



2009

ANNUAL REPORT
التقرير السنوي



حضرة صاحب السمو
الشيخ صباح الأحمد الصباح
أمير دولة الكويت



سمو الشيخ
ناصر المحمد الأحمد الصباح
رئيس الوزراء دولة الكويت



سمو الشيخ
نواف الأحمد الصباح
ولي عهد دولة الكويت

أعضاء مجلس الإدارة



عدوان محمد العدواني
نائب رئيس مجلس الإدارة



عبدالفتاح محمد ربيع معرفي
رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب



الشيخ فهد يوسف الصباح
عضو مجلس الإدارة



جمال عبد الحميد المطوع
عضو مجلس الإدارة



ابراهيم محمد الغانم
عضو مجلس الإدارة



طلال جاسم البحر
عضو مجلس الإدارة



إبراهيم عبد الرحمن الصقبي
عضو مجلس الإدارة



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،،

بداية يطيب لي بالأصالة عن نفسي وبالنابة عن أخواني أعضاء مجلس الإدارة أن أرحب بكم وأستهل اجتماعنا بشكر الله عز وجل وأعبر عن جزيل الامتنان وبالغ الشكر لكم لما أوليتمونا إياه من ثقة ودعم وتقدير مستمر وإيمان عميق بقدرتنا كفريق عمل على تكريس التطلعات والأهداف ووضعها حيّز الواقع.

السادة المساهمين الكرام،،

لقد شهد العام 2009 تغيرات جوهرية بكل المقاييس وعلى كافة الأصعدة المحلية منها والدولية، كانت امتداد لما شهده الربع الأخير من العام 2008 من أزمة اقتصادية عالمية غير مسبوقة انعكاساً لتداعيات الأزمة المالية العالمية.

فعلى الصعيد المحلي كان لهذه الأزمة أثر على السوق المحلي مما أدى إلى انخفاض مؤشرات الأداء المالي للشركات بمختلف قطاعاتها كما أدى إلى تعرض بعض الشركات إلى خسائر كبيرة. كذلك ألقت الأزمة الاقتصادية بظلالها على سوق الائتمان المحلي والإقليمي والدولي مما دفع الكثير من المؤسسات المالية المصرفية إلى تبني سياسات أكثر تحفظاً في منح التسهيلات البنكية والمطالبة بشروط أكثر تشدداً.

وعلى الرغم من الأزمة المالية وتداعياتها إلا أن الشركة وبفضل من الله تعالى وبما تمتلكه من أصول ذات قيمة وجودة عالية وما تنتهجه من سياسات واستراتيجيات متحفظة وحرص دائم على اختيار شركاء وحلفاء ذوي خبرة وكفاءة عالية بالإضافة إلى الابتعاد عن الأسواق غير المستقرة ذات المخاطر العالية مما مكن الشركة من مواجهة الأوضاع الاقتصادية الصعبة والاستمرار في تنفيذ خططها واستراتيجياتها الموضوعة والاستمرار في تنفيذ مشاريعها التي هي موضع رقابة مستمرة.

لقد تمكنت الشركة التجارية العقارية بفضل من الله تعالى من تحقيق نتائج مميزة خلال العام 2009 كما حافظت على نسب نمو مميزة فيما يخص أرباح وأصول وحقوق مساهمي الشركة ، فقد حققت الشركة خلال العام 2009 أرباحاً صافية بلغت 19.1 مليون د.ك تقريباً بزيادة مقدارها 31.7 % مقارنة بالعام 2008 وبربحية سهم بلغت 11.53 للسهم الواحد بزيادة مقدارها 2.2 فلس لكل سهم مقارنة بالعام 2008. فيما حققت الشركة خلال العام 2009 نمواً في حقوق المساهمين وإجمالي الأصول بلغ 7.6 %، 3.6 % على التوالي مقارنة بالعام 2008 بالإضافة إلى نمو العائد على كل منهما.

إن الانجازات أعلاه يضاف إليها انجاز آخر على مستوى ديون والتزامات الشركة. حيث تمكنت إدارة الشركة من إعادة جدولة الجزء الأكبر من الديون القصيرة الأجل إلى ديون طويلة الأجل مما كان له الأثر الإيجابي على البيانات المالية للشركة وتدفقاتها النقدية بالإضافة إلى تحسين رأس مال الشركة العامل و تخفيض معدل تكلفة الدين ومعدل الديون إلى حقوق المساهمين.

السادة المساهمين الكرام،،

إن النتائج والانجازات التي حققتها الشركة تعكس الجهود المبذولة لتحقيق الأهداف المرجوة 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 والقوة الحقيقية لأصول الشركة، وانطلاقاً من هذا المبدأ، فقد تم عمل الدراسات المكثفة لأصول الشركة بما فيها الشركات الزميلة وبما يتماشى مع متطلبات معايير المحاسبة الدولية وتم أخذ المخصصات اللازمة والتي ظهرت في البيانات المالية للشركة لهذا العام لمواجهة الآثار السلبية الناتجة عن الأزمة الاقتصادية العالمية وانعكاساتها على الاقتصاد العالمي.

وبناءً على النتائج المحققة للعام 2009، فقد أوصى مجلس إدارة الشركة بتوزيع 7 % أسهم منحة مجانية من رأس المال المدفوع أي 7 أسهم لكل مائة سهم. علماً بأن قيمة التوزيعات التي أوصى بها مجلس الإدارة أخذت بالاعتبار معايير الموازنة بين المصادر الداخلية والتوقعات المستقبلية للشركة وتكلفة الأموال المستثمرة للمساهمين لمواجهة أوضاع السوق المحلي الحالية والمستقبلية.

السادة المساهمين الكرام ،،

إن التجارية العقارية تواصل مسيرتها على الصعيدين المحلي والإقليمي وتسعى جاهدة للمساهمة في التطوير العمراني بدولة الكويت عن طريق مشاريعها العقارية التي تحمل بصمتها المميزة ، وفي هذا الإطار فإن التجارية العقارية على المستوى المحلي تواصل متابعة تنفيذ مشروعاتها العقارية المختلفة ومنها مجمع السيمفوني الذي يتضمن فندق ميسوني Missoni Hotel والذي يُعد بتصميمه الفريد أحد إسهامات التجارية العقارية في التطور العمراني بالكويت و تم إنشائه طبقاً لأحدث أنظمة المباني الذكية ويضم ثلاثة أجزاء متكاملة و يتميز بكونه مُجمّع متكامل يحتوي على سوق تجاري وبرجي مكاتب وفندق ميسوني بإطلالة رائعة على الخليج العربي والذي تم البدء فيه بالتعاقد مع المستأجرين.

وسوف تتولى مجموعة سيكس سنس للمنتجعات والنوادي الصحية Six Senses Resorts and Spas إدارة وتشغيل النادي الصحي والسبا في فندق ميسوني الذي يُعد الأول من نوعه في الشرق الأوسط كفندق لايف ستايل Hotel Life Style.

كما أن الشركة بدأت في إجراءات التأجير والتعاقد استعداداً لتشغيل مشروع برج التجارية الذي يلقي إقبالاً على طلبات التأجير الوحدات مما يعكس الاهتمام بين أوساط الأعمال بالمشروع ويقع برج التجارية في منطقة شرق شارع السور مقابل حديقة الشهيد، و يمثل هذا البرج إضافة جديدة للوجه المعماري للعاصمة بالإضافة إلى كونه نقلة نوعية في عالم العقار بتصميمه الفريد وتميز موقعه بسهولة الوصول إليه ونوع الخدمات التي يقدمها للمستأجرين.

وعلى المستوى الإقليمي تم إنجاز صفقة مع إحدى الشركات بمنطقة الخليج للبيع والتخارج من مشروع برج المقام – مكة المكرمة بصافي ربح يقدر بمبلغ 6,300,000 د.ك. (سنة ملايين وثلاثمائة ألف دينار كويتي) تقريباً.

السادة المساهمين الكرام ،،

إن اعتمادنا على الله عز وجل وسعي الأخوة أعضاء مجلس الإدارة لوضع منهجية العمل وتطويره وفق خبراتهم في مختلف القطاعات والمجالات ليتواءم مع تطوّر الشركة وتوسيع نطاق أعمالها يعد من أساسيات عملها نحو استمرارية نمو وتطوير أداء وعوائد الشركة بشكل عام بعيداً عن المخاطر وتقلبات الأسواق ويبقى لنا أن نجدد لكم وعودنا التي دأبنا على تحقيقها بأن تبقى مستمرة وفق النهج والسياسة المتبعتين لدينا.

وفي الختام أتقدم إليكم بالشكر الجزيل على ثقّكم الكبيرة التي تعني دافعاً ودعماً لمسيرتنا، وأدعوكم لإسداًنا النصح بأرائكم السديدة كما تعودنا منكم بحيث تتضافر مع جهودنا وسعيها المستمر لتحقيق الأهداف المنشودة ، وكما عودناكم أعزائي المساهمين أن سياسة الباب المفتوح لإدارة الشركة والقائمين عليها إحدى شعاراتنا العملية ويصاحب ذلك الشفافية في طرح المعلومات.

وأُتقدم بخالص الشكر والتقدير من جميع الإخوة أعضاء مجلس الإدارة وكذلك الإدارة التنفيذية والعاملين بالشركة على أدائهم وجهودهم ، داعين العلي القدير أن يوفّقنا جميعاً لتحقيق المزيد من الأداء والأهداف وأن يسدّد خطانا لما فيه الخير والمصلحة لشركتكم وبلدنا الغالي في ظل التوجيهات السامية والإدارة الحكيمة لحضرة صاحب السمو الشيخ / صباح الأحمد الجابر الصباح أمير البلاد المذدّ ولي عهده الأمين سمو الشيخ / نواف الأحمد الجابر الصباح ورئيس مجلس الوزراء الشيخ / ناصر محمد الأحمد الجابر الصباح حفظهم الله ورعاهم جميعاً .

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،،



عبد الفتاح محمدرافع معرفي

رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب

تقرير هيئة الرقابة الشرعية

الحمد لله وحده ، والصلاة والسلام على من لا نبي بعده ، وعلى آله وصحبه .

المحترمون

إلى مساهمي الشركة التجارية العقارية
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 2009/12/31 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 بناءً على تدقيقنا .

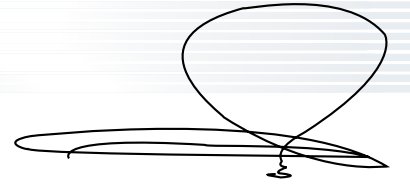
لقد قمنا بتدقيقنا الذي يتطلب منا تخطيط وتنفيذ إجراءات التدقيق والحصول على جميع المعلومات والتفسيرات والإقرارات التي نعتبرها ضرورية لتزويدنا بأدلة تكفي لإعطاء تأكيد معقول بأن الشركة ملتزمة بأحكام الشريعة الإسلامية ، كما تم بيانها من قبلنا .

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 .

وبناءً 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 ، سوى عقد لم يحقق أي إيرادات محرمة ، وتم التنسيق مع الشركة لتقويمه ، وتقع مسؤولية إخراج الزكاة على المساهمين .

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



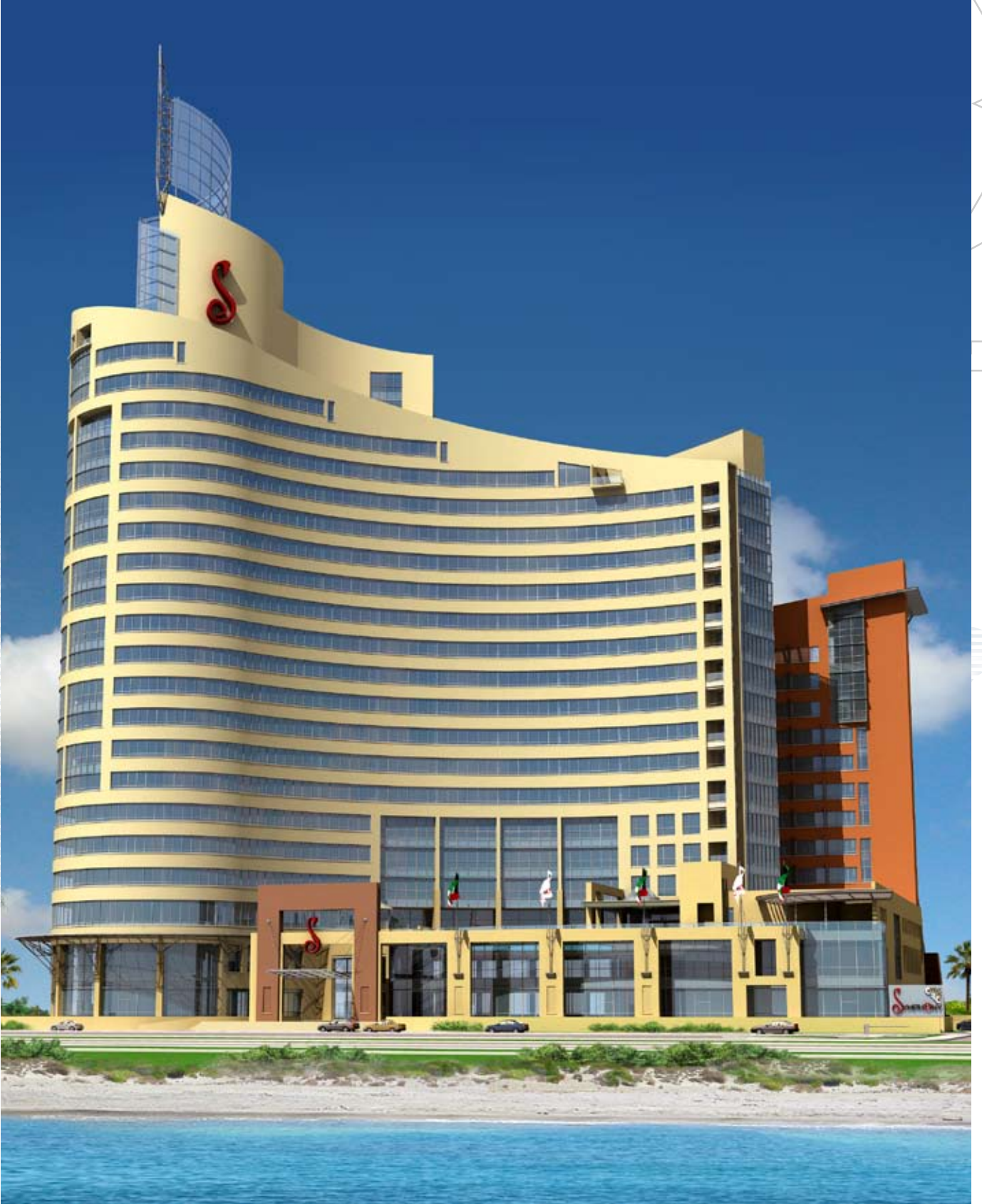
مدير عام دار الرقابة
للاستشارات الشرعية

أ. د. محمد عبد الرزاق الطبطائي

المشاريع المحلية



مشروع سيمفوني - فندق ميسوني



مشروع سيمفوني - فندق ميسوني



يعد مشروع سيمفوني أحد أبرز مشاريع الشركة التجارية العقارية في دولة الكويت والذي يتميز بإطلالات 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 مخدمة و أول فندق ميسوني Missoni Hotel في العالم بالإضافة إلى سوق تجاري متعدد الأدوار سيضم أفضل العلامات التجارية في العالم المتخصصة 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 وحمامات 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.

التجارية
AL-TIJARIA



برج التجارية هو أحد أهم الأبراج التجارية في دولة الكويت والذي يتميز عن بقية الأبراج الأخرى بتصميمه الفريد من نوعه في منطقة الخليج حيث يتمتع كل طابق بزاوية إلتفاف تقدر بـ 2 درجة عن الطابق السابق والتالي له بإزاحة أفقية تقدر بـ 61.25 سم مما أكسب المشروع تميزاً معمارياً فريداً 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 بالإضافة إلى نادي صحي مزود بأحدث الأجهزة الرياضية ووسائل الراحة وأحواض سباحة.

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.





يقع المشروع في منطقة المهبولة على طريق الفحيحيل السريع ويمثل امتداد لسياسة الشركة التجارية العقارية في توفير مسكن 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. البرج الشمالي برج (C) والبرج الجنوبي برج (A) بارتفاع خمسة عشر طابقاً بينما البرج الأوسط برج (B) دائري وبارتفاع تسعة طوابق. ولقد روعي عند تصميم المشروع تنوع الوحدات السكنية المتوفرة فيه من حيث نوعياتها ومساحتها.

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 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.

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

شركة الخدمات التعليمية العالمية المتكاملة



تأسست شركة الخدمات التعليمية العالمية المتكاملة في سنة 1999 وتبلغ مساهمة الشركة التجارية العقارية فيها 19.5 %، ومن أهم مشاريع الشركة في الوقت الحالي هي إدارة وتشغيل كلية بوكسهل الكويت للبنات والتي باشرت أعمالها في عام 2007 وتعمل الكلية للعام الثالث على التوالي ، حيث أن عدد اللذين استقبلتهم الكلية 600 طالبة في مجموعة من التخصصات الأكاديمية المتعلقة بالإدارة ونظم المعلومات والتصميم.



كلية بوكسهل الكويت



كلية بوكسهل الكويت
Box Hill College Kuwait

تمثل فرعاً لكلية بوكسهل في ملبورن بأستراليا التي تملك خبرة وتاريخاً عريقاً في خدمات التعليم يمتد لأكثر من 80 عاماً. تهدف كلية بوكسهل الكويت إلى توفير أسلوب ونهج تعليمي جديد طبقاً للمعايير العالمية للطالبات فقط من خلال توفير بيئة تعليمية إيجابية تساعد على تحقيق طموحاتهم والحصول على المعرفة التي سوف تؤهلهم لتولي مناصب وظيفية راقية .

توفر مباني كلية بوكسهل الكويت:

1. قاعات دراسية مصممة طبقاً لأحدث وأرقى المعايير وتحتوي على تقنيات التعليم التفاعلي.
2. مركز يوفر الموارد التعليمية الالكترونية وطباعة المواد المطلوبة.
3. مكتبة للقراءة والبحث توفر جو هادئ ومناسب للدراسة.
4. قاعات محاضرات تتسع لأكثر من 240 طالبة.
5. مركز طبي خاص بطالبات الكلية.
6. حدائق ذات طبيعة ساحرة وجذابة.
7. مواقف خاصة بالطالبات داخل الكلية.
8. حراسة أمنية على مدار الساعة.
9. العديد من المرافق الترفيهية مثل الكافتيريا والمركز الرياضي وحمام السباحة.

المشاريع الخارجية ضمن شراكات استراتيجية



مشروع أبراج البيت - برج هاجر - المملكة العربية السعودية



يعتبر برج هاجر أحد الأبراج السبعة المكونة لمجمع أبراج البيت، ومشروع أبراج البيت معد ليكون واحد من أكبر مشاريع التطوير العقاري في مدينة مكة. هذا المشروع يتمتع بموقع استراتيجي يقع في قلب مدينة مكة المكرمة وعلى مرمى حجر من الحرم والكعبة الشريفة. يتكون برج هاجر من 31 دوراً يضم 10 أدوار مخصصة لفندق من فئة خمسة نجوم و21 دور للشقق الفندقية، حيث تتم إدارة الفندق وخدمة الشقق الفندقية من قبل سلسلة فنادق Movenpick العالمية، وقد تم افتتاح الفندق في أغسطس 2009، وتم بيع 17 دوراً والباقي في طور التسويق.

تمتلك الشركة التجارية العقارية نسبة 20 ٪ من المشروع.

مشروع تطوير وسط مدينة جدة - المملكة العربية السعودية



يعتبر هذا المشروع من أكبر المشاريع الحضرية التنموية التي يتم التخطيط لها في المملكة العربية السعودية ومن خلال الشراكة بين القطاع العام والقطاع الخاص. حيث تأهلت الشركة التجارية العقارية ضمن تحالف استثماري لإعداد كافة الدراسات والمخطط العام. ويتمثل هذا المشروع بالرغبة التي أبدتها أمانة جدة في المملكة العربية السعودية وذلك لإعداد مخطط متكامل لتطوير وإعادة إحياء منطقة «مركز مدينة جدة» والتي تشمل: المنطقة التاريخية ومنطقة البلد والواجهة البحرية المتاخمة لها باعتبارها قلب مدينة جدة التاريخية والاقتصادي والسياحي. تبلغ المساحة الإجمالية للمشروع حوالي ستة ملايين متر مربع.



شركة تطوير وسط المدن
City Center Development Company

وقد قامت شركة تطوير وسط المدن وهي الشركة التي تم إنشاؤها للقيام بدور المطور العام للمشروع بتقديم المخطط العام المبدئي للمشروع لأمانة محافظة جدة، حيث سيتم مراجعته وإقراره لبدء العمل به في أقرب وقت ممكن وعليه سيتم تنفيذ المشروع على عدة مراحل حيث تعكف الشركة الآن على تطوير المرحلة الأولى منه.

ومن الجدير بالذكر بأن الشركة التجارية العقارية ومجموعة من الحلفاء الاستراتيجيين قاموا بتأسيس شركة عمران الدولية للتطوير والتنمية العقارية بهدف تملك حصصهم في المشروع المذكور بنسبة 33.81 %، حيث تملك الشركة التجارية العقارية ما نسبته 33 % من إجمالي رأسمال الشركة المذكورة .

شركة دار المدينة العقارية – المملكة العربية السعودية



شركة دار المدينة العقارية هي شركة كويتية ذات مسؤولية محدودة تأسست عام 2007 برأس مال مصرح به 15 مليون دينار كويتي. لغرض تنفيذ مشروع عقاري متعدد الأغراض وهو مشروع (دار المدينة) الذي سوف يضم فندق خمس نجوم مكون من 226 غرفة سيتم تشغيلها من قبل إم إس ميلينيوم ، بالإضافة إلي 970 وحدة سكنية مفروشة ومساحات تجارية تبلغ 14,000 متر مربع من حيث مساحاتها. وقد وقعت شركة دار المدينة عقد إيجار للأرض لمدة 38 سنة وذلك بغرض تنفيذ واستغلال المشروع.

يستغل هذا المشروع مساحة 7,900 متر مربع وتقع على بعد حوالي 120 مترا من الجهة الجنوبية من المسجد النبوي الشريف ، ويتمتع هذا المشروع بإطلالة رائعة على منطقة الحرم النبوي الشريف. وبالإضافة إلي ذلك فإن موقع المشروع يقع على مقربة من المناطق الرئيسية في المدينة المنورة بمسافة 15 دقيقة من مطار المدينة الدولي.

حيث تمتلك الشركة التجارية العقارية نسبة 15 % من إجمالي رأس مال الشركة.



مشروع عين عذاري من بين أهم مشاريع الـ (BOT) التي تقوم بها الشركة التجارية العقارية في دول مجلس التعاون الخليجي، يعتبر مشروع عين عذاري منتزها فريدا من نوعه في مملكة البحرين، حيث تبلغ مساحة أرض المشروع 170,000 متر مربع، وتم تطويره ليضم مرافق ترفيهية متعددة بالإضافة إلى مساحات تجارية ومطاعم، كما يمثل تواجد منتزه عين عذاري على شارع الشيخ عيسى بن سلمان عاملا أساسيا في نجاح المشروع والجدير بالذكر أنه قد تم البدء بتشغيل المشروع منذ أبريل 2008.

تمتلك الشركة التجارية العقارية نسبة 20 ٪ من المشروع ضمن تحالف استثماري استراتيجي.



شركة الدرة التجارية – مملكة البحرين



تأسست شركة الدرة التجارية ككيان للشراكة بين كل من شركة مجمعات الأسواق التجارية الكويتية والشركة الكويتية للمنتزهات بهدف تطوير اثنتين من جزر مشروع درة خليج البحرين. وهذا المشروع يعتبر واحد من المشاريع السكنية والسياحية الرائدة بالمنطقة حيث أنه يتميز بالتخطيط المعاصر والمتميز الفريد من نوعه في هذا العالم.

وسيقوم مشروع الشراكة الجديد (شركة الدرة التجارية ذ.م.م) بقيادة تطوير الجزيرتين الخارجيتين وإدارتهما – الجزر المرجانية 5 و 6 على مساحة إجمالية 2,200 متر مربع و 228,000 متر مربع على التوالي.

حيث تمتلك شركة مجمعات الأسواق التجارية الكويتية 10 % والشركة الكويتية للمنتزهات 10 % والشركة التجارية العقارية نسبة 30 % من إجمالي المشروع وأما 50 % فهي ملك شركة درة خليج البحرين.

”وقد تمت الموافقة على الخطط الرئيسية للجزر فيما يقوم مستشار التصميم العالمي W.S. Atkins بعمل التصميم التفصيلية وذلك على أحدث طراز.“



مورستيفنس النصف وشركاه
محاسبون قانونيون
ص.ب. ٢٥٥٧٨ ، الصفاة ١٣١١٦ الكويت
برج الجوهرة، الدور السادس
ش. خالد بن الوليد، شرق، الكويت
تلفون: ٩٦٥ ٢٤٢٦ ٩٩٩
فاكس: ٩٦٥ ٢٤٠١ ٦٦٦

ص.ب: ٢٠١٧٤ - صفاة 13062
مجمع دار العوضي - الدور السابع
شارع أحمد الجابر - الشرق - الكويت
تلفون: ٩٦٥ ٢٤٠٨٨٤٤
فاكس: ٩٦٥ ٢٤٠٨٨٥٥
e-mail: pwc.kwt@kw.pwc.com

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. (مقفلة) «الشركة الأم» وشركاتها التابعة (يشار إليهم مجتمعين «بالمجموعة») والتي تتضمن بيان المركز المالي المجمع كما في 31 ديسمبر 2009 وبيانات الدخل والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وكذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة والإيضاحات التفصيلية الأخرى.

مسئولية إدارة الشركة الأم عن البيانات المالية المجمعة

إن إعداد وعرض البيانات المالية المجمعة بشكل عادل طبقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية هو من مسؤولية إدارة الشركة الأم. إن هذه المسؤولية تتضمن تصميم وتطبيق والاحتفاظ بنظام رقابة داخلي يتعلق بإعداد البيانات المالية المجمعة وعرضها بشكل عادل بحيث تكون خالية من أية أخطاء مادية سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، كما تتضمن اختيار وتطبيق السياسات المحاسبية المناسبة وإعداد التقديرات المحاسبية المعقولة وفقاً للظروف المحيطة.

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 لمراقبي 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 مراقبي الحسابات يأخذ في عين الاعتبار 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 بالشركة الأم. 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.

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

الرأي

برأينا، أن البيانات المالية المجمعة المرفقة تعبر بصورة عادلة - من جميع النواحي المادية - عن المركز المالي المجمع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2009 وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أمور نظامية أخرى

برأينا كذلك أن الشركة الأم تمسك بحسابات منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس الإدارة فيما يتعلق بتلك البيانات المالية المجمعة متفقة مع ما ورد في دفاتر الشركة الأم، وأننا قد حصلنا على المعلومات التي رأيناها ضرورية لأداء مهمتنا، وأن البيانات المالية المجمعة تتضمن كل ما منص 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 توفرت لدينا لم تقع خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2009 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 المجمع.

لمحمد

قيس محمد النصف

سجل مراقبي الحسابات رقم 38 فئة «أ»

من مورستيفنس النصف وشركاه

بدر

بدر عبدالله الوزان

سجل مراقبي الحسابات رقم 62 فئة «أ»

بدر وشركاه - برايس وترهاوس كوبرز

بيان المركز المالي المجموع كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩ (جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2008	2009	إيضاح	الموجودات
			موجودات غير متداولة
6,825,476	33,786,976	5	ممتلكات ومنشآت ومعدات
79,032,740	17,931,036	6	مشروعات قيد التنفيذ
128,824,996	191,478,101	7	استثمارات عقارية
70,703,785	63,800,143	8	استثمارات في شركات زميلة
301,017	301,017		استثمارات في مشروعات مشتركة
48,890,186	41,537,385	9	استثمارات متاحة للبيع
334,578,200	348,834,658		
			موجودات متداولة
23,322,244	25,078,961	10	أراضي وعقارات بغرض المتاجرة
36,512,467	36,711,474	11	ذمم مدينة
4,283,997	2,410,258	12	النقد والنقد المعادل
64,118,708	64,200,693		
398,696,908	413,035,351		إجمالي الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
160,259,754	171,477,937	13	رأس المال
670,689	670,689	13	علاوة إصدار
(14,165,548)	(14,562,527)	14	أسهم خزنة
21,785,253	23,782,120	15	إحتياطي إجباري
18,963,911	20,960,778	16	إحتياطي إختياري
5,846,783	3,123,329		إحتياطي التغير في القيمة العادلة
(742,034)	(225,232)		نصيب المجموعة من إحتياطيات شركات زميلة
166,215	166,215		ربح بيع أسهم خزنة
886,460	739,803		إحتياطي خيار أسهم الموظفين
25,066,617	29,142,088		أرباح مرحلة
218,738,100	235,275,200		إجمالي حقوق الملكية
			مطلوبات غير متداولة
1,068,638	927,817		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
46,512,058	94,951,941	17	تمويل من الغير - الجزء غير المتداول
47,580,696	95,879,758		
			مطلوبات متداولة
29,812,996	17,142,236	18	ذمم دائنة
102,565,116	64,738,157	17	تمويل من الغير - الجزء المتداول
132,378,112	81,880,393		
179,958,808	177,760,151		مجموع المطلوبات
398,696,908	413,035,351		إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات

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

الشيخ
عبدالله

عدوان محمد العدواني
نائب رئيس مجلس الإدارة

الشيخ
عبدالله

عبدالفتاح محمد رفيع معرفي
رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب

بيان الدخل المجموع للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩ (جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2008	2009	إيضاح	الإيرادات
22,512,043	40,015,720	19	أرباح استثمارات عقارية
151,226	4,855,227	20	صافي أرباح أراضي وعقارات بغرض المتاجرة
5,940	100,537		إيرادات فندقية
7,687,678	4,052,846	8	نصيب المجموعة من نتائج أعمال شركات زميلة
(2,315,031)	(2,100,144)	21	خسائر استثمارات متاحة للبيع
67,004	-		أرباح بيع استثمارات في شركات زميلة
35,140	235,633		إيرادات نشاطات أخرى
28,144,000	47,159,819		إجمالي الإيرادات
			يخصم:
			المصاريف والأعباء الأخرى
3,073,767	3,376,117		مصاريف إدارية وأعباء أخرى
277,676	11,226,930	8	خسائر انخفاض في قيمة استثمارات في شركات زميلة
7,762,244	10,473,383		أعباء تمويل
2,141,974	2,114,727		فروقات تقييم عملة
13,255,661	27,191,157		إجمالي المصروفات
14,888,339	19,968,662		صافي الربح قبل الإستقطاعات
(67,428)	(149,169)		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(274,183)	(492,738)		ضريبة دعم العمالة الوطنية
(81,252)	(190,163)		حصة الزكاة
-	(80,000)		مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
14,465,476	19,056,592		صافي ربح السنة
9.35	11.53	23	ربحية السهم (فلس)

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

بيان الدخل الشامل المجمع للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩ (جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2008	2009	ايضاح	صافي ربح السنة
14,465,476	19,056,592		الدخل الشامل الآخر :
3,997,078	(2,723,454)	24	استثمارات متاحة للبيع
(5,392,352)	516,802		حصة المجموعة في احتياطات شركات زميلة
(1,395,274)	(2,206,652)		مجموع الخسائر الشاملة الأخرى
13,070,202	16,849,940		إجمالي الأرباح الشاملة للسنة

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



1

[illegible]

3

بيان التدفقات النقدية المجمعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩ (جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2008	2009	إيضاح	
14,465,476	19,056,592		الأنشطة التشغيلية
			صافي ربح السنة
			تسويات :
(1,805,000)	(1,875,608)	19	أرباح بيع استثمارات عقارية
(14,744,032)	(33,021,459)	19	التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
(7,491)	-	20	رد الانخفاض في قيمة أراضي وعقارات بغرض المتاجرة
(7,687,678)	(4,052,846)	8	نصيب المجموعة من نتائج أعمال شركات زميلة
2,342,769	2,100,144	21	خسائر استثمارات متاحة للبيع
(67,004)	-		أرباح بيع استثمار في شركات زميلة
277,676	11,226,930	8	خسائر إنخفاض في قيمة استثمارات في شركات زميلة
(111,967)	-		رد مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
54,828	2,391		خسائر استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
153,165	149,862		استهلاك ممتلكات ومنشآت ومعدات
146,657	-		خيار شراء الأسهم للموظفين
7,762,244	10,473,383		أعباء تمويل
225,606	(140,821)		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
1,005,249	3,918,568		أرباح التشغيل قبل التغيرات في رأس المال العامل
(772,620)	(2,309,589)		أراضي وعقارات بغرض المتاجرة
(18,167,769)	(172,570)		ذمم مدينة
2,674,173	(14,591,548)		ذمم دائنة
(15,260,967)	(13,155,139)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية
			الأنشطة الاستثمارية
(132,244)	(23,842)		المدفوع لشراء ممتلكات ومنشآت ومعدات
(27,227,397)	(15,668,552)		مدفوعات لمشروعات قيد التنفيذ
(270,306)	(2,246,738)		المدفوع لشراء استثمارات عقارية
12,610,000	26,200,000		المحصل من بيع استثمارات عقارية
(1,666,667)	-		المدفوع لشراء استثمارات في مشروعات مشتركة
(5,180,434)	(34,955)		المدفوع لشراء استثمارات في شركات زميلة
231,221	-		المحصل من بيع استثمارات في شركات زميلة
2,539,539	-		المحصل من توزيعات أرباح من شركات زميلة
(4,478,480)	(1,880,134)		المدفوع لشراء استثمارات متاحة للبيع
3,868,869	3,455,336		المحصل من بيع استثمارات متاحة للبيع
1,356,167	925,225		توزيعات أرباح
(18,349,732)	10,726,340		صافي النقد الناتج من/ (المستخدم في) الأنشطة الاستثمارية
			الأنشطة التمويلية
1,564,940	-		المحصل عن زيادة رأس المال
63,860,915	10,612,924		صافي المحصل من تمويل من الغير
(1,736,597)	(312,840)		شراء أسهم خزانة
(19,663,857)	(12,832)		توزيعات أرباح مدفوعة
(6,666,186)	(9,732,192)		أعباء تمويل مدفوعة
37,359,215	555,060		صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية
3,748,516	(1,873,739)		صافي (النقص) / الزيادة في النقد والنقد المعادل
535,481	4,283,997		النقد والنقد المعادل في بداية السنة
4,283,997	2,410,258	12	النقد والنقد المعادل في نهاية السنة

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

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩ (جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

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 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
شركة العرين العقارية	ش.م.ك.م	100%
شركة الشفاء الكويتية للرعاية الطبية	ش.م.ك.م	100%

تم الإعتماد على بيانات مالية غير مدققة معدة بمعرفة إدارة هذه الشركات التابعة كما في 31 ديسمبر 2009، وبلغ إجمالي موجودات الشركات التابعة 4,550,445 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2009 كما بلغت صافي خسائرها 28,300 دينار كويتي عن السنة المنتهية في ذلك التاريخ (إجمالي موجودات الشركات 1,892,685 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2008 كما بلغت صافي خسائرها 264,051 دينار كويتي عن السنة المنتهية في ذلك التاريخ).

تمت الموافقة على إصدار البيانات المالية المجمعة من قبل مجلس الإدارة في 11 مارس 2010 ولساهمي الشركة الأم الحق في تعديل البيانات المالية المجمعة في اجتماع الجمعية العامة للمساهمين.

2. ملخص للسياسات المحاسبية الهامة

إن السياسات المحاسبية الهامة المستخدمة في إعداد هذه البيانات المالية موضحة أدناه. تم تطبيق هذه السياسات المحاسبية بشكل ثابت خلال السنوات المعروضة إلا إذا ذكر غير ذلك.

2.1 أسس الإعداد

تم إعداد هذه البيانات المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية، والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية. تم إعداد هذه البيانات المالية على أساس التكلفة التاريخية المعدل بإعادة تقييم الأدوات المالية المصنفة «بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل» أو الـ «متاحة للبيع» والاستثمارات العقارية والمشروعات قيد التنفيذ. تم عرض البيانات المالية بالدينار الكويتي.

إن إعداد البيانات المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب من الإدارة إصدار الأحكام والتقديرات التي يمكن أن تؤثر في المبالغ المذكورة في هذه البيانات المالية، إذ يمكن أن تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات. كما يتطلب أيضاً من الإدارة ممارسة أحكامها في عملية تطبيق السياسات المحاسبية الخاصة بالمجموعة. إن المناطق التي تكون فيها التقديرات والافتراضات جوهرية بالنسبة للبيانات المالية، أو تلك التي تتطلب درجة عالية من الأحكام قد تم الإفصاح عنها في إيضاح رقم (4).

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩ (جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

2.1.1 التغيير في السياسات المحاسبية والإفصاحات

معايير وتعديلات جديدة قامت المجموعة بتطبيقها وهي:

- معيار المحاسبة الدولي رقم (1) – معدل «عرض البيانات المالية» والواجب التطبيق من 1 يناير 2009. إن ذلك المعيار المعدل يمنع عرض تفاصيل الإيرادات والمصروفات والنتيجة عن معاملات بخلاف المعاملات مع المساهمين ضمن بيان التغيرات في حقوق الملكية، حيث أن تلك الإيرادات والمصروفات يتم عرضها بشكل منفصل عن التغيرات الناتجة عن معاملات مع المساهمين ضمن بيان الدخل الشامل. وعلى ذلك قامت المجموعة بعرض كافة التغيرات الخاصة بالمعاملات مع المساهمين ضمن بيان التغيرات في حقوق الملكية بينما المعاملات الأخرى بخلاف تلك التي مع المساهمين تم عرضها في بيان الدخل الشامل. تم إعادة عرض البيانات المقارنة لتتفق مع ذلك التعديل. لا يوجد تأثير لذلك التعديل على صافي الأرباح وربحية السهم للسنة.
- معيار التقرير المالي الدولي رقم (7) – معدل «الأدوات المالية – الإفصاح» والواجب التطبيق من 1 يناير 2009. إن التعديل يتطلب مزيد من الإفصاح عن قياس القيمة العادلة وخطر السيولة. بالأخص يتطلب التعديل الإفصاح عن مقاييس القيمة العادلة بناءً على تسلسل مستويات قياس القيمة العادلة. إن أثر هذا التعديل في السياسة المحاسبية يتمثل في الإفصاح فقط حيث لا يوجد أثر لذلك على صافي الأرباح وربحية السهم للسنة.
- معيار التقرير المالي الدولي رقم (8) «قطاعات التشغيل» والواجب التطبيق من 1 يناير 2009.
- حل المعيار الدولي للتقارير المالية: 8 قطاعات التشغيل محل معيار المحاسبة الدولي 14 «المعلومات القطاعية ويتطلب المعيار الجديد» أن يتم عرض معلومات القطاع وفقاً لنفس الأساس المستخدم لأغراض التقرير الداخلي بالإضافة إلى ذلك، يتم إعداد تقارير عن القطاعات بطريقة متسقة مع التقارير الداخلية المقدمة إلى صانع القرار التشغيلي الرئيسي.
- معيار المحاسبة الدولي رقم 40 «الاستثمارات العقارية»:
- إن الأراضي والعقارات قيد التطوير والمزعم استخدامها كاستثمارات عقارية يتم اعتبارها كاستثمارات عقارية حيث تثبت بالتكلفة ويتم إعادة قياسها بالقيمة العادلة. وفي حالة عدم توفر طريقة موثوقة 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 فيه أيهما أقرب. لا يوجد تأثير على البيانات المالية المجمعة نتيجة لتطبيق التعديلات على معيار المحاسبة الدولي (40) حيث تقارب القيمة العادلة للمشروعات قيد التنفيذ تكلفتها كما في 31 ديسمبر 2009.
- معايير وتعديلات وتفسيرات لمعايير موجودة ولكنها غير واجبة التطبيق بعد، ولم تقم المجموعة بتطبيقها مبكراً.
- تفسير لجنة المعايير الدولية للتقارير المالية رقم (17) «توزيع الموجودات غير النقدية على الملاك» والواجب التطبيق من 1 يوليو 2009.
- معيار المحاسبة الدولي رقم (27) – معدل «البيانات المالية المجمعة والمنفصلة» والواجب التطبيق من 1 يوليو 2009.
- معيار التقرير المالي الدولي رقم (3) – معدل «تجميع الأعمال» والواجب التطبيق من 1 يوليو 2009.
- معيار المحاسبة الدولي رقم (38) – معدل «الموجودات غير الملموسة».
- معيار التقرير المالي الدولي رقم (9) «الأدوات المالية». تم إصدار هذا المعيار في نوفمبر 2009 وسيسري على السنوات المالية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2013. إن هذا المعيار يضع أسس التصنيف والتقييم للموجودات المالية بحيث يقوم بتقديم معلومات هامة ومفيدة لمستخدمي البيانات المالية في تقييمهم لمبالغ وتوقيت وعامل عدم التأكد للتدفقات النقدية المستقبلية للمجموعة.
- إن هذه المعايير والتعديلات والتفسيرات من غير المتوقع أن ينتج عنها أثر مادي على البيانات المالية للمجموعة وسوف تقوم المجموعة بتطبيقها على المعاملات عندما تصبح تلك المعايير والتعديلات سارية المفعول.

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩ (جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

2.2 أسس التجميع

أن الشركات التابعة هي الشركات التي يكون للمجموعة السيطرة على السياسات المالية والتشغيلية لها. بصفة عامة يفترض وجود السيطرة عندما يكون للمجموعة أكثر من 50 % من حقوق التصويت في هذه الشركات. إن وجود حقوق تصويت محتملة والقابلة للممارسة يتم أخذها في الاعتبار عند تحديد ما إذا كانت هناك سيطرة من المجموعة على شركة أخرى. ويتم تجميع البيانات المالية للشركات التابعة من تاريخ السيطرة على تلك الشركات ويتم التوقف عن التجميع عند فقد هذه السيطرة.

يتم اتباع طريقة الشراء عند المحاسبة عن اقتناء شركات تابعة. يتم قياس تكلفة الاقتناء بالقيمة العادلة للموجودات المتنازل عنها أو لأدوات الملكية المصدرة أو المطلوبات المتكبدة في تاريخ الاقتناء بالإضافة إلى التكاليف الأخرى المرتبطة بعملية الاقتناء. يتم تحديد الموجودات والمطلوبات والالتزامات المحتملة المكتتاه في تاريخ الاقتناء بغض النظر عن نسبة حقوق الأقلية في الشركة المكتتاه. ان الزيادة في تكلفة الاقتناء عن القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المكتتاه يتم تحميلها كشهرة في حالة زيادة القيمة العادلة لصافي الموجودات المكتتاه عن القيمة العادلة عن تكلفة الاقتناء فإن الفرق بين الاعتراف به في بيان الدخل مباشرة.

يتم حذف الأرصدة والمعاملات والأرباح غير المحققة بين شركات المجموعة. ان الخسائر غير المحققة يتم حذفها أيضاً إلا إذا كانت تشير إلى وجود انخفاض في قيمة الموجودات المحولة. يتم تغيير السياسات المحاسبية المطبقة في الشركات التابعة كلما كان ذلك ضرورياً وذلك لتوحيد السياسات المحاسبية المطبقة في المجموعة.

2.3 ممتلكات ومنشآت ومعدات

تظهر الممتلكات والمنشآت والمعدات بالتكلفة بعد خصم الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة. ويتم احتساب الإستهلاك في بيان الدخل المجمع بطريقة القسط الثابت على مدار العمر الإنتاجي المقدّر للممتلكات والمنشآت والمعدات كما يلي :

سنوات	
20	مباني
5	ديكورات
5-6	أثاث وتجهيزات
6	أدوات مكتبية وأجهزة كمبيوتر

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

يتم تصنيف العقارات التي لا يتم استخدامها بواسطة المجموعة ، وإنما يتم اقتناؤها من أجل تأجيرها لفترات طويلة أو الاستفادة من ارتفاع قيمتها الرأسمالية مستقبلياً كاستثمارات عقارية. يتم إثبات الاستثمارات العقارية عند اقتناؤها بالتكلفة ويتم إعادة قياسها بالقيمة العادلة . يتم تحديد القيمة العادلة بواسطة مقيمين مستقلين في تاريخ كل ميزانية . تثبت الأرباح والخسائر الناتجة عن التغيرات في القيمة العادلة في بيان الدخل .

2.5 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 إعادة تصنيفها الى ممتلكات ومنشآت ومعدات أو استثمارات عقارية أو عقارات بغرض المتاجرة ، وتتضمن تكلفة المشاريع قيد التنفيذ كافة التكاليف المباشرة بالإضافة الى التكاليف الأخرى 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 موثوقة 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 فيه أيهما اقرب.

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩ (جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

2.6 استثمارات في شركات زميلة

إن الشركات الزميلة هي الشركات التي يكون للمجموعة تأثير جوهري عليها ولا يمتد ذلك إلى السيطرة. بصفة عامة فإن مساهمة المجموعة بنسبة من 20 % إلى 50 % من حقوق التصويت في الشركة يشير إلى وجود تأثير جوهري. يتم المحاسبة عن الاستثمار في شركات زميلة بطريقة حقوق الملكية ويتم إثبات الاستثمار مبدئياً بالتكلفة. يتضمن رصيد الاستثمار أي شهرة ناقصة خسائر الانخفاض في القيمة (إن وجدت). إن نصيب المجموعة من نتائج أعمال الشركة الزميلة بعد الاقتناء يتم الاعتراف به في بيان الدخل كما يتم الاعتراف بنصيب المجموعة في الإحتياطيات في حقوق الملكية.

إن الأرباح غير المحققة والناجمة عن المعاملات بين المجموعة والشركات الزميلة يتم حذفها في حدود ملكية المجموعة في هذه الشركات، إن الخسائر غير المحققة يتم حذفها إلا إذا كانت تشير إلى وجود انخفاض في قيمة الموجودات المحولة. يتم تغيير السياسات المحاسبية المطبقة في الشركات الزميلة كلما كان ذلك ضرورياً وذلك لتوحيد السياسات المحاسبية المطبقة في المجموعة.

2.7 الشهرة

تنشأ الشهرة من دمج الأعمال وتتمثل في الزيادة في تكلفة الشراء عن حصة المجموعة في القيمة العادلة لصافي موجودات الشركة التابعة المقتناة كما في تاريخ الاقتناء. يتم توزيع الشهرة على كل وحدة توليد نقد تنتمي إليها وذلك لغرض تقييم الانخفاض في قيمة الشهرة. إن أرباح وخسائر بيع الشركة التابعة أو جزء منها تتضمن القيمة الدفترية للشهرة المتعلقة بالشركة التابعة المبيعة أو الجزء المباع منها.

يتم مراجعة قيمة الشهرة سنوياً على الأقل لتحديد فيما إذا كان هناك انخفاض في القيمة وتدرج الشهرة بالتكلفة ناقصة خسائر الانخفاض في القيمة المتراكمة.

لغرض تحديد الانخفاض في قيمة الشهرة، يتم تجميع الموجودات لأقل مستوى يمكن عنده تحديد تدفقات نقدية بشكل مستقل (وحدات توليد النقد) لتلك المجموعة من الموجودات. في حال كانت القيمة الممكن استردادها لوحدة توليد النقد أقل من قيمتها الدفترية، يتم توزيع خسائر الانخفاض في القيمة لتخفيض القيمة الدفترية لأي شهرة مخصصة لوحدة توليد النقد أولاً ثم الموجودات الأخرى لوحدة توليد النقد بالتناسب على أساس القيمة الدفترية لكل أصل في الوحدة. إن خسارة الانخفاض المتعلقة بالشهرة لا يتم عكسها مرة أخرى في الفترات التالية. إن القيمة الممكن استردادها هي القيمة العادلة ناقصة تكلفة البيع أو قيمة الاستخدام أيهما أعلى. عند تحديد قيمة الاستخدام يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة لقيمتها الحالية باستخدام معدل الخصم قبل الضرائب والذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الحالية للنقد ومخاطر محددة تتعلق بالأصل الذي لم يتم فيه تعديل تقدير التدفقات النقدية المستقبلية. تستخدم هذه الخطط في عمليات احتساب القيمة أثناء الاستخدام. يتم استخدام معدلات النمو طويلة الأجل للتدفقات النقدية على مدى فترة تتجاوز الخمس سنوات. يتم تحديد القيمة العادلة ناقصة تكلفة البيع باستخدام وسائل تقييم مع الأخذ في الاعتبار نتيجة المعاملات الحديثة لموجودات مماثلة في نفس الصناعة ونفس القطاع الجغرافي.

2.8 الحصة في المشاريع المشتركة

المشروع المشترك هو إجراء تعاقدى يتم بموجبه دخول المجموعة والأطراف الأخرى في نشاط اقتصادي تحت سيطرة مشتركة. تكون هذه السيطرة مشتركة عندما تكون قرارات السياسات الإستراتيجية المالية والتشغيلية الخاصة بالمشروع المشترك تتطلب موافقة جماعية من قبل الأطراف التي تشترك في السيطرة.

إن ترتيبات المشروع المشترك التي تتطلب تأسيس منشأة مستقلة بحيث يكون لكل شريك فيها حصة تعرف بالمنشآت تحت السيطرة المشتركة. تقوم المجموعة بالمحاسبة عن حصتها في المنشأة تحت السيطرة المشتركة باستخدام طريقة حقوق الملكية. ووفقاً لهذه الطريقة يتم إثبات الاستثمارات مبدئياً بالتكلفة ولاحقاً لتاريخ الامتلاك يتم زيادة أو تخفيض قيمة الاستثمار لأثبات حصة المجموعة من أرباح أو خسائر المشروع المشترك.

2.9 انخفاض 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 ناقصة تكاليف البيع أو قيمة الاستخدام أيهما أعلى. يتم الاعتراف بخسائر الانخفاض في القيمة في بيان الدخل في السنة التي ظهرت فيها هذه الخسائر.

2.10 الأدوات المالية

تقوم المجموعة بتحديد التصنيف المناسب لموجوداتها المالية في تاريخ الشراء بناءً على الغرض من اقتناء هذه الاستثمارات. تم تصنيف الموجودات المالية إلى موجودات مالية بالقيمة العادلة - بيان الدخل، قروض ومدينون، موجودات متاحة للبيع.

موجودات مالية بالقيمة العادلة - بيان الدخل

يتضمن هذا التصنيف تصنيفين فرعيين هما موجودات مالية بغرض المتاجرة وموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل عند الاقتناء. إن الموجودات المالية بغرض المتاجرة هي الموجودات التي يتم اقتنائها بغرض بيعها في الأجل القصير.

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩ (جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

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

قروض ومدينون

هي موجودات مالية - بخلاف المشتقات - ذات استحقاق ثابت أو محدد كما أنها غير مسعرة في أسواق نشطة، وتتمثل بصفة رئيسية في النقد والنقد المعادل والودائع والذمم المدينة.

موجودات مالية متاحة للبيع

هي تلك الموجودات المالية بخلاف المشتقات المالية والتي لم يتم تصنيفها كموجودات مالية أخرى ضمن التصنيفات المذكورة أعلاه. ويتم الاحتفاظ بها لمدة غير محددة ويمكن بيعها عند الحاجة إلى سيولة أو عند التغير في معدلات الفائدة.

التحقق - عدم التحقق

تتحقق الأداة المالية عندما تصبح المجموعة طرفاً في التزام تعاقدي على الأداة المالية. ويتم إثبات كافة عمليات الشراء والبيع للموجودات المالية في تاريخ الشراء، وهو التاريخ الذي تلتزم فيه المجموعة ببيع أو شراء الأداة المالية. يتم حذف الأداة المالية من الدفاتر عندما ينتهي حق المجموعة في استلام التدفقات النقدية من هذه الأداة أو عندما تقوم المجموعة بتحويل الحق في استلام التدفقات النقدية من تلك الموجودات المالية وعندما (أ) إما أن تقوم المجموعة بتحويل كافة المخاطر والمناافع المرتبطة بملكيته إلى طرف آخر أو (ب) أن لا تقوم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة مخاطر ومناافع الأصل ولكن فقدت السيطرة على الأصل.

القياس

يتم قياس جميع الموجودات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة (يضاف إليها تكاليف المعاملة في حالة ما إذا كانت ليست مبوبة ضمن الأدوات المالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل). لاحقاً يتم قياس الموجودات المالية بالقيمة العادلة - بيان الدخل والموجودات المتاحة للبيع بالقيمة العادلة والقروض والمدينون بالتكلفة المطفاة باستخدام طريقة معدل العائد الفعلي.

يتم إثبات الأرباح والخسائر المحققة وغير المحققة والناجمة عن التغير في القيمة العادلة للموجودات بالقيمة العادلة - بيان الدخل في بيان الدخل في السنة التي ظهرت خلالها تلك التغيرات. ويتم إثبات التغيرات في القيمة العادلة للموجودات المتاحة للبيع في حقوق الملكية مباشرة. عند بيع الموجودات المتاحة للبيع أو عند وجود انخفاض في القيمة يتم تحويل المبالغ المعترف بها في حقوق الملكية إلى بيان الدخل.

إن الموجودات المتاحة للبيع التي لا يمكن تحديد قيمتها العادلة يتم إثباتها بالتكلفة ناقصاً الانخفاض في القيمة.

القيمة العادلة

يتم تحديد القيمة العادلة للأدوات المالية التي يتم تداولها في سوق مالي منظم، طبقاً لسعر آخر أمر شراء معلن. إن القيمة العادلة للاستثمارات في صناديق مشتركة يتم تحديدها بالاستناد إلى آخر قيمة معلنة لصافي الموجودات لتلك الصناديق. بالنسبة للاستثمارات غير المسعرة، فيتم تحديد قيمتها العادلة بالرجوع إلى القيمة السوقية لاستثمار مماثل أو بالاعتماد على نماذج التسعير المستخدمة كمعدلات وصافي الربحية أو معدلات العائد / التدفق النقدي أو بالرجوع إلى عروض الوسطاء أو وسائل تقييم أخرى.

الانخفاض في القيمة

تقوم المجموعة بتاريخ كل ميزانية عمومية بتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي على انخفاض أصل محدد أو مجموعة أصول متشابهة نتيجة لوقوع حدث أو أكثر بعد الاعتراف المبدئي لهذه الموجودات وأن ذلك الحدث له تأثير على التدفقات النقدية المتوقعة من ذلك الأصل أو لتلك المجموعة من الأصول. في حالة وجود ذلك الدليل يتم الاعتراف بخسائر الانخفاض في القيمة في بيان الدخل.

يتم تحديد الانخفاض في القيمة كالتالي:

(أ) بالنسبة للموجودات المالية المحملة بأسعار عوائد ثابتة والمدرجة بتكلفتها المطفاة فإن الانخفاض في القيمة هو الفرق بين القيمة الدفترية وصافي القيمة الحالية للتدفقات النقدية المتوقعة (بعد استبعاد الخسائر المتوقعة والغير معترف بها) مخصومة بمعدل العائد الفعلي وبالنسبة للموجودات المالية ذات العائد المتغير والمدرجة بتكلفتها المطفاة يتم خصمها بمعدل العائد الفعلي.

(ب) بالنسبة للموجودات المالية المثبتة بالقيمة العادلة فإن خسائر الانخفاض في القيمة هو الفرق بين التكلفة والقيمة العادلة ناقصاً أي خسائر انخفاض في القيمة تم الاعتراف بها سابقاً في بيان الدخل.

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

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩ (جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

إن رد خسائر الانخفاض في القيمة المعترف بها في سنوات سابقة يتم تسجيله عندما يكون هناك مؤشرات على أن خسائر الانخفاض في القيمة المعترف بها سابقاً لم تعد موجودة أو انخفضت وأن ذلك الانخفاض يمكن قياسه بشكل موضوعي نظراً لوجود أحداث وقعت بعد تسجيل تلك الخسارة. إن رد خسائر انخفاض في القيمة يتم الاعتراف به في بيان الدخل إلى الحد الذي من شأنه أن لا يجعل القيمة الدفترية تزيد عن التكلفة المطفأة في تاريخ رد تلك الخسائر. في حالة الاستثمارات في أدوات الملكية المصنفة كاستثمارات متاحة للبيع فإن الانخفاض الدائم أو الهام في قيمة تلك الاستثمارات يتم أخذه في الاعتبار عند تحديد ما إذا كان هناك مؤشرات على وجود انخفاض في القيمة. إن خسائر الانخفاض في القيمة في الأسهم المصنفة كممتاحة للبيع لا يتم عكسها مرة أخرى على بيان الدخل، حيث يتم تسجيل أثر أي زيادة في القيمة العادلة لاحقاً بعد تحقق خسارة انخفاض القيمة في بيان الدخل الشامل.

2.11 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 وتقيم 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.

2.12 النقد والنقد المعادل

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

2.13 رأس المال

إن الأسهم العادية المصدرة يتم إدراجها ضمن حقوق الملكية. إن التكاليف المباشرة المتعلقة بإصدار الأسهم تظهر مخصومة من المبالغ المحصلة مقابل إصدار تلك الأسهم ضمن حقوق الملكية.

2.14 أسهم الخزنة

تتمثل أسهم الخزنة في أسهم الشركة الأم المشتراه التي تم إصدارها وشرائها لاحقاً من قبل المجموعة ولم يتم إعادة إصدارها أو الغائها حتى الآن. يتم المحاسبة عن أسهم الخزنة بالتكلفة، وتدرج في حساب منفصل ضمن حقوق الملكية، عند إعادة الإصدار يتم إدراج الأرباح الناتجة ضمن حساب مستقل في حقوق الملكية "ربح 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 الإحتياطيات. تستخدم الأرباح المحققة لاحقاً عن بيع أسهم الخزنة لمقابلة الخسائر المسجلة سابقاً في الإحتياطيات 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 معاملات المدفوعات بالأسهم

تقوم المجموعة بتطبيق خيارات شراء الأسهم للموظفين (خطة مدفوعات بالأسهم ومدفوعات أسهم نقدية). إن تكلفة المعاملات بالأسهم يتم قياسها بالقيمة العادلة لها في تاريخ المنح مع الأخذ في الاعتبار بنود وشروط منح هذه الخيارات. إن القيمة العادلة يتم تحميلها كمصروفات على مدى فترة الاستحقاق مع تعديل مقابل في حقوق الملكية في حال خطط المدفوعات بالأسهم وفي المطلوبات في حال خطط مدفوعات الأسهم النقدية. إن تكلفة خطط التسوية بالأسهم يتم قياسها بالرجوع إلى القيمة العادلة كما في تاريخ منحها باستخدام نموذج تسعير الخيارات والذي يتحقق في ذلك الوقت كمصروف على مدى فترة الاستحقاق مع زيادة مقابلة في حقوق الملكية. إن القيمة العادلة لهذه الخيارات تستثنى شروط الممارسة غير السوقية والمتضمنة في الافتراضات حول عدد الخيارات المتوقع ممارستها. تقوم المجموعة بتسجيل أثر التعديل على التقديرات الأصلية، إن وجد، في بيان الدخل مع زيادة مقابلة أو نقص مقابل في حقوق الملكية.

2.16 مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

تقوم المجموعة وفقاً لقانون العمل الكويتي بسداد مبالغ للموظفين عن ترك الخدمة طبقاً للائحة مزايا محددة، ويتم سداد تلك المبالغ دفعة واحدة عند نهاية الخدمة للموظفين. إن هذا الالتزام غير ممول ويتم إحتسابه 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 لالتزام المجموعة.

2.17 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 المطفأة،

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩ (جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

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.

2.18 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.

2.19 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.

2.20 الإيجار التشغيلي – في حال المجموعة الطرف المؤجر

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

2.21 تحقق الإيراد

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

يتم إثبات إيرادات تأجير الاستثمارات العقارية وفقاً لما تم ذكره بالسياسة المحاسبية (2.20).

يتم إثبات إيرادات الفندقية عند إتمام تأدية الخدمة للعملاء.

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

2.22 العملات الأجنبية

تمسك الشركة بالام دفاتر بالدينار الكويتي، ويتم تحويل المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية باستخدام أسعار الصرف السارية في تاريخ المعاملة. وتحويل الموجودات والمطلوبات ذات الطبيعة النقدية بالعملات الأجنبية إلى الدينار الكويتي في تاريخ بيان المركز المالي باستخدام أسعار الصرف السارية في ذلك التاريخ، وتتخذ جميع فروق العملة الناتجة إلى بيان الدخل.

يتم ترجمة صافي موجودات الشركات التابعة والزميلة الأجنبية باستخدام أسعار الصرف السارية في تاريخ الميزانية العمومية كما يتم تحويل بنود الإيرادات والمصروفات باستخدام متوسط أسعار الصرف السائدة خلال السنة. وتتخذ فروق العملة الناتجة إلى حقوق الملكية مباشرة في حساب احتياطي ترجمة عملات أجنبية.

2.23 الزكاة

تقع مسؤولية دفع الزكاة الشرعية على عاتق المساهمين وليس على الشركة الأم.

2.24 توزيعات الأرباح

إن توزيعات الأرباح العائدة إلى مساهمي الشركة الأم يتم الإعتراف بها كالتزامات في البيانات المالية المجمعة في الفترة التي يتم فيها إعتداد هذه التوزيعات من مساهمي الشركة الأم.

2.25 التقرير القطاعي

يتم التقرير عن قطاعات التشغيل بطريقة تتطابق مع التقارير الداخلية المقدمة إلى صانع القرار التشغيلي الرئيسي.

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩ (جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

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 سلباً على نتائج أعمال المجموعة.

فيما يلي صافي مراكز العملات الأجنبية كما في تاريخ البيانات المالية:

صافي مراكز أهم العملات الأجنبية		الموجودات
2008	2009	
(51,537,355)	(54,145,238)	دولار أمريكي
7,332,947	8,820,102	دينار بحريني
5,100,450	4,759,741	أخرى

في حالة انخفاض / ارتفاع الدولار الأمريكي بمعدل 5 % أمام الدينار الكويتي مع ثبات كل المتغيرات الأخرى فإن صافي ربح المجموعة قبل الاستقطاعات سوف يزيد / ينخفض بمقدار 3,705,713 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2009 (3,473,100 دينار كويتي - 2008).

- مخاطر القيمة العادلة

إن مخاطر أسعار حقوق الملكية هي مخاطر تذبذب الأدوات المالية نتيجة للتغيرات في أسعار السوق. إن الأدوات المالية التي يحتل أن تعرض المجموعة لمخاطر السوق تتألف بشكل رئيسي من استثمارات متاحة للبيع. تدير المجموعة هذه المخاطر من خلال تنويع استثماراتها على أساس توزيعات الأصول المحددة مسبقاً على فئات متعددة والتقييم المستمر لشروط السوق والاتجاهات وتقدير الإدارة للتغيرات طويلة وقصيرة الأجل في القيمة العادلة.

يوضح الجدول التالي حساسية التغيرات في القيمة العادلة للتغيرات المحتملة في الأسعار مع ثبات كل المتغيرات الأخرى. من المتوقع أن يكون تأثير الانخفاض في أسعار حقوق الملكية مساوي ومقابل لتأثير الزيادة الموضحة أدناه.

إن هذا التحليل قائم على أساس انخفاض في مؤشر سوق الكويت للأوراق المالية بنسبة 5 % .

الأثر على صافي الربح		الأثر على حقوق الملكية		أسهم مسعرة
2008	2009	2008	2009	
(436)	(316)	(623,552)	(430,451)	

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩ (جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

- 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 أحد 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 2009 ، فيما لو أرتفعت أسعار معدلات العائد أو انخفضت بمقدار 2 % سوف يؤدي ذلك إلى انخفاض أو ارتفاع صافي أرباح السنة بمبلغ 6,733,417 دينار كويتي (759,582 دينار كويتي : 2008).

- مخاطر الائتمان

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

- مخاطر السيولة

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

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

في الجدول أدناه تم تحليل المطلوبات غير المشتقة استنادا للفترة المنتهية بتاريخ الميزانية العمومية حتى تاريخ الاستحقاق التعاقدية. تمثل المبالغ المدرجة في الجدول مبالغ التدفقات النقدية التعاقدية غير المضمونة.

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

فيما يلي تحليل الاستحقاقات للمطلوبات المالية كما في 31 ديسمبر 2009 :

المطلوبات	خلال 3 أشهر	من 3 أشهر إلى سنة	من سنة إلى 5 سنوات
تمويل من الغير	4,145,256	70,588,879	114,392,978
ذمم دائنة	2,966,549	10,802,111	-

فيما يلي تحليل الاستحقاقات للموجودات والمطلوبات كما في 31 ديسمبر 2008:

المطلوبات	خلال 3 أشهر	من 3 أشهر إلى سنة	من سنة إلى 5 سنوات
تمويل من الغير	29,118,004	83,172,409	53,552,667
ذمم دائنة	6,252,432	21,095,536	-

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩ (جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

3.2 إدارة مخاطر رأس المال

تتمثل أهداف المجموعة في إدارة رأس المال في المحافظة على قدرة الشركة الأم 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 المخوذة. تحدد المجموعة مبلغ رأس المال تناسبيا 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 الحفاظ على نسبة ديون إلى رأس المال المستثمر بنسبة تتراوح بين 25 % إلى 50 %.

فيما يلي نسبة الديون إلى إجمالي رأس المال المستثمر

2008	2009	
149,077,174	159,690,098	تمويل من الغير
(4,283,997)	(2,410,258)	النقد والنقد المعادل
144,793,177	157,279,840	الصافي
218,738,100	235,275,200	حقوق الملكية
363,531,277	392,555,040	إجمالي رأس المال المستثمر
% 40	%40	نسبة الديون إلى إجمالي رأس المال المستثمر

3.3 تقدير القيمة العادلة

اعتباراً من 1 يناير 2009، قامت المجموعة بتطبيق التعديل على معيار التقرير المالي الدولي رقم (7) وذلك على الأدوات المالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة في بيان المركز المالي. إن هذا يتطلب الإفصاح عن مقاييس القيمة العادلة بناءً على المستويات 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.

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

المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	الإجمالي	الموجودات
3,736,840	30,706,773	7,093,772	41,537,385	استثمارات متاحة للبيع

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩ (جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

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 الاستثمارات في أدوات الدين 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 أخر 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.

4.2 الأحكام الهامة عند تطبيق السياسات المحاسبية

دليل الانخفاض 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.

انخفاض قيمة الشهرة

تقوم المجموعة بدراسة مدى وجود انخفاض في قيمة الشهرة بشكل سنوي. إن القيمة الاستردادية لوحدة توليد النقد يتم احتسابها بناءً على قيمة الاستخدام لهذه الوحدة. إن هذا الاحتساب يتطلب استخدام بعض التقديرات تتمثل بشكل أساسي في التنبؤ بالتدفقات النقدية المتوقعة لوحدة توليد النقد بالإضافة إلى معدل العائد المستخدم في خصم هذه التدفقات لاحتساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية.

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩ (جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

5. ممتلكات ومنشآت ومعدات

2008		2009				
الإجمالي	الإجمالي	أدوات مكتبية وأجهزة كمبيوتر	أثاث وتجهيزات	ديكورات	مباني	أراضي
7,852,330	7,984,574	624,474	246,527	69,388	1,684,185	5,360,000
132,244	27,110,813	23,293	-	-	23,413,406	3,674,114
7,984,574	35,095,387	647,767	246,527	69,388	25,097,591	9,034,114
1,005,933	1,159,097	438,374	235,632	67,991	417,100	-
153,165	149,862	59,525	4,847	1,281	84,209	-
-	(548)	(548)	-	-	-	-
1,159,098	1,308,411	497,351	240,479	69,272	501,309	-
6,825,476	33,786,976	150,416	6,048	116	24,596,282	9,034,114

كما في 1 يناير

إضافات

كما في 31 ديسمبر

الاستهلاك المتراكم

كما في 1 يناير

استهلاك السنة

الاستيعادات

كما في 31 ديسمبر

صافي القيمة الدفترية

كما في 31 ديسمبر

إن الأراضي والمباني مرفوعة لصالح مؤسسات مالية محلية عن عملية تمويل حصلت عليها المجموعة (إيضاح 17).

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩ (جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

6. مشروعات قيد التنفيذ

2008	2009	
52,612,003	79,032,740	الرصيد كما في 1 يناير
27,227,397	15,668,552	إضافات خلال السنة
560,998	552,871	المحول من أراضي وعقارات بغرض المتاجرة (إيضاح 10)
(1,367,658)	(50,235,607)	المحول الي استثمارات عقارية (إيضاح 7)
-	(27,087,520)	المحول الي ممتلكات ومنشآت ومعدات
79,032,740	17,931,036	الرصيد كما في 31 ديسمبر

6.1 يتضمن بند مشروعات قيد التنفيذ مشروعات قيمتها 17,095,641 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2009 (44,817,471 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2008) مرهونة لصالح مؤسسات مالية محلية عن عمليات تمويل حصلت عليها المجموعة (إيضاح 17).

6.2 إن المشروعات قيد التنفيذ كما في 31 ديسمبر 2009 هي مشروعات مجمعات سكنية مدرجة بالتكلفة والتي تعادل تقريباً قيمتها العادلة كما في 31 ديسمبر 2009.

7. استثمارات عقارية

2008	2009	
123,248,000	128,824,996	الرصيد كما في 1 يناير
270,306	2,246,739	إضافات خلال السنة
(10,805,000)	(22,850,700)	مبيعات خلال السنة
1,367,658	50,235,607	المحول من مشروعات قيد التنفيذ (إيضاح 6)
14,744,032	33,021,459	التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية (إيضاح 19)
128,824,996	191,478,101	الرصيد كما في 31 ديسمبر

7.1 تتضمن الاستثمارات العقارية عقار بقيمة 8,941,000 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2009 مملوك بتوكيل خاص (8,770,000 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2008).

7.2 تتضمن الاستثمارات العقارية عقارات بلغت قيمتها 187,504,101 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2009 (59,575,500 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2008) مرهونة لصالح مؤسسات مالية محلية عن عمليات التمويل التي حصلت عليها المجموعة (إيضاح 17).

7.3 تم التوصل للقيمة العادلة للإستثمارات العقارية من خلال مقيم معتمد مستقل.

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩ (جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

8. استثمارات في شركات زميلة

2008		2009		بلد التأسيس	
نسبة المساهمة %	الرصيد	نسبة المساهمة %	الرصيد		
19.02	12,433,655	19.33	6,671,269	الكويت	شركة الاستثمارات الصناعية والمالية ش.م.ك.م
23.71	16,201,601	27.35	12,108,923	الكويت	شركة مجمعات الأسواق ش.م.ك.
40.00	6,340,150	40.00	10,838,442	الكويت	شركة برج المقام ذ.م.م
32.79	6,317,534	32.98	5,184,086	الكويت	الشركة الكويتية للمنتزهات ش.م.ك.م
23.55	389,877	23.55	364,328	الكويت	الشركة الكويتية للمصائب المركزية ش.م.ك.م
20.00	6,396,861	20.00	7,177,237	الكويت	شركة برج هاجر ش.م.ك.م
44.00	10,052,013	44.00	10,351,839	الكويت	شركة المتاجرة العقارية ش.م.ك.م
26.75	4,594,779	26.75	3,177,900	البحرين	شركة عمران البحرين ش.م.م
20.00	3,048,625	20.00	2,430,000	الكويت	شركة أفكار القابضة ش.م.ك.م
25.00	718,198	25.00	696,225	المغرب	شركة مزن القابضة ش.م.م
20.00	615,420	20.00	633,895	الكويت	شركة الفرص الخليجية
30.00	53,405	30.00	624,332	البحرين	شركة الدرة التجارية
29.17	2,916,667	29.17	2,916,667	الكويت	شركة سبورتنج العقارية
25.00	625,000	25.00	625,000	الكويت	شركة السالمية جروب
	70,703,785		63,800,143		

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

8.2 تتضمن الاستثمارات في شركات زميلة شهرة بمبلغ لاشيء دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2009 (3,032,674 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2008).

8.3 خسائر انخفاض في القيمة

قامت المجموعة بتسجيل مخصصات انخفاض في القيمة بمبلغ 13,533,823 دينار كويتي لبعض استثماراتها في شركات زميلة نظراً لانخفاض في القيم الاستردادية لتلك الشركات بسبب الأزمة العالمية والأقليمية.

تسجيل تلك المخصصات يتطلب تقدير المبلغ الممكن استرداده لوحدة توليد النقد التي توزع عليها هذه البنود. ويتم تحديد المبلغ الممكن استرداده استناداً إلى طريقة قيمة الاستخدام أو القيمة العادلة ناقص تكلفة البيع أيهما أعلى.

استخدمت المجموعة الأسلوب التالي لتحديد قيمة الاستخدام بناءً على الافتراضات الأساسية التالية:

الافتراض الأساسي	الأساس المستخدم لتحديد القيمة للافتراض الأساسي
معدل النمو	3.55 % سنوياً اعتماداً على توقعات النمو لإجمالي الناتج المحلي.
معدل الخصم	تتراوح معدلات الخصم من 10 % إلى 12 % سنوياً. إن معدلات الخصم المستخدمة هي معدلات ما قبل الضريبة وتعكس مخاطر محددة تتعلق بوحدة توليد النقد.

بالإضافة إلى ذلك قامت المجموعة بعمل دراسات على موجودات ومطلوبات تلك الشركات الزميلة للتوصل إلى القيمة العادلة لها والتي تعادل قيمة الاستخدام كما في 31 ديسمبر 2009.

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩ (جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

في هذه العمليات الحسابية، تم استخدام توقعات التدفقات النقدية قبل الضرائب استناداً إلى الموازنات المالية التقديرية المعتمدة من قبل الإدارة والتي تغطي فترة أربع سنوات. وقد كان المبلغ الممكن استرداده والذي تم الحصول عليه بهذه الطريقة أقل من القيمة الدفترية لوحدات توليد النقد بمبلغ 11,852,473 دينار كويتي.

إن القيمة القابلة للاسترداد بناءً على القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع أقل بمبلغ 1,681,350 دينار كويتي من القيمة الدفترية للوحدات المولدة للنقد، وقد تم التوصل إليها من خلال دراسات داخلية معدة بمعرفة إدارة المجموعة.

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2009 تم رد إنخفاض في شركات زميلة بمبلغ 2,306,893 دينار كويتي (31 ديسمبر 2008: 3,033,302 دينار كويتي) يتمثل في حصة المجموعة في أسهم شركات زميلة ضمن حصص في محافظ إستثمارية مشتركة بإدارة الغير (شركة إستثمارية محلية)، حصلت عليها المجموعة نتيجة إعادة توزيع مكونات المحفظة، وتحويل تلك الأسهم باسم المجموعة وقامت المجموعة بإثبات تلك الأسهم كاستثمارات في شركات زميلة ورد قيمة الانخفاض الخاص بتلك الحصص على بيان الدخل المجموع. تم رد قيمة ذلك الإنخفاض ضمن مخصص هبوط قيمة استثمارات في شركة زميلة في بيان الدخل المجموع.

تتمثل خسائر انخفاض قيمة استثمارات في شركات زميلة في:-

2008	2009	
(3,310,979)	(13,533,823)	خسائر انخفاض القيمة الإستثمارية عن التكلفة
3,033,302	2,306,893	رد قيمة الإستثمارات المستلمة من محفظة مشتركة (8.4)
(277,676)	(11,226,930)	

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2009، قامت المجموعة ببيع استثمارات عقارية إلى إحدى الشركات الزميلة مما نتج عنه ربحاً بمبلغ 3,349,300 دينار كويتي، قامت المجموعة بالاعتراف بأرباح بلغت 1,875,608 دينار كويتي تم إثباتها في بيان الدخل للسنة كجزء من أرباح بيع استثمارات عقارية والجزء المتبقي وغير المعترف به والذي يمثل حصة المجموعة في تلك الأرباح بمبلغ 1,473,692 دينار كويتي تم تخفيض رصيد الاستثمار في الشركة الزميلة به.

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

إن حصة المجموعة في صافي موجودات ونتائج أعمال الشركات الزميلة تم إثباتها طبقاً لآخر بيانات مالية متاحة لتلك الشركات الزميلة وفيما يلي بيان بحصة المجموعة في صافي موجودات ونتائج أعمال الشركات الزميلة بناءً على آخر بيانات مالية متاحة لها ، وكذلك القيمة العادلة لحصة المجموعة في تلك الشركات :

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩ (جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

31 ديسمبر 2009

اسم الشركة	القيمة العادلة	إجمالي الموجودات	إجمالي المطلوبات	نتائج الأعمال	التاريخ	المصدر
شركة الاستثمارات الصناعية والمالية ش.م.ك.م	4,086,055	27,067,353	16,548,931	(830,416)	30/09/2009	غير مدققة
شركة مجمعات الأسواق ش.م.ك.	9,687,139	54,218,552	36,474,450	259,154	30/09/2009	غير مدققة
شركة برج المقام ذ.م.م	غير مسعرة	31,383,337	19,555,637	5,487,550	30/09/2009	غير مدققة
الشركة الكويتية للمنتزهات ش.م.ك.م	5,697,257	23,430,205	15,900,731	(1,272,103)	30/09/2009	غير مدققة
الشركة الكويتية للمصانع المركزية ش.م.ك.م	غير مسعرة	370,190	5,861	(25,549)	30/06/2009	بمعرفة الإدارة
شركة برج هاجر ش.م.ك.م	غير مسعرة	16,219,216	9,041,979	780,376	31/12/2009	غير مدققة
شركة المتاجرة العقارية ش.م.ك.م	غير مسعرة	14,011,069	47,344	(453,145)	30/09/2009	بمعرفة الإدارة
شركة عمران البحرين ش.م.م	غير مسعرة	8,407,763	3,891,843	(354,015)	31/12/2008	مدققة
شركة أفكار القابضة ش.م.ك.م	غير مسعرة	3,204,474	54,371	(106,435)	30/09/2009	غير مدققة
شركة مزن القابضة ش.م.م	غير مسعرة	719,455	23,632	(21,973)	31/12/2008	بمعرفة الإدارة
شركة الفرص الخليجية	غير مسعرة	633,944	50	18,475	31/12/2009	مدققة
شركة الدرة التجارية	غير مسعرة	22,690,505	22,059,657	570,927	31/12/2009	بمعرفة الإدارة
شركة سبورتنج العقارية	غير مسعرة	-	-	-	-	لا يوجد
شركة السالمية جروب	غير مسعرة	-	-	-	-	لا يوجد
				4,052,846		

31 ديسمبر 2008

اسم الشركة	القيمة العادلة	إجمالي الموجودات	إجمالي المطلوبات	نتائج الأعمال	التاريخ	المصدر
شركة الإستثمارات الصناعية والمالية ش.م.ك.م	7,429,826	37,113,518	24,188,613	(152,197)	31/12/2008	بمعرفة الإدارة
شركة مجمعات الأسواق ش.م.ك.	13,966,263	45,814,885	31,002,913	2,029,362	31/12/2008	مدققة
شركة برج المقام ذ.م.م	غير مسعرة	24,202,457	17,862,306	378,822	31/12/2008	مدققة
الشركة الكويتية للمنتزهات ش.م.ك.م	6,472,810	22,497,135	13,810,485	1,781,124	30/09/2008	غير مدققة
الشركة الكويتية للمصانع المركزية ش.م.ك.م	غير مسعرة	394,238	4,360	(81,204)	31/12/2008	بمعرفة الإدارة
شركة برج هاجر ش.م.ك.م	غير مسعرة	15,439,951	9,043,089	2,622,313	30/09/2008	غير مدققة
شركة المتاجرة العقارية ش.م.ك.م	غير مسعرة	13,150,969	6,097	159,859	31/12/2008	بمعرفة الإدارة
شركة عمران البحرين ش.م.م	غير مسعرة	8,884,170	3,949,446	888,139	31/12/2008	بمعرفة الإدارة
شركة أفكار القابضة ش.م.ك.م	غير مسعرة	3,159,881	9,635	48,625	31/12/2007	مدققة
شركة مزن القابضة ش.م.م	غير مسعرة	1,397,281	706,412	(2,585)	31/12/2007	مدققة
شركة الفرص الخليجية	غير مسعرة	615,500	80	15,420	31/12/2008	بمعرفة الإدارة
شركة الدرة التجارية	غير مسعرة	-	-	-	-	لا يوجد
شركة سبورتنج العقارية	غير مسعرة	-	-	-	-	لا يوجد
شركة السالمية جروب	غير مسعرة	-	-	-	-	لا يوجد
				7,687,678		

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩ (جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

9. استثمارات متاحة للبيع

2008	2009	
3,880,623	3,736,840	استثمارات في أسهم مسعرة
33,587,728	29,720,541	استثمارات في أسهم غير مسعرة
8,082,060	4,872,188	استثمارات في صناديق عقارية مسعرة
3,339,775	3,207,816	استثمارات في صناديق عقارية غير مسعرة
48,890,186	41,537,385	

9.1 تتضمن الإستثمارات المتاحة للبيع استثمارات غير مسعرة بمبلغ 6,223,450 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2009 (724,501 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2008) تمثل إستثمارات مدرجة بالتكلفة ناقصاً خسائر الانخفاض في القيمة. تم إثبات خسائر الإنخفاض في القيمة بمبلغ 2,248,302 دينار كويتي على بيان الدخل للسنة بناءً على دراسات معدة بمعرفة الشركة الأم في ضوء المعلومات المتاحة عن تلك الإستثمارات.

9.2 قامت المجموعة بإثبات الإنخفاض في قيمة الإستثمارات المتاحة للبيع المسعرة كما في 31 ديسمبر 2009 بمبلغ 1,596,950 دينار كويتي (2,962,524 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2008) تم تحميله بيان الدخل للسنة المنتهية في ذلك التاريخ (إيضاح 21).

9.3 فيما يلي تحليل بالاستثمارات المتاحة للبيع على مستوي العملات:

2008	2009	
23,371,070	14,746,167	دينار كويتي
18,473,763	19,793,567	دولار أمريكي
7,045,353	6,997,651	عملات أخرى
48,890,186	41,537,385	

10. أراضي وعقارات بغرض المتاجرة

2008	2009	
23,103,131	23,322,244	الرصيد كما في 1 يناير
1,035,863	3,562,361	إضافات خلال السنة
(263,243)	(1,252,773)	مبيعات خلال السنة
(560,998)	(552,871)	المحول الى مشروعات قيد التنفيذ (إيضاح 6)
23,314,753	25,078,961	
7,491	-	رد الانخفاض في القيمة (إيضاح 20)
23,322,244	25,078,961	الرصيد كما في 31 ديسمبر

10.1 يتضمن البند عقارات بلغت صافي قيمتها 2,508,134 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2009 (9,778,244 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2008) مسجلة باسم طرف آخر ويوجد كتب تنازل بملكية تلك الأراضي والعقارات لصالح المجموعة.

10.2 يتضمن البند عقارات بلغت صافي قيمتها 8,481,242 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2009 (1,519,530 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2008) مملوكة للمجموعة عن طريق توكيل خاص.

10.3 يتضمن البند عقارات بمبلغ 1,282,993 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2009 (2,628,917 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2008)، يمثل نصيب المجموعة من قيمة محافظ عقارية مدارة من أطراف أخرى.

10.4 يتضمن بند الأراضي والعقارات بغرض المتاجرة أراضي بلغت صافي قيمتها 14,019,479 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2009 (14,019,479 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2008) مرهونة لصالح مؤسسة مالية عن عمليات تمويل حصلت عليه المجموعة (إيضاح 17).

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩ (جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

11. ذمم مدينة

2008	2009	
1,070,658	1,825,406	ذمم تجارية
1,950,000	1,950,000	ذمة غير تجارية
(2,394,653)	(2,267,026)	مخصص الانخفاض في القيمة
626,005	1,508,380	
4,660,972	4,275,762	دفعات مقدمة تحت حساب شراء أراضي وعقارات
27,660	25,408	مصروفات مدفوعة مقدماً
2,155,503	2,586,740	مشاريع قيد الدراسة
3,061,570	3,056,878	الاكتتاب في أسهم وحصص - تحت التخصيص
90,870	117,815	تأمينات مستردة
25,494,681	24,314,201	مستحق من أطراف ذات صلة (إيضاح 26)
395,206	826,290	أرصدة مدينة أخرى
36,512,467	36,711,474	

11.1 يتضمن بند مستحق من أطراف ذات صلة مبلغ 21,664,066 دينار كويتي مستحق من إحدى الشركات الزميلة التي تعمل في مجال تطوير العقارات خارج دولة الكويت. حصلت المجموعة على قرض بمبلغ 19,497,659 دينار كويتي مقابل رهن الموجودات المملوكة لتلك الشركة الزميلة. تعتقد إدارة المجموعة أن خطر الائتمان المتعلق بهذا المبلغ منخفض جداً نظراً لأن القرض الممنوح للمجموعة مضمون بموجودات تلك الشركة الزميلة.

11.2 كما في 31 ديسمبر 2009، بلغت أرصدة الذمم المدينة المستحقة وغير منخفضة القيمة 35,203,094 دينار كويتي (2008: 35,886,462 دينار كويتي).

11.3 كما في 31 ديسمبر 2009، بلغت أرصدة الذمم المدينة المنخفضة القيمة 3,775,406 دينار كويتي (2008: 3,020,658 دينار كويتي) مكون لها مخصص بمبلغ 2,267,026 دينار كويتي (2008: 2,394,654 دينار كويتي).

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

2008	2009	
2,449,835	2,394,653	الرصيد كما في 1 يناير
16,487	-	المحمل خلال السنة
-	(37,618)	المستخدم خلال السنة
(71,669)	(90,009)	مخصصات انتفى الغرض منها
2,394,653	2,267,026	الرصيد كما في 31 ديسمبر

11.5 فيما يلي تحليل أرصدة الذمم المدينة بالعملة:

2008	2009	
11,586,899	10,841,646	دينار كويتي
24,925,568	25,869,828	دينار بحريني
36,512,467	36,711,474	

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩ (جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

12. النقد والنقد المعادل

2008	2009	
10,719	8,719	نقد بالصندوق
1,273,278	2,401,539	حسابات جارية وتحت الطلب لدى بنوك ومؤسسات مالية
3,000,000	-	مرابحات
4,283,997	2,410,258	
% 2.50	-	معدل العائد الفعلي على المربحات

13. رأس المال / علاوة الإصدار

رأس المال

بتاريخ 26 إبريل 2009 ، اعتمدت الجمعية العامة لمساهمي الشركة الأم البيانات المالية للمجموعة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2008 كما اعتمدت الآتي:

• الموافقة على تخفيض رأس المال من 161,154,006 دينار كويتي الى 160,259,754 دينار كويتي عن طريق إلغاء إصدار عدد 8,942,520 سهم بقيمة إسمية 894,252 دينار كويتي ضمن خطة خيار شراء الأسهم للموظفين لعام 2008.

• الموافقة على زيادة رأس المال من 160,259,754 دينار كويتي الى 171,477,937 دينار كويتي عن طريق توزيع أسهم مجانية بنسبة 7 % من رأس المال، أي بواقع 7 أسهم لكل مائة سهم وذلك للمساهمين المقيدين بسجلات الشركة الأم بتاريخ انعقاد الجمعية العامة وبعد موافقة الجهات المختصة.

وعلى ذلك بلغ رأس المال المصدر كما في 31 ديسمبر 2009 مبلغ 171,477,937 دينار كويتي موزعاً على عدد 1,714,779,372 سهم بقيمة اسمية 100 فلس للسهم (161,154,006 دينار كويتي موزعاً على عدد 1,611,540,064 سهم بقيمة اسمية 100 فلس للسهم كما في 31 ديسمبر 2008).

كما بلغ رأس المال المدفوع كما في 31 ديسمبر 2009 مبلغ 171,477,937 دينار كويتي موزعاً على عدد 1,714,779,372 سهم بقيمة اسمية 100 فلس للسهم (160,259,754 دينار كويتي موزعاً على عدد 1,602,597,544 سهم كما في 31 ديسمبر 2008).

علاوة الإصدار

إن علاوة الإصدار يمكن استخدامها في إطفاء الخسائر أو في زيادة رأس المال.

14. أسهم خزانة

2008	2009	
56,802,922	63,961,150	عدد الأسهم - سهم
% 3.52	% 3.73	النسبة الي الأسهم المصدرة (%)
7,611,592	7,291,571	القيمة السوقية

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

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩ (جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

16. 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 بناءً 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 ومصروف الزكاة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2009 (10 % في 31 ديسمبر 2008).

17. تمويل من الغير

2008	2009	
119,426,240	144,897,902	عقود مرابحة وإجارة وتورق وقروض
27,528,992	14,346,985	صكوك إجارة إسلامية
2,121,942	445,211	عقد إستصناع
149,077,174	159,690,098	
102,565,116	64,738,157	تمويل من الغير – الجزء المتداول
46,512,058	94,951,941	تمويل من الغير – الجزء غير المتداول
149,077,174	159,690,098	

إن تاريخ استحقاق الجزء غير المتداول يتراوح من سنة الى خمس سنوات.

وفيما يلي معدل التكلفة الفعلية على التمويل من الغير

2008	2009	
% 9.5	% 9.5	عقد إستصناع
% 10.25 – % 7	% 10.25 – % 6	عقود مرابحة وإجارة وتورق وقروض
% 5.96	–	مرابحة دولية \$
% 3.87	% 1.79	صكوك إجارة إسلامية \$

17.1 إن التمويل من الغير ممنوح مقابل رهن ممتلكات ومنشآت ومعدات (إيضاح 5) ومشروعات قيد التنفيذ (إيضاح 6) واستثمارات عقارية (إيضاح 7) وأراضي وعقارات بغرض المتاجرة (إيضاح 10).

17.2 يتم تقييم تعرض المجموعة لمعدل تكلفة التمويل عن الصكوك الإسلامية وتواريخ إعادة التسعير كما في تاريخ البيانات المالية.

17.3 إن القيمة العادلة للصكوك الإسلامية تعادل القيمة الدفترية لها كما في 31 ديسمبر 2009، 31 ديسمبر 2008، حيث أنها تحمل بمعدل تكلفة متغير يعادل معدل السوق.

17.4 فيما يلي التمويل من الغير بالعملات:

2008	2009	
60,074,917	66,078,174	دينار كويتي
70,232,109	74,114,265	دولار أمريكي
18,770,148	19,497,659	دينار بحريني
149,077,174	159,690,098	

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩ (جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

18. ذمم دائنة

2008	2009	
6,244,780	3,831,228	ذمم تجارية
4,642,932	5,693,486	محجوز ضمان
14,003,331	725,015	مستحق لأطراف ذات صلة (إيضاح 26)
68,801	150,542	مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
851,861	1,070,416	ضريبة دعم العمالة الوطنية
81,336	190,247	الزكاة
207,340	410,882	إيرادات مقبوضة مقدما
98,134	85,302	توزيعات أرباح مستحقة للمساهمين
2,633,035	3,492,875	مصاريف مستحقة
981,446	1,492,243	أرصدة دائنة أخرى
29,812,996	17,142,236	

19. أرباح استثمارات عقارية

2008	2009	
7,074,575	6,012,347	إيرادات تأجير عقارات
(1,111,564)	(893,694)	مصاريف تشغيل
5,963,011	5,118,653	صافي إيرادات تأجير عقارات
1,805,000	1,875,608	أرباح بيع استثمارات عقارية
14,744,032	33,021,459	التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية (إيضاح 7)
22,512,043	40,015,720	

20. صافي أرباح أراضي وعقارات بغرض المتاجرة

2008	2009	
1,370,600	6,108,000	مبيعات أراضي وعقارات
(263,243)	(1,252,773)	تكاليف مبيعات أراضي وعقارات
1,107,357	4,855,227	أرباح بيع أراضي وعقارات
(963,622)	-	تكاليف أخرى
7,491	-	رد انخفاض في القيمة (إيضاح 10)
151,226	4,855,227	

21. خسائر استثمارات متاحة للبيع

2008	2009	
1,383,905	968,620	توزيعات أرباح
507,781	947,927	صافي أرباح بيع
(4,206,717)	(4,016,691)	خسائر الانخفاض في القيمة
(2,315,031)	(2,100,144)	

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩ (جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

22. تكاليف العمالة

تتمثل تكاليف العمالة المحملة علي بيان الدخل في الآتي:

2008	2009	
166,101	150,100	تكاليف عمالة (التشغيل)
1,954,190	2,186,504	تكاليف عمالة (الإدارة)
2,120,291	2,336,604	
153	133	عدد العاملين كما في 31 ديسمبر (موظف)

23. 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 :

2008 (معدلة)	2009	
14,465,476	19,056,592	صافي الربح (دينار كويتي)
1,547,668,607	1,652,091,433	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة (سهم)
9.35	11.53	ربحية السهم (فلس)

تم تعديل ربحية السهم وكذلك المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة للسنة الحالية والسنة المقارنة لاحتساب أثر توزيع أسهم المنحة التي تم اعتماد توزيعها في الجمعية العامة للمساهمين المنعقدة بتاريخ 26 إبريل 2009.

24. الدخل الشامل الآخر - إستثمارات متاحة للبيع

2008	2009	
2,988,161	(3,529,293)	التغير في القيمة العادلة للاستثمارات المتاحة للبيع
(2,348,723)	(1,012,050)	المحول لبيان الدخل نتيجة بيع استثمارات متاحة للبيع
3,357,640	1,817,889	المحول لبيان الدخل عن انخفاض في قيمة الاستثمارات المتاحة للبيع
3,997,078	(2,723,454)	

25. توزيعات

اعتمدت الجمعية العامة لمساهمي الشركة الأم في 26 أبريل 2009 اقتراح مجلس إدارة الشركة الأم توزيع أسهم منحة بواقع 7 % عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2008.

اقترح مجلس إدارة الشركة الأم توزيع أسهم منحة بواقع 7 % عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2009.

يتم تسجيل توزيعات الأرباح للمساهمين في البيانات المالية بعد موافقة الجمعية العامة للمساهمين على التوزيع المقترح من قبل مجلس الإدارة.

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩ (جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

26. المعاملات مع الأطراف ذات الصلة

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

2008	2009	الميزانية العمومية المجمعة
247,555	-	استثمارات متاحة للبيع مدارة بواسطة طرف ذو صلة (إيضاح 9)
25,494,681	24,314,201	ذمم مدينة (إيضاح 11)
14,003,331	725,015	مستحق لشركات زميلة (إيضاح 18)
17,268	4,021	بيان الدخل المجموع
-	1,875,608	مصاريف إدارية وأعباء أخرى
56,785	-	أرباح بيع استثمارات عقارية
492,268	760,092	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها (إيضاح 11)
		مزايا الإدارة العليا

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

27. الارتباطات الرأس مالية

2008	2009	رأس مال غير مستدعى - استثمارات
2,553,355	2,643,741	شراء أراضي وعقارات
2,149,893	3,112,519	عقود مبرمة عن مشاريع قيد التنفيذ
18,521,694	13,627,837	
23,224,942	19,384,097	

28. الإلتزامات المحتملة

2008	2009	خطابات الضمان
752,725	762,725	

29. خيار شراء الأسهم للموظفين

بتاريخ 26 إبريل 2009 إعتمدت الجمعية العامة لمساهمي الشركة الأم إلغاء خطة خيار شراء الأسهم للموظفين. قامت المجموعة برد رصيد احتياطي خيار أسهم الموظفين لحساب الأرباح المرحلة للمحاسبة عن ذلك.

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩ (جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

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 للإماكن 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:

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2008				السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2009			
مجموع	القطاع الاستثماري	القطاع العقاري	مجموع	القطاع الاستثماري	القطاع العقاري	الإيرادات	
29,851,542	5,107,147	24,744,395	36,590,950	(9,274,228)	45,865,178	التكاليف المباشرة	
(3,556,076)	(787,418)	(2,768,658)	(2,444,321)	(350,918)	(2,093,403)	مجمل الأرباح	تكاليف غير موزعة
26,295,466	4,319,729	21,975,737	34,146,629	(9,625,146)	43,771,775		فروق تقسيم العملة
(9,688,016)			(12,975,310)				صافي الأرباح
(2,141,974)			(2,114,727)				
14,465,476			19,056,592				

التوزيع الجغرافي

- لتوزيع الجغرافي للموجودات والمطلوبات

	المطلوبات		الموجودات	
	31 ديسمبر 2008	31 ديسمبر 2009	31 ديسمبر 2008	31 ديسمبر 2009
دولة الكويت	101,194,437	143,162,580	325,551,864	332,942,292
دول الخليج	73,202,532	34,597,571	70,749,342	77,673,025
أخرى	5,561,839	-	2,395,702	2,420,034
	179,958,808	177,760,151	398,696,908	413,035,351

- نتائج الأعمال

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2008						السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2009					
مجموع	أخرى	دول الخليج	دولة الكويت	مجموع		مجموع	أخرى	دول الخليج	دولة الكويت	إجمالي الإيرادات	إجمالي المصروفات
27,799,536	(90,144)	2,718,227	25,171,453	34,711,856	(34,276)	2,983,442	31,762,690				
(13,334,060)	(60,085)	(2,400,418)	(10,873,557)	(15,655,264)	(358,688)	(4,548,748)	(10,747,828)				
(14,465,476)	(150,229)	317,809	14,297,896	19,056,592	(392,964)	(1,565,306)	21,014,862				

أرقام المقارنة

تم إعادة ترتيب أرقام المقارنة، لتتماشى مع الترتيب الحالي للبيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2009.

