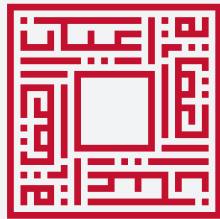
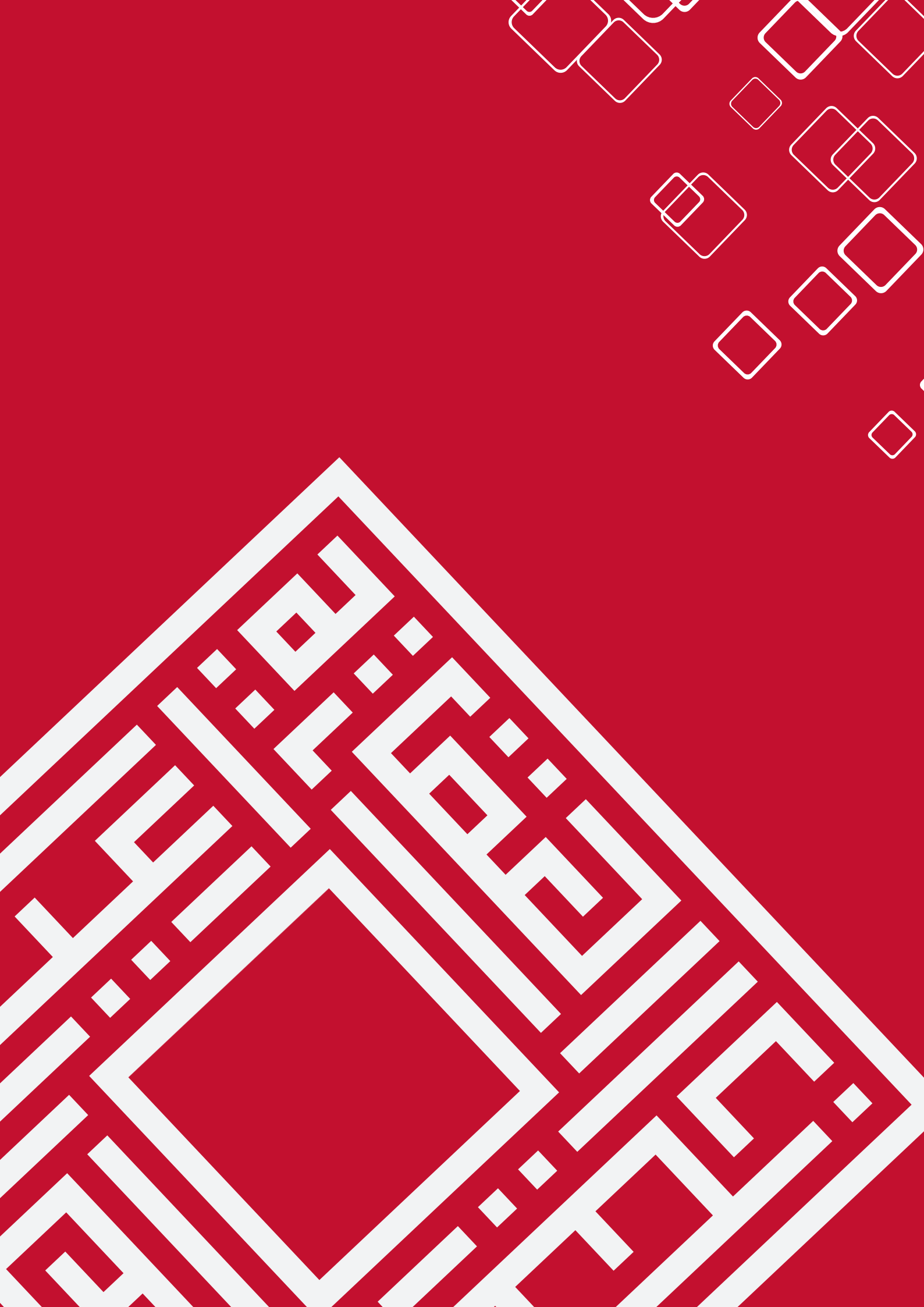


التقرير السنوي 2012



A'AYAN REAL ESTATE



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

يَا أَلَلَّةُ السُّعُوفِ
وَالْعَاقِبَةِ
نَحْنُ نَرْزُقُ قَلْبَكَ

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ
نَحْنُ نَرْزُقُكَ وَالْعَاقِبَةُ لِلتَّقْوَى



صاحب السمو الشيخ
صباح الأحمد الجابر الصباح
أمير دولة الكويت



سمو الشيخ
نواف الأحمد الجابر الصباح
ولي العهد

رؤيتنا ...

شركة للتطوير العقاري المتكامل لها مشاريع
وخدمات مميزة تحكمها جملة من المبادئ والقيم

رسالتنا ...

الريادة في التطوير العقاري



أعضاء مجلس الإدارة



منصور المبارك
رئيس مجلس الإدارة



يوسف العمر
العضو المنتدب الرئيس التنفيذي



أحمد الدعيج
نائب رئيس مجلس الإدارة



نواف البدر
عضو مجلس الإدارة



خالد الطواري
عضو مجلس الإدارة



صلاح الخميس
عضو مجلس الإدارة

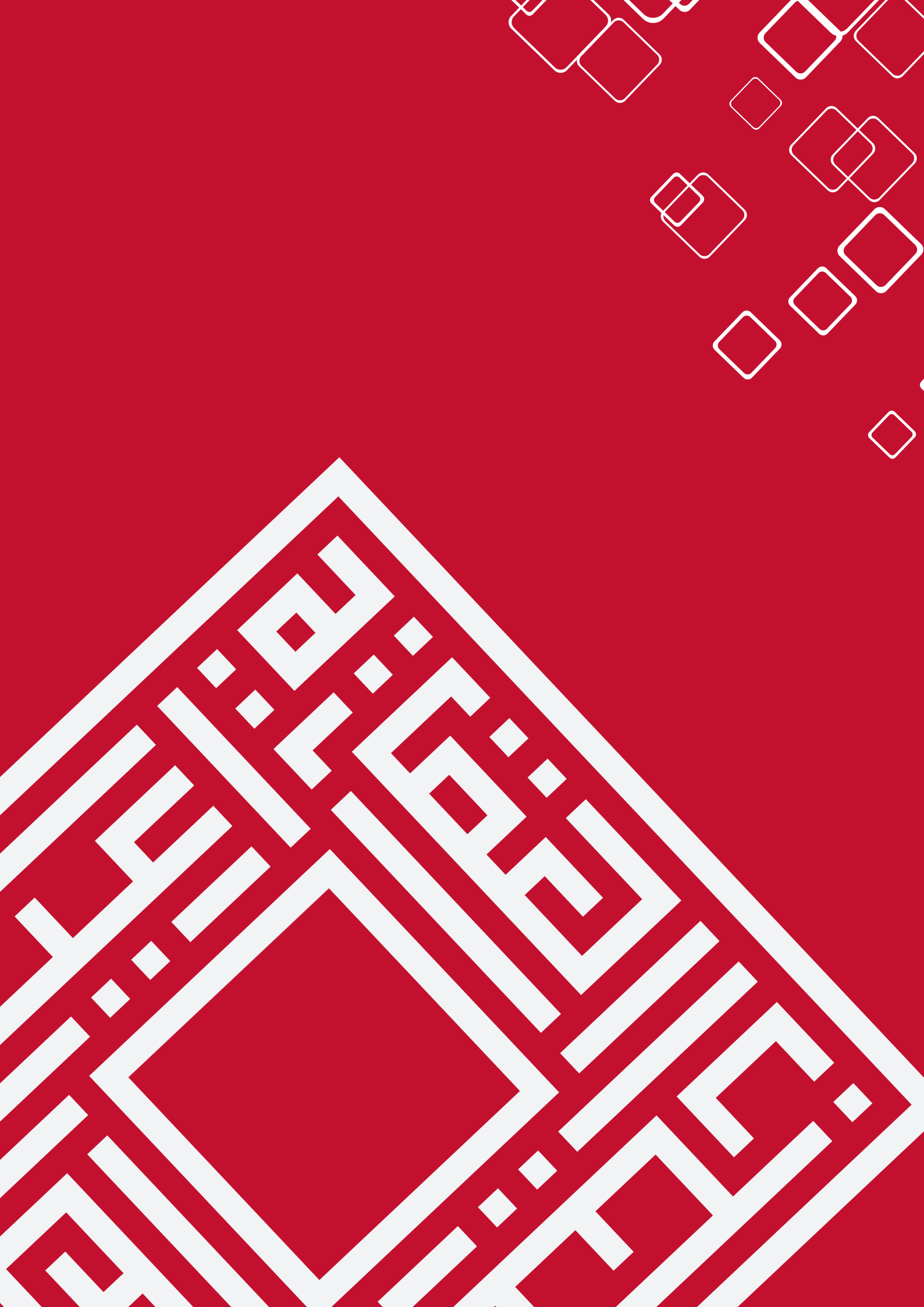


عادل الدعيج
عضو مجلس الإدارة

المستشار الشرعي



شركة شورى للاستشارات الشرعية



المحتويات:

11-10	<u>كلمة رئيس مجلس الإدارة</u>
13-12	<u>تقرير بأنشطة السنة المالية</u>
14	<u>تقرير هيئة الرقابة الشرعية</u>
17	<u>مشاريعنا</u>
25	<u>البيانات المالية المجمعة</u>
27-26	<u>تقرير مراقبي الحسابات المستقلين</u>
28	<u>بيان الدخل المجمع</u>
29	<u>بيان الدخل الشامل المجمع</u>
30	<u>بيان المركز المالي المجمع</u>
31	<u>بيان التدفقات النقدية المجمع</u>
32	<u>بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع</u>
33	<u>إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة</u>



كلمة رئيس مجلس الإدارة

بسم الله الرحمن الرحيم، الحمد لله رب العالمين
والصلاة والسلام على الحبيب المصطفى سيد المرسلين
وعلى آله وصحبه والتابعين له بإحسان إلى يوم الدين.

حضرات السادة المساهمين الكرام،
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

السادة مساهمي شركة أعيان العقارية الكرام، السلام عليكم ورحمة الله وبركاته، نلتقي بكم اليوم بعد أن أتمت شركتكم سنتها المالية السابقة محققة نتائج طيبة ولله الحمد والفضل بالرغم من التحديات التي يواجهها الاقتصاد المحلي والإقليمي في سعيه للخروج من الوضع المأزوم الذي استمر لسنوات منذ الأزمة العالمية في 2008 وما تلاها من عدم استقرار سياسي في العديد من الدول العربية، وأود أن أشير هنا إلى الأداء المميز للإدارة التنفيذية وكافة العاملين في الشركة الذي كان أحد أهم أسباب النجاح الذي حقته الشركة خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2012.

مؤشرات أداء الشركة:

لقد حققت شركتكم نتائج جيدة خلال السنة المالية الماضية، والتي يمكن اعتبارها خطوة مهمة في اتجاه التعافي الكامل من تأثيرات الوضع السابق، محققة أرباح بواقع 3,725,858 د.ك بينما كانت أرباح السنة السابقة لها -المنتهية في 31 ديسمبر 2011- متواضعة بواقع 67,462 د.ك، أي أن الشركة نجحت في العودة إلى النمو بعد نجاحها السابق بتحقيق استقرار مقبول في ظل التحديات التي واجهتها، وبالمقارنة مع السنة المالية 2011، بلغت نسبة النمو في حقوق المساهمين 5,39 % لتصل إلى 73,913,503 د.ك كما في 31 ديسمبر 2012، وبلغت ربحية السهم 9,5 فلس.

نشاطات متكاملة واستثمارات متوازنة:

قبل نحو عقد من الزمان كانت الشركة ذات نشاط وحيد تتمثل في إدارتها لعقار تملكه، واليوم باتت واحدة من الشركات الرائدة في العديد من النشاطات العقارية من أبرزها التطوير العقاري وإدارة أملاك الغير، كما ساهمت الشركة في تأسيس شركات أخرى تعتبر نشاطاتها مكملة لنشاط الشركة ومحقة للتوازن المنشود في تنوع الاستثمارات من حيث آجالها وانتشارها الجغرافية وطبيعة مشروعاتها.

التقرير السنوي 2012

ففي خلال عام 2012 قامت الشركة ببدء الأعمال الإنشائية في مجمع «يال» التجاري في منطقة الفحيحيل، وسوف يحقق المشروع مزيد من التوازن للشركة وذلك بتملكها أصل مدر للدخل يضاف إلى استثماراتها الأخرى في القطاع السكني «الاستثماري»، وهو استثمار واعد في ظل حالة الانتعاش التي يعيشها سوق تجارة التجزئة خصوصاً في منطقة الفحيحيل.

ومن أكبر إستثمارات الشركة المساهمة في شركة برج هاجر والذي تميز أداءها هذا العام بإزدياد العوائد التشغيلية الفندقية وكذلك بيع عدد من الأدوار لتحقيق ربحية جيدة مقارنة بالعام الماضي.

واستمرت شركة عنان للتمويل العقاري في تحقيق أرباح جيدة للعام الثالث على التوالي وشكلت هذه الأرباح نسبة جيدة من أرباح شركتكم وسيولتها من خلال توزيعات الأرباح النقدية المستمرة .

هذا التنوع والانتشار في استثمارات الشركة ونشاطاتها ومشروعاتها مع استمرارها في البحث عن الفرص الواعدة واقتناصها، من شأنه أن يوفر لها فرص أكبر للنمو مستقبلاً مع تقليص تأثير الأزمات وتقلبات السوق.

مؤشرات إيجابية في سوق العقار:

هناك العديد من الأمور التي لها أثر إيجابي فعلي ومتحقق على سوق العقار محلياً وإقليمياً، والتي أيضاً قد يكون لها انعكاس إيجابي إضافي مستقبلاً، وتشكل مبعثاً للتفاؤل وحافزاً إلى التوسع والبحث عن الفرص الجديدة.

فقد ساهم خفض سعر الخصم من قبل بنك الكويت المركزي بتحسين أسعار العقارات عموماً ودخول المزيد من المستثمرين، هذا بالإضافة إلى نمو الطلب على الشقق السكنية الذي يترجم إلى زيادة إيرادات التأجير في العقود الجديدة وبالتالي ينعكس إيجاباً على أسعار الأصول العقارية وقيمها ويعزز القدرة الائتمانية التي يتطلبها نشاط تطوير العقاري.

وفي المملكة العربية السعودية يتمتع السوق بقوة الطلب على المساكن ويتوفر فرص للقطاع الخاص للمساهمة الفعالة في تلبية هذا الطلب المتنامي، بينما يستمر الطلب على الوحدات الفندقية في مكة المكرمة والمدينة المنورة، وبصورة عامة عادت أسواق العقار في الإمارات وقطر إلى الانتعاش متعافية تماماً من تأثيرات أزمة 2008، ونتطلع إلى تحسن الأحوال في مملكة البحرين مع تباشير الحوار الوطني.

شكر وتقدير:

أقدم بالشكر لأعضاء مجلس الإدارة على ما بذلوه من جهد خلال السنة المالية الماضية، وكذلك إلى الإداريين وجميع العاملين في الشركة والشركات التابعة والزميلة، ولا يفوتني أن أقدم بالشكر لأصحاب الفضيلة أعضاء هيئة الفتوى والرقابة الشرعية في شركة شوري.

منصور حمد المبارك

رئيس مجلس الإدارة



تقرير بأنشطة السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2012

بسم الله الرحمن الرحيم، والصلاة والسلام على أشرف المرسلين سيدنا محمد بن عبد الله وعلى آله وصحبه وسلم
ومن تبعهم بإحسان إلى يوم الدين.

السادة المساهمين الكرام،

المجمع وتركيبه المستأجدين من تجار التجزئة وتعزيز قدرته على جذب المتسوقين من الشرائح المستهدفة مما يدعم القيمة الإيجارية ويساهم في الحفاظ على نسب إشغال عالية، ليحقق بإذن الله قيمة مضافة إلى السوق، ويخدم محافظة الأحمدية ومحافظة مبارك الكبير بشكل أساسي بالإضافة إلى المناطق القريبة نسبياً في جنوب محافظة حولي ومحافظة الفروانية.

مميزات مجمع يال التجاري،

- موقعه في قلب سوق منطقة الفحيحيل وسهولة الوصول إليه من طرق متعددة.
- أعداد كبيرة تتسوق بالقرب من المشروع حالياً مما يسر جذب الزائرين والمتسوقين.
- مساحة بناء كبيرة وفرت مجالاً أفضل للابتكار في التصميم.
- توفير بيئة تسوق للمرأة والأسرة في إطار القيم الأصيلة للمجتمع الكويتي.

برج هاجر

تبلغ حصة شركة أعيان العقارية 31,5 % من شركة برج هاجر العقارية، ومع استمرار أعمال مبيعات حق الانتفاع في الوحدات الفندقية حيث تم بيع عدد أربعه أدوار بالإضافة إلى إدارة البرج وتشغيله، تحقق شركة برج هاجر إيرادات وتدفقات نقدية جيدة وأرباح مناسبة لطبيعة الاستثمار العقاري في مدينة مكة المكرمة، وهو استثمار طويل الأجل ومدر للدخل ويتميز بالأمان واستمرار الطلب بفضل قرب البرج من الحرم المكي الشريف والخدمة الفندقية عالية الجودة. وقد حققت شركة برج هاجر في نهاية ديسمبر 2012 صافي ربح بلغ 5,8 مليون دينار كويتي.

عنان للتمويل العقاري

تأسست شركة عنان للتمويل العقاري في 2008، وقد نجحت الشركة الوليدة حينها في الحفاظ على رأسمالها البالغ 40 مليون د.ك. وزاومت نشاطها بما يتفق مع أغراض تأسيسها بعناية الحريص حفاظاً على أموال المساهمين ومصالحهم عبوراً على جسر الأمان خلال الوضع المأزوم الذي مرت به الأسواق العالمية، وقد حققت الشركة ربحية جيدة في السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2012 وحافظت على سيولتها ونجحت في تخفيض مديونيتها لتصل إلى مستوى مناسب مع حقوق المساهمين.

ويعتبر نشاط التمويل العقاري مكمل أساسي لعمليات التطوير ولتقديم اختيارات تمويلية لعملاء المشروعات التي يتم تطويرها.

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته، يسرني نيابة عن الإدارة التنفيذية في شركة أعيان العقارية وشركاتها التابعة والزميلة أن أستعرض معكم تقريراً بأنشطة الشركة وإنجازاتها بمناسبة إصدار التقرير الإداري والمالي عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2012، وقد كانت النتائج طيبة ولله الحمد.

الأداء المالي لسنة 2012

بفضل الله تعالى وتوفيقه، تمكنت الشركة من تحقيق أرباح تجاوزت 3,7 مليون دينار كويتي بواقع 9,5 فلس للسهم، وشهد إجمالي الأصول إنخفاضاً طفيفاً ليصل إلى 112,908,218 د.ك.، وتمكنت شركة أعيان العقارية وشركاتها التابعة من تخفيض إجمالي المطلوبات من 50,6 مليون د.ك. كما في 31 ديسمبر 2011 إلى 37,4 مليون د.ك. كما في 31 ديسمبر 2012.

نشاطات أعيان العقارية

حسب طبيعة المشروع من حيث الحجم والموقع الجغرافي، تقوم شركة أعيان العقارية بالتعاون مع شركاء استراتيجيين بتأسيس شركات تابعة وشركات زميلة تقوم بدورها بإدارة المشروع، أما النشاطات المباشرة التي تزاوّلها أعيان العقارية فهي التطوير العقاري وإدارة أملاك الغير والإشراف على الأعمال الإنشائية وإدارة المشروعات العقارية المملوكة للشركة أو المملوكة للغير، هذا بالإضافة إلى تملك العقارات المدرة للدخل والعقارات غير المدرة بغرض تطويرها أو المتاجرة بها.

أما قطاع التطوير العقاري وإدارة المشروعات العقارية داخل الكويت وخارجها فيقوم بتقديم خدمات التصميم المعماري والإنشائي والإشراف على التنفيذ لمشروعات الشركة والشركات التابعة والزميلة وعملاء الشركة، ومن أبرز المشروعات تحت إدارة وأشراف الشركة:

مجمع يال التجاري

في قلب السوق والمنطقة التجارية في الفحيحيل، وبشراكة مع شركة أعيان للإجارة، يجري تطوير مشروع مجمع «يال» التجاري بمساحة بناء 74 ألف متر مربع ومساحة تأجيرية إجمالية للمحلات والمكاتب تفوق 22 ألف متر مربع، وتوفير مواقف لعدد يفوق 430 سيارة، ويعتبر المجمع من أهم المراكز التجارية قيد الإنشاء في منطقة الفحيحيل، وسيتم الإعلان عن انطلاق المشروع في وقت لاحق خلال العام الجاري 2013، وقد جاءت مرحلة الإنشاء بعد دراسات مستفيضة وبعد إتمام أعمال التصميم بما يتناسب مع أهداف

التقرير السنوي 2012

جيدة، ثم استأنفت عمليات المبيعات والأعمال الإنشائية منذ بداية اتجاه الأوضاع هناك إلى الاستقرار، وبفضل الله تم بيع ما يقارب نسبة 33 % من الشقق البالغ عددها الإجمالي 152 شقة بمساحات تتراوح بين 100 م² و 220 م²، وتبلغ المساحة التجارية في مركز التسوق 13,500 م²

ومن ميزات سوق العقار السكني في مصر وجود الطلب المتزايد بفضل الكثافة السكانية العالية، مما يساهم بدعم نمو أسعار العقارات، هذا بالإضافة إلى أن العرف السائد أصلاً في السوق المصرية هو الشراء على المخطط بدفعات مقدمة مقسطة مما يخفف من حاجة المطور إلى التمويل.

شركة القوة القابضة

في إطار سعي الشركة إلى تحسين تركيبة استثماراتها ومشروعاتها بما يحقق تدفقات نقدية أكثر استقراراً قررت الشركة الدخول في سوق الخدمات من خلال استثمارها في شركة القوة القابضة، وهي شركة متخصصة في مجال تأسيس وتجهيز وإدارة وتشغيل الأندية الرياضية الصحية، وقد حققت الشركة إنجازات ملموسة بتجاوز عدد 1,700 مشترك فعال في أنديتها.

يتمتع قطاع النوادي الصحية بطلب كبير في السوق الكويتي إثر تنامي الوعي في المجتمع إلى أهمية مزاولة الرياضة وانعكاساتها الإيجابية على حياته حاضراً ومستقبلاً، بالإضافة إلى قضاء وقت الفراغ بما ينفع الإنسان وصحته ولباقتة البدنية.

وقبل الختام، يجدر الإشارة إلى أن للقطاع الخاص عموماً، وللشركات العقارية وشركات التمويل العقاري على وجه الخصوص دور معطل منذ الربع الأول من عام 2008 بسبب منعها من تملك أو تسجيل رهن أو وكالات أراضي السكن الخاص، وإن كانت مقاصد المشروع تهدف إلى الحد من المتاجرة والمضاربات، إلا أنه يمكن إيجاد سبيل معقول لتمويل السكن الخاص وتشجيع المطورين العقاريين على الاستثمار في بناء المنازل وبيعها للمواطنين في الكويت مما يترتب عليه تلبية للطلب الموجود فعلاً وأيضاً المساهمة في الحد من ارتفاع الإيجارات الذي تجاوز النسب الطبيعية بسبب شح العرض لانخفاض عمليات بناء المنازل الجديدة منذ صدور قانون رقم 7 و 8 لسنة 2008 ودخولهما حيز التنفيذ.

يوسف يعقوب العمر

العضو المنتدب الرئيس التنفيذي

ديار الفنطاس

على إثر النجاح في مشروع ديار الشعب السكني، قامت الشركة بتطوير أرض استثمارية في موقع مميز قريبة من الطريق السريع في منطقة الفنطاس، ويعتبر ديار الفنطاس أصل عقاري مهم للشركة ومدر للدخل، ويتكون العقار من 20 طابقاً وسرداب مخصص لمواقف السيارات وخدمات ترفيهية ويحتوي على 43 وحدة سكنية ومحل تجاري، وقد تم بحمد الله تحقيق نسبة إشغال 100 % بفضل التسعير الإيجاري الصحيح والمناسب لمستويات التشطيب والخدمات.

ديار جدة

بشراكة مع حلفاء استراتيجيين في المملكة العربية السعودية تم تأسيس شركة أعيان الحديثة للتطوير العقاري بهدف اقتناص الفرص الواعدة في سوق المملكة الشقيقة ولتحقيق توزيع أفضل لاستثمارات الشركة في القطاعات المختلفة وفي أسواق متعددة، وقد حققت أعيان الحديثة نجاحاً في مشروعها «ديار جدة» من خلال إنجاز المرحلة الأولى من المشروع السكني وتسليم جميع المنازل في المرحلة الأولى إلى ملاكها.

ويجري حالياً عمل التشطيبات على المرحلة الثانية «ديار جدة II» وتسليم المنازل إلى ملاكها ابتداءً من إبريل 2013 على أن يتم تسليم المشروع بالكامل في نهاية العام الجاري 2013.

لقد حرصت الشركة على الدخول إلى سوق تطوير العقارات السكنية في السعودية لما يتمتع به سوقها من طلب كبير وتوفر فرص للقطاع الخاص والمشاركة في تلبية هذا الطلب الذي يستمر في النمو الطبيعي بسبب النمو السكاني في دول الخليج عموماً والسعودية خصوصاً لارتفاع نسبة الشباب.

يتكون مشروع ديار جدة من:

35 فيلا في المرحلة الأولى - ديار جدة I

تتراوح مساحة البناء بين 375 م² و 530 م² لكل فيلا

39 فيلا في المرحلة الثانية - ديار جدة II

تتراوح مساحة البناء بين 360 م² و 465 م² لكل فيلا

مارفيل سيتي

يقع مشروع مارفيل سيتي في التجمع الخامس في جمهورية مصر العربية الشقيقة بالقرب من الجامعة الأمريكية، ويتكون المشروع من بنايات سكنية شقق تملك راقية التشطيب بالإضافة إلى مركز تسوق قريب من مدخل الجامعة، وقد بدأت مبيعات الشقق التملك قبل ثورة 15 يناير وحقت نتائج

تقرير هيئة الرقابة الشرعية

بسم الله الرحمن الرحيم

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على سيدنا محمد وآله وصحبه أجمعين

إلى مساهمي شركة أعيان العقارية

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،

وفقاً لقرار الجمعية العمومية بتعييننا هيئة الرقابة الشرعية للشركة وتكليفنا بذلك ، تقدم لكم الهيئة التقرير التالي :

لقد راقبنا وراجعنا المبادئ المستخدمة والعقود المتعلقة بالمعاملات والتطبيقات التي طرحتها الشركة خلال الفترة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2012م وذلك لإبداء رأي عما إذا كانت الشركة قد التزمت بأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية وفقاً للفتاوى والقرارات والإرشادات المحددة التي أصدرناها .

إن إدارة الشركة مسئولة عن الالتزام بأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية في جميع أعمالها، كما تقع عليها مسؤولية التأكد من ذلك، أما مسئوليتنا فتتحدد في إبداء رأي مستقل عن مدى التزام الشركة بأحكام الشريعة الإسلامية بناء على مراقبتنا ومراجعتنا وتقديم تقرير لكم بذلك .

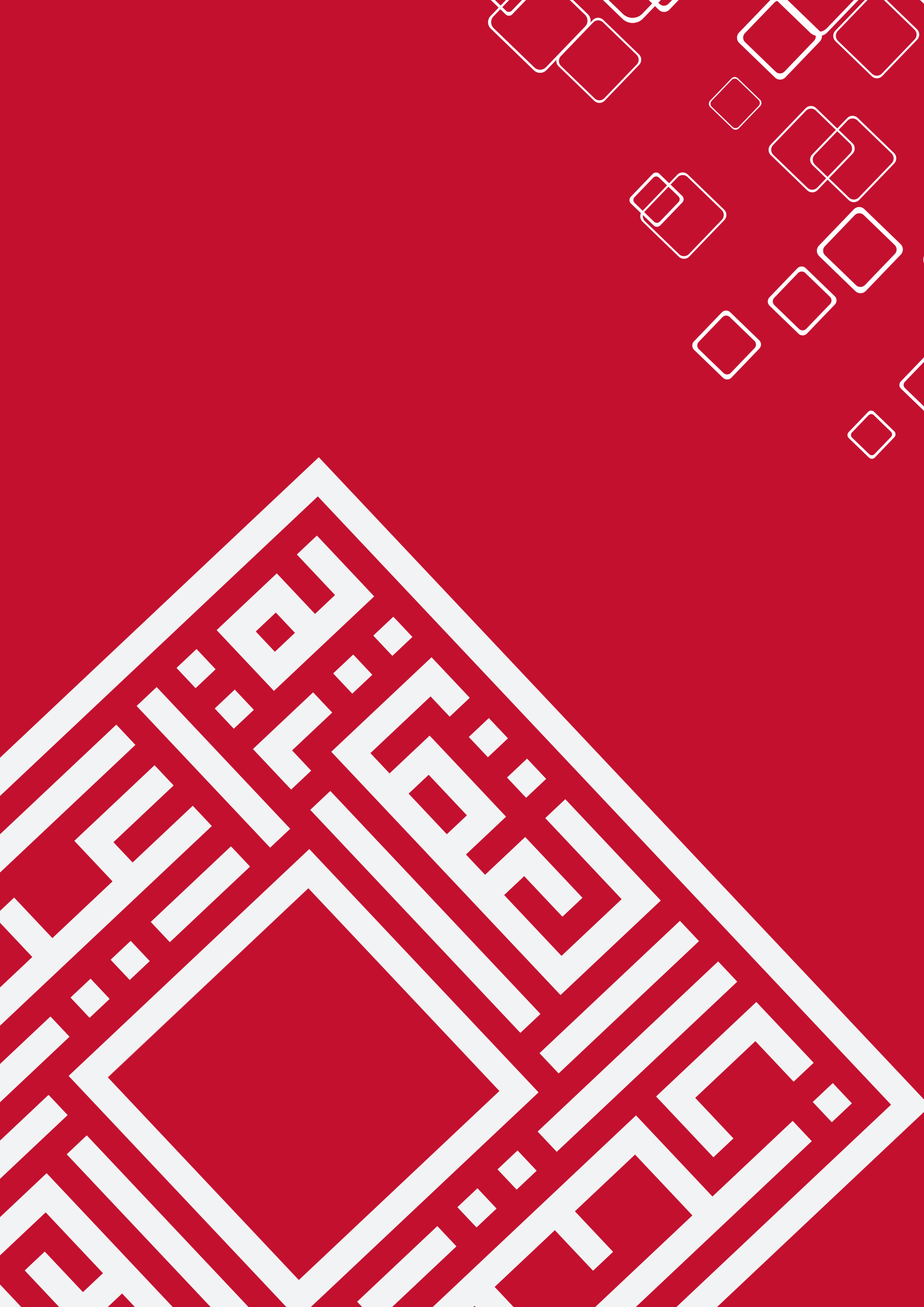
ولقد قمنا بمراقبتنا ومراجعتنا التي تضمنت فحص العقود والإجراءات المتبعة من المؤسسة على أساس اختبار كل نوع من أنواع العمليات، كما قمنا بتخطيط وتنفيذ مراقبتنا ومراجعتنا من أجل الحصول على جميع المعلومات والتفسيرات التي اعتبرناها ضرورية لتزويدنا بأدلة تكفي لإعطاء تأكيد معقول بأن الشركة لم تخالف أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية .

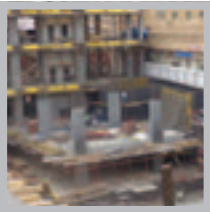
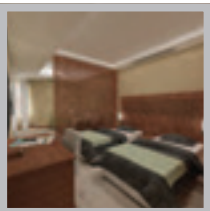
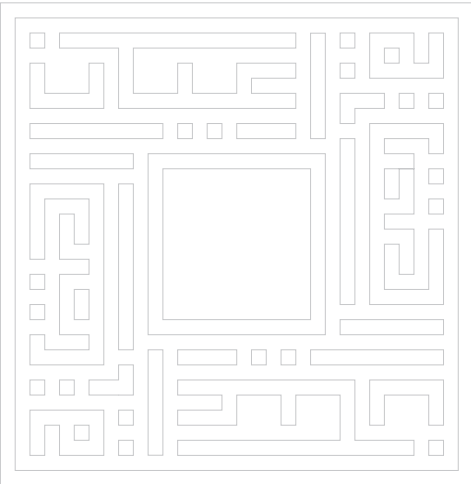
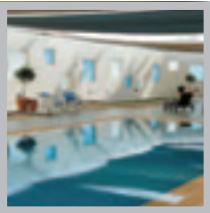
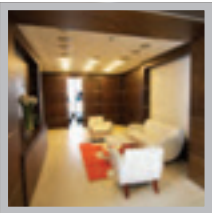
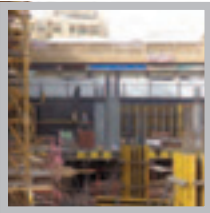
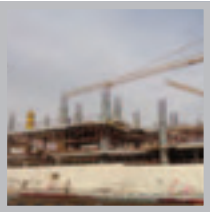
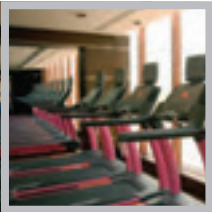
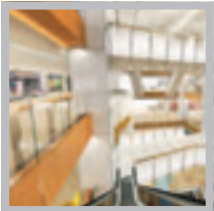
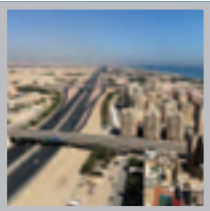
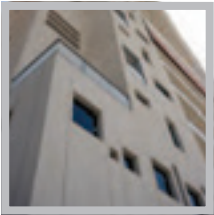
وفي رأينا أن العقود والعمليات التي أبرمتها الشركة خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2012م التي اطلعنا عليها قد تمت وفقاً لأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية .

نسأل الله العليّ القدير أن يحقق لنا الرشاد والسداد .

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

شركة شورى للاستشارات الشرعية
عبد الستار علي القطان







مشاريعنا:

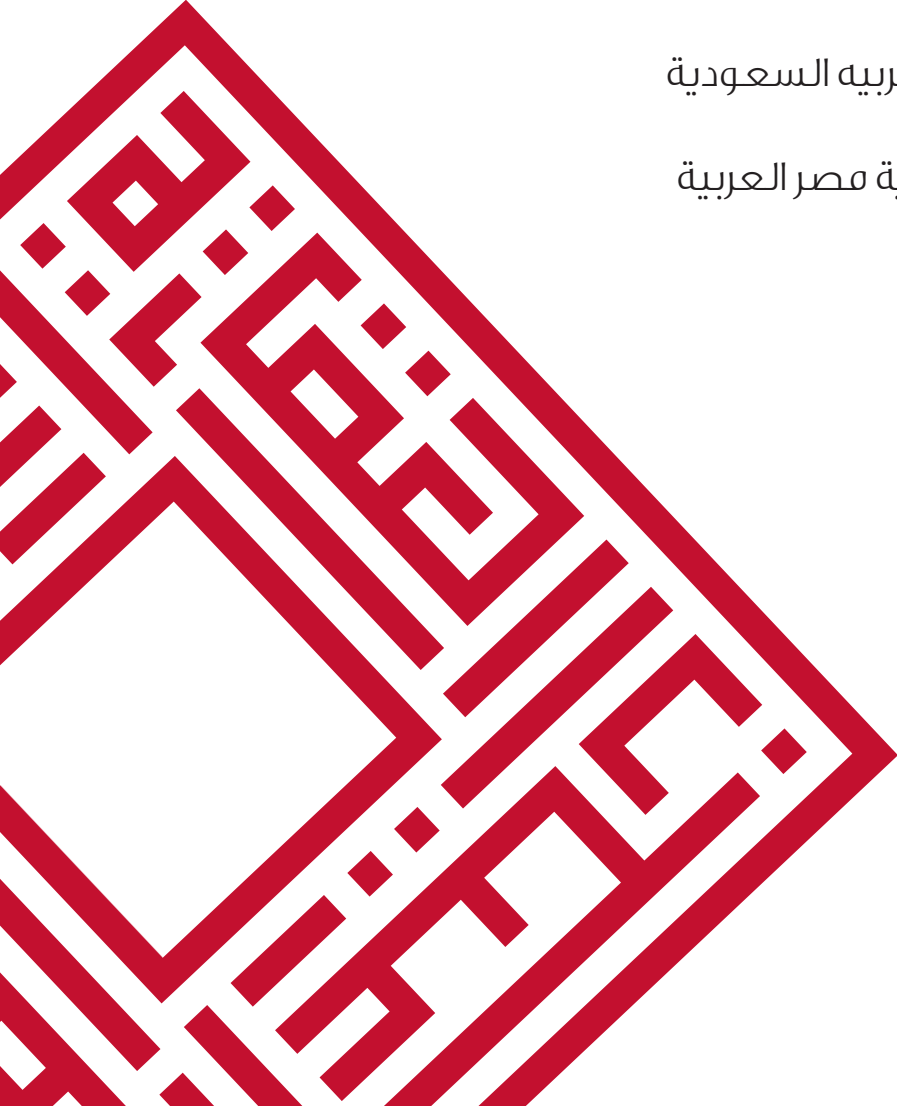
مجمع يال - الكويت

برج هاجر - المملكة العربية السعودية

ديار الفنطاس السكني - الكويت

ديار جدة - المملكة العربية السعودية

مارفل سيتي - جمهورية مصر العربية



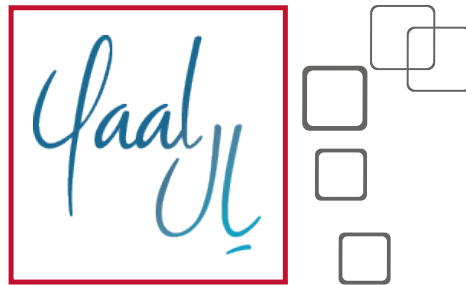


مجمع يال - الفحيحيل الكويت

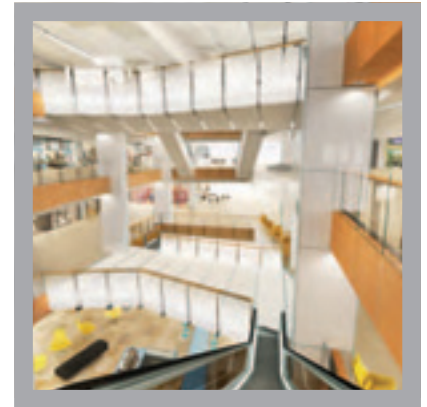
يتميز المشروع بموقعه الإستراتيجي في قلب منطقة الفحيحيل، جنوب دولة الكويت، مقابل مجمع المنشر وبالقرب من المجمع الكوت التجاري. ويمتد على مساحة أرض تبلغ 7183 متر مربع ويطل على شارعين. وتعد منطقة الفحيحيل من المناطق الإستراتيجية الواعدة في المرحلة المقبلة وذلك مع تطوير العديد من المناطق السكنية الجديدة في جنوب دولة الكويت.

ويضم تصميم المشروع برج مكاتب بإرتفاع 20 دورا ومجمع محلات تجارية بإجمالي مساحة بناء 74 ألف متر مربع وإجمالي مساحة تأجيرية تفوق 22 ألف متر مربع للمحلات والمكاتب ومواقف سيارات بطاقة إستيعابية تكفي لأكثر من 430 سيارة.

وسيتم الإعلان عن إنطلاق المشروع في وقت لاحق من العام الجاري 2013.



التقرير السنوي 2012



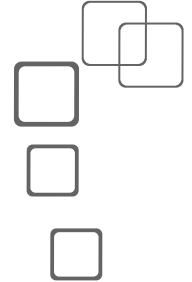
الفايز



برج هاجر

المملكة العربية السعودية

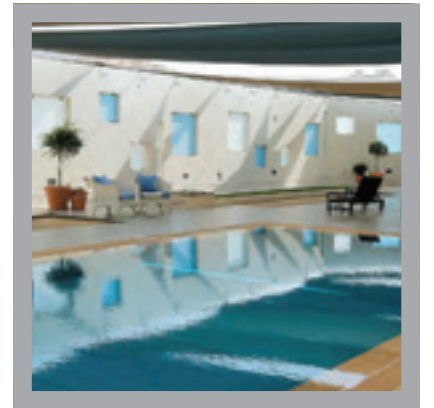
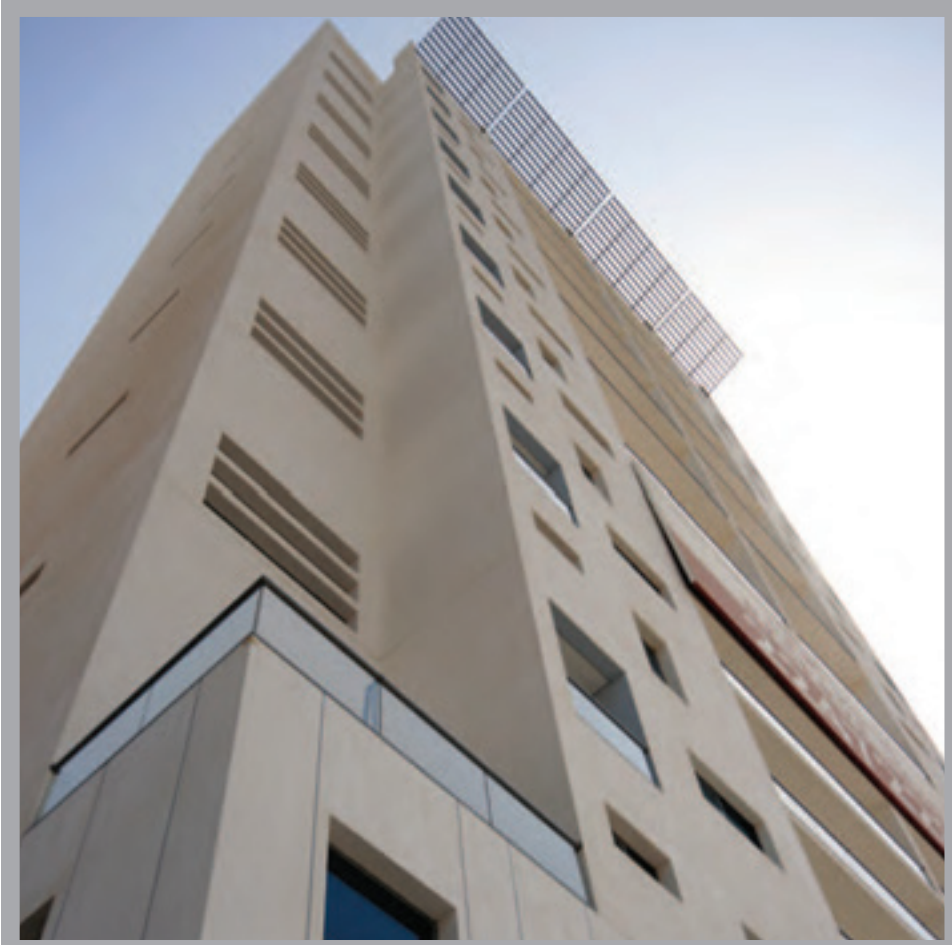
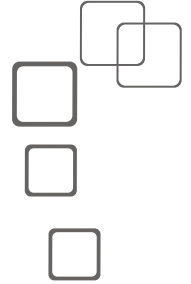
يقع المشروع في قلب مدينة مكة بإطلالة على الحرم الشريف، مما يجعله الوجهة المفضلة والمريحة لزوار مدينة مكة من حجاج ومعمرين. وتملك شركة أعيان العقارية المشروع بالشراكة مع شركاء استراتيجيين، حيث تبلغ حصتها 31,5 % من إجمالي قيمة المشروع البالغة 120 مليون دينار كويتي. ويوفر برج هاجر خيارات متنوعة تضم شقق سكنية وغرف فندقية وهوتل إدارة فنادق موفينبيك العالمية. وتحقق شركة برج هاجر إيرادات وتدفقات نقدية جيدة من التشغيل.



ديار الفنتاس السكني الكويت

يقع المشروع في منطقة الفنتاس على طريق الفحيحيل السريع مباشرة، كما تتمتع الأدوار العليا من المشروع بإطلالة بانورامية وذلك لكونه أعلى الأبراج السكنية في منطقة الفنتاس.

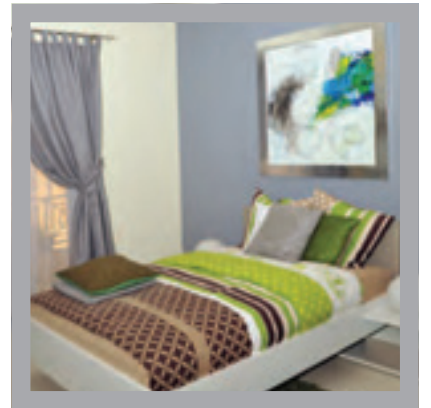
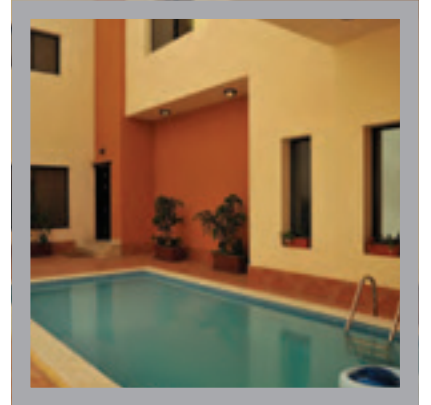
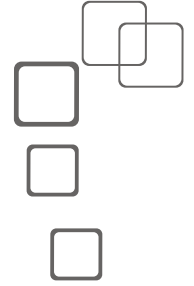
ويتكون مشروع ديار الفنتاس من 43 شقة، متوفرة بنظام الدوبلكس والنظام التقليدي، ويمتاز بمرفقه عالية الجودة والتي تضم حمام سباحة وحديقة مجهزة بألعاب الأطفال وصالة استقبال فاخرة للضيوف وسرداب مخصص لمواقف السيارات وخدمات الانترنت والحراسة على مدار الساعة وكاميرات المراقبة والصيانة المنتظمة.





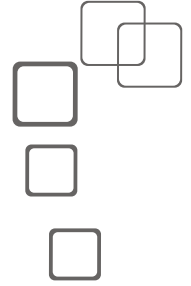
مشروع ديار جدة المملكة العربية السعودية

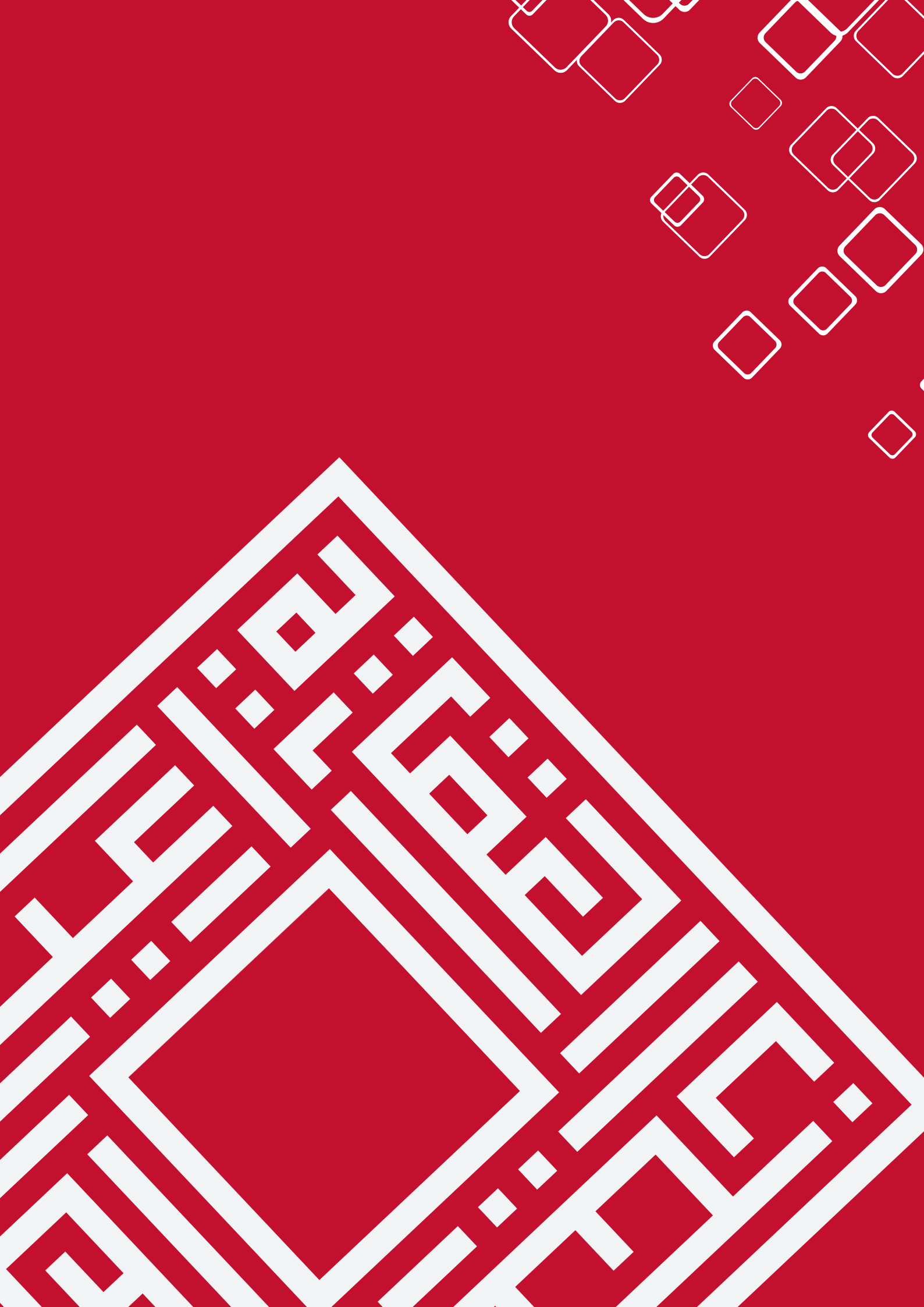
يقع المشروع في قلب مخطط العليا، أحد أحدث وأرقى الأحياء الجديدة في شمال مدينة جدة. ويتكون المشروع من 108 وحدات سكنية بنظام الدوبلكسات المنفصلة والمتصلة، بمساحات تتراوح بين 360 و530 متر مربع، وبقيمة إجمالية تقدر بحوالي 150 مليون ريال سعودي. وقد تم تصميم مشروع ديار جدة بشكل حديث وعصري ليلبي احتياجات الشريحة المستهدفة وذلك تجاوبا مع الطلب الكبير على العقارات السكنية في المملكة العربية السعودية، وقد تم تسليم 35 فيلا في المرحلة الأولى ويجري حالياً تشطيب الوحدات في المرحلة الثانية ليتم تسليم كامل المشروع مع نهاية العام الحالي 2013.

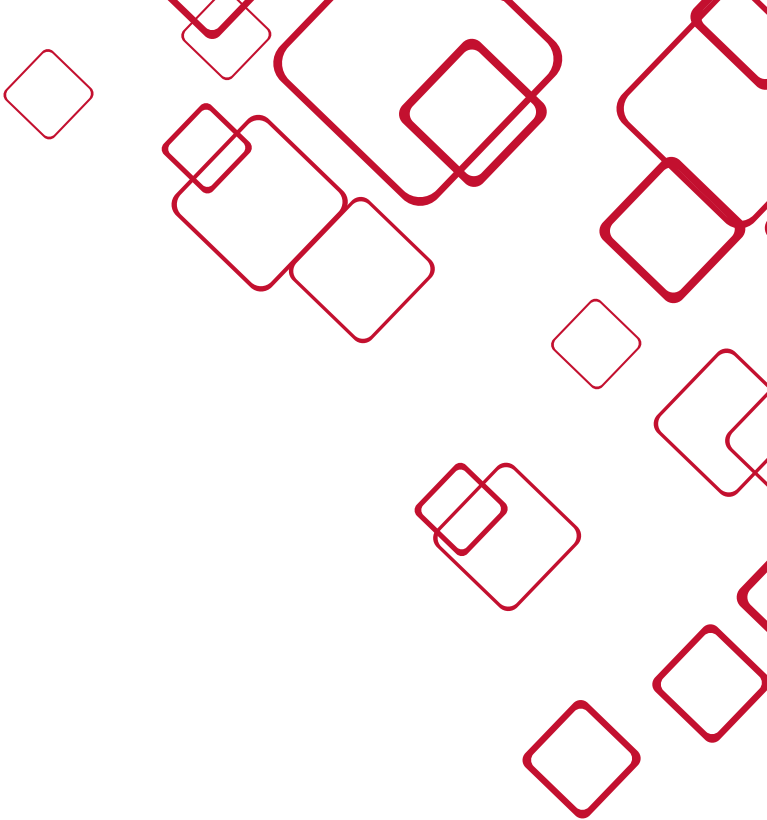


مارفل سيتي جمهورية مصر العربية

يتمتع المشروع بموقع مميز في مدينة القاهرة الجديدة ويقع مباشرة أمام البوابة الرئيسية للجامعة الأمريكية الجديدة بالقرب من محور شارع 90. وتبلغ مساحته الإجمالية حوالي 50,840 متر مربع، وهو عبارة تجمع سكني فاخر بتصميم معاصر يضم 5 مباني سكنية ونادي اجتماعي خاص بمالكي الوحدات و مركز تجاري ضخم ملحق بالمشروع. وقد تم بيع ما يقارب من 33 % من إجمالي الوحدات البالغ عددها 152 - تتراوح أحجامها بين 100 متر مربع الي 220 متر مربع. كما تبلغ المساحة التجارية في المجمع 13,500 متر مربع.

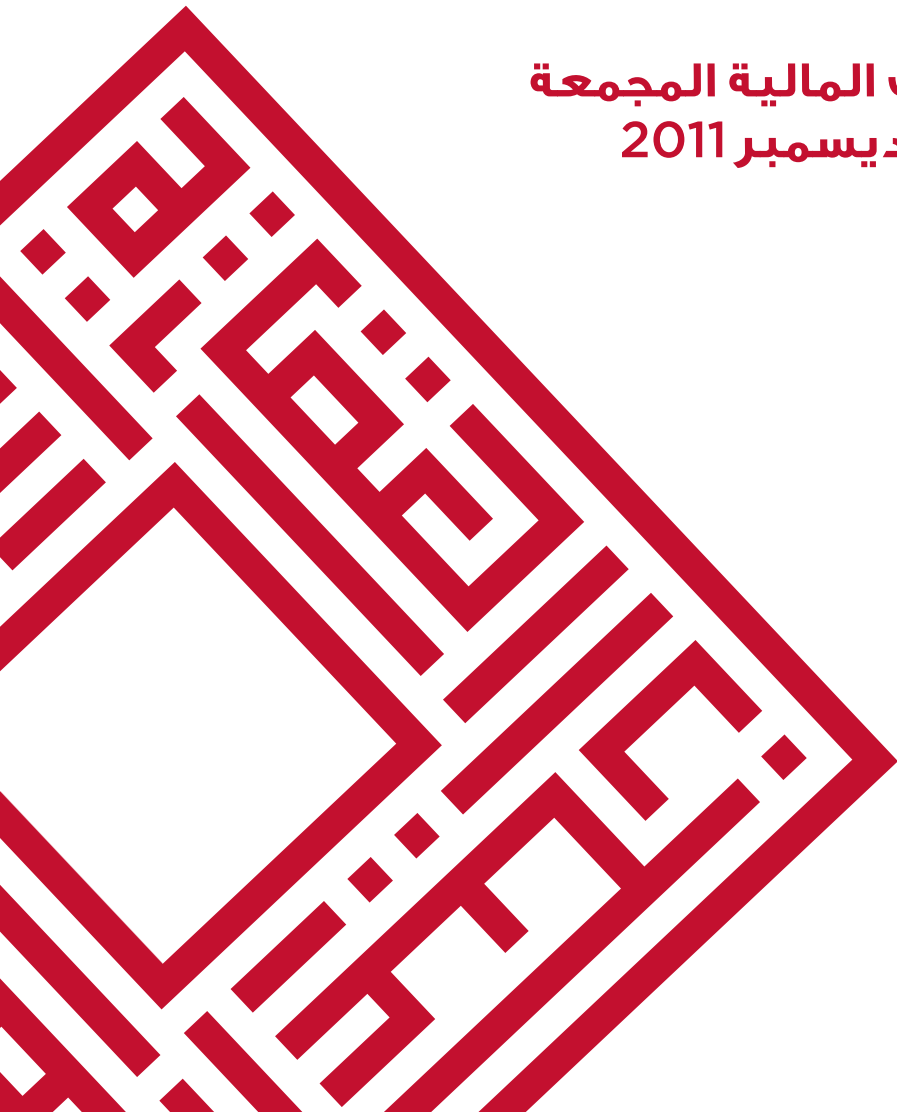






شركة أعيان العقارية ش.م.ك. (مقفلة)
وشركاتها التابعة

البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2011





تقرير مراقبي الحسابات المستقلين

إلى حضرات السادة مساهمي
شركة أعيان العقارية ش.م.ك (مقفلة)

تقرير حول البيانات المالية المجمعة

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة المرفقة لشركة أعيان العقارية ش.م.ك. (مقفلة) ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها بـ "المجموعة")، والتي تتكون من بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2011 وبيانات الدخل والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وملخص السياسات المحاسبية الهامة والإيضاحات الأخرى.

مسؤولية الإدارة عن البيانات المالية المجمعة

إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد وعرض هذه البيانات المالية المجمعة بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية وعن أدوات الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد بيانات مالية مجمعة خالية من الأخطاء المادية سواء كانت بسبب الغش أو الخطأ.

مسؤولية مراقبي الحسابات

إن مسؤوليتنا هي إبداء رأي حول هذه البيانات المالية المجمعة استناداً إلى أعمال التدقيق التي قمنا بها وفقاً لمعايير التدقيق الدولية التي تتطلب منا الالتزام بالمتطلبات الأخلاقية وتخطيط وتنفيذ أعمال التدقيق للحصول على تأكيدات معقولة بأن البيانات المالية المجمعة خالية من أخطاء مادية.

يشتمل التدقيق على تنفيذ إجراءات للحصول على أدلة تدقيق حول المبالغ والإفصاحات التي تتضمنها البيانات المالية المجمعة. تستند الإجراءات المختارة إلى تقدير مراقبي الحسابات، بما في ذلك تقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة سواء كانت تلك الأخطاء بسبب الغش أو الخطأ. عند تقييم هذه المخاطر، يأخذ مراقبو الحسابات في الاعتبار أدوات الرقابة الداخلية المتعلقة بإعداد الشركة للبيانات المالية المجمعة والعرض العادل لها، وذلك من أجل وضع إجراءات تدقيق تتناسب مع الظروف، ولكن ليس بغرض التعبير عن رأي حول فاعلية أدوات الرقابة الداخلية للشركة. ويشتمل التدقيق أيضاً على تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة وصحة التقديرات المحاسبية الهامة التي أجرتها الإدارة، وكذلك تقييم العرض الشامل للبيانات المالية المجمعة.

باعتقادنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأي التدقيق.

التقرير السنوي 2012

الرأي

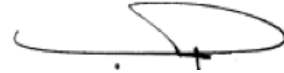
في رأينا، أن البيانات المالية المجمعة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2011 وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

في رأينا أيضاً أن الشركة الأم تحتفظ بدفاتر محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يتعلق بهذه البيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في هذه الدفاتر، وأننا قد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، كما أن البيانات المالية المجمعة تتضمن كافة المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات التجارية لعام 1960 والتعديلات اللاحقة له والنظام الأساسي للشركة الأم وأنه قد أجري الجرد وفقاً للأصول المرعية. حسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا لم تقع خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2011 مخالفات لقانون الشركات التجارية لعام 1960 والتعديلات اللاحقة له أو النظام الأساسي على وجه قد يكون له تأثير مادي على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.



د. سعود الحميدي
سجل مراقبي الحسابات رقم ٥١ فئة أ
د. سعود الحميدي وشركاه
عضو في بيكر تلي العالمية



وليد عبد الله العصيمي
سجل مراقبي الحسابات رقم ٦٨ فئة أ
من العيبان والعصيمي وشركاهم
عضو في إرنست ويونغ

28 مارس 2012

الكويت



بيان الدخل المجموع

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2012

2011	2012	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
			الإيرادات
7,605,652	3,455,000		بيع عقارات للمتاجرة
(7,358,613)	(3,362,969)		تكلفة بيع عقارات للمتاجرة
247,039	92,031		ربح بيع عقارات للمتاجرة
4,520,148	4,282,942		إيرادات تمويل إسلامي
450,952	725,544		إيرادات إيجار
108,225	276,905		أتعاب إدارة
121,226	875,338		ربح بيع عقارات استثمارية
(408,783)	563,696	9	أرباح (خسائر) من إعادة تقييم عقارات استثمارية
-	12,882		أرباح من بيع استثمارات متاحة للبيع
(89,447)	1,425,974	10	حصة في نتائج شركات زميلة
98,371	2,451		إيرادات مرابحة
175,519	45,203		إيرادات ودائع استثمارية
8,324	9,662		إيرادات أخرى
5,231,574	8,312,628		
			المصروفات
(2,560,352)	(2,135,278)		تكاليف تمويل
(1,258,214)	(1,349,828)		تكاليف موظفين
(725,069)	(881,993)		مصروفات إدارية
(538,258)	364,793		عكس (خسائر انخفاض قيمة) مديني تمويل عقاري
-	(61,335)	19	خسائر الانخفاض في قيمة مبالغ مستحقة من طرف ذي علاقة
(9,153)	-		خسائر الانخفاض في قيمة عقارات للمتاجرة
(12,150)	(306,700)	8	خسائر الانخفاض في قيمة الاستثمارات المتاحة للبيع
(12,335)	(9,261)		خسارة تحويل عملات أجنبية
-	238,452		عكس مطلوبات لم تعد مستحقة
(5,115,531)	(4,141,150)		
116,043	4,171,478		الربح قبل مخصص الضريبة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(63,991)	(168,595)	3	الضريبة
-	(50,000)		مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
52,052	3,952,883		ربح السنة
			الخاص بـ:
67,462	3,725,858		مساهمي الشركة الأم
(15,410)	227,025		الحصص غير المسيطرة
52,052	3,952,883		
0.2 فلس	9.5 فلس	4	ربحية السهم الأساسية والمخفضة - الخاصة بمساهمي الشركة الأم

بيان الدخل الشامل المجمع

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2012

2011 دينار كويتي	2012 دينار كويتي
52,052	3,952,883
(36,534)	(294,077)
-	(12,882)
12,150	306,700
(24,384)	(259)
27,668	3,952,624
43,078	3,725,599
(15,410)	227,025
27,668	3,952,624

ربح السنة

(خسائر) إيرادات شاملة أخرى

التغير في القيمة العادلة لاستثمارات متاحة للبيع
أرباح من بيع استثمارات متاحة للبيع معاد إدراجها في بيان الإيرادات
خسائر الانخفاض في قيمة استثمارات متاحة للبيع

خسائر شاملة أخرى للسنة

إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة

الخاص بـ:

مساهمي الشركة الأم
الحصص غير المسيطرة



بيان المركز المالي المجموع

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2012

2011	2012	إيضاحات	الموجودات
دينار كويتي	دينار كويتي		
238,701	131,583		موجودات غير متداولة
2,304,537	1,950,598	8	عقار ومعدات
28,260,175	26,428,679	9	استثمارات متاحة للبيع
16,534,652	17,752,726	10	عقارات استثمارية
4,086,005	1,876,098	6	استثمار في شركات زميلة
51,424,070	48,139,684		مدينو تمويل عقاري
543,124	1,385,706	19	موجودات متداولة
16,250,903	12,836,616	7	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
41,782,338	32,973,409	11	عقارات للمتاجرة
594,441	3,478,892	5	مدينو تمويل عقاري
2,000,000	4,100,169		مدينون ومدفوعات مقدماً
9,464,655	9,993,742		ودائع استثمارية
70,635,461	64,768,534		نقد وأرصدة لدى البنوك
122,059,531	112,908,218		مجموع الموجودات
39,584,981	39,584,981		حقوق الملكية والمطلوبات
22,742,515	22,742,515		حقوق الملكية
(270,786)	(141,687)		رأس المال
3,713,663	4,100,930		علاوة إصدار أسهم
2,529,468	2,916,735		أسهم خزينة
(113,952)	(114,211)		احتياطي قانوني
1,944,968	4,824,240		احتياطي عام
70,130,857	73,913,503		التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة
1,332,240	1,559,265		أرباح محتفظ بها
71,463,097	75,472,768		حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
328,732	318,771	19	الحصص غير المسيطرة
450,212	179,481	12	إجمالي حقوق الملكية
14,905,921	13,720,860		مطلوبات غير متداولة
15,684,865	14,219,112		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
31,562,982	17,775,903	12	مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة
33,894	1,054,996	19	دائنو تورق
3,314,693	4,385,439	11	مطلوبات متداولة
34,911,569	23,216,338		دائنو تورق
50,596,434	37,435,450		مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة
122,095,531	112,908,218		مطلوبات أخرى
			إجمالي المطلوبات
			مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

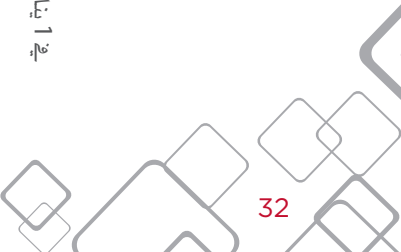
يوسف يعقوب العنبر
العضو المنتدب والرئيس التنفيذي

منصور حمد المبارك
رئيس مجلس الإدارة

بيان التدفقات النقدية المجمع

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2012

2011	2012	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
			أنشطة التشغيل
			الربح قبل مخصص الضريبة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
116,043	4,171,478		تعديلات لـ :
			استهلاك
151,264	116,547		أرباح من بيع استثمارات متاحة للبيع
-	(12,882)		أرباح من بيع عقارات استثمارية
(121,226)	(875,338)		أرباح من بيع عقار ومعدات
-	(887)	9	(أرباح) خسائر من إعادة تقييم عقارات استثمارية
408,783	(563,696)	10	حصة في نتائج شركة زميلة
89,447	(1,425,974)		إيرادات مرابحة
(98,371)	(2,451)		إيرادات ودائع استثمارية
(175,519)	(45,203)		تكاليف تمويل
2,560,352	2,135,278		(عكس) خسائر انخفاض قيمة مديني تمويل عقاري
538,258	(364,793)	19	خسائر انخفاض قيمة مبالغ مستحقة من طرف ذي علاقة
-	61,335	8	خسائر انخفاض قيمة استثمارات متاحة للبيع
12,150	306,700		خسارة تحويل عملات أجنبية
12,335	9,261		مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
79,562	110,211		
3,573,078	3,619,586		التغيرات في موجودات ومطلوبات التشغيل :
			مدينون ومدفوعات مقدما
54,921	(2,884,451)		مدينو تمويل عقاري
(304,557)	11,322,294		عقارات للمتاجرة
(3,645,329)	3,414,287		دائنون تجاريون ودائنون آخرون
(853,892)	842,890		الحركة في المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة
1,172,135	(842,582)		الحركة في المبالغ المستحقة إلى أطراف ذات علاقة
(199,181)	750,371		
(202,825)	16,222,395		صافي النقد الناتج من (المستخدم في) العمليات
(2,231)	(120,172)		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة
(205,056)	16,102,223		صافي النقد الناتج من (المستخدم في) أنشطة التشغيل
			أنشطة الاستثمار
(85,496)	(18,542)		شراء عقار ومعدات
-	10,000		المحصل من بيع عقار ومعدات
743	59,862		المحصل من بيع استثمارات متاحة للبيع
(2,684,032)	(2,011,325)	8	إضافات إلى عقارات استثمارية
2,590,116	5,281,855		المحصل من بيع عقارات استثمارية
(2,000,000)	(2,100,169)		ودائع استثمارية مودعة
17,226,265	-		تصفية ودائع استثمارية
-	207,900	10	توزيعات أرباح مستلمة من شركة زميلة
273,890	47,654		إيرادات مرابحة وودائع استثمارية مستلمة
15,321,486	1,477,235		صافي النقد الناتج من أنشطة الاستثمار
			أنشطة التمويل
(18,010,231)	(17,107,418)		صافي الحركة في دائني توريد
(5,369,398)	(5,008,563)		شراء أسهم خزينة
5,193,808	5,065,610		المحصل من بيع أسهم خزينة
(18,185,821)	(17,050,371)		
(3,069,391)	529,087		صافي النقد المستخدم في أنشطة التمويل
12,534,046	9,464,655		الزيادة (النقص) في النقد والأرصدة لدى البنوك
9,464,655	9,993,742		النقد والأرصدة لدى البنوك في 1 يناير
			النقد والأرصدة لدى البنوك في 31 ديسمبر



السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2012

[illegible]

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2012

1. الأنشطة

تم التصريح بإصدار البيانات المالية المجمعة لشركة أعيان العقارية ش.م.ك. (مقفلة) (الشركة الأم) وشركاتها التابعة (المجموعة) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2012 وفقاً لقرار مجلس الإدارة بتاريخ 7 فبراير 2013. إن الجمعية العمومية للمساهمين لها الحق في تعديل هذه البيانات المالية المجمعة بعد إصدارها.

إن الشركة الأم هي شركة مساهمة كويتية مدرجة ومسجلة في الكويت. تتضمن أنشطة المجموعة المتاجرة في العقارات وإدارتها وتمويلها والأنشطة المتعلقة بها كما هو مدون بعقد التأسيس. يرد في الإيضاح 2.2 تفاصيل عن الشركات التابعة. تتم جميع أنشطة المجموعة وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية السمحة، طبقاً لما تعتمده هيئة الفتوى والرقابة الشرعية للشركة الأم.

إن الشركة الأم هي شركة تابعة لشركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك. (مقفلة) (الشركة الأم الكبرى)، وهي شركة مدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية.

إن عنوان مكتب الشركة الأم المسجل هو ص ب 2973 الصفاة 13030 الكويت.

2. السياسات المحاسبية العامة

2.1 أساس الأعداد

بيان الالتزام

تم إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.

أساس الأعداد

تم إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية المعدل لقياس الاستثمارات المتاحة للبيع والعقارات الاستثمارية والاستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل وفقاً للقيمة العادلة.

تم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي الذي يمثل العملة الرئيسية للشركة الأم.

2.2 أساس التجميع

يتم تجميع الشركة التابعة بصورة كاملة من تاريخ الحيازة وهو يمثل بداية السيطرة للمجموعة حتى تاريخ توقف تلك السيطرة. تعد البيانات المالية للشركات التابعة لنفس فترة تقرير الشركة باستخدام سياسات محاسبية موحدة. يتم إجراء تعديلات لتوحيد السياسات المحاسبية غير المتماثلة التي قد تظهر. يتم عند التجميع استبعاد كافة الأرصدة والمعاملات والأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة من المعاملات فيما بين شركات المجموعة وتوزيعات الأرباح بالكامل.

تتعلق الخسائر في الشركة التابعة بالحصص غير المسيطرة حتى لو أدت إلى رصيد عجز. يتم المحاسبة عن التغير في حصة الملكية لشركة تابعة، مع عدم فقدان السيطرة، كمعاملة حقوق ملكية. يتم توزيع الخسائر على الحصص غير المسيطرة حتى لو كانت النتائج رصيد عجز. إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها:

- تستبعد موجودات (بما في ذلك الشهرة) ومطلوبات الشركة التابعة.
- تستبعد القيمة الدفترية للحصص غير المسيطرة.
- تستبعد فروق تحويل العملات الأجنبية المتراكمة المسجلة في حقوق الملكية.
- تحقق القيمة العادلة للمقابل المستلم.
- تحقق القيمة العادلة لأي استثمار محتفظ به.
- تحقق أي فائض أو عجز في الأرباح أو الخسائر.
- تعيد تصنيف حصة الشركة الأم من البنود المسجلة سابقاً في الإيرادات الشاملة الأخرى إلى الأرباح أو الخسائر أو الأرباح المحتفظ بها، متى كان ذلك مناسباً.



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة | 31 ديسمبر 2012

2. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.2 أساس التجميع (تتمة)

فيما يلي تفاصيل الشركة التابعة المجمعة:

اسم الشركة	بلد التأسيس	حصة الملكية القانونية %		الأنشطة الرئيسية
		2012	2011	
مملوكة مباشرة من قبل الشركة الأم				
شركة ركاز العقارية ذ.م.م.	البحرين	100 %	100 %	التجارة في عقارات
شركة عنان للتمويل العقاري ش.م.ك. (مقفلة)	الكويت	100 %	100 %	تمويل عقارات
شركة عين الكويتية العقارية المحدودة ذ.م.م.	السعودية	90 %	90 %	التجارة في عقارات
مملوكة بشكل غير مباشر من خلال شركة عنان للتمويل العقاري ش.م.ك. (مقفلة)				
شركة بوابة أملاك الخليج العقارية ذ.م.م.	الكويت	100 %	100 %	التجارة في عقارات
شركة بوابة أملاك العقارية ذ.م.م.	الكويت	100 %	100 %	التجارة في عقارات
شركة بوابة أملاك الكويت العقارية ذ.م.م.	الكويت	100 %	100 %	التجارة في عقارات
شركة عنان العقارية (ملكية فردية)	البحرين	100 %	100 %	التجارة في عقارات
شركة عنان السعودية العقارية ذ.م.م.	السعودية	100 %	100 %	التجارة في عقارات
مملوكة مباشرة من خلال شركة عين الكويتية العقارية المحدودة ذ.م.م.				
شركة أعيان الحديثة للتطوير العقاري المحدودة ذ.م.م.	السعودية	65 %	65 %	ماتجة وتطوير عقارات

تمتلك الشركة الأم حصصاً فعلية بنسبة 100 % في الشركات المذكورة أعلاه باستثناء شركة أعيان الحديثة للتطوير العقاري المحدودة ذ.م.م.، حيث أنها تملك فيها حصة فعلية بنسبة 65 %.

2.3 التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات

إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه البيانات المالية المجمعة مماثلة لتلك المستخدمة في السنة السابقة، باستثناء معايير مجلس معايير المحاسبة الدولية وتفسيرات لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة والمحسنه والمعدلة التي تم تطبيقها من قبل المجموعة خلال السنة:

المعيار الدولي للتقارير المالية 7 تحويل الموجودات المالية: الإفصاحات (تعديل)

يتطلب المعيار المعدل إفصاحات إضافية حول الموجودات المالية التي تم تحويلها ولكن لم يتم استبعادها لكي يتمكن مستخدمو البيانات المالية المجمعة للمجموعة من إدراك العلاقة بين تلك الموجودات التي لم يتم استبعادها والمطلوبات المرتبطة بها. إضافة إلى ذلك، يتطلب التعديل إفصاحات حول استمرار السيطرة على الموجودات المستبعدة حتى يتمكن مستخدمو البيانات المالية من تقييم طبيعة استمرار المنشأة في السيطرة على تلك الموجودات المستبعدة والمخاطر المرتبطة بها. يسري التعديل على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يوليو 2011. لا يوجد لدى المجموعة أي موجودات لها مثل هذه الخصائص، لذلك لا يوجد تأثير على البيانات المالية المجمعة.

2.4 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد

فيما يلي المعايير الصادرة ولكن لم يسر مفعولها بعد حتى تاريخ إصدار البيانات المالية المجمعة للمجموعة. إن هذه المعايير هي تلك المعايير الصادرة والتي تتوقع المجموعة بصورة معقولة أن تكون مطبقة في المستقبل. تعترم المجموعة تطبيق تلك المعايير عند سريان مفعولها.

معيار المحاسبة الدولي 1 عرض البيانات المالية - عرض بنود الإيرادات الشاملة الأخرى

تغير التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 جميع البنود المعروضة ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى. يتم عرض البنود التي يمكن إعادة تصنيفها (أو «إعادة إدراجها») ضمن بيان الدخل المجموع في فترة مستقبلية (على سبيل المثال، عند الاستبعاد أو التسوية) بصورة منفصلة عن البنود التي لا يمكن إعادة تصنيفها. يؤثر التعديل على العرض فقط وليس له تأثير على المركز أو الأداء المالي للمجموعة. يسري التعديل على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يوليو 2012.

2. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد (تتمة)

معياري المحاسبة الدولي 27 البيانات المالية المستقلة (معدل كما في 2012)

نتيجة لتطبيق كل من المعيار الدولي للتقارير المالية 10 والمعيار الدولي للتقارير المالية 12 الجديدين، ما يتبقى من معيار المحاسبة الدولي 27 يقتصر على المحاسبة عن الشركات التابعة والشركات التي تخضع لسيطرة مشتركة والشركات الزميلة في البيانات المالية المستقلة. لا تقوم المجموعة بعرض بيانات مالية مستقلة. يسري هذا التعديل على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2013.

معياري المحاسبة الدولي 27 استثمارات في الشركات الزميلة وشركات المحاصة (معدل كما في 2012)

نتيجة لتطبيق كل من المعيار الدولي للتقارير المالية 10 والمعيار الدولي للتقارير المالية 12 الجديدين، تم تعديل اسم معيار المحاسبة الدولي 28 إلى معيار المحاسبة الدولي 28 الاستثمارات في الشركات الزميلة وشركات المحاصة وبين تطبيق طريقة حقوق الملكية على الاستثمارات في شركات المحاصة بالإضافة إلى الشركات الزميلة. يسري هذا التعديل على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2013.

المعيار الدولي للتقارير المالية 7 الأدوات المالية: الإفصاحات - متطلبات الإفصاحات المحسنة للاستبعاد

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

المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية: التصنيف والقياس

يعكس المعيار الدولي للتقارير المالية 9 عند إصداره المرحلة الأولى من مشروع مجلس معايير المحاسبة الدولية لاستبدال معيار المحاسبة الدولي رقم 39 ويسري على تصنيف وقياس الموجودات المالية والمطلوبات المالية كما هو محدد في معيار المحاسبة الدولي رقم 39. يقوم مجلس معايير المحاسبة الدولية في المراحل اللاحقة بمعالجة محاسبة التغطية وانخفاض قيمة الموجودات المالية. سوف تقوم المجموعة بتحديد التأثير فيما يتعلق بالمراحل الأخرى، عند الإصدار، لعرضها بصورة شاملة. يسري هذا المعيار على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2015.

المعيار الدولي للتقارير المالية 10 البيانات المالية المجمعة

يحل المعيار الدولي للتقارير المالية 10 محل جزء من معيار المحاسبة الدولي 27 البيانات المالية المجمعة والمستقلة الذي يعالج المحاسبة عن البيانات المالية المجمعة. ويتضمن أيضاً الأمور التي تم إثارتها في لجنة التفسيرات الدائمة - 12 التجميع - المنشآت ذات الأغراض الخاصة. يقدم المعيار نموذج رقابة ينطبق على كافة المنشآت بما في ذلك المنشآت ذات الأغراض الخاصة. سوف تتطلب التغييرات المقدمة من خلال المعيار الدولي للتقارير المالية 10 من الإدارة أن تقوم بممارسة أحكاماً هامة لتحديد الشركات التي تسيطر عليها، ولذا، يتطلب تجميعها من قبل الشركة الأم بالمقارنة بالمتطلبات التي كانت في معيار المحاسبة الدولي 27. يسري هذا المعيار على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2013.



2. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية 11: الترتيبات المشتركة

يحل المعيار الدولي للتقارير المالية 11 محل معيار المحاسبة الدولي 31 حصص في شركات محاصة وتفسير لجنة التفسيرات الدائمة 13 - المنشآت التي تخضع للسيطرة المشتركة. المساهمات غير النقدية من أطراف شركات المحاصة.

يستبعد المعيار الدولي للتقارير المالية 11 خيار المحاسبة عن الشركات التي تخضع للسيطرة المشتركة باستخدام التجميع المتناسب. وبدلاً من ذلك، فإن الشركات التي تخضع للسيطرة المشتركة التي تستوفي تعريف شركة المحاصة ينبغي المحاسبة عنها باستخدام طريقة حقوق الملكية المحاسبية. لن يكون لتطبيق هذا المعيار تأثير على البيانات المالية للمجموعة. يسري هذا المعيار على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2013.

المعيار الدولي للتقارير المالية 12: الإفصاح عن الحصص في الشركات الأخرى

يتضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 12 كافة الإفصاحات الموجودة سابقاً في معيار المحاسبة الدولي 27 التي تتعلق بالبيانات المالية المجمعة وكذلك كافة الإفصاحات المتضمنة سابقاً في معيار المحاسبة الدولي 31 ومعيار المحاسبة 28. تتعلق هذه الإفصاحات بحصص المنشأة في الشركات التابعة والترتيبات المشتركة والشركات الزميلة والمنشآت المهيكلة. وهناك عدد من الإفصاحات الجديدة مطلوبة أيضاً. يسري هذا المعيار على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2013.

المعيار الدولي للتقارير المالية 13 قياس القيمة العادلة

يقدم المعيار الدولي للتقارير المالية 13 مصدراً واحداً للإرشادات حول المعايير الدولية للتقارير المالية لكافة قياسات القيمة العادلة. لا يغير المعيار الدولي للتقارير المالية 13 توقيت ضرورة استخدام الشركة للقيمة العادلة، ولكن يقدم المعيار إرشادات حول كيفية قياس القيمة العادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية عندما يكون من الضروري تحديد القيمة العادلة أو عندما يسمح بتطبيقها. تقوم المجموعة حالياً بتقييم التأثير الذي سينتج عن هذا المعيار على المركز والأداء المالي. يسري هذا المعيار على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2013.

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة

تحقق الإيرادات

تتحقق الإيرادات إلى الحد الذي يحتمل معه تدفق منافع اقتصادية إلى المجموعة ويمكن قياس مبلغ الإيرادات بصورة موثوق منها. تقاس الإيرادات بالقيمة العادلة للمقابل المستلم. يجب الوفاء بالمعايير المحددة التالية قبل تحقق الإيرادات:

- تتحقق إيرادات التمويل العقاري وإيرادات المراجعة والودائع الاستثمارية على أساس توزيع نسبي زمني بحيث يعطي عائداً دورياً ثابتاً استناداً إلى صافي الرصيد القائم.
- تتحقق إيرادات التأجير على أساس الاستحقاق استناداً إلى شروط العقد.
- تتحقق أتعاب الإدارة عندما يتم تقديم الخدمات.
- تتحقق الإيرادات من بيع العقارات عندما تنتقل المخاطر والمزايا الهامة للملكية إلى المشتري ويمكن قياس مبلغ الإيرادات بصورة موثوق منها.

تكاليف التمويل

إن تكاليف التمويل المتعلقة مباشرة بحياسة أو إنشاء الأصل، الذي يستغرق بالضرورة فترة زمنية طويلة لكي يصبح جاهزاً للاستعمال المعد له أو يبيعه يتم رسميتها كجزء من تكلفة الأصل. يتم وقف رسملة تكاليف التمويل عندما يتم الانتهاء بشكل كبير من كافة الأنشطة اللازمة لإعداد الأصل للاستخدام المعد له أو البيع. يتم تسجيل تكاليف التمويل كمصروفات في الفترة المتكبدة فيها.

2. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

تحقق وعدم تحقق الموجودات والمطلوبات المالية

يتم تحقق الأصل المالي أو الالتزام المالي عندما تصبح المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة المالية. لا يتم تحقق أصل مالي (كليا أو جزئياً) عندما تنتهي الحقوق التعاقدية في التدفقات النقدية من تلك الموجودات المالية أو عندما تقوم المجموعة بتحويل كافة مخاطر ومزايا الملكية في تلك الموجودات أو عندما لا تقوم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة مخاطر ومزايا الملكية وعندما لا يكون لها أي سيطرة على الأصل أو جزء منه. ولا يتم تحقق التزام مالي عندما يتم الإغفاء من الالتزام المحدد في العقد أو إلغاؤه أو انتهاء صلاحية استحقاقه.

تدرج كافة الموجودات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة زائداً التكاليف المتعلقة مباشرة بالمعاملة في حالة الموجودات المالية غير المدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل. تدرج كافة المطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة زائداً التكاليف المتعلقة مباشرة بالمعاملة في حالة القروض والسلف.

محاسبة المتاجرة وتواريخ السداد

إن جميع مشتريات ومبيعات الموجودات المالية «بالطرق المعتادة» يتم تسجيلها على أساس تاريخ المتاجرة أي في التاريخ الذي تلتزم فيه الشركة بشراء أو بيع الأصل. إن مشتريات أو مبيعات الطرق المعتادة هي مشتريات أو مبيعات الموجودات المالية التي تتطلب تسليم الموجودات خلال إطار زمني يتم تحديده عموماً بالنظم أو بالعرف في الأسواق.

النقد والأرصدة لدى البنوك

يتكون النقد والأرصدة لدى البنوك من النقد في الصندوق والأرصدة لدى البنوك.

ودائع استثمارية

تمثل الودائع الاستثمارية مبالغ مودعة في حساب استثماري لدى بنوك إسلامية محلية وأجنبية. تستحق هذه الودائع خلال شهر واحد من تاريخ الاستثمار. إن سياسة الشركة هي تجديد هذه الودائع تلقائياً لفترات مماثلة عند الاستحقاق ولذلك فإن هذه الودائع لا يتم تصنيفها كـ «نقد ونقد معادل» تدرج الودائع الاستثمارية بالتكلفة المطفأة.

مدينو تمويل عقاري

يتعلق مدينو التمويل العقاري بمبيعات العقارات المبرمة مع عملاء على أساس مساومة وإجارة داخل دولة الكويت مع استحقاق الذمم المدينة حتى 120 شهراً كحد أقصى من تاريخ البيع. إن الرصيد يمثل المبلغ التعاقد المستحق ناقصاً الأرباح المؤجلة ومخصص الانخفاض في القيمة.

إن المساومة هي أداة تمويلية مركبة يتفاوض المشتري والبائع بموجبها حول السعر وشروط البيع دون أن يكون المشتري ملماً بتكاليف السلعة التي يتم التفاوض بشأنها. يتم تحديد السلعة وامتلاكها من قبل المجموعة وتصبح متاحة لتوصيلها إلى المشتري عند استكمال المعاملة.

إن الإجارة هي أداة تمويلية مركبة يتم بموجبها شراء واستئجار أصل مباشرة بالتكلفة زائداً معدل ربح متفق عليه.

استثمارات متاحة للبيع

تسجل جميع الاستثمارات مبدئياً بالتكلفة التي تمثل القيمة العادلة للمقابل المدفوع بما في ذلك مصروفات الحيازة الخاصة بالاستثمار. بعد التسجيل المبدئي، يعاد قياس الاستثمارات وفقاً للقيمة العادلة ما لم يتعذر قياسها بشكل موثوق منه، وفي هذه الحالة تدرج تلك الاستثمارات بالتكلفة ناقصاً أي خسارة انخفاض القيمة. يتم تسجيل أرباح وخسائر التقييم الناتجة من إعادة القياس وفقاً للقيمة العادلة في بيان الدخل الشامل المجمع.



2. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات المالية وعدم إمكانية تحصيلها

يتم بتاريخ كل تقارير مالية التقدير فيما إذا كان هناك دليل إيجابي على أن أصل مالي محدد قد تنخفض قيمته. فإذا ما توفر مثل ذلك الدليل، يتم تسجيل أية خسارة انخفاض في القيمة في بيان الدخل المجموع، ويتحدد انخفاض القيمة كما يلي:

- 1) بالنسبة للموجودات المدرجة بالقيمة العادلة، فإن انخفاض القيمة يمثل الفرق بين التكلفة والقيمة العادلة ناقصاً أي خسارة انخفاض قيمة مسجلة سابقاً في بيان الدخل المجموع.
- 2) بالنسبة للموجودات المدرجة بالتكلفة، فإن انخفاض القيمة يمثل الفرق بين القيمة الدفترية والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المخصومة بمعدل عائد السوق الحالي لأصل مالي مشابه.
- 3) بالنسبة للموجودات المدرجة بالتكلفة المطفأة، فإن انخفاض القيمة يمثل الفرق بين القيمة الدفترية والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المخصومة بمعدل الربح الفعلي الأصلي.

إن عكس خسائر انخفاض القيمة المحققة في السنوات السابقة يتم تسجيلها عندما يكون هناك مؤشر على أن الخسائر المسجلة للموجودات المالية لم تعد موجودة أو قد انخفضت. إن عكس خسائر انخفاض القيمة يسجل في بيان الدخل المجموع باستثناء تلك الناتجة عن استثمارات متاحة للبيع في أسهم التي يتم تسجيلها في بيان الدخل الشامل المجموع.

مطلوبات أخرى

يتم قيد المطلوبات عن مبالغ ستدفع في المستقبل لقاء بضائع أو خدمات تم تسليمها، سواء صدرت بها فواتير من قبل المورد أو لم تصدر.

دائنو تورق

يمثل دائنو التورق المبالغ المستحقة على أساس الدفع المؤجل. يدرج دائنو التورق بإجمالي مبلغ الالتزام، صافياً من الربح المؤجل المستحق. يتم تحميل الأرباح المستحقة على أساس توزيع نسبي زمني يأخذ في الاعتبار معدل الربح الخاص والرصيد القائم.

مقاصة الأدوات المالية

تتم المقاصة فقط بين الموجودات والمطلوبات المالية ويتم إدراج صافي المبلغ في بيان المركز المالي المجموع عند وجود حق قانوني ملزم بإجراء التقاص على المبالغ المسجلة وتنوي المجموعة السداد على أساس الصافي.

عقارات للمتاجرة

تحتفظ المجموعة بالعقارات للمتاجرة لأغراض قصيرة الأجل ويتم إدراجها بالتكلفة وصافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل استناداً إلى أساس إفرادي. تتضمن التكاليف تكاليف شراء العقار والمصروفات الأخرى المتكبدة لإتمام المعاملة. يستند صافي القيمة الممكن تحقيقها إلى سعر البيع التقديري ناقصاً أية تكاليف مستقبلية يتم تكبدها عند بيع العقار.

2. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

عقارات استثمارية

تتضمن العقارات الاستثمارية العقارات المطورة والعقارات قيد التطوير المحتفظ بها لاكتساب إيجارات أو ارتفاع قيمتها الرأسمالية أو كلاهما. يصنف العقار المحتفظ به بموجب عقد تأجير كعقار استثماري إذا استوفى تعريف العقار الاستثماري ويتم المحاسبة عنه كعقد تأجير تمويلي. تدرج العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة، بما في ذلك تكاليف المعاملة. لاحقاً بعد التسجيل المبدئي، تدرج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة. تدرج الأرباح والخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ضمن بيان الدخل المجموع.

لا تتحقق العقارات الاستثمارية عند استبعادها أو عند سحب العقار الاستثماري نهائياً من الاستخدام وليس من المتوقع الحصول على مزايا اقتصادية مستقبلية من استبعادها. تدرج أي أرباح أو خسائر من استبعاد أو بيع العقار الاستثماري في بيان الدخل المجموع في سنة الاستبعاد.

تتم التحويلات إلى العقارات الاستثمارية فقط عندما يكون هناك تغير في الاستخدام مثبتاً بنهاية إشغال المالك للعقار أو بداية عقد تأجير تشغيلي لطرف آخر أو إتمام الإنشاء أو التطوير. تتم التحويلات من العقارات الاستثمارية فقط عندما يكون هناك تغير في الاستخدام مثبتاً ببداية إشغال المالك للعقار أو بداية التطوير بنية البيع.

دمج الأعمال

يتم المحاسبة عن دمج الأعمال باستخدام طريقة الحيازة المحاسبية. تقاس تكلفة الحيازة وفقاً لمجموع المقابل المحول، ويقاس بالقيمة العادلة في تاريخ الحيازة وقيمة أي حصص غير مسيطرة في الشركة المشتراة. بالنسبة لكل عملية دمج أعمال، يقوم المشتري بقياس الحصص غير المسيطرة في الشركة المشتراة إما بالقيمة العادلة أو بنسبة الحصة في صافي قيمة الموجودات المحددة للشركة المشتراة. تدرج تكاليف الحيازة المتكبدة في المصروفات الإدارية.

عندما تقوم المجموعة بحيازة أعمال، تقوم بتقييم الموجودات والمطلوبات المالية المقدرة لغرض تحديد التصنيف المناسب وفقاً للشروط التعاقدية والظروف الاقتصادية والشروط ذات الصلة كما في تاريخ الحيازة. يتضمن هذا الفصل بين المشتقات المتضمنة في العقد الأصلي للشركة المشتراة.

عند تحقيق دمج الأعمال في مراحل، فإن القيمة العادلة في تاريخ الحيازة لحصة ملكية المشتري المحتفظ بها سابقاً في الشركة المشتراة يتم إعادة قياسها بالقيمة العادلة كما في تاريخ الحيازة من خلال الأرباح أو الخسائر.

إن أي مقابل محتمل يتم تحويله من قبل المشتري سوف يتم إدراجه بالقيمة العادلة في تاريخ الحيازة. إن التغيرات اللاحقة في القيمة العادلة للمقابل المحتمل الذي من المقرر أن يكون أصل أو التزام، سوف يتم إدراجها وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39 إما في الأرباح أو الخسائر أو كتغير في الإيرادات الشاملة الأخرى. عند تصنيف المقابل المحتمل كحقوق ملكية، لا يعاد قياسه حتى يتم تسويته نهائياً ضمن حقوق الملكية.



2. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

استثمار في شركات زميلة

يتم المحاسبة عن استثمار المجموعة في شركتها زميلة باستخدام طريقة حقوق الملكية المحاسبية. إن الشركة الزميلة هي الشركة التي تمارس عليها المجموعة تأثيراً ملموساً وهي ليست شركة تابعة أو شركة محاصة.

وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يتم إدراج الاستثمارات في شركات زميلة في بيان المركز المالي بالتكلفة زائداً تغيرات بعد الحيازة في حصة المجموعة من صافي موجودات الشركة الزميلة ناقصاً أي انخفاض في القيمة. يعكس بيان الدخل المجمع حصة المجموعة في نتائج شركاتها الزميلة. تدرج الشهرة المتعلقة بالشركة الزميلة في القيمة الدفترية للاستثمار ولا يتم إطفاءها ولا اختبارها بشكل منفرد لغرض تحديد انخفاض القيمة.

يعكس بيان الدخل المجمع الحصة في نتائج عمليات الشركة الزميلة. عندما يكون هناك تغير مسجل مباشرة في الإيرادات الشاملة الأخرى للشركة الزميلة، تقوم المجموعة بتسجيل حصتها في أي تغيرات وتفصح عنها متى أمكن ذلك في بيان الدخل الشامل المجمع. يتم استبعاد الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة من المعاملات بين المجموعة وشركتها الزميلة بما يتناسب مع حصة المجموعة في الشركة الزميلة.

تدرج الحصة من أرباح الشركة الزميلة في بيان الدخل المجمع. وهذا يمثل الربح الخاص بمساهمي الشركة الأم من الشركة الزميلة، لذلك فهو يمثل الربح بعد الضرائب والخصص غير المسيطرة في الشركات التابعة للشركات الزميلة.

تعد البيانات المالية للشركات الزميلة لنفس الفترة المالية للشركة الأم. ويتم إجراء التعديلات، متى لزم ذلك، لكي تتوافق السياسات المحاسبية مع السياسات المحاسبية للمجموعة.

بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية تقوم المجموعة بتحديد مع إذا كان من الضروري تسجيل خسارة انخفاض قيمة لاستثمار المجموعة في الشركات الزميلة. تجري المجموعة تقدير في تاريخ كل تقارير مالية لغرض تحديد فيما إذا كان هناك أي دليل موضوعي على انخفاض قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة. فإذا ما حدث ذلك تحتسب المجموعة مبلغ انخفاض القيمة بالفرق بين القيمة العادلة للشركة الزميلة وتكلفة الحيازة ويتم تسجيل المبلغ في بيان الدخل المجمع.

الاستثمار في موجودات تخضع لسيطرة مشتركة

تتم المحاسبة عن الاستثمار في موجودات تخضع لسيطرة مشتركة وفقاً لطريقة التجميع النسبي حيث تقوم المجموعة بإدراج حصتها في الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات المتعلقة بالأصل.

عقار ومعدات

يسجل العقار والمعدات بالتكلفة، ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي انخفاض في القيمة.

يتم مراجعة القيمة الدفترية للعقار والمعدات حول الانخفاض في القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا يمكن استردادها. فإذا قامت مثل تلك المؤشرات وعندما تكون القيمة الدفترية مسجلة بأكثر من مبالغها الممكن استردادها المقدرة، تخفض الموجودات إلى قيمها الممكن استردادها التي تمثل قيمتها العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع وقيمتها أثناء الاستخدام أيهما أكبر.

2. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تجري المجموعة تقييم بتاريخ كل فترة مالية لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن أصل ما قد تنخفض قيمته. فإذا ما توفر مثل هذا المؤشر أو عند طلب اختبار انخفاض القيمة السنوي للأصل، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل. إن المبلغ الممكن استرداده للأصل هو القيمة العادلة للأصل أو وحدة إنتاج النقد ناقصاً تكاليف البيع أو قيمته أثناء الاستخدام أيهما أعلى ويتم تحديدها لكل أصل على أساس إفرادي ما لم يكن الأصل منتجاً لتدفقات نقدية مستقلة على نحو كبير عن تلك التي يتم إنتاجها من الموجودات أو مجموعات الموجودات الأخرى وعندئذ يتم تقييم قيمته الممكن استردادها كجزء من وحدة إنتاج النقد المتعلقة بها. عندما تزيد القيمة الدفترية لأصل ما (أو الوحدة المنتجة للنقد) عن المبلغ الممكن استرداده، يعتبر الأصل (أو الوحدة المنتجة للنقد) قد انخفضت قيمته ويخفض إلى قيمته الممكن استردادها. عند تقييم القيمة أثناء الاستخدام، تخصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة من القيمة الحالية باستخدام معدل خصم يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المحددة للأصل (أو الوحدة المنتجة للنقد). عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، يتم استخدام طريقة تقييم مناسبة. إن هذه العمليات المحاسبية يتم تأييدها بمؤشرات القيمة العادلة المتاحة.

يتم إجراء تقدير بتاريخ كل فترة مالية لتحديد ما إذا كان هناك أي دليل على أن خسائر انخفاض القيمة المسجلة سابقاً لم تعد موجودة أو قد انخفضت. فإذا ما توفر مثل هذا المؤشر، يتم زيادة القيمة الدفترية للأصل إلى قيمته الممكن استردادها. إن مبلغ الزيادة لا يمكن أن يتجاوز القيمة الدفترية التي تم تحديدها بالصافي بعد الاستهلاك، إذا لم يتم تسجيل خسارة انخفاض في القيمة للأصل في السنوات السابقة. يسجل هذا العكس في بيان الدخل المجموع. بعد هذا العكس، تم تعديل الاستهلاك المحمل في السنوات المستقبلية لتخصيص القيمة الدفترية المعدلة للأصل، ناقصاً أي قيمة تخريدية، بشكل منتظم على مدى الفترة المتبقية من عمره الإنتاجي.

مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

تحتسب المجموعة مخصصاً لمكافأة نهاية الخدمة لموظفيها وفقاً لقانون العمل الكويتي. إن استحقاق هذه المكافأة يستند إلى طول فترة خدمة الموظفين. إن التكاليف المتوقعة لهذه المكافآت يتم تسجيلها كمصروفات مستحقة على مدى فترة الخدمة.

وبالنسبة للموظفين الكويتيين، تقوم المجموعة بدفع اشتراكات لبرنامج المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية، وتحتسب هذه الاشتراكات على أساس نسبة مئوية من رواتب الموظفين. إن التزامات المجموعة محددة بهذه الاشتراكات والتي تسجل كمصروف عند استحقاقها.

الزكاة

يتم احتساب الزكاة بنسبة 1 % من ربح السنة وفقاً لمتطلبات القانون رقم 46 لسنة 2006، ويتم تحميل المصروف إلى بيان الدخل المجموع. إن مصروف الزكاة على إيرادات الشركات التابعة متضمن في المصروفات الإدارية.

ضريبة دعم العمالة الوطنية

تحتسب الشركة الأم ضريبة دعم العمالة الوطنية وفقاً للقانون رقم 19 لسنة 2000 وقرار وزير المالية رقم 24 لسنة 2006 بواقع 2.5 % من ربح السنة الخاضع للضريبة. وفقاً للقانون، تم اقتطاع الإيرادات من الشركات الزميلة والتابعة وتوزيعات الأرباح النقدية من الشركات المدرجة التي تخضع لضريبة دعم العمالة الوطنية من ربح السنة.

حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

تحتسب الشركة الأم حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1 % وفقاً للاحتساب المعدل استناداً إلى قرار مجلس إدارة المؤسسة الذي ينص على أن الإيرادات من الشركات الزميلة والشركات التابعة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة والمحول إلى الاحتياطي القانوني يجب استثناءه من ربح السنة عند تحديد حصة المؤسسة. إن مصروف حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي على إيرادات الشركات التابعة متضمن في المصروفات الإدارية.



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة | 31 ديسمبر 2012

2. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية (تتمة)

العملات الأجنبية

يجري قيد المعاملات بالعملات الأجنبية مبدئياً من قبل شركات المجموعة بعملائهم الرئيسية وفقاً لأسعار الصرف السائدة بتاريخ المعاملة.

يتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية إلى عملتها الرئيسية وفقاً لأسعار الصرف السائدة بتاريخ التقارير المالية.

يتم تحويل البنود غير النقدية التي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية بعملة أجنبية باستخدام أسعار الصرف السائدة في تواريخ المعاملات المبدئية. وبالنسبة للبنود غير النقدية التي يتم قياسها وفقاً للقيمة العادلة بعملة أجنبية يتم تحويلها إلى الدينار الكويتي باستخدام أسعار الصرف كما في التاريخ الذي تم فيه تحديد القيمة العادلة.

إن فروق تحويل العملات الأجنبية نتيجة لصافي استثمار الشركة الأم في عمليات أجنبية تختلف عملتها الرئيسية عن العملة الرئيسية للشركة الأم يتم إدراجها في احتياطي منفصل ضمن بيان الدخل الشامل المجموع.

أسهم خزينة

تتألف أسهم الخزينة من أسهم الشركة الأم المملوكة التي تم إصدارها وشراؤها لاحقاً من قبل الشركة الأم ولم يتم بيعها أو إلغائها حتى الآن. يتم المحاسبة عن أسهم الخزينة بطريقة التكلفة. عند بيع أسهم الخزينة، يتم تسجيل الأرباح في حساب مستقل لحقوق الملكية (احتياطي أسهم الخزينة)، والذي يعتبر غير قابل للتوزيع. كما يتم تحميل أي خسائر محققة على نفس الحساب في حدود الرصيد الدائن لذلك الحساب. ويتم تحميل أي خسائر إضافية على الأرباح المحتفظ بها والاحتياطيات. تستخدم الأرباح المحققة لاحقاً عن بيع أسهم الخزينة لمقابلة الخسائر المسجلة سابقاً في الاحتياطيات ثم الأرباح المحتفظ بها ثم حساب احتياطي أسهم الخزينة. لا يتم دفع توزيعات نقدية عن هذه الأسهم. ويؤدي إصدار أسهم منحة إلى زيادة عدد أسهم الخزينة بنفس النسبة وتخفيض متوسط تكلفة السهم الواحد بدون التأثير على إجمالي تكلفة أسهم الخزينة.

القيمة العادلة

تمثل القيمة العادلة المبلغ الذي يمكن لقاءه بمبادلة أصل أو تسوية التزام بين أطراف مطلعة وراغبة في معاملة تجارية بحتة. بالتالي فقد تظهر فروق بين تقديرات القيمة الدفترية والقيمة العادلة.

يقوم تعريف القيمة العادلة بافتراض أن المجموعة مستمرة في أعمالها دون أن تكون هناك نية أو ضرورة لتقليص نطاق أعمالها بصورة جوهرية أو الاضطلاع بمعاملة على أساس شروط مجحفة.

استثمارات متاحة للبيع

بالنسبة للاستثمارات المتاجر بها في أسواق مالية منظمة، يتم تحديد القيمة العادلة بالرجوع إلى أسعار الشراء المعروضة بسوق الأوراق المالية في نهاية الأعمال بتاريخ بيان المركز المالي.

بالنسبة للاستثمارات التي لا يوجد لها أسعار شراء سوقية معروضة، يتم عمل تقدير معقول للقيمة العادلة بالرجوع إلى معاملات تجارية بحتة حديثة بالسوق أو مضاعف الربحية أو مضاعف الربحية الخاص بقطاع أعمال ما أو إلى قيمة تستند إلى شركة عامة مماثلة مدرجة تمارس نشاط مماثل أو استناداً إلى التدفقات النقدية المتوقعة للاستثمار أو قاعدة صافي الأصل الحالية للاستثمار. تأخذ تقديرات القيمة العادلة في الحسبان موقوفات السيولة وتحديد أي انخفاض في القيمة.

بالنسبة للاستثمارات التي لا يوجد لها مقاييس للقيمة العادلة موثوق منها والتي يتعذر الحصول على معلومات حول القيمة العادلة لها يتم إدراجها بالتكلفة المبدئية ناقصاً انخفاض القيمة.

2. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

عقارات استثمارية

بالنسبة للعقارات الاستثمارية يتم تأييد القيمة العادلة بمؤشرات أسعار السوق ويتم إجراء التقييم من قبل مقيمين مستقلين الحاصلين على مؤهلات مهنية معترف بها ولهم خبرة بالحديث في موقع وفئة العقار الاستثماري المقيم.

موجودات ومطلوبات مالية أخرى

بالنسبة للموجودات والمطلوبات المالية الأخرى تحدد القيمة العادلة بناء على التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة وتقديرات الإدارة للمبلغ النقدي الذي يمكن لقائه بمبادلة تلك الموجودات في معاملة تجارية بحتة أو تسوية التزام لإرضاء الدائنين.

الأحكام

عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، قامت الإدارة باتخاذ الأحكام التالية بغض النظر عن تلك التي تتضمن تقديرات أخرى والتي لها أكبر الأثر في المبالغ المدرجة في البيانات المالية:

تصنيف الاستثمارات

يتعين على الإدارة، عند حيازة الموجودات المالية، اتخاذ قرار بشأن هذه الموجودات المالية، سواء كان يجب تصنيفها كموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل أو استثمارات مالية متاحة للبيع. تقوم الإدارة بتصنيف كافة الموجودات المالية التي تم حيازتها كاستثمارات متاحة للبيع.

تصنيف العقارات

يتعين على الإدارة اتخاذ قرار بشأن حيازة عقار قيد التطوير سواء كان يجب تصنيفه كعقار للمتاجرة أو عقار استثماري أو عقار قيد التطوير.

تقوم المجموعة بتصنيف العقار كعقار للمتاجرة إذا تم حيازته بصفة أساسية بغرض بيعه ضمن نشاط الأعمال العادية.

تقوم المجموعة بتصنيف العقار كعقار استثماري إذا تم حيازته لتحقيق إيرادات من تأجيره أو ارتفاع قيمته أو لاستخدامات مستقبلية غير محددة.

انخفاض قيمة الاستثمارات

تقوم المجموعة بمعاملة الاستثمارات المتاحة للبيع في أسهم كاستثمارات انخفضت قيمتها إذا كان هناك انخفاض كبير أو متواصل في القيمة العادلة بما يقل عن تكلفتها أو عند ظهور دليل موضوعي على انخفاض القيمة. إن عملية تحديد الانخفاض «الكبير» أو «المتواصل» تتطلب قرارات أساسية. تقوم المجموعة بتقييم العوامل الأخرى بما في ذلك التقلبات العادية في أسعار الأسهم بالنسبة للأسهم المسعرة والمركز المالي والتدفقات النقدية المستقبلية وعوامل الخصم للأسهم غير المسعرة.

عدم التأكد من التقديرات

فيما يلي الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بالأسباب المستقبلية والمصادر الرئيسية الأخرى لعدم التأكد من التقديرات بتاريخ بيان المركز المالي والتي لها أثر كبير يؤدي إلى تعديل مادي على القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية اللاحقة:



2. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

عدم التأكد من التقديرات (تتمة)

تقييم الاستثمارات غير المسعرة في أسهم

يستند تقييم الاستثمارات غير المسعرة في أسهم عادةً إلى واحدة مما يلي:

- معاملات حديثة في السوق بشروط تجارية بحتة؛
- القيمة العادلة الحالية لاستثمار آخر مماثل إلى حد كبير؛
- التدفقات النقدية المتوقعة مخصومة بالمدلات الحالية المطبقة للبنود ذات شروط وسمات مخاطر مماثلة.
- نماذج تقييم أخرى.

إن تحديد التدفقات النقدية وعوامل الخصم للاستثمارات غير المسعرة في أسهم يتطلب تقديرات كبيرة.

تقييم العقارات الاستثمارية

يستند تقييم العقارات الاستثمارية المحلية والأجنبية إلى التقييم الأقل من قبل مقيمين مستقلين يمتلكان مؤهلات مهنية معروفة وخبرات ذات صلة.

خسائر انخفاض القيمة من مديني تمويل عقاري

تقوم المجموعة بالمراجعة بصورة دورية لمشكلة تسهيلات التمويل لتحديد ما إذا كان يجب أن يتم تسجيل خسارة انخفاض القيمة في بيان الدخل المجموع. وبشكل خاص، ينبغي على الإدارة اتخاذ أحكام هامة لتقدير قيمة وتوقيت التدفقات النقدية المستقبلية عند تحديد مستوى انخفاض القيمة المطلوب. تستند هذه التقديرات بصورة أساسية على الافتراضات بشأن العوامل المتعددة المتعلقة بالمستويات المتغيرة للأحكام وعدم التأكد من التقديرات كما يمكن أن تختلف النتائج الفعلية نتيجة للتغيرات المستقبلية لتلك الأحكام.

تقييم صافي القيمة الممكن تحقيقها لعقارات للمتاجرة

تدرج العقارات للمتاجرة بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل.

يتم تقييم صافي القيمة الممكن تحقيقها للعقارات للمتاجرة المستكملة بالرجوع إلى ظروف السوق والأسعار الفعلية في تاريخ التقارير المالية وتحدددها المجموعة من خلال الأخذ باستشارات خارجية وفي ضوء المعاملات الحديثة بالسوق.

ويتم تقييم صافي القيمة الممكن تحقيقها للعقارات قيد التطوير بالرجوع إلى أسعار السوق في تاريخ التقارير المالية لعقار مستكمل مماثل، ناقصاً التكاليف المقدرة لاستكمال الإنشاء وناقصاً تقدير القيمة النقدية للوقت حتى تاريخ الإتمام.

3. الضرائب

2011	2012
دينار كويتي	دينار كويتي
32,982	37,783
29,279	34,004
63,991	168,595

مخصص الزكاة

مخصص مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

مخصص ضريبة دعم العمالة الوطنية

يتعلق مخصص الزكاة وحصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بشركة تابعة.

التقرير السنوي 2012

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة | 31 ديسمبر 2012

4. ربحية السهم الأساسية والمخفضة

تحتسب ربحية السهم الأساسية والمخفضة بتقسيم ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم على المتوسط الموزون لعدد الأسهم القائمة خلال السنة كما يلي:

2011	2012
دينار كويتي	دينار كويتي
67,462	3,725,858
392,514,299	393,906,450
0.2	9.5

ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم (دينار كويتي)

المتوسط الموزون لعدد الأسهم القائمة خلال السنة (سهم)

ربحية السهم الأساسية والمخفضة (فلس)

5. ودائع استثمارية

تمثل الودائع الاستثمارية مبالغ مودعة في حسابات استثمارية لدى بنوك إسلامية محلية وأجنبية. تستحق هذه الودائع خلال شهر واحد من تاريخ الاستثمار والتي تجدد تلقائياً لفترة مماثلة. تراوح معدل ربح الودائع الاستثمارية بين 0,7 % و 1,7 % (2011: 0,8 % و 1,6 %). سنوياً.

6. مدينو تمويل عقاري

2011	2012
دينار كويتي	دينار كويتي
51,242,870	38,189,508
(4,003,159)	(2,333,426)
47,239,711	35,856,082
(1,371,368)	(1,006,575)
45,868,343	34,849,507
4,086,005	1,876,098
41,782,338	32,973,409
45,868,343	34,849,507

مجممل المبلغ

ناقصاً: إيرادات مؤجلة

ناقصاً: انخفاض القيمة

غير متداول

متداول

إن القيمة العادلة لمديني التمويل العقاري لا تختلف عن قيمتها الدفترية

7. عقارات للمتاجرة

تم تسجيل بعض العقارات التي تقع بالكويت وعمان ولبنان، بقيمة دفترية بمبلغ 1,960,332 دينار كويتي (2011: 4,042,049 دينار كويتي) باسم أمناء أكدوا كتابةً أن المجموعة هي المالك المستفيد لحصة الملكية لهذه العقارات من خلال كتاب تنازل. كانت العقارات التي تقع في الكويت تشكل جزءاً من اتفاقية بيع موجودات واتفاقية بيع عقارات عندما قامت المجموعة بالسيطرة على قسم التمويل العقاري لدى طرف ذي علاقة. إن العقارات الموجودة في عمان ولبنان ليست مسجلة في باسم المجموعة، حيث أن المجموعة لا يوجد لها فروع أو شركات تابعة في تلك الدولتين، ولا يمكنها الاحتفاظ بهذه العقارات بصورة مباشرة بموجب القانون.

تمثل بعض العقارات بقيمة دفترية 3,345,608 دينار كويتي (2011: 3,296,133 دينار كويتي) استثمار المجموعة في عقارات تخضع للسيطرة المشتركة تم حيازتها بموجب ترتيب شركة محاصة مع شركاء استثمار إستراتيجيين (طرف ذي علاقة).

لم يتم تسجيل خسارة انخفاض في القيمة على العقارات للمتاجرة خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2012 (2011: 9,153 دينار كويتي).



8. استثمارات متاحة للبيع

2011	2012	
دينار كويتي	دينار كويتي	
113,937	69,876	أوراق مالية مسعرة
557,362	500,662	أوراق مالية غير مسعرة
1,633,238	1,380,060	محافظ عقارية وصناديق إدارة غير مسعرة
2,304,537	1,950,598	

يمثل هذا البند استثمارات غير مسعرة بمبلغ 1,771,695 دينار كويتي (2011: 2,078,395 دينار كويتي) وهي مدرجة بالتكلفة، ناقصاً الانخفاض في القيمة، إن وجد، بسبب طبيعة تدفقاتها النقدية المستقبلية التي لا يمكن توقعها وبسبب عدم توفر أي طرق أخرى مناسبة للوصول إلى قيمة عادلة موثوق منها لهذه الاستثمارات. لا توجد سوق نشطة لهذه الموجودات المالية وتعتمد المجموعة الاحتفاظ بها على المدى البعيد. في تاريخ التقارير المالية، قامت الإدارة بإجراء مراجعة مفصلة لهذه الاستثمارات لتحديد ما إذا كان يوجد دليل مادي بأن هذه الاستثمارات تعرضت للانخفاض في القيمة. وكنيجة لذلك، تم تسجيل خسارة انخفاض في القيمة بمبلغ 306,700 دينار كويتي (2011: 12,150 دينار كويتي) في بيان الدخل المجموع.

تم تحديد القيمة العادلة لاستثمارات متاحة للبيع بمبلغ 69,876 دينار كويتي (2011: 113,937 دينار كويتي) استناداً إلى الأسعار المعروضة في السوق، والقيمة العادلة لاستثمارات متاحة للبيع بمبلغ 109,024 دينار كويتي (2011: 112,203 دينار كويتي) استناداً إلى البيانات المعروضة في السوق.

9. عقارات استثمارية

2011	2012	
دينار كويتي	دينار كويتي	
28,453,816	28,260,175	في 1 يناير
2,684,032	2,011,325	إضافات
(2,468,890)	(4,406,517)	مستبعدات
(408,783)	(563,696)	التغير في القيمة العادلة
28,260,175	26,428,679	في 31 ديسمبر

يتم تصنيف العقارات الاستثمارية كما يلي:

2011	2012	
دينار كويتي	دينار كويتي	
23,301,509	21,425,732	عقارات قيد التطوير
4,958,666	5,002,947	عقارات مطورة
28,260,175	26,428,679	

إن عقار بقيمة دفترية تبلغ 15,532,447 دينار كويتي (2011: 14,495,357 دينار كويتي) وهو عقار محتفظ به بصورة مشتركة مع شريك استثمار إستراتيجي (طرف ذي علاقة).

تقع عقارات استثمارية بمبلغ 20,490,194 دينار كويتي (2011: 19,343,105 دينار كويتي) و 3,718,921 دينار كويتي (2011: 6,633,837 دينار كويتي) و 2,149,355 دينار كويتي (2011: 2,147,305 دينار كويتي) و 70,209 دينار كويتي (2011: 135,928 دينار كويتي) في الكويت والسعودية والبحرين والإمارات العربية المتحدة على الترتيب.

التقرير السنوي 2012

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة | 31 ديسمبر 2012

9. عقارات استثمارية (تتمة)

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية استناداً إلى القيمة الأدنى من تقييمات مقيمين عقاريين مستقلين متخصصين، لديهما خبرة ذات صلة بالسوق الذي يوجد فيه العقار. تم تقييم العقارات استناداً إلى القيم السوقية المقارنة لعقارات مماثلة.

10. استثمار في شركات زميلة

2011 دينار كويتي	2012 دينار كويتي	في 1 يناير توزيعات أرباح مستلمة خلال السنة حصة في النتائج في 31 ديسمبر
16,624,099	16,534,652	
-	(207,900)	
(89,447)	1,425,974	
16,534,652	17,752,726	

فيما يلي تفاصيل الشركات الزميلة:

اسم الشركة	بلد التأسيس	حصة الملكية الفعلية %	القيمة الدفترية	الأنشطة الرئيسية
		2011	2012	
شركة برج هاجر العقارية ش.م.ك. (مقفلة)	الكويت	% 31,5	13,656,792	خدمات المجمعات السكنية
شركة الجداول العقارية ش.م.ك. (مقفلة)	الكويت	% 26,0	3,727,390	شراء وبيع وتطوير العقارات والمباني
شركة القوة القابضة ش.م.ك. (قابضة)	الكويت	% 45,0	368,544	نادي صحي وخدمات معدات رياضية

يوضح الجدول التالي ملخص المعلومات المالية للاستثمار في شركة زميلة.

2011 دينار كويتي	2012 دينار كويتي	الحصة في بيان المركز المالي للشركات الزميلة:
15,935,223	15,332,009	موجودات متداولة
17,745,761	16,781,531	موجودات غير متداولة
(1,867,921)	(2,908,629)	مطلوبات متداولة
(15,948,411)	(12,122,185)	مطلوبات غير متداولة
15,864,652	17,082,726	صافي الموجودات
670,000	670,000	الشهرة
16,534,652	17,752,726	الإجمالي
4,739,243	11,946,030	الحصة في إيرادات وأرباح الشركات الزميلة:
(89,447)	1,425,974	الإيرادات
		الربح (الخسارة)

إن كافة الشركات التابعة هي شركات غير مدرجة.

**11. مدينون ومدفوعات مقدماً**

2011	2012	
دينار كويتي	دينار كويتي	
-	608,392	دفعات مقدماً إلى مقاولين
-	1,500,000	مدفوعات مقدماً لشراء عقارات
503,867	484,422	مبالغ مستحقة من عملاء عقارات
-	610,000	مدينون من بيع عقارات للمتاجرة
-	36,976	مدينو موظفين
90,574	239,102	مدينون آخرون
<u>594,441</u>	<u>3,478,892</u>	

12. دائنو تورق

2011	2012	
دينار كويتي	دينار كويتي	
49,215,070	33,210,256	مجمّل المبلغ
(2,746,167)	(1,713,493)	ناقصاً: الربح المستحق المؤجل
<u>46,468,903</u>	<u>31,496,763</u>	
14,905,921	13,720,860	غير متداول
31,562,982	17,775,903	متداول
<u>46,469,903</u>	<u>31,496,763</u>	

يحمل دائنو تورق متوسط معدل ربح 6 % تقريباً (2011: 6 %) سنوياً.

تم الحصول على تسهيلات تمويل بمبلغ 31,496,762 دينار كويتي (2011: 41,436,637 دينار كويتي) مضمونة لقاء عقارات استثمارية بقيمة دفترية تبلغ 21,407,144 دينار كويتي (2011: 23,321,508 دينار كويتي) واستثمار المجموعة في شركة عنان للتمويل العقاري ش.م.ك. (مقفلة)، شركة تابعة مملوكة بنسبة 100 %.

13. دائنون تجاريون ودائنون آخرون

2011	2012	
دينار كويتي	دينار كويتي	
466,755	119,801	مصرفات مستحقة
1,292,858	231,032	دفعات مقدماً من عملاء
155,339	1,199,199	مبالغ مستحقة إلى عملاء التمويل العقاري
829,468	1,961,729	مبالغ مستحقة إلى مقاولين
85,842	198,192	محتجزات مستحقة
484,431	675,486	دائنون آخرون
<u>3,314,693</u>	<u>4,385,439</u>	

التقرير السنوي 2012

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة | 31 ديسمبر 2012

14. رأس المال

يتكون رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل نقداً من 395,849,810 (2011: 395,849,810) سهم بقيمة 100 (2011: 100) فلس للسهم الواحد.

15. أسهم الخزينة

احتفظت الشركة الأم كما في 31 ديسمبر 2012 بعدد 1,783,477 من أسهم الخزينة (2011: 4,686,900) بما يعادل نسبة 0.45 % (2011: 1.18 %) من إجمالي الأسهم المصدرة.

بلغت القيمة السوقية لأسهم الخزينة كما في 31 ديسمبر 2012 131,977 دينار كويتي (2011: 257,780 دينار كويتي).

16. احتياطات

احتياطي قانوني

وفقاً لقانون الشركات التجارية الكويتية والنظام الأساسي للشركة الأم، تم تحويل 10 % من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل الزكاة وحصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي القانوني. يجوز للمجموعة أن توقف مثل ذلك التحويل السنوي عندما يصل رصيد الاحتياطي القانوني إلى 50 % من رأس المال المصدر.

إن توزيع الاحتياطي القانوني محدد بالمبلغ المطلوب لتوزيع أرباح لا تزيد عن 5 % من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا تسمح فيها الأرباح المتراكمة بتأمين هذا الحد.

احتياطي عام

وفقاً للنظام الأساسي للشركة الأم، تم تحويل 10 % من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل الزكاة وحصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي العام. تتم هذه التحويلات وفقاً للسلطة التقديرية لأعضاء مجلس الإدارة كما تخضع لموافقة الجمعية العمومية السنوية لمساهمي المجموعة. لا توجد قيود على التوزيع من الاحتياطي العام.

17. معلومات القطاعات

تستند معلومات القطاع إلى معلومات تقارير الإدارة الداخلية والتي يتم مراجعتها بصورة منتظمة من قبل رئيس صانعي قرارات التشغيل بهدف تخصيص الموارد على القطاعات وتقييم أداء هذه القطاعات ويتم مطابقتها مع أرباح أو خسائر المجموعة.

تنظم المجموعة أعمالها في أقسام رئيسية لكي تتمكن من إدارة قطاعات أعمالها المختلفة. ولأغراض إعداد تقارير معلومات القطاعات الرئيسية، فقد نظمت إدارة المجموعة أنشطة المجموعة في قطاعات الأعمال التالية:

- أ) إدارة المشاريع والعقارات
- ب) الاستثمارات المالية
- ج) التمويل العقاري

لم يتم تجميع أي قطاعات تشغيل لتشكيل القطاعات التشغيلية المذكورة أعلاه.

تراقب الإدارة نتائج التشغيل لقطاعاتها بصورة منفصلة لغرض اتخاذ القرارات حول توزيع الموارد وتقييم الأداء. يتم تقييم أداء القطاع استناداً إلى أرباح أو خسائر التشغيل وتقاس بشكل مماثل مع أرباح أو خسائر التشغيل في البيانات المالية المجموعة.



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة | 31 ديسمبر 2012

تتضمن نتائج القطاع الإيرادات والمصروفات المتعلقة مباشرة بالقطاع. لا توجد معاملات هامة فيما بين القطاعات. تتكون موجودات ومطلوبات القطاع من تلك الموجودات والمطلوبات التشغيلية المتعلقة مباشرة بالقطاع. إن معلومات القطاعات السنة المنتهية في 31 ديسمبر هي كما يلي:

17. معلومات القطاعات (تتمة)

المجموع		التمويل العقاري		الاستثمارات المالية		إدارة المشاريع والعقارات		
2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
5,231,574	8,312,628	5,285,888	4,792,441	(187,758)	2,532,754	133,444	987,433	إيرادات (خسائر) القطاع
(4,153,053)	(2,839,563)	(3,488,877)	(2,161,291)	(101,021)	(367,191)	(563,155)	(311,081)	مصروفات القطاع
1,078,521	5,473,065	1,797,011	2,631,150	(288,779)	2,165,563	(429,711)	(676,352)	نتائج القطاع
(1,026,469)	(1,520,182)							مصروفات غير موزعة
52,052	3,952,883							ربح السنة

المجموع		التمويل العقاري		الاستثمارات المالية		إدارة المشاريع والعقارات		
2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
121,215,585	112,745,833	72,602,605	57,401,553	20,985,418	27,965,894	27,627,562	27,378,386	موجودات القطاع
843,946	162,385							موجودات غير موزعة
122,059,531	112,908,218							إجمالي الموجودات
49,893,119	36,797,532	29,026,948	22,080,954	20,517,288	14,244,955	348,883	471,623	مطلوبات القطاع
703,315	637,918							مطلوبات غير موزعة
50,596,434	37,435,450							إجمالي المطلوبات

18. التزامات رأسمالية

يوجد لدى المجموعة التزامات تتعلق بعقارات قيد التطوير بمبلغ 2,824,567 دينار كويتي (2011: 223,256 دينار كويتي).

19. معاملات مع أطراف ذات علاقة

تمثل هذه المعاملات تلك التي تمت مع بعض الأطراف (المساهمين الرئيسيين وأعضاء مجلس الإدارة والمدراء التنفيذيين بالشركة الأم وأفراد عائلاتهم وشركات يملكون فيها حصصاً رئيسية أو يستطيعون ممارسة تأثيراً ملموساً عليها) دخلت فيها المجموعة في المسار الطبيعي للأعمال. يتم الموافقة على سياسات تسعير

التقرير السنوي 2012

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة | 31 ديسمبر 2012

وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة.

19. معاملات مع أطراف ذات علاقة (تتمة)

إن المعاملات والأرصدة مع أطراف ذات علاقة هي كما يلي:

الشركة الأم الكبرى	الشركات الزميلة	أطراف أخرى ذات علاقة	المجموع	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	2012	2011
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
بيان الدخل المجموع				
إيرادات تمويل عقاري	-	-	-	87,872
أتعاب إدارة	193,429	31,500	16,642	241,571
تكاليف تمويل	-	-	-	9,901
خسائر انخفاض قيمة مبالغ مستحقة من طرف ذي علاقة	-	-	61,335	-
بيان المركز المالي المجموع				
مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة	1,032,969	27,310	315,427	1,385,706
دائنو توريق	-	-	-	3,327,605
مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة	18,303	-	1,216,174	1,234,477
مدفوعات الإدارة العليا: (بيان الدخل المجموع)				
رواتب ومزايا أخرى قصيرة الأجل				416,318
مكافأة نهاية الخدمة				62,871
				418,754
				65,004

إن المبالغ المستحقة من / إلى أطراف ذات علاقة لا تحمل فائدة.

تخضع مكافأة أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 50,000 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2012 إلى موافقة الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم.

20. إدارة المخاطر

تمثل المخاطر جزءاً رئيسياً في أنشطة المجموعة لكن هذه المخاطر تُدار بطريقة التحديد والقياس والمراقبة المستمرة وفقاً لقيود المخاطر والضوابط الأخرى. إن هذه الطريقة في إدارة المخاطر ذات أهمية كبيرة لاستمرار المجموعة في تحقيق الأرباح وتحمل كل فرد بالمجموعة مسؤولية التعرض للمخاطر فيما يتعلق بالمسؤوليات المنوطة به. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان ومخاطر السيولة ومخاطر السوق. تنقسم مخاطر السوق إلى مخاطر أسعار الفائدة ومخاطر العملات الأجنبية. كما تتعرض المجموعة للمخاطر التشغيلية.

إن مجلس إدارة الشركة الأم هو المسئول الرئيسي عن المنهج العام لإدارة المخاطر والموافقة على إستراتيجيات ومبادئ إدارة المخاطر.

مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي مخاطر تقلب قيمة أصل نتيجة للتغيرات في أسعار السوق. تدار مخاطر السوق على أساس توزيع الموجودات بصورة محددة مسبقاً على فئات متعددة للموجودات، والتقييم المستمر لظروف السوق واتجاهاته، وتقدير الإدارة للتغيرات طويلة وقصيرة الأجل في القيمة العادلة.

مخاطر معدلات الربح

تشأ مخاطر معدلات الربح من احتمال تأثير التغيرات في معدلات تكلفة التمويل على التدفقات النقدية المستقبلية أو القيمة العادلة للأدوات المالية. لا تتعرض المجموعة لمخاطر معدلات الربح حيث إن موجوداتها ومطلوباتها التي تحمل ربح، تحمل ربح بمعدلات ثابتة.

**20. إدارة المخاطر (تتمة)****مخاطر أسعار الأسهم**

إن مخاطر أسعار الأسهم تتمثل في انخفاض القيمة العادلة للأسهم نتيجة للتغيرات في مؤشرات الأسهم وقيمة أسهم الأفراد. يبين الجدول التالي حساسية التغيرات المترابطة في القيمة العادلة بسبب التغيرات المعقولة المتوقعة في أسعار الأسهم، مع الاحتفاظ بثبات كافة المتغيرات الأخرى. إن تأثير النقص في أسعار الأسهم من المتوقع أن يعادل ويقابل تأثير الزيادة المبين.

2010		2011		سوق الكويت للأوراق المالية
التأثير	التغيرات	التأثير	التغيرات	
على حقوق الملكية	في أسعار الأسهم	على حقوق الملكية	في أسعار الأسهم	
دينار كويتي	%	دينار كويتي	%	
11,394	10 +	10,902	10 +	

مخاطر العملات الأجنبية

إن مخاطر العملات الأجنبية هي مخاطر تقلب قيمة أداة مالية بسبب التغيرات في أسعار تحويل العملات الأجنبية.

يتم إدارة مخاطر العملات الأجنبية من خلال حدود يضعها مجلس إدارة الشركة الأم وعلى أساس التقييم المستمر لمراكز المجموعة المفتوحة وحركات أسعار العملات الأجنبية الحالية والمتوقعة.

لا يوجد لدى المجموعة مخاطر جوهريّة في 31 ديسمبر 2012 على موجوداتها ومطلوباتها النقدية لغير أغراض المتاجرة وتدفقاتها النقدية المتوقعة.

مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي مخاطر إخفاق أحد أطراف أداة مالية في الوفاء بالتزامه مما يتسبب في تكبد الطرف الآخر لخسارة مالية. تراقب المجموعة التعرض لمخاطر وسياسة الائتمان بصورة مستمرة. تسعى المجموعة للحد من مخاطر الائتمان فيما يتعلق بمدني التمويل العقاري بوضع حدود ائتمانية للعملاء الأفراد ومراقبة أرصدة المدينين القائمة.

فيما يتعلق بمخاطر الائتمان الناتجة من الموجودات المالية الأخرى، ومنها النقد والنقد المعادل، فإن تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان ينتج من عجز طرف مقابل، بحيث يكون الحد الأقصى للتعرض للمخاطر معادل للقيمة الدفترية لهذه الأدوات. تستخدم المجموعة بصورة نشطة الضمانات لتقليل مخاطر الائتمان لديها.

كما في 31 ديسمبر 2012، كان لدى المجموعة ذمم تمويل عقاري مدينة متأخرة ولكن غير منخفضة القيمة بمبلغ 9,506,312 دينار كويتي (2011: 943,152 دينار كويتي). وكما في تاريخ التقارير المالية، بلغت ذمم التمويل العقاري المدينة المتأخرة ومنخفضة القيمة 674,520 دينار كويتي (2011: 775,615 دينار كويتي)، حيث سجلت المجموعة مخصصاً بمبلغ 1,006,575 دينار كويتي (2011: 1,371,368 دينار كويتي).

يوجد لدى المجموعة تركيزات ائتمان جوهريّة مع الأطراف ذات علاقة والشركات الزميلة.

التقرير السنوي 2012

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة | 31 ديسمبر 2012

20. إدارة المخاطر (تتمة)

فيما يلي إجمالي التعرض لمخاطر الائتمان على الموجودات المالية:

2011	2012	
دينار كويتي	دينار كويتي	
9,464,655	9,993,742	أرصدة لدى البنوك
2,000,000	4,100,169	ودائع استثمارية
45,868,343	34,849,507	مدينو تمويل عقاري
543,124	1,385,706	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
46,636	2,384,470	مدينون
57,922,758	52,713,594	

إن التعرض المذكور أعلاه يستند إلى صافي المبالغ الدفترية المسجلة في بيان المركز المالي المجموع.

تركز مخاطر الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان

إن الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان مقابل طرف مقابل منفرد كما في 31 ديسمبر 2012 بلغ 5,935,438 دينار كويتي (2011: 5,935,438 دينار كويتي) قبل احتساب الضمانات التي تمت تغطيتها بالكامل بضمان عقاري.

الضمانات والتعزيزات الائتمانية الأخرى

إن قيمة ونوع الضمانات المطلوبة تعتمد على تقييم مخاطر الائتمان للطرف المقابل. قامت إدارة المخاطر بالمجموعة بوضع تعليمات يتم تطبيقها فيما يتعلق بقبول أنواع الضمانات ومعايير التقييم. إن النوع الرئيسي الذي يتم قبوله هو العقارات.

إن مديني التمويل العقاري مكفولة بضمانات مقابل الموجودات المرتبطة بها. من الممكن طلب ضمانات إضافية. تستطيع المجموعة بيع الضمان في حالة عجز المقترض، وذلك وفقاً للاتفاقيات المبرمة مع المقترضين. تلتزم المجموعة برد الضمان عند سداد الأرصدة المدينة.

تراقب الإدارة القيمة العادلة للضمانات وتطلب ضمانات إضافية وفقاً للاتفاقيات المتضمنة عند الضرورة.

مخاطر السيولة

تحد المجموعة من مخاطر السيولة لديها بالتأكد من توفر التسهيلات البنكية. يوضح الجدول أدناه تواريخ استحقاق المطلوبات المالية غير المخصومة للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2012 استناداً إلى تواريخ السداد التعاقدية ومعدلات تكلفة التمويل الحالية في السوق.

المجموع	1 إلى 5 سنوات	3 إلى 12 شهراً	أقل من 3 أشهر	
				في 31 ديسمبر 2012
33,210,256	13,784,825	5,537,502	13,887,929	دائنو توريد
1,234,477	179,481	-	1,054,996	مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة
4,385,439	-	3,776,999	608,440	دائنون تجاريون ودائنون آخرون
38,830,172	13,964,306	9,314,501	15,551,365	



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة | 31 ديسمبر 2012

20. إدارة المخاطر (تتمة)

مخاطر السيولة (تتمة)

المجموع	1 إلى 5 سنوات	3 إلى 12 شهراً	أقل من 3 أشهر	في 31 ديسمبر 2011
49,215,070	16,388,706	13,198,900	19,627,464	دائتو تورق
484,106	450,212	-	33,894	مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة
3,314,693	-	2,553,281	761,412	مطلوبات أخرى
53,013,869	16,838,918	15,752,181	20,422,770	

21. إدارة رأس المال

إن هدف المجموعة الرئيسي من إدارة رأس المال هو ضمان المحافظة على معدلات رأس المال الجيدة لدعم الأعمال التي تقوم بها وتحقيق أعلى قيمة يحصل عليها المساهم.

تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء تعديلات عليه في ضوء التغيرات في ظروف الأعمال. لم يتم إجراء أي تغييرات في الأهداف أو السياسات أو الإجراءات خلال السنتين المنتهيتين في 31 ديسمبر 2012 و 31 ديسمبر 2011.

تراقب المجموعة رأس المال باستخدام معدل التمويل وهو صافي الدين مقسوم على إجمالي رأس المال زائداً صافي الدين. تُدرج المجموعة دائني التورق والمطلوبات الأخرى ناقصا النقد والأرصدة لدى البنوك ضمن صافي الدين. يتضمن رأس المال إجمالي حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم.

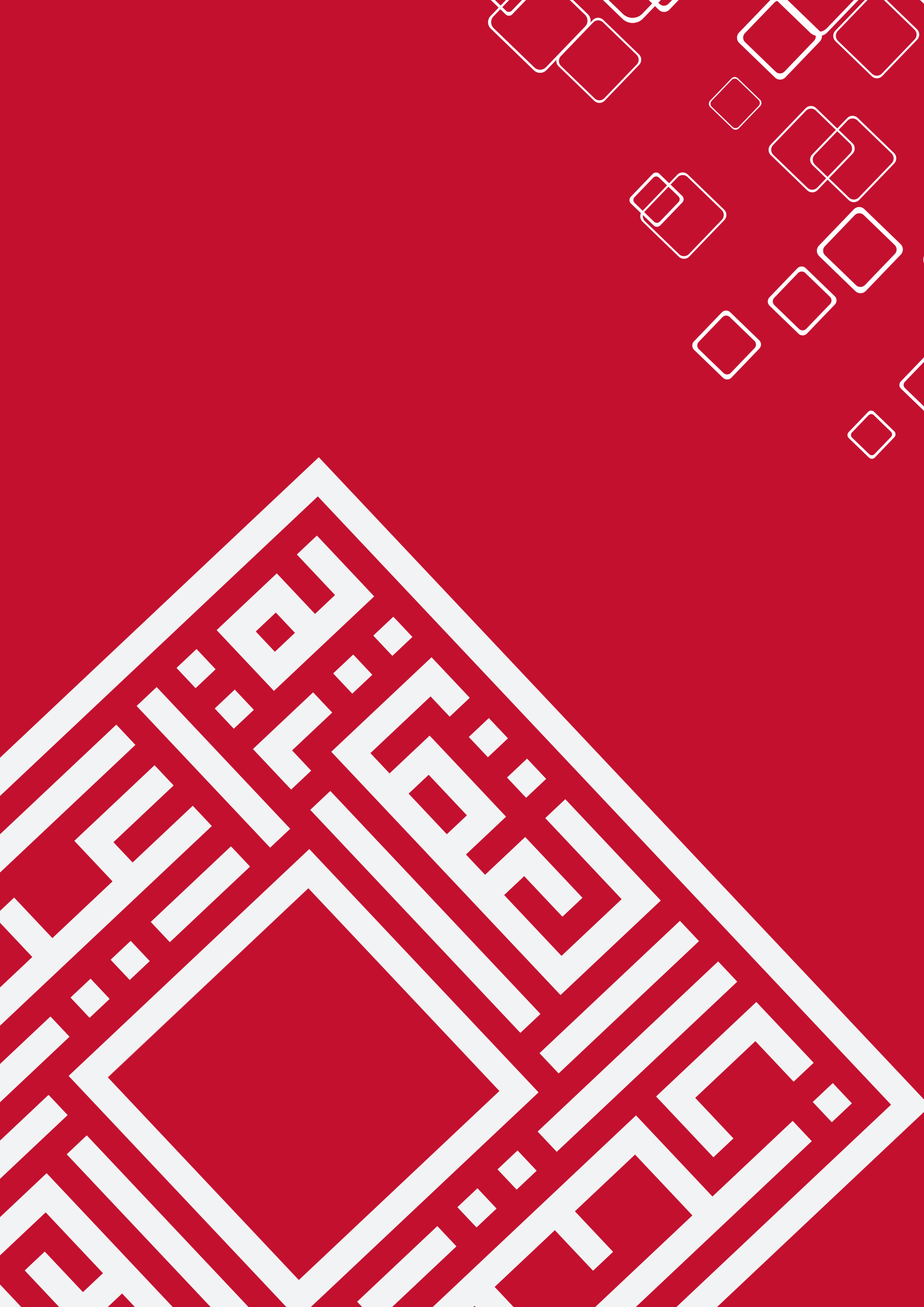
2011 KD	2012 KD	
46,468,903	31,496,763	دائتو تورق
2,021,835	4,154,407	دائتو تجاريون ودائتو آخرون (باستثناء دفعات مستلمة مقدما من عملاء)
(9,464,655)	(9,993,742)	ناقصا: النقد والأرصدة لدى البنوك
39,026,083	25,657,428	صافي النقد
70,130,857	73,913,503	رأس المال
109,156,940	99,570,931	رأس المال وصافي الدين
% 36	% 26	معدل التمويل

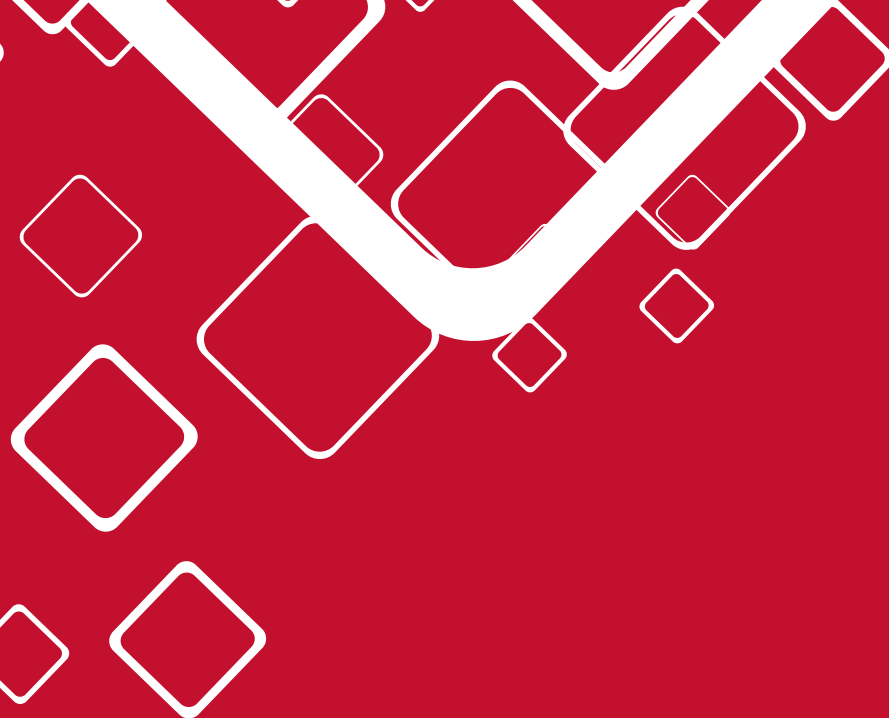
22. القيمة العادلة للأدوات المالية

تتكون الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية.

تتكون الموجودات المالية من النقد والأرصدة لدى البنوك والودائع الاستثمارية والمدينين والاستثمارات المتاحة للبيع والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة ومديني التمويل العقاري. وتتكون المطلوبات المالية من دائني التورق والمبالغ المستحقة إلى أطراف ذات علاقة والدائنين التجاريين والدائنين الآخرين.

إن القيمة العادلة للأدوات المالية لا تختلف بصورة جوهرية عن قيمتها الدفترية.





Al-Soor Tower - Al-Soor St. (21F) - PO Box : 2973, Safat - 13030, Kuwait
Tel : (+965) 2221 2121 - Fax : (+965) 2221 2120
www.aayanre.com - info@aayanre.com -  @Aayanre

