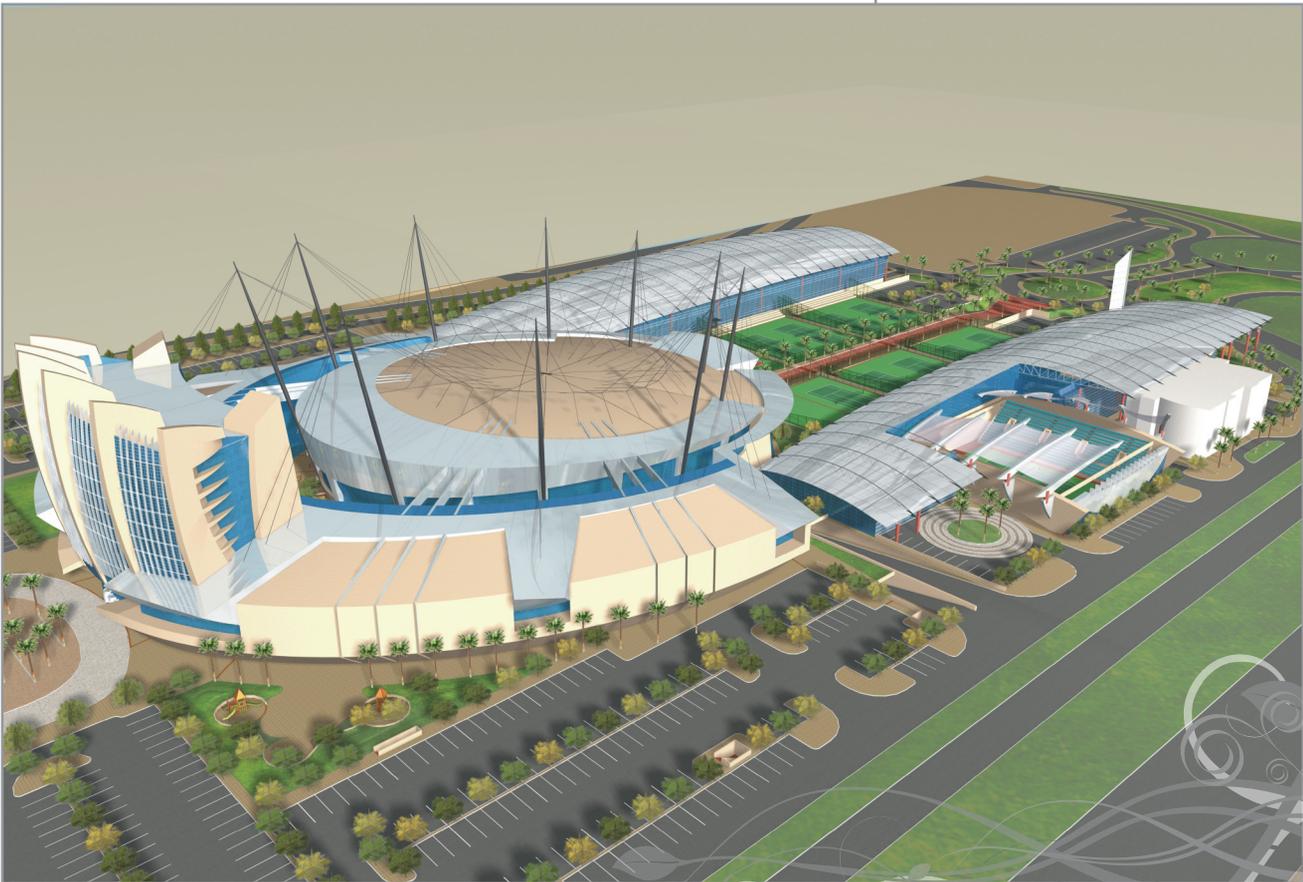
مشروع X-Zone

مشروع X-Zone مشروع ترفيهي خدمي يقع على الشريط الساحلي بمنطقة أبو خليفة وتبلغ مساحة الأرض 5,940م² حيث يتيح الفرصة لجميع الأعمار للترفيه، ويتكون المشروع من سرداب وارضى وميزانين لنشاط تجاري، ويحتوي المشروع على صالات ألعاب ومطاعم وكافيتريات وأنشطة ترفيهية متنوعة مطورة وإلكترونية حديثة ومواقف للسيارات سطحية وفي السرداب.



مجمع الكويت الدولي للتنس

يعد من المشاريع الحديثة على مستوى الشرق الأوسط التي تعتبر واجهة حضارية للكويت بمساحة تصل إلى 70.000 متر مربع ويضم استاداً رئيسياً مغطى للتنس وملاعب أخرى للتنس والإسكواش بالإضافة إلى فندق ومجمع تجاري والعديد من الخدمات والأنشطة الترفيهية والرياضية والترفيهية وجاري حالياً تنفيذه. وتبلغ تكلفة الاستثمار به بنحو 28 مليون د.ك. ويعتبر هو المشروع الأول من نوعه على مستوى العالم نظراً لمكوناته وحجم الاستثمار فيه . وسيكون المشروع أحد أهم المعالم الرياضية في العالم والمنطقة ومركزاً للبطولات العالمية للعبة، حيث تمتلك الشركة التجارية العقارية حوالي 25 % من المشروع المذكور.



برج الشرق

هو عبارة عن برج مكاتب إدارية يشمل محلات تجارية على شارع جابر المبارك بمنطقة الشرق والتي تعتبر منطقة الأعمال الأولى في الكويت. يتكون المشروع من 21 طابق متكرر مكاتب إضافة إلى أدوار تجارية في الميزانين الأرضي والسرداب. وقد تم تزويد المشروع بكافة الخدمات التشغيلية الحديثة.



أرندا

في موقع يبعد حوالي ثلاثين كيلومتر جنوب شرق الكويت، يقام صرح أرندا العقاري الذي يعد أكبر مشروع يمتلكه قطاع خاص في الكويت وذلك على مساحة أرض إجمالية قدرها حوالي 66,000 متر مربع موزعة على قطعتي أرض يفصل بينهما الطريق الساحلي الجنوبي تبلغ مساحة القطعة الأولى منهما حوالي 54,000 متر مربع في حين تحتل مساحة القطعة الثانية حوالي 12,000 متر مربع. تتلخص فكرة مشروع أرندا في إنشاء مدينة صغيرة أو مجمع سكني وتجاري وسياحي كبير. حيث من المقرر أن يضم المشروع برجاً يحتويان على وحدات سكنية مختلفة الأحجام والمواصفات، ومساحات مكتبية في شق أحد البرجين، ونادي رياضي وترفيهي ومستشفى يتسع لحوالي 150 سريراً ومخصص بطب الأطفال وأيضاً مجمع تجاري لخدمة المشروع، ومنتجع صحي يحتوي على حوالي مئة جناح تطل جميعها على الجهة البحرية ويضم أيضاً عيادات طبية بتخصصات متعددة.



فندق منتجع هيلتون - الكويت

يقدم مفهوماً جديداً لأسلوب الحياة الراقية حيث الرخاء والرفاهية. فندق ومنتجع الهيلتون الكويت بتصنيف خمس نجوم بمقاييس عالمية ويطل على أفضل شواطئ الكويت ويحتوي على كافة المقومات التي تحكي الكثير عن مكانتكم وأسلوب حياتكم. ويحتوي على غرف فاخرة وشاليهات مفروشة، 52 شالية رئاسي، 12 شالية ملكي، ونظام استوديو، 5 مطاعم، منتجع صحي، نادي رياضي كامل التجهيزات وخدمات ترفيهية، حيث تعتبر الشركة التجارية العقارية من المساهمين الرئيسيين في الشركة الكويتية للمنتزهات المألقة للمنتجع ونسبة 31% من إجمالي رأس مال الشركة جنباً إلى جنب مع مجموعة من الشركاء الإستراتيجيين.





وثقتہ فأوفینا

المشاريع الخارجية..

مشروع أبراج البيت - برج هاجر، برج المقام - السعودية



مشروع أبراج البيت **برج هاجر والمقام** من على ساحات الحرم الشريف مباشرة وعلى بعد الخطوات من الكعبة المشرفة ، يطل برج هاجر أحد أبراج مشروع أبراج البيت مطمئناً على باب الملك عبد العزيز تلبية لفئة أنعم الله عليها بدين الإسلام وبسعة الرزق ، تتوق لإمتلاك بيت جديد على عتبات البيت العتيق.

برج هاجر يتألف من 31 دور ، يشغل 10 أدوار منها فندق «موفنبيك» ، وباقي الأدوار تعتبر بمثابة مجمع شقق فندقية مفروشة متاحة لتملك المنفعة على مدار العام لمدة 25 ، ولعل أهم ما يميز برج هاجر إن إدارة الفندق «الموفنبيك» تتولى خدمة الشقق السكنية لتمنح مالكيها طوال فترة إقامتهم شعوراً متميزاً من الخدمة الفندقية الراقية.

هذا ويتكون المشروع من عدد 21 دوراً من الشقق الفندقية مما يجعل الإمتلاك فيها فرصة مثالية للتفرغ لأداء المناسك والطاعات بعيداً عن كل إنشغال لأن توفير الراحة المطلقة للمستثمرين سيكون من اختصاص إدارة برج هاجر.

برج المقام الذي يعد ثاني الأبراج السبعة لمشروع أبراج المقام من حيث الإرتفاع وعدد الوحدات السكنية فيه حيث يبلغ عدد أدواره 45 دوراً متعددة الإستثمار بين فندق وشقق فندقية، صكوك إنتفاع وغيره من أوجه الإستثمار المتاحة.

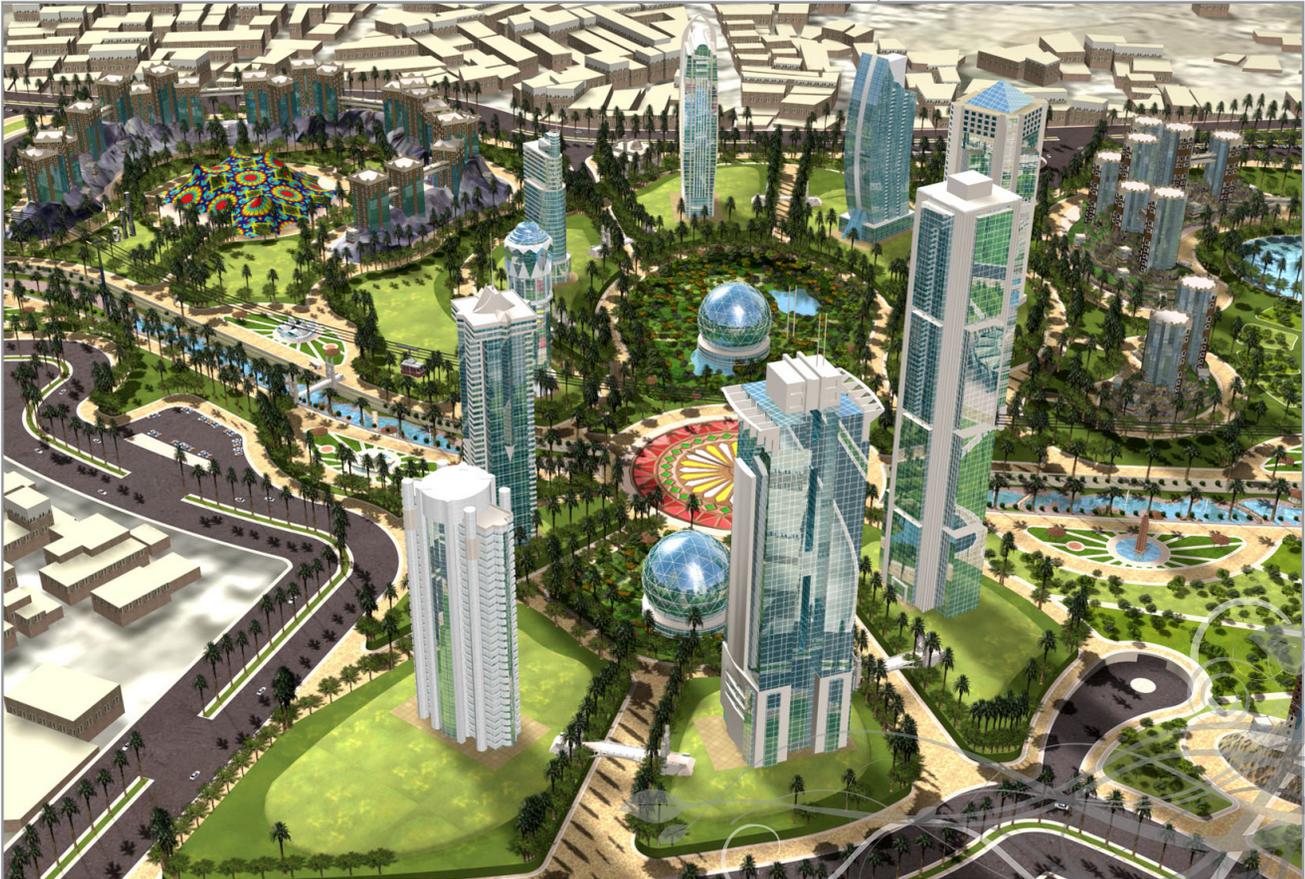
مشروع تطوير وسط مدينة جدة - السعودية

يعتبر هذا المشروع من أكبر المشاريع الحضرية التنموية التي يتم التخطيط لها في المملكة العربية السعودية، حيث تأهلت الشركة التجارية العقارية ضمن تحالف استثماري لإعداد كافة الدراسات والمخطط العام بقصد التأهل للقيام بدور المطور للمشروع لاحقاً. ويتمثل هذا المشروع بالرغبة التي أبدتها أمانة محافظة مدينة جدة في المملكة العربية السعودية وذلك لإعداد مخطط متكامل لتنفيذ وتطوير منطقة «مركز مدينة جدة» والتي تشمل: المنطقة التاريخية ومنطقة البلد والواجهة البحرية المتاخمة لها باعتبارها قلب مدينة جدة التاريخي والاقتصادي والسياحي. يشتمل هذا المشروع التنموي على دراسة كاملة يتم إعدادها من قبل استشاريين متخصصين للوضع الراهن لوسط مدينة جدة ومن ثم القيام بإعادة تصميمها ومن ثم بناء وإنشاء وتجهيز المنطقة لتلبي كافة النواحي الإدارية والسكنية والتجارية والترفيهية. تبلغ المساحة الإجمالية للمشروع حوالي ستة ملايين متر مربع.



مشروع تطوير وسط مدينة أبها - السعودية

باعتبار الوضع الخاص الذي تتمتع به مدينة أبها من المناظر الطبيعية الخلابة واعتدال الجو على مدار السنة، والى التوجه التي تشهده هذه المدينة الجميلة من قبل إمارة منطقة عسير لإعدادها وجهة سياحية، فقد أبرم مجلس الاستثمار في منطقة عسير اتفاقية مع تحالف يضم الشركة التجارية العقارية ومجموعة من شركات استثمارية للقيام بدراسة شاملة لوسط مدينة أبها وعلى مساحة تبلغ حوالي 2 مليون متر مربع لتقديم أفضل البدائل المتوافرة لتطوير مركز المدينة. وقد قام التحالف بتوقيع هذه الاتفاقية مع صاحب السمو الملكي الأمير خالد الفيصل آل سعود أمير منطقة عسير ورئيس مجلس الاستثمار في المنطقة. وقد حظي المشروع بمباركة خادم الحرمين الشريفين الملك عبد الله بن عبد العزيز خلال زيارته الأخيرة للمنطقة حيث قام بتدشين المشروع.



منتزه عين عذاري - البحرين

ومن ضمن المشاريع التي تساهم فيها التجارية العقارية خارج دولة الكويت على نظام (B.O.T) مشروع منتزه عين عذاري بالمشاركة مع شركة مجمعات الأسواق التجارية الكويتية وشركة الخليج للتعمير (البحرين).
ويقع في مملكة البحرين على شارع الشيخ عيسى بن سلمان وتصله 5 دقائق عن جسر الملك فهد وتبلغ مساحة المشروع 170,000 م² ويضم العديد من الوسائل الترفيهية والمراكز التجارية وصالات ومطاعم.
ويتوقع له أن يحتل مكانه خاصة في مملكة البحرين نظراً لتفرد مكوناته التي لا ينافسها أي مشروع آخر بالمملكة بالإضافة إلى موقع المشروع الذي يعتبر علامة تاريخية في البحرين ودول الخليج.





وثقتهم فأوفينا

البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقبي الحسابات المستقلين

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2006

المحتويات..

34	تقرير مراقبي الحسابات المستقلين
36	الميزانية العمومية المجمعة
37	بيان الدخل المجمع
38	بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
40	بيان التدفقات النقدية المجمع
58 - 41	إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

بدر وشركاه برابيس وترهاوس كوبرز

ص.ب: 20174 الصفاة 13062

مجمع دار الموضي - الدور السابع

شارع أحمد الجابر - الشرق - الكويت

تلفون: 2408844 (965)

فاكس: 2408855 (965)

البريد الإلكتروني: pwc.kwt@kw.pwc.com

MOORE STEPHENS PUBLIC ACCOUNTANTS

AL NISF & PARTNERS

مور ستيفنس النصف وشركاه

محاسبون قانونيون

ص.ب. 25578، الصفاة 13116 الكويت

برج الشهيد، الدور الرابع

ش. خالد بن الوليد، شرق، الكويت

تلفون: +9652426999

فاكس: +9652401666

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين

الشركة التجارية العقارية

شركة مساهمة كويتية (مقفلة)

دولة الكويت

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين إلى السادة المساهمين المحترمين،

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة المرفقة للشركة التجارية العقارية ش.م.ك.م («الشركة الأم») وشركاتها التابعة (يشار إليها مجتمعة «بالمجموعة») والتي تتضمن الميزانية العمومية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2006 والبيانات المجمعة للدخل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ وكذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة والإيضاحات التفصيلية الأخرى.

مسئولية الإدارة عن البيانات المالية المجمعة

إن إدارة الشركة الأم هي المسؤولة عن إعداد هذه البيانات المالية المجمعة وكذلك العرض العادل لها وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية. وتتضمن هذه المسؤولية إجراء التصميم والتطبيق وكذلك الحفاظ على الرقابة الداخلية المتعلقة بالإعداد والعرض العادل للبيانات المالية المجمعة التي تخلو من الأخطاء المادية الناتجة إما عن الاحتيال أو الخطأ وكذلك اختيار وتطبيق السياسات المحاسبية المناسبة وإجراء التقديرات المحاسبية المعقولة وفقاً للظروف.

مسئولية مراقبي الحسابات

إن مسؤوليتنا هي إبداء الرأي في هذه البيانات المالية المجمعة بناء على تدقيقنا. باستثناء ما هو مذكور في الفقرة أدناه فيما يتعلق بالإيضاح 8.1، فقد قمنا بالتدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، وتتطلب تلك المعايير أن نمثل للمتطلبات الأخلاقية وإجراء التخطيط وأداء التدقيق للحصول على تأكيد معقول بأن البيانات المالية المجمعة خالية من الأخطاء المادية.

يتضمن التدقيق القيام بإجراءات للحصول على دليل تدقيق حول المبالغ والإيضاحات في البيانات المالية المجمعة. إن إجراءات التدقيق المختارة تعتمد على رأي مراقب الحسابات وتتضمن خطر تقييم وجود الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة سواء كان ذلك ناتجاً عن الاحتيال أو الخطأ. وعند إجراء ذلك التقييم للمخاطر يأخذ مراقب الحسابات في الاعتبار الرقابة الداخلية المتعلقة بالإعداد والعرض العادل من قبل الشركة الأم للبيانات المالية المجمعة وذلك لتصميم إجراءات التدقيق الملائمة للظروف ولكن ليس بهدف إبداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية للشركة الأم.

يتضمن التدقيق أيضا تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومعقولية التقديرات المحاسبية التي أجريت من قبل الإدارة وكذلك تقييم العرض الشامل للبيانات المالية المجمعة.

ونحن نعتقد أن دليل التدقيق الذي حصلنا عليه يعتبر كافيا وملائما ليكون أساسا لإبداء رأينا حول التدقيق.

كما هو مبين في إيضاح 8.1 من الإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، فقد قامت المجموعة بإثبات قيمة الحصص في محافظ استثمارية مشتركة بإدارة الغير بأقل من القيمة الواردة في تقرير مدير المحافظ بمبلغ 9,931,783 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2006 (22,403,387 دينار كويتي - كما في 31 ديسمبر 2005). ونظرا لعدم قيام مدير المحافظ بموافقاتنا بمصادقة توضح مكونات المحافظ، وأسس تقييمها وبيان أي التزامات متعلقة بها وعدم إمكاننا القيام بإجراء تدقيق بديل للتحقق من ذلك، لم نتمكن من التأكد من صحة تقييم تلك المحافظ كما في 31 ديسمبر 2006.

الرأي

برأينا، وفيما عدا أثر أية تعديلات على البيانات المالية المجمعة قد تكون ضرورية فيما لو كنا قد تحققنا من التأكيدات المشار إليها في الفقرة أعلاه، فإن البيانات المالية المجمعة تعبر بصورة عادلة، في جميع النواحي المادية، عن المركز المالي المجموع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2006 وعن أدائها المالي وتدفعاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقا للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أمور نظامية أخرى

برأينا كذلك ان الشركة الام تمسك حسابات منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس الإدارة متفقة مع ما ورد في دفاتر الشركة الأم، وأنها قد حصلنا على المعلومات التي رأيناها ضرورية لأداء مهمتنا، وأن البيانات المالية تتضمن كل مانص عليه قانون الشركات التجارية لسنة 1960 والتعديلات اللاحقة له والنظام الأساسي للشركة الأم على وجوب إثباته فيها، وإن الجرد قد أجري وفقاً للأصول المرعية، وأنه في حدود المعلومات التي توفرت لدينا لم تتم خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2006 مخالفات لأحكام قانون الشركات التجارية لسنة 1960 والتعديلات اللاحقة له والنظام الأساسي للشركة الأم على وجه يؤثر مادياً في نشاط المجموعة أو في مركزها المالي المجموع.



بدر عبدالله الوزان

سجل مراقبي الحسابات رقم 62 فئة أ
بدر وشركاه- برايس وترهاوس كوبرز



قيس محمد النصف

سجل مراقبي الحسابات رقم 38 فئة أ
من مورستيفنس النصف وشركاه
عضو في مورستيفنس العالمية

الشركة التجارية العقارية - شركة مساهمة كويتية مغلقة وشركاتها التابعة - دولة الكويت

الميزانية العمومية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2006

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2005	2006	إيضاح
		الموجودات
		موجودات غير متداولة
31,865,950	6,971,454	3 ممتلكات ومنشآت ومعدات
34,327,689	49,778,022	4 مشروعات قيد التنفيذ
77,598,000	84,172,500	5 استثمارات عقارية
3,000,000	-	6 استثمارات في شركات تابعة غير مجمعة
25,945,685	39,028,808	7 استثمارات في شركات زميلة
371,833	-	8 شهرة ناتجة عن اقتناء شركة تابعة
7,893,782	8,712,713	9 استثمار في مشروعات مشتركة
46,342,398	27,452,801	10 استثمارات متاحة للبيع
<u>227,345,337</u>	<u>216,116,298</u>	
		موجودات متداولة
35,410,501	29,082,283	9 أراضي وعقارات بغرض المتاجرة
96,888	-	10 مخزون
14,217,072	27,417,126	11 ذمم وأرصدة مدينة أخرى
1,738,976	80,079	12 استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
5,184,598	38,589,448	النقد والتقد المعادل
<u>56,648,035</u>	<u>95,168,936</u>	
<u>283,993,372</u>	<u>311,285,234</u>	
		إجمالي الموجودات
		حقوق الملكية والمطلوبات
		حقوق الملكية
121,882,520	134,070,772	13 رأس المال
(12,446,360)	(11,834,327)	14 أسهم خزانة
11,986,847	15,676,086	15 احتياطي إجباري
9,165,505	12,854,744	16 احتياطي اختياري
22,734,598	3,956,534	احتياطي التغير في القيمة العادلة
5,289,429	5,068,265	نصيب المجموعة من احتياطيات شركات زميلة
12,643	-	ربح بيع أسهم خزانة
36,167,990	38,937,215	أرباح مرحلة
<u>194,793,172</u>	<u>198,729,289</u>	حقوق الملكية المتاحة لمساهمي الشركة الأم
2,041,859	-	حقوق الاقلية
<u>196,835,031</u>	<u>198,729,289</u>	
		إجمالي حقوق الملكية
		مطلوبات غير متداولة
649,123	784,524	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
43,403,176	50,019,489	17 تمويل من الغير - الجزء غير المتداول
<u>44,052,299</u>	<u>50,804,013</u>	
		مطلوبات متداولة
19,598,319	38,605,487	18 ذمم وأرصدة دائنة أخرى
23,507,723	23,146,445	17 تمويل من الغير - الجزء المتداول
<u>43,106,042</u>	<u>61,751,932</u>	
<u>283,993,372</u>	<u>311,285,234</u>	
		إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات

عبدوان محمد العدواني

نائب رئيس مجلس الإدارة

عبدالفتاح محمد رفيع معرفي

رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب

الشركة التجارية العقارية - شركة مساهمة كويتية مقفلة وشركاتها التابعة - دولة الكويت

بيان الدخل المجمع

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2006

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2005	2006	ايضاح
9,217,434	11,130,826	19 أرباح استثمارات عقارية
8,189,987	6,029,037	20 صافي أرباح اراضي وعقارات بغرض المتاجرة
6,274,265	466,243	21 إيرادات فندقية
14,185,299	9,304,563	22 أرباح استثمارات متاحة للبيع
1,343,059	(239,998)	(خسائر)/أرباح استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
(2,500,004)	(3,665,734)	مصاريق إدارية وأعباء أخرى
(2,521,447)	(156,673)	استهلاكات ممتلكات ومنشآت ومعدات
(118,733)	(12,189)	فروقات تقييم عملة
108,848	560,408	إيرادات نشاط أخرى
34,178,708	23,416,483	أرباح النشاط
2,299,132	2,917,048	نصيب المجموعة من نتائج أعمال شركات زميلة
1,852,837	25,056	أرباح بيع استثمارات في شركات زميلة
-	14,138,982	23 أرباح بيع حصة في شركة تابعة
(3,792,483)	(3,605,181)	أعباء تمويل
(290,774)	(301,343)	24 حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(685,067)	(843,377)	ضريبة دعم العمالة الوطنية
(123,000)	(120,000)	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
33,439,353	35,627,668	صافي ربح السنة
33,127,153	35,627,668	يتم توزيعه كما يلي:
312,200	-	مساهمي الشركة الأم
33,439,353	35,627,668	حقوق الاقلية
25.09	27.21	26 صافي ربح السنة
		ربحية السهم (فلس)

الشركة التجارية العقارية - شركة مساهمة كويتية مقفلة وشركاتها التابعة - دولة الكويت

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2006

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

الإجمالي	حقوق الاقلية	حقوق الملكية المتاحة لمساهمي الشركة الأم							رأس المال	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2004	31 ديسمبر 2004 (معدل)
		الاجمعي	أرباح مرحلة	ربح بيع اسهم خزائمه	نسب المجموعة من احتياطات شركات زميله	احتياطي التغير في القيمة في القيمة العادية	احتياطي اختياري	احتياطي اجباري			
186,832,026	1,324,868	185,507,158	32,821,932	12,643	3,562,306	21,988,029	5,776,938	8,598,280	(9,135,490)	121,882,520	2004
169,632	-	169,632	(462,551)	-	632,183	-	-	-	-	-	أثر تعديل توثيق استثمارات
-	-	-	(1,060,176)	-	1,060,176	-	-	-	-	-	أثر إعادة توثيق استثمارات في
187,001,658	1,324,868	185,676,790	31,299,205	12,643	5,234,665	21,988,029	5,776,938	8,598,280	(9,135,490)	121,882,520	البيانات المالية للشركات الزميلة
15,666,856	488,451	15,178,405	-	-	-	15,178,405	-	-	-	-	الرصيد كما في
(14,431,836)	-	(14,431,836)	-	-	-	(14,431,836)	-	-	-	-	31 ديسمبر 2004 (معدل)
34,764	-	34,764	-	-	34,764	-	-	-	-	-	أرباح التغير في القيمة العادية
1,269,784	488,451	781,333	-	-	34,764	746,569	-	-	-	-	للاستثمارات المتاحة للبيع
33,439,353	312,200	33,127,153	33,127,153	-	-	-	-	-	-	-	الحول إلى بيان الدخل نتيجة بيع
34,709,137	800,651	33,908,486	33,127,153	-	34,764	746,569	-	-	-	-	استثمارات متاحة للبيع
(3,310,870)	-	(3,310,870)	-	-	-	-	-	-	(3,310,870)	-	نسب المجموعة من إحتياطات
(21,481,234)	-	(21,481,234)	(21,481,234)	-	-	-	-	-	-	-	شركات زميله
(83,660)	(83,660)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	صافي الأرباح المعترف بها في حقوق
196,835,031	2,041,859	194,793,172	36,167,990	12,643	5,289,429	22,734,598	9,165,505	11,986,847	(12,446,360)	121,882,520	الملكيه مباشره
-	-	-	(6,777,134)	-	-	-	3,388,567	3,388,567	-	-	صافي ربح السنه
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	إجمالي ربح السنه المعترف به
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	شراء أسهم خزائمه
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح (إيضاح 27)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	توزيعات نقدية بواسطة الشركة
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	التابعه
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	الحول للاحتياطات
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2005

ان الإيضاحات المرتبطة من (1) إلى (35) تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة

الشركة التجارية العقارية - شركة مساهمة كويتية مغلقة وشركاتها التابعة - دولة الكويت

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2006

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

الإجمالي	حقوق الأقلية	حقوق الملكية المتاحة لمساهمي الشركة الأم									
		المجموع	أرباح مرحلة	ربح بيع	نسب المجموعة من احتياطات	احتياطي التغير في القيمة	احتياطي اختياري	احتياطي اجباري	أسهم خزينة	رأس المال	
196,835,031	2,041,859	194,793,172	36,167,990	12,643	5,289,429	22,734,598	9,165,505	11,986,847	(12,446,360)	121,882,520	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2005 (كما سبق عرضه)
			292,815		(292,815)						أثر إعادة ترتيب استثمارات في البيانات المالية للشركات الزميلة
196,835,031	2,041,859	194,793,172	36,460,805	12,643	4,996,614	22,734,598	9,165,505	11,986,847	(12,446,360)	121,882,520	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2005 (معدل)
(11,105,526)		(11,105,526)				(11,105,526)					التغير في القيمة العائدة للاستثمارات المتاحة للبيع
(7,343,615)		(7,343,615)				(7,343,615)					الحول إلى بيان الدخل نتيجة بيع استثمارات متاحة للبيع
258,561		258,561			258,561						نسب المجموعة من احتياطات شركات زميلة
(18,190,580)		(18,190,580)			258,561	(18,449,141)					صافي (الخسائر) / الأرباح المعترف بها في حقوق الملكية مباشرة
35,627,668		35,627,668	35,627,668								صافي ربح السنة
17,437,088		17,437,088	35,627,668		258,561	(18,449,141)					إجمالي الأرباح المعترف بها
3,126,355	(2,041,859)	5,168,214	(480,391)	(12,643)	(186,910)	(328,923)			6,177,081		أثر استبعاد شركة تابعة
(5,565,048)		(5,565,048)							(5,565,048)		شراء أسهم خزينة
(13,104,137)		(13,104,137)	(13,104,137)								توزيعات أرباح نقدية (إيجاح 27)
											توزيعات أسهم منحة (إيجاح 27)
											الحول للاحتياطات
198,729,289		198,729,289	38,937,215		5,068,265	3,956,534	12,854,744	15,676,086	(11,834,327)	134,070,772	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2006

إن الإيضاحات المرتبطة من (أ) إلى (35) تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة

بيان التدفقات النقدية المجمع

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2006

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2005	2006	إيضاح
15,987,060	18,071,998	33
		صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(459,638)	(120,462)	المدفوع لشراء ممتلكات ومنشآت ومعدات
(12,585,345)	(9,042,169)	مدفوعات لمشروعات قيد التنفيذ
(3,000,000)	-	استثمارات في شركات تابعة غير مجمعة
(17,166,382)	(682,510)	المدفوع لشراء استثمارات عقارية
1,549,000	-	المحصل من بيع استثمارات عقارية
(7,893,782)	(2,303,731)	المدفوع لشراء استثمار في مشروعات مشتركة
-	1,484,800	المحصل من بيع استثمار في مشروعات مشتركة
(3,507,149)	(1,615,866)	المدفوع لشراء استثمار في شركات زميلة
7,673,067	93,282	المحصل من بيع استثمار في شركات زميلة
-	24,547,416	المحصل من بيع حصة في شركة تابعة
(8,353,690)	(2,664,104)	المدفوع لشراء استثمارات متاحة للبيع
10,496,440	12,284,053	المحصل من بيع استثمارات متاحة للبيع
1,126,729	2,361,449	توزيعات نقدية محصلة
(32,120,750)	24,342,158	صافي النقد الناتج من / (المستخدم في) الأنشطة الاستثمارية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(418,035)	-	المسدد من التزامات عن شراء استثمارات عقارية
-	16,556,039	المحصل عن زيادة رأس مال شركة تابعة
32,251,945	(5,435,755)	صافي (المدفوع) / المحصل من تمويل من الغير
(3,310,870)	(5,850,347)	شراء أسهم خزانة
(9,844,210)	(12,933,946)	توزيعات أرباح مدفوعة
(3,119,670)	(4,345,297)	أعباء تمويل مدفوعة
15,559,160	(12,009,306)	صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية
(574,530)	30,404,850	صافي الزيادة / (النقص) في النقد والنقد المعادل
-	3,000,000	النقد المتولد من تجميع شركات تابعة غير مجمعة سابقاً
5,759,128	5,184,598	النقد والنقد المعادل في بداية السنة
5,184,598	38,589,448	النقد والنقد المعادل في نهاية السنة

12

الشركة التجارية العقارية - شركة مساهمة كويتية مغلقة وشركاتها التابعة - دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2006
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

1 - نبذة عن الشركة

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 رقم 11329 بتاريخ 28 فبراير 1968 طبقاً لأحكام قانون الشركات التجارية. وتمثل 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، واستغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة الأم عن طريق استثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات وجهات مالية متخصصة، وإنشاء الصناديق العقارية وإدارتها لصالح الشركة الأم ولصالح الغير. يتعين على إدارة الشركة الأم موازنة 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 للمجموعة المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة يشار إليها مجتمعة «بالمجموعة».

تمت الموافقة على إصدار البيانات المالية المجمعة من قبل مجلس الإدارة في 21 فبراير 2007. ولمساهمي الشركة الأم الحق في تعديل البيانات المالية المجمعة في اجتماع الجمعية العامة للمساهمين.

2 - أسس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة

فيما يلي السياسات المحاسبية الهامة المستخدمة في إعداد هذه البيانات المالية المجمعة. إن هذه السياسات تم تطبيقها بثبات خلال كل السنوات المالية المعروضة في هذه البيانات المالية المجمعة ما لم يذكر غير ذلك.

2.1 - أسس الأعداد

تم إعداد البيانات المالية المجمعة على أساس التكلفة التاريخية المعدلة بالقيم العادلة لكل من الإستثمارات العقارية والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل والموجودات المتاحة للبيع.

إن إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب استخدام بعض التقديرات المحاسبية الهامة بالإضافة الى ذلك فإنه يتطلب من الإدارة القيام بوضع تقديرات عند تطبيق السياسات المحاسبية في المجموعة. إن المناطق التي تتطلب درجة عالية من التقديرات أو التعقيدات أو تلك التي تكون فيها الافتراضات والتقديرات لها تأثير كبير على البيانات المالية المجمعة تم توضيحها بإيضاح رقم (32)

خلال السنة، صدرت بعض المعايير الدولية للتقارير المالية بالإضافة الى بعض التغييرات الصادرة عن لجنة تفسير المعايير الدولية للتقارير المالية:

تعديلات وتغييرات واجبة التطبيق على السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2006.

قامت الشركة الأم بتطبيق الإصدارات والتعديلات المرتبطة بأنشطتها وأهمها التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (39) ولا يوجد أثر مادي على البيانات المالية للمجموعة نتيجة تطبيق هذه الإصدارات والتعديلات.

معايير وتعديلات وتفسيرات مرتبطة بأنشطة المجموعة ولكنها ليست واجبة التطبيق ولم تقم المجموعة بتطبيقها.

- معيار المحاسبة الدولي للتقارير المالية رقم (7) الأدوات المالية: الإفصاحات.

- معيار المحاسبة الدولي للتقارير المالية رقم (1) الإفصاح عن رأس المال.

- تفسير رقم (8) نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (2).

- تفسير رقم (10) البيانات المالية المرحلية وخسائر الإنخفاض في القيمة.

- تفسير رقم (11) المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (2) - التعاملات مع أسهم المجموعة وأسهم الخزانة.

إن تطبيق المعيار الدولي رقم (7) والذي يسري مفعوله بدأ من السنة المالية القادمة سوف ينتج عنه تعديل وإضافة إفصاحات تتعلق بالأدوات المالية والمخاطر المرتبطة بها. إن تطبيق التعديلات والتفسيرات الأخرى المشار إليها أعلاه لا يتوقع أن ينتج عنه تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

الشركة التجارية العقارية - شركة مساهمة كويتية مقفلة وشركاتها التابعة - دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2006

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

2.2 - أسس التجميع

إن الشركات التابعة هي الشركات التي تسيطر عليها الشركة الأم، وتوجد السيطرة عندما يكون لدى الشركة الأم المقدرة بشكل مباشر أو غير مباشر على التحكم في السياسات المالية والتشغيلية للشركات التابعة لتستفيد من أنشطتها بصفة عامة يفترض وجود السيطرة عندما يكون للمجموعة أكثر من 50% من حقوق التصويت في هذه الشركات. تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركات التابعة من تاريخ بدء السيطرة الفعلية وحتى تاريخ انتهاء السيطرة فعلياً يتم استبعاد جميع الأرصدة والمعاملات المتبادلة بين شركات المجموعة عند التجميع، بما فيها الأرباح المتبادلة والخسائر والأرباح غير المحققة. يتم تغيير السياسات المحاسبية المطبقة في الشركات التابعة كلما كان ذلك ضرورياً وذلك لتوحيد السياسات المحاسبية المطبقة في المجموعة.

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2006 قامت الشركة الأم بتجميع البيانات المالية للشركات التابعة التالية :

اسم الشركة	الكيان القانوني	نسبة المساهمة
شركة العرين العقارية	ش.م.ك.م	100 % منها 4 % بموجب كتب تنازل
شركة المتاجرة العقارية	ش.م.ك.م	100 % منها 4 % بموجب كتب تنازل
شركة الشفاء الكويتية للرعاية الطبية	ش.م.ك.م	100 % منها 4 % بموجب كتب تنازل

بلغ إجمالي موجودات الشركات التابعة 3.174.648 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2006 كما بلغ صافي أرباحها 167,131 دينار كويتي عن السنة المنتهية في ذلك التاريخ.

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2006 باعت الشركة الأم 57.3 % من حصتها في رأس مال الشركة الكويتية للمنزهات بحيث أصبحت نسبة مساهمة المجموعة في الشركة التابعة 32.7 % كما في 31 ديسمبر 2006. لم يتم تجميع البيانات المالية للشركة الكويتية للمنزهات كما في 31 ديسمبر 2006 وذلك لعدم وجود سيطرة للشركة الأم على السياسات التشغيلية والمالية للشركة التابعة نتيجة لإعادة تشكيل مجلس إدارة الشركة في 7 مايو 2006. وبالتالي تم إعادة تصنيف ذلك الاستثمار لتصبح شركة زميلة بداية من أول إبريل 2006.

2.3 - ممتلكات ومنشآت ومعدات

تظهر الممتلكات والمنشآت والمعدات بالتكلفة بعد خصم الاستهلاك المتراكم والانخفاض في القيمة (انظر السياسة المحاسبية 2.12). ويتم احتساب الإستهلاك في بيان الدخل المجموع بطريقة القسط الثابت على مدار العمر الإنتاجي المقدر للممتلكات والمنشآت والمعدات كما يلي :

سنوات

17 - 20	مباني
5	سيارات وديكورات
6 - 5	أثاث وتجهيزات
6 - 3	أدوات مكتبية وأجهزة كمبيوتر
2	أزياء ومفروشات وأواني وأدوات
5	معدات وآلات

تتضمن التكلفة المبدئية للممتلكات والمنشآت والمعدات تكلفة الشراء وأي تكلفة مرتبطة مباشرة بإيصال تلك الموجودات الى موقع التشغيل وجعلها جاهزة للتشغيل.

يتم مراجعة الأعمار الإنتاجية المقدرة للممتلكات والمنشآت والمعدات بصفة دورية وإذا تغيرت الأعمار الإنتاجية عن الأعمار المقدرة فإنه يتم تغيير تلك الأعمار اعتباراً من السنة المالية التي حدث بها التغيير بدون أثر رجعي.

2.4 - الاستثمارات العقارية

تدرج الأراضي والعقارات التي تحتفظ بها المجموعة بغرض تحقيق نمورأسمالي أو بغرض تأجيرها للغير ضمن الاستثمارات العقارية. يتم إثبات تلك الأراضي والعقارات عند إفتاؤها بالتكلفة، ويتم إعادة قياسها بالقيمة العادلة التي يتم تحديدها بالقيمة السوقية التي تحدد سنوياً بواسطة مقيمين محايدين وتدرج أرباح وخسائر التقييم في بيان الدخل المجموع.

الشركة التجارية العقارية - شركة مساهمة كويتية مغلقة وشركاتها التابعة - دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2006

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

2.5 - استثمارات في شركات زميلة

إن الشركات الزميلة هي الشركات التي تمتلك فيها المجموعه ما بين 20% إلى 50% من حقوق التصويت أو يكون لها بصفة عامة تأثير هام على سياساتها المالية والتشغيلية والإدارية ولا يمتد ذلك إلى سيطرة المجموعه عليها بشكل مباشر أو غير مباشر. وتثبت الاستثمارات في الشركات الزميلة بطريقة حقوق الملكية، أحياناً في الاعتبار الانخفاض في القيمة (أنظر السياسة المحاسبية 2.12). وفقاً لطريقة حقوق الملكية، تدرج حصة المجموعه من نتائج أعمال الشركات الزميلة في بيان الدخل المجمع كما تظهر الاستثمارات في شركات زميلة في الميزانية العمومية المجمعة بقيمة تعكس حصة المجموعه في صافي موجودات الشركات الزميلة.

2.6 - الشهرة

تمثل الشهرة الزيادة في تكلفة الإقتناء عن القيمة العادلة لصافي الموجودات المقتناة من الشركات التابعة، أو الزميلة أو المشروعات المشتركة. تظهر الشهرة بالتكلفة ناقصاً خسائر الانخفاض في القيمة والتي يعاد النظر فيها سنوياً.

2.7 - الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

إن الموجودات التي لها عمر إنتاجي غير محدد والتي لا يتم إطفائها يتم دراسة الانخفاض في قيمتها سنوياً. إن الموجودات التي يتم استهلاكها أو إطفائها يتم مراجعة مدى وجود انخفاض في القيمة سنوياً عندما تشير الظروف أو الأحداث إلى أن القيمة الدفترية غير قابلة للاسترداد. يتم الاعتراف بخسائر الانخفاض في القيمة عندما تزيد القيمة الدفترية للأصل عن صافي القيمة المستردة ويتم تحديد صافي القيمة المستردة على أساس القيمة العادلة للأصل ناقصاً تكاليف البيع أو قيمة الاستخدام أيهما أعلى. يتم الاعتراف بخسائر الانخفاض في القيمة في بيان الدخل في الفترة التي ظهرت فيها هذه الخسائر.

2.8 - الأدوات المالية

التصنيف

تقوم المجموعه بتحديد التصنيف المناسب لموجوداتها ومطلوباتها المالية في تاريخ الشراء بناءً على الغرض من اقتناء هذه الاستثمارات ويتم إعادة النظر في هذا التصنيف بصفة دورية.

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل

يتضمن هذا التصنيف، تصنيفين فرعيين هما إستثمارات مالية بغرض المتاجرة وإستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل عند الإقتناء. تبويب الإستثمارات المالية تحت هذا التصنيف إذا ما تم اقتناؤها بغرض إعادة بيعها في الأجل القريب أو إذا كانت جزءاً من محفظة تحقق بشكل نمطي أرباحاً قصيرة الأجل.

إن الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل عند الإقتناء يتم تصنيفها كذلك عندما يتم إدارتها وتقييم أداؤها على أساس القيمة العادلة طبقاً لإستراتيجية إدارة مخاطر أو إستراتيجية إستثمار معتمدة من الإدارة.

موجودات مالية متاحة للبيع

هي تلك الإستثمارات التي لم يتم تصنيفها ضمن تصنيفات الموجودات المالية الأخرى، والتي يتم اقتناؤها بغرض الاحتفاظ بها لمدة غير محددة ويمكن بيعها عند الحاجة إلى سيولة أو التغيرات في معدلات العائد.

المطلوبات المالية

تشأ تلك الالتزامات المالية عن عقود إستصناع وعقود مرابحة وإجارة وتورق وصكوك إجارة إسلامية. ويتم إعادة قياسها وإثباتها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل العائد الفعلي.

التحقق وعدم التحقق

تتحقق الأداة المالية عندما تصبح المجموعه طرفاً في التزام تعاقدي على الأداة المالية. ويتم إثبات كافة عمليات الشراء والبيع للموجودات المالية في تاريخ الشراء وهو التاريخ الذي تلتزم فيه المجموعه ببيع أو شراء الأصل. ويتم حذف الأداة المالية من الدفاتر عندما ينتهي حق المجموعه في التدفقات النقدية من هذه الأداة أو عند تحويل كافة المخاطر والمنافع المرتبطة بملكيته إلى طرف آخر.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2006

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

القياس

يتم قياس جميع الموجودات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة (يضاف إليها تكاليف المعاملة في حالة ما إذا كانت ليست مبنية ضمن الأدوات المالية كإستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل). لاحقاً، يتم قياس الموجودات المالية بالقيمة العادلة. ويتم إدراج كافة الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة عن التغير في القيمة العادلة للإستثمارات المالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل ضمن الأرباح والخسائر. كما تدرج الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة عن التغير في القيمة العادلة للإستثمارات المالية المتاحة للبيع ضمن حقوق الملكية وذلك بخلاف الخسائر الناتجة عن الانخفاض في القيمة انظر السياسة المحاسبية (2.12). في حالة استبعاد الموجودات المالية المتاحة للبيع يتم تحويل الرصيد المتراكم للتغيرات في القيمة العادلة ضمن حقوق الملكية إلى بيان الدخل.

القيمة العادلة

يتم تحديد القيمة العادلة للأدوات المالية التي يتم تداولها في سوق مالي منظم، طبقاً لسعر أمر شراء معلن. بالنسبة للإستثمارات غير المسعرة، فيتم تحديد قيمتها العادلة بالرجوع إلى القيمة السوقية للإستثمارات المشابهة أو بالإعتماد على التدفقات النقدية المخصومة أو باستخدام وسائل تسعير أخرى. إن الإستثمارات المتاحة للبيع التي لا يمكن تحديد قيمتها العادلة يتم إثباتها بالتكلفة ناقصاً الإنخفاض في القيمة.

2.9 - 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 القيمة الاستردادية أيهما أقل على أساس إفرادي، وتحدد 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.

2.10 - مخزون

يتم تقييم المخزون بالتكلفة أو صافي القيمة الاستردادية أيهما أقل وتحدد صافي القيمة الاستردادية على أساس سعر السوق ناقصاً التكلفة اللازمة لإتمام عملية البيع.

2.11 - ذمم مدينة

تثبت الذمم المدينة مبدئياً بالقيمة العادلة، ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل التكلفة الفعلي ناقصاً مخصص الانخفاض في القيمة (انظر السياسة المحاسبية 2.12)، يتم تحديد الانخفاض في القيمة بمقدار الفرق بين القيمة الدفترية لتلك الذمم في تاريخ البيانات المالية والقيمة القابلة للاسترداد منها والتي يتم تحديدها على أساس القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة أخذاً في الاعتبار الضمانات والكفالات المرتبطة بتلك الذمم.

2.12 - الانخفاض في القيمة

تقوم المجموعة بتاريخ كل ميزانية عمومية بتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي على انخفاض أصل محدد أو مجموعة أصول متشابهة.

ممتلكات ومنشآت ومعدات

يتم إثبات خسائر الانخفاض في القيمة عندما تزيد القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المولدة للنقد التابعة له عن قيمتها القابلة للاسترداد. يتم إدراج خسائر الانخفاض في القيمة في بيان الدخل. وتمثل القيمة المستردة للأصل القيمة الأعلى بين صافي سعر البيع والقيمة التشغيلية للأصل. عند تقدير القيمة التشغيلية يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة إلى القيمة الحالية باستخدام سعر خصم مناسب يعكس تقديرات السوق الحالية للقيمة الزمنية للمال والمخاطر المحددة للأصل. وبالنسبة للأصل الذي لا ينتج تدفقات نقدية بصورة منفصلة عن أصول أخرى فإن القيمة المستردة لهذا الأصل يتم تحديدها طبقاً للتدفقات النقدية التي تنتجها الوحدة المولدة للنقد التي ينتمي إليها هذا الأصل.

إستثمارات متاحة للبيع

في حالة الإستثمارات في أدوات ملكية المصنفة كإستثمارات متاحة للبيع فإن الانخفاض الدائم أو الهام في قيمة تلك الإستثمارات يتم أخذه في الاعتبار عند تحديد ما إذا كان هناك مؤشرات على وجود انخفاض في القيمة. وفي حالة وجود دليل على ذلك الانخفاض فإن إجمالي الخسائر المتراكمة يتم قياسها بالفرق بين تكلفة الإقتناء والقيمة العادلة ناقصاً خسائر الانخفاض في القيمة المعترف بها في سنوات سابقة، ويتم تحويلها من حقوق الملكية إلى بيان الدخل. إن خسائر الانخفاض في القيمة في أدوات مالية تمثل حقوق ملكية لا يتم عكسها مرة أخرى على بيان الدخل.

الشركة التجارية العقارية - شركة مساهمة كويتية مقفلة وشركاتها التابعة - دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2006

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

مديون

يتم تكوين مخصص محدد للانخفاض في القيمة لمواجهة خطر الائتمان بالنسبة للمدينون وذلك عند وجود دليل موضوعي للمجموعة بأنها لن تستطيع تحصيل كافة المبالغ المستحقة لها. إن مقدار المخصص المحدد هو الفرق بين القيمة الدفترية والقيمة المستردة للاصل والتي يتم تحديدها اعتماداً على القيمة الحالية للتدفقات النقدية مع الأخذ في الاعتبار استبعاد المبالغ القابلة للاسترداد للكفالات والضمانات مخصصة بناء على معدل العائد الفعلي عند بدء العقد. يتم الاعتراف بقيمة ذلك المخصص في بيان الدخل.

2.13 - النقد والنقد المعادل

يتمثل النقد والنقد المعادل في النقدية بالصندوق ولدى البنوك والمؤسسات المالية والمراجحات التي تستحق خلال ثلاثة شهور من تاريخ الإيداع.

2.14 - أسهم الخزنة

تتمثل أسهم الخزنة في أسهم الشركة الأم المشتراه التي تم إصدارها وشراؤها لاحقاً من قبل المجموعة ولم يتم إعادة إصدارها أو الفائها حتى الآن. يتم المحاسبة عن أسهم الخزنة بالتكلفة، وتدرج في حساب منفصل ضمن حقوق الملكية عند إعادة الإصدار يتم إدراج الأرباح الناتجة ضمن حساب مستقل في حقوق الملكية «ربح من بيع أسهم الخزنة» 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 الاحتياطيات. تستخدم الأرباح المحققة لاحقاً عن بيع أسهم الخزنة لمقابلة الخسائر المسجلة سابقاً في الاحتياطيات والأرباح المرحلة والربح الناتج عن بيع أسهم الخزنة على التوالي. لا يتم دفع أية توزيعات نقدية عن أسهم الخزنة، ويؤدي إصدار أسهم منحة إلى زيادة عدد أسهم الخزنة بنفس النسبة وتخفيض متوسط تكلفة السهم بدون التأثير على إجمالي تكلفة أسهم الخزنة.

2.15 - مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

تقوم المجموعة وفقاً لقانون العمل الكويتي بسداد مبالغ للموظفين عن ترك الخدمة طبقاً للألحقة مزايًا 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 الميزانية العمومية. ترى الإدارة أن هذا الأساس في الاحتساب ينتج عنه تقديراً مناسباً للقيمة الحالية للالتزام المجموعة.

2.16 - التمويل من الغير

يتم إثبات قيمة التمويل من الغير الذي تحصل عليه المجموعة بالقيمة العادلة مطروحاً منها تكلفة المعاملة. لاحقاً يتم إثبات ذلك التمويل بالتكلفة المضافة، ويتم إدراج الفرق بين القيمة التي تم تحصيلها (مطروحاً منها تكلفة المعاملة) والقيمة الواجبة السداد في بيان الدخل المجمع على مدار فترة عقود التمويل باستخدام طريقة معدل التكلفة الفعلي.

2.17 - المخصصات

تثبت المخصصات في الميزانية العمومية المجمع عندما يكون على المجموعة التزامات قانونية أو التزامات متوقعة نتيجة لأحداث سابقة، ومن المحتمل أن يتطلب ذلك تدفقات خارجية للمنافع الاقتصادية وذلك للوفاء بهذه الالتزامات. فإذا كان التأثير مادياً فإنه يتم تحديد المخصصات بخصم التدفقات النقدية المستقبلية إلى الحد الذي يعكس تقديرات السوق الحالية للقيمة الزمنية للمال والمخاطر المحددة للالتزام.

2.18 - ذمم دائنة

تظهر الذمم الدائنة بالتكلفة، وتتمثل في الأرصدة المستحقة على المجموعة مقابل توريد خدمات أو بضائع سواء تم إصدار فواتير بها أم لم يتم.

2.19 - الإيجار التشغيلي - في حال المجموعة الطرف المؤجر

يتم إثبات إيرادات التأجير التشغيلي عن الموجودات المؤجرة بواسطة المجموعة للغير بطريقة القسط الثابت على مدار مدة عقود الإيجار.

الشركة التجارية العقارية - شركة مساهمة كويتية مقللة وشركاتها التابعة - دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2006

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

2.20 - 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 .
يتم إثبات إيرادات تأجير الاستثمارات العقارية وفقاً لما تم ذكره بالسياسة المحاسبية (2.19).
يتم إثبات الإيرادات الفندقية وفقاً لمبدأ الاستحقاق وطبقاً لعقود الإدارة الموقعة مع الشركات المديرة.
يتم إدراج التوزيعات العائدة عن الاستثمارات في بيان الدخل المجمع عند ثبوت الحق في إستلامها.

2.21 - العملات الاجنبية

يتم تحويل المعاملات بالعملات الاجنبية الى الدينار الكويتي حسب اسعار الصرف السائدة عند تاريخ المعاملة، ويتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية الظاهرة بالعملات الاجنبية الى الدينار الكويتي حسب سعر الصرف السائد بتاريخ الميزانية العمومية المجمعة. يتم تسجيل الارباح والخسائر الناتجة عن فروق أسعار الصرف ضمن بيان الدخل المجمع.
بالنسبة للموجودات غير النقدية التي تقاس بالقيمة العادلة ، تعتبر فروق التحويل جزء من التغير في القيمة العادلة وتدرج معها.

2.22 - الزكاة

تقع مسئولية دفع الزكاة على عاتق المساهمين وليس الشركة.

الشركة التجارية العقارية - شركة مساهمة كويتية مقفلة وشركاتها التابعة - دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2006

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

2005	2006								
الإجمالي	الإجمالي	معدات وآلات	أزياء ومفروشات وأواني وأدوات	أدوات مكتبية واجهزة كمبيوتر	أثاث وتجهيزات	ديكورات سيارات مباني اراضي			
39,431,032	39,889,170	328,129	753,985	604,846	2,421,034	69,388	78,579	30,273,209	5,360,000
459,638	63,073	-	-	63,073	-	-	-	-	-
(1,500)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	(32,114,514)	(328,129)	(753,985)	(185,290)	(2,174,507)	-	(78,579)	(28,594,024)	-
39,889,170	7,837,729	-	-	482,629	246,527	69,388	-	1,679,185	5,360,000
5,503,273	8,023,220	161,570	739,784	454,410	1,393,656	61,551	37,913	5,174,336	-
2,521,447	156,673	-	-	54,461	15,299	2,954	-	83,959	-
(1,500)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	(7,313,618)	(161,570)	(739,784)	(168,749)	(1,196,145)	-	(37,913)	(5,009,457)	-
8,023,220	866,275	-	-	340,122	212,810	64,505	-	248,838	-
31,865,950	6,971,454	-	-	142,507	33,717	4,883	-	1,430,347	5,360,000

إن الأراضي البالغ قيمتها 5,360,000 دينار كويتي والمباني البالغ صافي قيمتها الدفترية 1,430,347 دينار كويتي مرهونة لصالح مؤسسات مالية محلية عن عملية تمويل حصلت عليها المجموعة (إيضاح 17)

3 - ممتلكات ومنشآت ومعدات

التكلفة

كما في 1 يناير

إيضاحات

استيعادات

أثر تحويل شركة تابعة إلى شركة زميلة

(إيضاح 22)

كما في 31 ديسمبر

الإستهلاك التراكم والانخفاض

في القيمة

كما في 1 يناير

إستهلاك السنة

الإستهلاك المتعلق بالاستيعادات

الإستهلاك المتعلق بتحويل شركة تابعة

إلى شركة زميلة (إيضاح 22)

كما في 31 ديسمبر

صافي القيمة الدفترية

كما في 31 ديسمبر

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2006
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

4 - مشروعات قيد التنفيذ

فيما يلي تحليل الحركة على مشروعات قيد التنفيذ:

2005	2006	
32,269,719	34,327,689	الرصيد كما في 1 يناير
12,585,345	14,762,651	إضافات خلال السنة
(8,137,371)	-	المحول الي أراضي وعقارات بغرض المتاجرة (إيضاح 9)
-	687,682	المحول من أراضي وعقارات بغرض المتاجرة (إيضاح 9)
(2,390,004)	-	المحول الي استثمارات عقارية (إيضاح 5)
34,327,689	49,778,022	الرصيد كما في 31 ديسمبر

4.1 يتضمن بند مشروعات قيد التنفيذ أراضي بلغت قيمتها 1,761,875 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2006 مملوكة بتوكيل خاص (1,761,875 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2005).

4.2 يتضمن بند مشروعات قيد التنفيذ أراضي قيمتها 1,100,000 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2006 (7,025,990 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2005) مرهونة لصالح مؤسسات مالية محلية عن عمليات تمويل حصلت عليها المجموعة. (إيضاح 17).

5 - استثمارات عقارية

فيما يلي تحليل الحركة على الاستثمارات العقارية:

2005	2006	
45,436,000	77,598,000	الرصيد كما في 1 يناير
26,659,507	682,510	إضافات خلال السنة
(1,573,000)	-	مبيعات خلال السنة
2,390,004	-	المحول من مشروعات قيد التنفيذ (إيضاح 4)
4,685,489	5,891,990	أرباح التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية (إيضاح 19)
77,598,000	84,172,500	الرصيد كما في 31 ديسمبر

5.1 تتضمن الاستثمارات العقارية عقارات بلغت قيمتها 46,358,000 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2006 (39,116,000 دينار كويتي - كما في 31 ديسمبر 2005) مرهونة لصالح مؤسسات مالية محلية عن عمليات التمويل التي حصلت عليها المجموعة (إيضاح 17).

5.2 يتضمن البند عقارات بلغت قيمتها 10,337,000 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2006 مشتراه بموجب عقود ابتدائية بالتقسيط ولم يتم نقل ملكيتها حتى تاريخه لصالح المجموعة حيث سيتم نقل ملكيتها بعد سداد كافة الأقساط المستحقة عليها.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2006

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

6 - استثمارات في شركات زميلة

2005		2006		
الرصيد	نسبة المساهمة %	الرصيد	نسبة المساهمة %	
13,604,644	18.74	13,176,761	18.23	شركة الاستثمارات الصناعية والمالية ش.م.ك.م
11,978,706	20.87	10,571,615	18.36	شركة مجمعات الأسواق ش.م.ك
-	-	8,737,552	32.70	الشركة الكويتية للمنتزهات ش.م.ك.م
-	-	6,075,545	40.00	شركة برج المقام ذ.م.م
362,335	49.56	362,335	49.56	شركة المركز العربي للخرسانة الجاهزة ش.م.ك.م
-	-	105,000	21.00	الشركة الكويتية للمصانغ المركزية ش.م.ك.م
<u>25,945,685</u>		<u>39,028,808</u>		

6.1 خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2006، تم تحويل استثمار الشركة الأم في الشركة الكويتية للمنتزهات من شركة تابعة إلى شركة زميلة نظراً لفقد الشركة الأم السيطرة على تلك الشركة. وقد تم التحويل خلال الربع الثاني من العام بصافي القيمة الدفترية للاستثمار كما في 31 مارس 2006 متضمناً نصيبه من الشهرة. خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2006، قامت الشركة الأم مع شركاء آخرين بالانتهاء من تأسيس شركة برج المقام العقارية ذ.م.م.

6.2 تتضمن الاستثمارات في شركات زميلة شهرة مبلغ 3,999,633 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2006 (3,810,403 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2005).

6.3 علي الرغم من أن حصة الشركة الأم في شركة الاستثمارات الصناعية والمالية ش.م.ك.م وشركة مجمعات الأسواق ش.م.ك.م أقل من 20% إلا أن الشركة الأم مازالت تمارس تأثيراً جوهرياً على السياسات المالية والتشغيلية لهاتين الشركتين من خلال التمثيل في مجلس الإدارة، وعلى ذلك تم الإبقاء عليهما ضمن الشركات الزميلة.

6.4 إن نسبة المساهمة تتمثل في ملكية المجموعة في رأس مال الشركات الزميلة بعد استبعاد أسهم الخزانة.

6.5 إن حصة المجموعة في صافي موجودات ونتائج أعمال الشركات الزميلة تم إثباتها طبقاً لآخر بيانات مالية متاحة لتلك الشركات الزميلة وفيما يلي ملخص للبيانات المالية لتلك الشركات الزميلة من واقع آخر بيانات مالية متاحة، وكذلك القيمة العادلة لحصة المجموعة في تلك الشركات:

اسم الشركة	إجمالي الموجودات	إجمالي المطلوبات	إجمالي الإيرادات	صافي الربح / (الخسارة)
شركة الاستثمارات الصناعية والمالية ش.م.ك.م	112,647,216	45,845,816	9,508,091	5,710,142
شركة مجمعات الأسواق ش.م.ك	94,618,368	44,794,018	10,327,978	3,653,311
الشركة الكويتية للمنتزهات ش.م.ك.م	46,547,317	20,199,639	8,913,874	1,525,045
شركة المركز العربي للخرسانة الجاهزة ش.م.ك.م	2,276,451	1,650,132	2,114,635	(337,111)

الشركة التجارية العقارية - شركة مساهمة كويتية مغلقة وشركاتها التابعة - دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2006

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

بلغت القيمة العادلة لحصة المجموعة في تلك الشركات كما في 31 ديسمبر 2006:

القيمة العادلة	أسم الشركة
15,524,535	شركة الاستثمارات الصناعية والمالية ش.م.ك.م.
11,143,457	شركة مجمعات الأسواق ش.م.ك.
غير مسعرة	الشركة الكويتية للمنتزهات ش.م.ك.م.
غير مسعرة	شركة برج المقام ذ.م.م.
غير مسعرة	شركة المركز العربي للخرسانة الجاهزة ش.م.ك.م.
غير مسعرة	الشركة الكويتية للمصانغ المركزية ش.م.ك.م.

7 - استثمار في مشروعات مشتركة

يتضمن بند استثمار في مشروعات مشتركة استثمار بنسبة 20 % في مشروع برج هاجر الواقع بمكة المكرمة عن طريق تأسيس شركة مساهمة كويتية مغلقة غرضها مباشرة عملية الاستثمار ونظراً لأن مباشرة الاستثمار يتطلب الدخول في بعض التعاقدات القانونية وهذه الإجراءات يصعب تأجيلها لحين تأسيس الشركة لذلك اتفق الشركاء فيما بينهم على تأسيس محفظة استثمارية تكون هي نواه الاستثمار في برج هاجر إلي حين تأسيس الشركة وتدار من قبل شركة استثمارية محلية.

8 - إستثمارات متاحة للبيع

2005	2006	
29,544,897	6,346,427	استثمارات في أسهم مسعرة
10,417,651	13,871,774	استثمارات في أسهم غير مسعرة
6,073,100	6,073,100	استثمارات في صناديق عقارية مسعرة
306,750	1,161,500	استثمارات في صناديق عقارية غير مسعرة
46,342,398	27,452,801	

8.1 توجد استثمارات للمجموعه في حصص في محافظ إستثمارية مشتركة بإدارة الغير تبلغ قيمتها من واقع تقرير مدير المحافظ (شركة استثمارية محلية) 9,931,783 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2006 (22,403,387 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2005)، ونظراً لطبيعة إتفاقية تلك المحافظ الإستثمارية المشتركة بإدارة الغير وعدم ورود تقارير تفصيلية من مدير تلك المحافظ توضح مكوناتها وأسس تقييمها وبيان أي إلتزامات متعلقة بها، قامت المجموعه بإثباتها بالتكلفة مخصوماً منها الانخفاض في القيمة، والذي ترى الإدارة بناء علي تقديراتها أنه يعادل قيمة تلك الحصص بالكامل خلال السنة المالية، تم توقيع إتفاقية مبدئية لتصفية تلك المحافظ وذلك تمهيداً لتوقيع عقد نهائى بهذا الشأن. نظراً لعدم توقيع عقد نهائى وبدء عملية التصفية فعلياً، لم يتم تحديد اثر ذلك على البيانات المالية.

8.2 يتضمن البند استثمارات في أسهم مدارة بواسطة مديري محافظ خارجيين تبلغ صافي قيمتها الدفترية 1,474,633 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2006 (8,664,845 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2005)، منها 300,573 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2006 مدارة بواسطة طرف ذو صلة (1,212,953 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2005) (إيضاح 28).

9 - اراضي وعقارات بغرض المتاجرة

فيما يلي الحركة على الأراضي والعقارات بغرض المتاجرة خلال السنة:

2005	2006	
36,444,126	35,410,501	الرصيد كما في 1 يناير
1,401,170	210	إضافات خلال السنة
(10,938,275)	(5,690,406)	مبيعات خلال السنة
8,137,371	-	المحول من مشروعات قيد التنفيذ (إيضاح 4)
-	(687,682)	المحول الى مشروعات قيد التنفيذ (إيضاح 4)
35,044,392	29,032,623	رد الانخفاض في القيمة (إيضاح 20)
366,109	49,660	
35,410,501	29,082,283	الرصيد كما في 31 ديسمبر

الشركة التجارية العقارية - شركة مساهمة كويتية مقفلة وشركاتها التابعة - دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2006

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

- 9.1 يتضمن بند الأراضي والعقارات بغرض المتاجرة أراضي بلغت صافي قيمتها 10,595,182 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2006 (10,853,391 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2005) مسجلة باسم طرف آخر ويوجد كتب تنازل عنها لصالح المجموعة.
- 9.2 يتضمن بند الأراضي والعقارات بغرض المتاجرة أراضي بلغت صافي قيمتها 1,519,530 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2006 (1,519,515 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2005) مملوكة للمجموعة عن طريق توكيل خاص.
- 9.3 يتضمن بند الأراضي والعقارات بغرض المتاجرة أراضي بمبلغ 1,594,878 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2006 (1,594,878 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2005)، يمثل نصيب المجموعة من قيمة محفظة عقارية مدارة من قبل بيت التمويل الكويتي.
- 9.4 يتضمن بند الأراضي والعقارات بغرض المتاجرة أراضي بلغت صافي قيمتها 13,730,623 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2006 (15,285,964 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2005) مرهونة لصالح مؤسسة مالية عن عمليات تمويل حصلت عليه المجموعة (إيضاح 17).

10 - ذمم وأرصدة مدينة أخرى

2005	2006	
2,390,353	1,877,736	ذمم تجارية
1,950,000	1,950,000	ذمة غير تجارية
(2,423,181)	(2,332,319)	الانخفاض في القيمة
1,917,172	1,495,417	
3,744,878	3,275,294	دفعات مقدمة تحت حساب شراء أراضي
731,492	33,575	مصروفات مدفوعة مقدماً
745,706	1,097,012	مشاريع قيد الدراسة
5,913,035	6,702,425	الاكتتاب في أسهم وحصص - تحت التخصيص
212,565	60,020	تأمينات مستردة
617,716	13,218,915	مستحق من أطراف ذات صلة (إيضاح 28)
334,508	1,534,468	أرصدة مدينة أخرى
<u>14,217,072</u>	<u>27,417,126</u>	

يتضمن بند المستحق من أطراف ذات صلة مبلغ 12,641,012 دينار كويتي نتج عن توقف تجميع الشركة الكويتية للمنزهات ش.م.ك.م شركة زميلة (شركة تابعة سابقاً).

11 - استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل

تتمثل الاستثمارات المالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل في استثمارات في أسهم محلية مسعرة تم تقييمها بالقيمة العادلة ومدارة بواسطة طرف ذو صلة (إيضاح 28).

12 - النقد والنقد المعادل

2005	2006	
51,588	39,673	نقد بالصندوق
2,946,664	12,873,191	حسابات جارية وتحت الطلب لدى بنوك ومؤسسة مالية
-	16,566,039	حسابات جارية - زيادة رأس مال الشركة التابعة
2,186,346	9,110,545	مرايحات
<u>5,184,598</u>	<u>38,589,448</u>	
<u>% 4.44</u>	<u>% 5.48</u>	معدل العائد الفعلي على المرايحات

يتمثل بند حسابات جارية - زيادة رأس مال شركة تابعة في المودع بحساب الشركة الأم عن زيادة رأس مال شركة المتاجرة العقارية ش.م.ك.م (شركة تابعة) لحين استكمال الاجراءات القانونية لزيادة راس مال الشركة التابعة (إيضاح 18).

الشركة التجارية العقارية - شركة مساهمة كويتية مقفلة وشركاتها التابعة - دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2006

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

13 - رأس المال

بتاريخ 24 أبريل 2006، وافقت الجمعية العامة للمساهمين على اقتراح مجلس إدارة الشركة الأم على زيادة رأس مال الشركة الأم كالاتي:

إصدار أسهم منحة بنسبة 10% بعدد 121,882,520 سهم

إصدار أسهم لقاء خيار شراء الاسهم للموظفين بنسبة 2% بعدد 24,376,504 سهم وذلك بقيمة اسمية 100 فلس كويتي للسهم وعلاوة إصدار 100 فلس. (ايضاح 34)

وبذلك يصبح رأس مال الشركة الأم المصدر 136,508,422 دينار كويتي موزعاً على عدد 1,365,084,224 سهم كما في 31 ديسمبر 2006

(121,882,520 دينار كويتي موزعاً على عدد 1,218,825,200 سهم كما في 31 ديسمبر 2005) بقيمة اسمية 100 فلس للسهم.

كما يصبح رأس مال الشركة الأم المدفوع 134,070,772 دينار كويتي موزعاً على عدد 1,340,707,720 سهم كما في 31 ديسمبر 2006

(121,882,520 دينار كويتي موزعاً على عدد 1,218,825,200 سهم كما في 31 ديسمبر 2005) بقيمة اسمية 100 فلس للسهم.

جاري اعتماد الإجراءات الرسمية لتسجيل هذه التعديلات في السجل التجاري.

14 - أسهم خزانة

2005	2006	عدد الأسهم - سهم
52,116,254	38,824,000	النسبة الي الأسهم المصدره (%)
% 4.28	% 2.9	القيمة السوقية
16,677,201	11,064,840	

يتضمن هذا البند عدد لاشيء سهم من أسهم الشركة الأم كما في 31 ديسمبر 2006 مشتراه بواسطة الشركة الكويتية للمنزهات ش.م.ك.م (الشركة التابعة سابقاً)، حيث تم بيع جزء من الشركة التابعة وتم تحويلها لشركة زميلة خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2006 (33,696,254 سهم كما في 31 ديسمبر 2005) وقد تم إدراجها كأسهم خزانة لأغراض التجميع فقط في السنة السابقة.

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 إلى الاحتياطي الإجباري. لا يجوز توزيع الاحتياطي 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 الاحتياطي الإجباري عن 50% من راس مال الشركة الأم للجمعية العامة الحق في أن تقرر استعمال ما زاد على هذا الحد في الأوجه التي تراها لصالح الشركة الأم ومساهميها.

16 - احتياطي اختياري

وفقاً لمتطلبات النظام الأساسي للشركة الأم يتم تحويل نسبة مئوية - يقترحها مجلس الإدارة وتوافق عليه الجمعية العامة للمساهمين من صافي الربح إلى الاحتياطي الاختياري، ويجوز وقف هذا التحويل بقرار من الجمعية العامة بناء على اقتراح مجلس الإدارة. وقد اقترح مجلس الإدارة تحويل 10% من صافي ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية ومكافأة مجلس الإدارة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2006 (10% في 31 ديسمبر 2005).

الشركة التجارية العقارية - شركة مساهمة كويتية مقفلة وشركاتها التابعة - دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2006
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

17 - تمويل من الغير

2005	2006	
6,252,945	4,564,607	عقد إستصناع
28,010,864	39,731,940	عقود مرابحة وإجارة وتورق
28,726,614	28,869,387	صكوك إجارة إسلامية
3,920,476	-	تسهيلات مصرفية
66,910,899	73,165,934	الإجمالي
23,507,723	23,146,445	تمويل من الغير - الجزء المتداول
43,403,176	50,019,489	تمويل من الغير - الجزء غير المتداول
66,910,899	73,165,934	الإجمالي

إن تاريخ استحقاق الجزء غير المتداول يتراوح من سنة الى خمس سنوات.
وفيما يلي معدل التكلفة الفعلية على التمويل من الغير

2005	2006	
% 9.5	% 9.5	عقد إستصناع
% 8.25 - % 5.5	% 9.25 - % 8	عقود مرابحة وإجارة وتورق
% 5.81	% 6.52	صكوك إجارة إسلامية
% 7 - % 6	-	تسهيلات مصرفية

إن التمويل من الغير ممنوح مقابل رهن ممتلكات ومنشآت ومعدات (إيضاح 3) ومشروعات قيد التنفيذ (إيضاح 4) واستثمارات عقارية (إيضاح 5) وأراضي وعقارات بغرض المتاجرة (إيضاح 9).

18 - ذمم وأرصدة دائنة اخرى

2005	2006	
11,936,632	13,550,302	ذمم تجارية
-	16,566,039	دائتو زيادة رأس مال شركة تابعة
1,510,645	1,920,745	محجوز ضمان
-	1,343,331	مستحق لأطراف ذات صلة (إيضاح 28)
290,774	301,343	مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
1,260,345	2,103,722	ضريبة دعم العمالة الوطنية
194,400	237,620	ايرادات مقبوضة مقدما
250,535	170,191	توزيعات أرباح مستحقة للمساهمين
4,154,988	2,412,194	مستحقات وأرصدة دائنة اخرى
19,598,319	38,605,487	

يتمثل بند دائتو زيادة رأس مال شركة تابعة في إجمالي المبالغ المحصلة من المساهمين المكتتبين في زيادة رأس مال شركة المتاجرة العقارية ش.م.ك.م (شركة تابعة). تم إيداع كامل تلك المبالغ المحصلة بحساب الشركة الأم لحين إستكمال الإجراءات القانونية لزيادة رأس مال الشركة التابعة. خلال الفترة اللاحقة لتاريخ البيانات المالية تم تحويل المبالغ المحصلة لحساب الشركة التابعة وجارى الانتهاء من اجراءات زيادة رأس مال الشركة التابعة.

الشركة التجارية العقارية - شركة مساهمة كويتية مقفلة وشركاتها التابعة - دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2006

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

19 - أرباح استثمارات عقارية

2005	2006	
5,686,075	6,258,323	إيرادات تأجير عقارات
(1,130,130)	(1,019,487)	مصارييف تشغيل
4,555,945	5,238,836	صافي إيرادات تأجير عقارات
(24,000)	-	خسائر بيع استثمارات عقارية
4,685,489	5,891,990	التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية (إيضاح 5)
9,217,434	11,130,826	

20 - صافي أرباح أراضي وعقارات بغرض المتاجرة

2005	2006	
20,047,844	12,965,815	مبيعات أراضي وعقارات
(10,938,275)	(5,690,406)	تكاليف مبيعات أراضي وعقارات
9,109,569	7,275,409	أرباح بيع أراضي وعقارات
(1,285,691)	(1,296,032)	تكاليف أخرى
366,109	49,660	رد انخفاض في القيمة (إيضاح 9)
8,189,987	6,029,037	

21 - إيرادات فندقية

يمثل هذا البند حصة المجموعه في إيرادات منتجج ريستر (فندق سفير الدانة سابقاً) المملوك للمجموعه عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2006 (السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2005: حصة المجموعه في إيرادات منتجج هيلتون الكويت ومنتجج ريستر «فندق سفير الدانة سابقاً»).

22 - أرباح استثمارات متاحة للبيع

2005	2006	
1,126,729	1,130,536	توزيعات نقدية
13,058,570	8,174,027	صافي أرباح البيع
14,185,299	9,304,563	

23 - أرباح بيع حصة في شركة تابعة

يتمثل البند في الأرباح الناتجة عن بيع حصة من أسهم الشركة الكويتية للمنزهات ش.م.ك.م خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2006 وذلك على النحو التالي:

2005	2006	
-	26,515,300	إجمالي مبالغ البيع لأسهم الشركة التابعة
-	(12,376,318)	صافي تكلفة أسهم الشركة التابعة الدفترية بالإضافة إلى عمولات البيع
-	14,138,982	

تتضمن أرباح بيع حصة في شركة تابعة مبلغ 480,391 دينار كويتي، يتمثل في الأرباح المحققة بين الشركة الأم والشركة التابعة خلال السنوات السابقة والتي تم الاعتراف بها خلال الفترة نظراً لتحويل الشركة التابعة إلى شركة زميلة.

الشركة التجارية العقارية - شركة مساهمة كويتية مقفلة وشركاتها التابعة - دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2006

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

24 - حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

2005	2006
256,834	299,825
33,940	1,518
290,774	301,343

حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي من صافي ربح الشركة الأم

حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي من الشركات التابعة

25 - تكاليف العمالة

تتمثل تكاليف العمالة المحملة علي بيان الدخل في الآتي:

2005	2006
172,774	199,124
3,843,805	2,443,462
4,016,579	2,642,586
515	178

تكاليف عمالة (التشغيل)

تكاليف عمالة (الإدارة)

عدد العاملين كما في 31 ديسمبر (موظف)

26 - 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 :

2005	2006
33,127,153	35,627,668
1,320,421,469	1,309,190,498
25.09	27.21

صافي الربح

المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة (سهم)

ربحية السهم (فلس)

تم تعديل ربحية السهم وكذلك المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة للفترة الحالية والفترة المقارنة لاحتساب أثر توزيع أسهم المنحة التي تم اقرارها في اجتماع الجمعية العامة للمساهمين في 24 ابريل 2006.

27 - توزيعات

اقترح مجلس إدارة الشركة الأم توزيعات نقدية بواقع 12 % وأسهم منحة بواقع 8 % عن السنة المنتهية كما في 31 ديسمبر 2006 (توزيعات نقدية 11 % وأسهم منحة بواقع 10 % عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2005) يتم تسجيل توزيعات الأرباح للمساهمين في البيانات المالية بعد موافقة الجمعية العامة للمساهمين على التوزيع المقترح من قبل مجلس الإدارة.

28 - المعاملات مع الأطراف ذات الصلة

تتمثل الأطراف ذات الصلة في مساهمي المجموعه 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:

2005	2006
1,212,953	300,573
617,716	13,218,915
1,738,976	80,079
8,490	2,491
-	1,343,331
388,230	561,956

الميزانية العمومية المجمعة

استثمارات متاحة للبيع مدارة بواسطة طرف ذو صلة (إيضاح 8)

ذمم وأرصدة مدينة أخرى (إيضاح 10)

استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل (إيضاح 11)

النقد والتقد المعادل (إيضاح 12)

ذمم وأرصدة دائنة أخرى (أيضاح 18)

بيان الدخل المجموع

مزاي الإدارة العليا

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

الشركة التجارية العقارية - شركة مساهمة كويتية مقفلة وشركاتها التابعة - دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2006

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

29 - الارتباطات الرأسامية

2005	2006	
19,877,515	20,811,218	رأس مال غير مستدعى - استثمارات
3,297,878	3,074,783	شراء أراضي وعقارات
30,695,821	23,747,072	عقود مبرمة عن مشاريع قيد التنفيذ
53,871,214	47,633,073	

30 - الإلتزامات المحتملة

2005	2006	
5,944,065	2,905,892	خطابات الضمان

31 - الأدوات المالية

تستخدم المجموعة ضمن نشاطها الاعتيادي أنواع مختلفة من الأدوات المالية. إن المعلومات عن المخاطر المالية والقيمة العادلة للأدوات المالية مبينة أدناه:

المخاطر المتعلقة بالأدوات المالية:

- 31.1 مخاطر الائتمان:
إن المجموعة معرضة لمخاطر الائتمان فيما يتعلق بالخسائر التي يجب إثباتها في حالة عجز الطرف الآخر عن الوفاء بالتزاماته. إن تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان يكمن في صورة أساسية في النقد والنقد المعادل والذمم المدينة والمستحق من أطراف أخرى. بتاريخ الميزانية العمومية المجمعة كان أقصى تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان مساوياً للقيمة الدفترية للموجودات أعلاه المبينة في تاريخ الميزانية العمومية المجمعة. تعمل المجموعة على الحد من مخاطر الائتمان بالتعامل مع مؤسسات مالية ذات سمعة ائتمانية جيدة، ووضع شروط محكمة ائتمانية للبيع على أقساط لعقاراتها المصنفة بغرض المتاجرة.
- 31.2 مخاطر العملات الأجنبية:
تتمثل في احتمال تغير سعر الصرف بما قد يؤثر عكسياً على التدفقات النقدية للمجموعه أو قيم الموجودات والمطلوبات بالعملات الأجنبية. وتتركز معاملات المجموعة في العملة المحلية، حيث أن أنشطة المجموعه تتركز بصفة اساسية في السوق المحلي بدولة الكويت.
- 31.3 مخاطر السيولة:
تتمثل في عدم القدرة على تسييل موجودات مالية للمجموعه بقيمة تقارب قيمتها العادلة للوفاء بالتزامات مالية للمجموعه، وتعمل الادارة على الحد من هذه المخاطر عن طريق موازنة استحقاق الموجودات والمطلوبات وتوفير التمويل اللازم عند الحاجة لمواجهة استحقاقات المطلوبات.
- 31.4 مخاطر معدل العائد:
تنتج مخاطر معدل العائد من احتمالات التغيرات في معدل العائد على الأدوات المالية ولا يوجد لدى المجموعة أي موجودات ترتبط بمعدل العائد كما تعمل المجموعة على الحصول على تسهيلات ائتمانية بأسعار جيدة لتمويل احتياجاتها التمويلية.
- 31.5 القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية:
القيمة العادلة هي المبلغ الذي يمكن استبدال الأصل به أو سداد التزام بين أطراف ذات معرفة ورغبة في معاملات على أسس تجارية بحتة. ومن المفهوم ضمناً في تعريف القيمة العادلة افتراض الاستمرارية لأعمال المجموعة وعدم وجود نية أو حاجة للتصفية أو تقليص عملياتها بشكل مادي أو أن يتولى معاملات بشروط غير ملائمة. إن القيمة العادلة المقدرة للموجودات والمطلوبات المالية والتي لا تظهر بالقيمة العادلة لا تختلف مادياً عن قيمتها الدفترية بتاريخ الميزانية العمومية المجمعة.

الشركة التجارية العقارية - شركة مساهمة كويتية مغلقة وشركاتها التابعة - دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2006

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

32 - التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة

طبقاً للسياسات المحاسبية التي تتضمنها المعايير الدولية للتقارير المالية والمطبقة من قبل المجموعة، تتطلب هذه المعايير من الإدارة أن تقوم بعمل التقديرات والإفتراسات التالية التي قد تؤثر على القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات.

الأحكام

تصنيف الإستثمارات

تقرر الإدارة عند إقتناء الإستثمارات فيما لو يجب أن تصنف كإستثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل أو متاحة للبيع. خلال إتخاذ ذلك القرار تأخذ المجموعة في الإعتبار الغرض الرئيسي من حيازتها وكيف تعتمز إدارتها وتقديم تقارير عن أداؤها. تحدد مثل تلك الأحكام ما إذا كان يتم قياسها لاحقاً أو بالقيمة العادلة ما إذا كانت التغيرات في القيمة العادلة للأدوات يتم إدراجها في بيان الدخل أو مباشرة في حقوق الملكية.

دليل الإنخفاض في القيمة

عندما يكون هناك إنخفاض دائم أو مادي في قيمة الإستثمارات المسعرة «المتاحة للبيع» تقوم الإدارة بإستخدام تقديرات وأدلة موضوعية للحكم على ما إذا كان هناك إنخفاض في القيمة. في تاريخ كل ميزانية عمومية تقوم الإدارة بتحديد ما إذا كان هناك إنخفاض في قيمة الإستثمارات المتاحة للبيع. إن تحديد الإنخفاض في القيمة يتطلب القيام بتقديرات هامة وعلى أسس معقولة تدخل فيها عوامل تقييم تشمل طبيعة الصناعة وظروف السوق.

عدم التأكد من التقديرات

التقديرات المحاسبية الهامة والإفتراسات

تقوم المجموعة بتحديد تقديرات وافتراسات تتعلق بالمستقبل. إن نتائج التقديرات المحاسبية سيكون نادراً ما يساوى الناتج الفعلي. إن التقديرات والإفتراسات التي قد تكون لها خطر هام يتعلق بتسويات مؤثرة على القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية التالية هي:

القيم العادلة - إستثمارات في أوراق مالية غير مسعرة

إن وسائل التقييم الفنية للإستثمارات في أوراق مالية غير مسعرة يتم فيها إستخدام تقديرات مثل التدفقات النقدية المستقبلية، أسعار الخصم، منحيات العائد أسعار السوق المحلية المعدلة، مخاطر الإئتمان، التكاليف المرتبطة ووسائل تقييم فنية أخرى يستخدمها المشاركون في السوق بصورة عامة. تحدد المجموعة الوسائل الفنية للتقييم بصورة دورية وتقوم بإختيارها للتأكد من مدى ملائمة هذه الوسائل بإستخدام الاسعار من معاملات حالية مثبتة في السوق في نفس الإدارة المالية أو أي بيانات مالية سوقية متاحة أخرى.

الأحكام الهامة في تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة

إنخفاض قيمة الموجودات المتاحة للبيع

تقوم المجموعة بإتباع الارشادات في معيار المحاسبة الدولي رقم (39) عند تحديد ما إذا كان هناك إنخفاض في قيمة إستثمار متاحة للبيع. إن هذا التحديد يتطلب حكم مالي من الإدارة. في سبيل تقدير هذا الحكم، تقوم المجموعة بتقييم مدة مدى الإنخفاض في القيمة العادلة عن التكلفة بالإضافة الى بعض العوامل الأخرى والتي منها الوضع المالي للشركة المستثمر فيها بما فيها معدل أداء الصناعة والقطاع الذي تنتمي إليها الشركة المستثمر فيها وكذلك مدى وجود تغيير التكنولوجيا والتدفقات النقدية من أنشطة العمليات والأنشطة التمويلية.

الشركة التجارية العقارية - شركة مساهمة كويتية مقفلة وشركاتها التابعة - دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2006

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

33 - صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية

2005	2006	
		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
33,439,353	35,627,668	صافي ربح السنة
		تعديلات:
2,521,447	156,673	استهلاك ممتلكات ومنشآت ومعدات
(4,685,489)	(5,891,990)	التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
24,000	-	خسائر بيع استثمارات عقارية
		رد الانخفاض في قيمة أراضي
(366,109)	(49,660)	وعقارات بغرض المتاجرة
(4,151,969)	(2,942,104)	أرباح بيع استثمار في شركات زميلة
(14,185,299)	(9,304,563)	أرباح استثمارات متاحة للبيع
41,783	-	ديون مشكوك في تحصيلها
-	(90,862)	رد مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
(1,343,059)	239,998	خسائر/ (أرباح) استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
-	(14,138,982)	أرباح بيع حصة في شركة تابعة
3,792,483	3,605,181	أعباء تمويل
165,222	290,504	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
15,252,363	7,501,863	أرباح التشغيل قبل التغيرات في رأس المال العامل
9,537,105	5,690,196	أراضي وعقارات بغرض المتاجرة
12,880	4,501	مخزون
(7,728,582)	(5,957,976)	ذمم وأرصدة مدينة أخرى
455,193	913,899	استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
(1,541,899)	9,919,515	ذمم وأرصدة دائنة أخرى
15,987,060	18,071,998	صافي النقد من الأنشطة التشغيلية

34 - خيار شراء الأسهم للموظفين

تمت الموافقة بموجب قرار الجمعية العامة العادية للمساهمين الصادر بتاريخ 24 ابريل 2006 على زيادة رأس المال بمبلغ 2,437,650 دينار كويتي وذلك بإصدار أسهم جديدة مقدارها 24,376,504 سهم تخصص لموظفي الشركة الأم تنفيذاً لنظام خيار شراء الأسهم للموظفين. تم تفويض مجلس الإدارة من قبل الجمعية العامة بوضع الضوابط والقواعد لممارسة هذا الخيار. حتى تاريخه لم يتم الانتهاء من إعداد خطة تطبيق هذا النظام وبالتالي لا توجد أي أسهم قائمة بموجب هذا القرار، وبناء عليه لم يتم تطبيق المعيار الدولي رقم "2" (المدفوعات على أساس الأسهم) لحين الانتهاء من إعداد البرنامج كما لم يتم احتساب ربحية السهم المخففة.

35 - أرقام مقارنة

تم إعادة تبويب أرقام المقارنة، لتتماشى مع التبويب الحالي للبيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2006.

