

## 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،

يسرني ان أقدم لكم التقرير السنوي لشركتكم شركة أعيان العقارية عن السنة المالية المنتهية في ٢١ ديسمبر ٢٠١٠، والذي يسلط الضوء على أبرز الإنجازات التي حققتها الشركة، بالإضافة إلى البيانات المالية، وتقرير المراقب الشرعي وتقرير مراقبي الحسابات.

مما لا شك فيه ان العام ٢٠١٠، شهد تطورات اقتصادية إيجابية وواضحة، بعد مرحلة الأزمة المالية العالمية، وإذا كانت التحديات التي نتجت عن تلك الأزمة ما زالت تلقي بظلالها على عدة مستويات، فقد ظهرت بالمقابل مؤشرات على دخول شريحة واسعة من الشركات مرحلة التعافي من ذيول تلك الأزمة، إذ كانت شركتكم، وبفضل الله تعالى وبجهود كوادرها في مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وفريق العمل، في مقدمة الشركات التي أظهرت مؤشرات كبيرة على التعافي تجلت في نجاحها في المحافظة على أصول واستكمال المشاريع القائمة وتسليم البعض منها وفقاً لما هو مخطط له، وقد استندت الشركة في ذلك إلى إستراتيجية استثمارية متحفظة وواضحة المعالم في آن معاً أخذت بعين الاعتبار الواقع الجديد الذي فرضته البيئة الاقتصادية، واضعة بذلك الحفاظ على مصالح المساهمين في مقدمة أولوياتها. هذه المعطيات جميعها تجلت في الحرص على اختيار المشاريع ذات العوائد التشغيلية المضمونة التي تساهم في تعزيز إيرادات الشركة، بما ينعكس إيجاباً على الأرباح الموزعة. هذه المعطيات، تجلت بشكل واضح في النتائج الإيجابية المحققة في البنود الرئيسية للميزانية العامة مع نهاية العام الماضي، وإذا كانت مثل هذه النتائج لا تتسجم مع مستوى طموحاتنا وما نصبو إليه، إلا أنها كانت لافتة في ظل الظروف الاقتصادية السائدة، وبالفعل فقد نجحت شركتكم في تحقيق أرباحاً بقيمة ١,٨ مليون دينار كويتي، وبلغت ربحية السهم ٥ فلوس، فيما بلغت الإيرادات ما قيمته نحو ٧,٥ مليون دينار كويتي، بالمقابل بلغت أصول الشركة ما قيمته نحو ١٢٨,٥ مليون دينار، فيما وصلت حقوق المساهمين إلى نحو ٧٠,٢ مليون دينار كويتي.

وفي ظل هذه النتائج المحققة، وترجمة للرؤية التي تضع مصلحة المساهمين في أولوياتها، فقد أوصى مجلس الإدارة بتوزيع أسهم منحة بنسبة ٥ في المئة عن السنة المالية المنتهية في ٢٠١٠/١٢/٢١. بالمقابل أستغل هذه المناسبة لتسليط الضوء على أبرز الإنجازات التي حققتها شركة أعيان العقارية خلال العام ٢٠١٠، في مختلف مشاريعها، مع الإشارة إلى المراحل التي قطعتها تلك المشاريع تعكس آفاقاً كبيراً للنمو على مستوى الإيرادات التشغيلية للشركة مستقبلاً.



## أما أبرز تلك الإنجازات فهي:

- نجاح الشركة في دعم التشغيل التام لمشروع برج هاجر في مكة المكرمة المملوك لشركة برج هاجر الزميلة، وقد شهد المشروع إقبالا لافتاً من قبل شريحة واسعة من المستخدمين وسط رضا تام عن مستوى الخدمات المقدمة.
- إطلاق عملية تأجير في مشروع ديار الفنتاس السكني، والذي لاقى بدوره إقبالا ملحوظاً، لا سيما وأنه يعد أحد أبرز المشاريع السكنية المتكاملة في منطقة الفنتاس.
- البدء في بيع وحدات مشروع ديار جدة في المملكة العربية السعودية، وهو يتميز بكونه واحداً من أبرز المشاريع المطروحة هناك، في الوقت الذي تشهد فيه العقارات السكنية ارتفاعاً ملحوظاً في الطلب عليها.
- المساهمة في تأسيس شركة القوة القابضة، والتي نجحت بعد فترة قصيرة على إطلاقها في طرح باكورة مشاريعها وهو مشروع معهد ستريج الصحي في منطقة السالمية.
- أما فيما يتعلق بالمشاريع المستقبلية القريبة، تستعد أعيان العقارية، للبدء في المرحلة الثانية من مشروع يال مول الواقع في منطقة الفحيحيل.

من جهة أخرى، تتطلع شركتكم خلال المرحلة القادمة، إلى تحقيق المزيد من الإنجازات سواء من خلال طرح وإطلاق مشاريع جديدة، أو عبر السعي لاقتناص الفرص الواعدة في القطاع العقاري في السوق المحلية أو الأسواق الخارجية الناشئة، وذلك بما ينسجم مع رؤيتها الإستراتيجية المتحفظة، ويضمن في الوقت نفسه تحقيق إيرادات تشغيلية وعوائد مجزية للمساهمين الكرام، آخذين بعين الاعتبار مراعاة أحكام الشريعة الإسلامية السمحاء والمساهمة في إطلاق عجلة التنمية الاقتصادية والاجتماعية في بلدنا الحبيب الكويت.

وفي هذه المناسبة، أدعو الله سبحانه وتعالى ان يحفظ دولة الكويت، وان يوفق خطى قائد مسيرتنا صاحب السمو أمير الكويت الشيخ صباح الأحمد الجابر الصباح حفظه الله ورعاه، وولي عهده الأمين سمو الشيخ نواف الأحمد الجابر الصباح، وسمو رئيس مجلس الوزراء الشيخ ناصر المحمد الأحمد الصباح، وأن يمدهم بأسباب النجاح الدائم للسير قدماً ببلدنا الحبيب نحو مزيد من التقدم والازدهار.

وأتوجه بخالص الشكر والتقدير لمساهمي الشركة الكرام لما أبدوه من ثقة كبيرة في مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، ودعم مطلق لكافة المشاريع، كما أتقدم بالشكر إلى أعضاء الهيئة الشرعية في شركة شوري، وأعضاء مجلس الإدارة وجميع العاملين فيها، سائلاً الله تعالى ان يسدد خطانا ويوفقنا لما فيه مصلحة الشركة ومستقبلها.

أحمد عبداللطيف الدوسري

رئيس مجلس الإدارة

## كلمة الرئيس التنفيذي

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

السادة المساهمين الكرام،

يسرني بالأصالة عن نفسي وبالنيابة عن أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، أن أستعرض معكم أبرز التطورات التي شهدتها مختلف أنشطة ومشاريع شركة أعيان العقارية خلال العام ٢٠١٠. فقد حرصنا من خلال الإدارة التنفيذية على وضع الإستراتيجية المرسومة من قبل مجلس الإدارة موضع التنفيذ والاستمرار في تطوير المشاريع كما هو مخطط لها، إلى جانب التركيز على الأداء التشغيلي وتحقيق أعلى نسبة عوائد ممكنة آخذين بعين الاعتبار في الوقت نفسه الواقع الجديد الذي فرضته مرحلة ما بعد الأزمة المالية.

وبالعودة إلى نشاط شركتكم خلال العام الماضي، فقد تركزت جهودنا كذلك، على تعزيز أصول الشركة، عبر محورين رئيسيين، الأول تمثل في الاستمرار في تطوير المشاريع، أما الثاني فتجلى في التركيز على تحقيق أداء تشغيلي من خلال الشركات التابعة أو الزميلة. ويمكن إيجاز أبرز التطورات في هذين الجانبين على الشكل التالي:

### أولاً المشاريع :

تضم محفظة استثمارات الشركة عدة مشاريع منها ما دخل مرحلة الإنجاز، وبما يضمن البدء في تحقيق عوائد تشغيلية تساهم في تعزيز ميزانية وإيرادات الشركة، في حين ان البعض الآخر من المتوقع طرحه خلال العام الحالي، وذلك بما يساهم في تحقيق توازن في عمليات الشركة، ويضمن التدفق المستمر للعوائد .

### ١- مشروع ديار جدة:

يعد مشروع ديار جدة واحداً من أبرز المشاريع السكنية المطروحة في تلك المنطقة، كما أنه يجسد الخطة الطموحة لشركة أعيان العقارية الهادفة للتواجد في الأسواق الواعدة. ويتكون من ١٠٨ وحدات سكنية، يجري تنفيذها بنظام الدوبلكس، كما أنه يوفر مرونة في مساحات هذه الوحدات تتراوح بين ٣٦٠ و٤٨٠ متراً مربعاً، وبما ينسجم مع احتياجات وتوجهات مختلف المستثمرين. وقد روعي في تصميم المشروع مختلف العناصر ذات القيمة المضافة والتي تضمن لقاطنيه مزيداً من الراحة هذا وتبلغ التكلفة الإجمالية للمشروع نحو ١٥٠ مليون ريال سعودي، وتكمن أهمية مشروع ديار جدة بالنسبة للشركة بأنه يقع في أحد أكثر الأسواق نمواً في المنطقة والتي تشهد في الوقت نفسه ارتفاعاً ملحوظاً في الطلب على الوحدات السكنية.

### ٢- مشروع ديار الفنطاس:

بدوره شهد مشروع ديار الفنطاس إقبالاً لافتاً من قبل المستأجرين بعد فترة وجيزة على إطلاق عملية التأجير لم تتعد الـ ٣ أشهر، حيث تم تأجير ما نسبته ٨٠ في المئة منه، علماً ان الأسعار التأجيرية فيه تفوق مختلف المجمعات الشبيهة المتواجدة في نفس المنطقة، وهذا الواقع مرده إلى المزايا العديدة التي يوفرها المشروع بدءاً وجودة أعمال التشطيب وصولاً إلى الخدمات والمزايا التي يوفرها منها شقق بنظام دوبلكس ونظام تقليدي، والخدمات المكملة كمواقف سيارات مخصصة للمشروع، صالة استقبال فاخرة، حمام السباحة، خدمات الانترنت، الأمن والحراسة بالإضافة إلى الصيانة الدورية وغيرها .

### ٣- مشروع الجهراء :

يجسد مشروع الجهراء واحدة من أبرز المبادرات المميزة التي تتوي الشركة طرحها في المستقبل القريب، وذلك بما يعزز محفظة استثماراتها المميزة. هذا ومن المخطط له ان تساهم الشركة بنسبة ١٦ في المئة في هذا المشروع المميز إلى جانب عدة شركاء، ومن المتوقع البدء في تنفيذه خلال النصف الأول من العام الحالي.



## ثانياً: الشركات التشغيلية :

### ١ - شركة القوة القابضة:

تم تأسيسها بمساهمة كل من شركة أعيان العقارية وشركة النخيل العقارية التابعة لبيت التمويل الكويتي. وقد كانت باكورة مشاريعها مشروع معهد ستريتش الصحي الواقع في منطقة السالمية، وهو يعد من أبرز المعاهد الصحية في الكويت، الذي جرى تطويره وفقاً لأفضل معايير الجودة المعتمدة في هذا المجال، كما رعي في تصميمه متطلبات مختلف شرائح المجتمع، إذ جرى تخصيص جزء منه للرجال، فيما القسم الآخر مخصص للنساء، وذلك بما يضمن الاستقلالية التامة، علماً أن إدارة المعهد يتولاها فريق عمل من أصحاب الكفاءات والخبرات في هذا المجال. هذا وقد تم خلال شهر ديسمبر الماضي فتح باب الاشتراك في المعهد، وقد لاقى إقبال ملحوظاً من قبل مختلف الشرائح. إلى ذلك فإن شركة القوة القابضة تملك شركة الومييا للمستلزمات الرياضية المتخصصة في بيع المعدات والمنتجات الرياضية العائدة لأشهر وأفضل الشركات والوكالات العالمية، وتلعب شركة الومييا دوراً مهماً في توفير الدعم الفني والإداري لمعهد ستريتش، الأمر الذي يساهم في تقليص النفقات وتكلفة التشغيل ويرفع الكفاءة. وتجدر الإشارة إلى أنه وبعد مضي ٤ أشهر فقد، تم بفضل من الله عز وجل وكفاءة فريق العمل، تحقيق ٥٠ في المئة من الهدف التشغيلي للعام الأول.

### ٢ - شركة عنان للتمويل العقاري:

وهي متخصصة في مجال التمويل العقاري، وعلى الرغم من الانكماش الحاصل في مختلف أنشطة التمويل في كافة القطاعات، إلا ان الشركة نجحت في المحافظة على نمو ملموس وحافظت كذلك على ربحية مجزية بواقع ٨,٣ فلس للسهم، مما انعكس إيجاباً على شركة أعيان العقارية، كونها مملوكة بالكامل لها.

### ٣ - شركة برج هاجر:

تساهم شركة أعيان العقارية بنسبة ٣١,٥ في المئة من شركة برج هاجر، وقد جاءت نتائج العمليات المحققة من هذه الأخيرة شركة برج هاجر لتخالف توقعات دراسات جدوى الاقتصادية التي سبقت إطلاق المشروع، والتي كانت تشير إلى ان المشروع سيحقق خسارة خلال السنة التشغيلية الأولى. إلا أرباح الشركة بلغت نحو ٨١٠ الف دينار كويتي، فيما بلغت ربحية السهم ٦,١٤ فلس. هذه النتائج شجعت شركة برج هاجر على التحضير لإطلاق مشروعها الثاني في الديار المقدسة لا سيما وان العوائد على هذه المشاريع تبقى مضمونة في ظل الإقبال عليها وتوقعات النمو المستقبلية.

## ثالثاً المسؤولية الاجتماعية:

على الرغم من ان الظروف الاقتصادية التي سادت بعد مرحلة الأزمة المالية العالمية قد فرضت على المؤسسات تقليص حجم نفقاتها، إلا ان مثل هذا الواقع لم يثن شركة أعيان العقارية عن الاستمرار في تعزيز دورها في مجال المسؤولية الاجتماعية، والتي باتت تعد من أهم ركائز إستراتيجية الشركة، وترجمة لهذا التوجه فقد رعت الشركة فعاليات حفل تكريم الطلبة المتفوقين في جامعة الكويت قسم الهندسة المدنية، كما رعت حملة التبرع بالدم تحت مظلة بنك الدم. وتتطلع الشركة مستقبلاً إلى تعزيز دورها في هذا المجال من خلال برامج جديدة تطل شريحة أوسع من المجتمع.

وفي الختام أود أن أتقدم بجزيل الشكر والامتنان لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وجميع العاملين في شركة أعيان العقارية، كما أعاهد المساهمين الكرام بالسعي الدائم للمضي قدماً في تعزيز القاعدة المالية للشركة، والعمل على طرح المشاريع التي تساهم في تحقيق عوائد مجزية بأقل مخاطر ممكنة، وبما ينسجم مع تطلعاتهم وأهدافهم.

والله ولي التوفيق

العضو المنتدب والرئيس التنفيذي

يوسف يعقوب العمر

## تقرير هيئة الرقابة الشرعية

بسم الله الرحمن الرحيم  
الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على سيدنا محمد وآله وصحبه

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 المبادئ المستخدمة والعقود المتعلقة بالمعاملات والتطبيقات التي طرحتها الشركة خلال الفترة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠م وذلك لإبداء رأي عما إذا كانت الشركة قد التزمت بأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية وفقاً للفتاوى والقرارات والإرشادات المحددة التي أصدرناها.

إن إدارة الشركة مسؤولة عن الالتزام بأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية في جميع أعمالها، كما تقع عليها مسؤولية التأكد من ذلك، أما مسؤوليتنا فتتخصر في إبداء رأي مستقل عن مدى التزام الشركة بأحكام الشريعة الإسلامية بناءً على مراقبتنا وتقديم تقرير لكم بذلك، ولقد قمنا بمراقبتنا التي تضمنت فحص العقود والإجراءات المتبعة من المؤسسة على أساس اختيار كل نوع من أنواع العمليات، كما قمنا بتخطيط وتنفيذ مراقبتنا 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 المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠م التي اطلعنا عليها قد تمت وفقاً لأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية.

نسأل الله العلي القدير أن يحقق لنا الرشاد والسداد.  
والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،،

شركة شورى للاستشارات الشرعية  
عبدالستار علي القطان



## أهم استثماراتنا في الشركات التابعة والزميلة:



## فهرس التقرير المالي

25	تقرير مراقبين الحسابات
26	بيان الدخل المجمع
27	بيان الدخل الشامل
28	بيان المركز المالي المجمع
29	بيان التدفقات النقدية المجمع
31	بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع



## تقرير مراقبي الحسابات المستقلين

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

وضع إجراءات تدقيق تتناسب مع الظروف، ولكن ليس بغرض التعبير عن رأي حول فاعلية أدوات الرقابة الداخلية للشركة. ويشتمل التدقيق أيضاً على تقييم ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة وصحة التقديرات المحاسبية الهامة التي أجرتها الإدارة، وكذلك تقييم العرض الشامل للبيانات المالية المجمعة.

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

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين

إلى حضرات السادة مساهمي

شركة أعيان العقارية ش.م.ك (مقفلة) (تتمة)

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة المرفقة لشركة أعيان العقارية ش.م.ك. (مقفلة) («الشركة الام») وشركتها التابعة («المجموعة»)، والتي تتكون من بيان المركز المالي المجموع كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠ وبيانات الدخل والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وملخص السياسات المحاسبية الهامة والإيضاحات الأخرى.

## مسئولية 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.

## الرأي

في رأينا، أن البيانات المالية المجمعة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠ وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

## مسئولية مراقبي الحسابات

إن مسئوليتنا 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

## 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 ١٩٦٠ 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 ٣١ ديسمبر ٢٠١٠ مخالفات لقانون الشركات التجارية لعام ١٩٦٠ والتعديلات اللاحقة له أو النظام الأساسي على وجهه 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 عبدالله العصيمي

سجل مراقبي الحسابات رقم ٦٨ فئة أ - الكويت

من العيبان والعصيمي وشركاهم

عضو في إرنست ويونغ

بيان الدخل المجموع  
السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠

2009	2010	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
<b>الإيرادات</b>			
7,305,001	4,777,076		إيرادات تمويل عقاري
318,678	257,337		أتعاب إدارة
(28,419)	(1,704)		خسائر من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
3,798	-		ربح بيع عقارات للمتاجرة
(101,211)	(6,124)		خسائر محققة من بيع استثمارات متاحة للبيع
-	69,917		ربح بيع عقارات استثمارية
902,196	1,429,764	9	أرباح غير محققة من إعادة تقييم عقارات استثمارية
(353,350)	246,545	10	حصة في نتائج شركات زميلة
527,584	522,321		إيرادات مريحة
-	280,490		إيرادات ودائع استثمارية
38,398	19,050		إيرادات أخرى
<u>8,612,675</u>	<u>7,594,672</u>		
<b>المصروفات</b>			
3,143,946	2,610,285		تكاليف تمويل
1,408,834	1,297,848		تكاليف موظفين
678,926	850,500		مصروفات إدارية
-	637,287	3	مصروفات تأسيس
48,295	367,015		خسائر الانخفاض في قيمة عقارات للمتاجرة
131,220	143,850		خسائر الانخفاض في قيمة الاستثمارات المتاحة للبيع
<u>5,411,221</u>	<u>5,906,785</u>		
3,201,454	1,687,887		<b>الربح قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة</b>
(80,019)	(48,130)		ضريبة دعم العمالة الوطنية
(32,000)	(20,000)		مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
<u>3,089,435</u>	<u>1,619,757</u>		<b>ربح السنة</b>
			الخاص بـ:
3,089,435	1,857,945		مساهمي الشركة الأم
-	(238,188)		الحصص غير المسيطرة
<u>3,089,435</u>	<u>1,619,757</u>		
<u>8 فلس</u>	<u>5 فلس</u>	4	<b>ربحية السهم الأساسية والمخفضة - الخاصة بمساهمي الشركة الأم</b>



**بيان الدخل الشامل المجمع**  
**السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠**

2009	2010	
دينار كويتي	دينار كويتي	
<u>3,089,435</u>	<u>1,619,757</u>	<b>ربح السنة</b>
<b>إيرادات شاملة أخرى</b>		
(255,180)	(168,521)	التغير في القيمة العادلة لاستثمارات متاحة للبيع
101,211	6,124	خسائر محققة من بيع استثمارات متاحة للبيع
131,220	143,850	خسائر الانخفاض في قيمة استثمارات متاحة للبيع
<u>(22,749)</u>	<u>(18,547)</u>	<b>خسائر شاملة أخرى للسنة</b>
<u>3,066,686</u>	<u>1,601,210</u>	<b>إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة</b>
		الخاص بـ:
3,066,686	1,839,398	مساهمي الشركة الأم
-	(238,188)	الحصص غير المسيطرة
<u>3,066,686</u>	<u>1,601,210</u>	

ان الايضاحات المرفقة من 1 الي 18 تشكل جزءا من هذه البيانات المالية المجمعة

بيان المركز المالي المجموع  
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠

2009	2010	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
<b>الموجودات</b>			
11,677,533	12,534,046		نقد وأرصدة لدى البنوك
5,226,265	17,226,265	5	ودائع استثمارية
907,986	646,872		موجودات أخرى
7,594	5,890		استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
54,616,153	45,563,786	6	مدينو تمويل إسلامي
14,303,083	13,143,832	7	عقارات للمتاجرة
2,712,063	2,341,813	8	استثمارات متاحة للبيع
4,245,333	1,715,259	16	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
23,341,962	28,453,816	9	عقارات استثمارية
16,669,830	16,624,099	10	استثمار في شركات زميلة
354,016	304,469		عقار ومعدات
<u>134,061,818</u>	<u>138,560,147</u>		مجموع الموجودات
<b>المطلوبات وحقوق الملكية</b>			
			المطلوبات
886,911	-		دائنو إجارة
60,085,781	61,918,782	11	دائنو توريد
1,563,421	683,287	16	مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة
2,883,866	4,347,059	12	مطلوبات أخرى
<u>65,419,979</u>	<u>66,949,128</u>		
<b>حقوق الملكية</b>			
35,904,745	37,699,982	13	رأس المال
22,742,515	22,742,515		علاوة إصدار أسهم
-	(189,609)		أسهم خزينة
3,514,136	3,706,744		احتياطي قانوني
2,329,941	2,522,549		احتياطي عام
(71,021)	(89,568)		التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة
<u>4,221,523</u>	<u>3,870,756</u>		أرباح محتفظ بها
68,641,839	70,263,369		حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
-	1,347,650		الحصص غير المسيطرة
<u>68,641,839</u>	<u>71,611,019</u>		
<u>134,061,818</u>	<u>138,560,147</u>		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية



## بيان التدفقات النقدية المجمع السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠

2009	2010	إيضاحات
دينار كويتي	دينار كويتي	
<b>أنشطة التشغيل</b>		
3,201,454	1,687,887	الربح قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة تعديلات لـ:
298,345	187,097	استهلاك
-	(275,110)	إيرادات ودائع استثمارية
28,419	1,704	خسائر من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
101,211	6,124	خسائر محققة من بيع استثمارات متاحة للبيع
-	(69,917)	ربح بيع عقارات استثمارية
(902,196)	(1,429,764)	9 أرباح غير محققة من إعادة تقييم عقارات استثمارية
353,350	(246,545)	10 حصة في نتائج شركة زميلة
(527,584)	(522,321)	إيرادات مرابحة
179,515	143,850	خسائر انخفاض قيمة استثمارات متاحة للبيع
<u>3,143,946</u>	<u>2,610,285</u>	تكاليف تمويل
5,876,460	2,093,290	التغيرات في موجودات ومطلوبات التشغيل:
(613,512)	261,114	موجودات أخرى
22,873,699	9,052,367	مدينو تمويل إسلامي
(7,342,037)	1,123,001	عقارات للمتاجرة
(593,287)	1,395,063	مطلوبات أخرى
<u>20,201,323</u>	<u>13,924,835</u>	صافي النقد الناتج من أنشطة التشغيل

### أنشطة الاستثمار

(167,745)	(101,300)	شراء عقار ومعدات
(5,226,265)	(12,000,000)	ودائع استثمارية مودعة
89,497	-	المحصل من بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
-	(103,000)	شراء استثمارات متاحة للبيع
61,638	32,229	المحصل من بيع استثمارات متاحة للبيع
(2,348,794)	(3,426,139)	إضافات إلى عقارات استثمارية
-	1,100,000	المحصل من بيع عقارات استثمارية
(562,500)	(28,125)	10 إضافات لاستثمار في شركات زميلة
-	112,500	المحصل من بيع جزء من استثمار في شركات زميلة
-	207,901	10 توزيعات أرباح مستلمة من شركة زميلة

ان الايضاحات المرفقة من 1 الي 18 تشكل جزءا من هذه البيانات المالية المجمعة

# 10' التقرير السنوي

9,948,164	2,530,074	صافي الحركة في المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة
(20,872,262)	(307,830)	صافي الحركة في المبالغ المستحقة إلى أطراف ذات علاقة
-	797,431	إيرادات مرابحة وودائع استثمارية مستلمة
(19,078,267)	(11,186,259)	صافي النقد المستخدم في أنشطة الاستثمار
<b>أنشطة التمويل</b>		
(3,419,500)	-	توزيعات أرباح مدفوعة
(61,440)	(994,238)	شراء أسهم خزينة
245,377	776,370	المحصل من بيع أسهم خزينة
6,183,589	(1,664,195)	صافي الحركة في دائني إجارة وتورق
2,948,026	(1,882,063)	صافي النقد (المستخدم في) الناتج من أنشطة التمويل
4,071,082	856,513	<b>الزيادة في النقد والأرصدة لدى البنوك</b>
7,606,451	11,677,533	النقد والأرصدة لدى البنوك في 1 يناير
11,677,533	12,534,046	<b>النقد والأرصدة لدى البنوك في ٣١ ديسمبر</b>



## بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمعة لسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2010

	رأس المال	علاوة إصدار أسهم	أسهم خزينة	احتياطي	احتياطي	احتياطي عام	التغيرات	أرباح محتفظ بها	المجموع الفرعي	الحصص غير	المجموع
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	أسهم خزينة	قانوني	دينار كويتي	التراكمة في القيمة العادلة	دينار كويتي	دينار كويتي	المسيطر	دينار كويتي
في 1 يناير 2010	35,904,745	22,742,515	-	-	3,514,136	2,329,941	(71,021)	4,221,523	68,641,839	-	68,641,839
ربح (خسارة) السنة	-	-	-	-	-	-	(18,547)	1,857,945	1,857,945	(238,188)	1,619,757
خسائر شاملة أخرى للسنة	-	-	-	-	-	-	(18,547)	-	(18,547)	-	(18,547)
إجمالي (الخصائص) الإيرادات الشاملة للسنة	-	-	-	-	-	-	(18,547)	1,857,945	1,839,398	(238,188)	1,601,210
إصدار أسهم منحة (إيضاح 13)	1,795,237	-	-	-	-	192,608	-	(1,795,237)	-	-	-
الحوول إلى الاحتياطيات	-	-	-	-	192,608	-	-	(385,216)	(994,238)	-	(994,238)
شراء أسهم خزينة	-	-	(994,238)	-	-	-	-	(28,259)	776,370	-	776,370
بيع أسهم خزينة	-	-	804,629	-	-	-	-	-	-	-	-
حصص غير مسيطرة ناتجة من حيازة شركة تابعة (إيضاح 2.2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,585,838	1,585,838
في 31 ديسمبر 2010	<u>37,699,982</u>	<u>22,742,515</u>	<u>(189,609)</u>	<u>-</u>	<u>3,706,744</u>	<u>2,522,549</u>	<u>(89,568)</u>	<u>3,870,756</u>	<u>70,263,369</u>	<u>1,347,650</u>	<u>71,611,019</u>
في 1 يناير 2009	34,194,995	22,742,515	(259,207)	71,872	3,193,991	2,009,796	(48,272)	6,905,026	68,810,716	-	68,810,716
ربح السنة	-	-	-	-	-	-	-	3,089,435	3,089,435	-	3,089,435
خسائر شاملة أخرى للسنة	-	-	-	-	-	-	(22,749)	-	(22,749)	-	(22,749)
إجمالي (الخصائص) الإيرادات الشاملة للسنة	-	-	-	-	-	-	(22,749)	3,089,435	3,066,686	-	3,066,686
إصدار أسهم منحة (إيضاح 13)	1,709,750	-	-	-	-	-	-	(1,709,750)	-	-	-
توزيعات أرباح نقدية (إيضاح 13)	-	-	-	-	-	-	-	(3,419,500)	(3,419,500)	-	(3,419,500)
الحوال إلى الاحتياطيات	-	-	-	-	320,145	320,145	-	(640,290)	-	-	-
شراء أسهم خزينة	-	-	(61,440)	-	-	-	-	-	(61,440)	-	(61,440)
بيع أسهم خزينة	-	-	320,647	(71,872)	-	-	-	(3,398)	245,377	-	245,377
في 31 ديسمبر 2009	<u>35,904,745</u>	<u>22,742,515</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,514,136</u>	<u>2,329,941</u>	<u>(71,021)</u>	<u>4,221,523</u>	<u>68,641,839</u>	<u>-</u>	<u>68,641,839</u>

إن الأيضاحات المرفقة من 1 إلى 18 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
٢١ ديسمبر ٢٠١٠

1- الأنشطة

تم التصريح بإصدار البيانات المالية المجمعة لشركة أعيان العقارية ش.م.ك. (مفضلة) (الشركة الأم) وشركاتها التابعة (المجموعة) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2010 وفقاً لقرار مجلس الإدارة بتاريخ 23 مارس 2011. إن الجمعية العمومية للمساهمين لها الحق في تعديل هذه البيانات المالية المجمعة بعد إصدارها.

إن الشركة الأم هي شركة مساهمة كويتية مسجلة في الكويت. تتضمن أنشطة المجموعة المتاجرة في العقارات وإدارتها وتمويلها والأنشطة المتعلقة بها. تتم جميع أنشطة المجموعة وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية السمحة، طبقاً لما تعتمده هيئة الفتوى والرقابة الشرعية للشركة الأم. ولدى المجموعة معاملات هامة مع كيانات زميلة منها مساهمين رئيسيين وشركات زميلة. إن الشركة الأم هي شركة تابعة لشركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك. (مفضلة) (الشركة الأم الكبرى).

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

2- السياسات المحاسبية الهامة

2.1 أساس الإعداد

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

تم إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء قياس الاستثمارات المتاحة للبيع والعقارات الاستثمارية والاستثمارات 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

أساس التجميع اعتباراً من 1 يناير 2010

تتضمن هذه البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة وشركاتها التابعة (بما في ذلك الشركات ذات الأغراض الخاصة) كما في 31 ديسمبر 2010.

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 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، كعمالة حقوق ملكية. يتم توزيع الخسائر على الحصص غير المسيطرة حتى لو كانت النتائج رصيد عجز. إذا فقد 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 من البنود المسجلة سابقاً في الإيرادات الشاملة الأخرى إلى الأرباح أو الخسائر.



## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة ٢١ ديسمبر ٢٠١٠

### 2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### 2.2 أساس التجميع

#### أساس التجميع قبل 1 يناير 2010

تم تطبيق بعض المتطلبات المذكورة أعلاه على أساس مستقبلي، تظهر الفروق التالية، ومع ذلك، تم ترحيلها في بعض الحالات من أساس التجميع السابق:

- يتم احتساب حيازة الحصص غير المسيطرة، قبل 1 يناير 2010، باستخدام طريقة زيادة انتشار الشركة الأم التي بموجبها يتم تسجيل الفرق بين المقابل والقيمة الدفترية للحصة في صافي الموجودات التي تم حيازتها كشهرة.

- يتم توزيع الخسائر المتكبدة من قبل المجموعة إلى الحصص غير المسيطرة حتى تم تخفيض الرصيد إلى لا شيء. توزع أي خسائر إضافية أخرى إلى مساهمي الشركة الأم ما لم يكن على الحصص غير المسيطرة التزام قائم لتغطية هذه الخسائر. قبل 1 يناير 2010، لم يتم إعادة توزيع الخسائر بين الحصص غير المسيطرة ومساهمي الشركة الأم.

- عند فقدان السيطرة، تقوم المجموعة بالحاسبة عن الاستثمار المتبقي حسب حصتها النسبية في صافي قيمة الموجودات في تاريخ فقدان السيطرة. لم تتم إعادة إدراج القيمة الدفترية لهذه الاستثمارات في 1 يناير 2010.

فيما يلي تفاصيل الشركة التابعة المجموعة:

اسم الشركة	بلد التأسيس	حصة الملكية الفعلية %	الأنشطة الرئيسية
		2010	2009
مملوكة مباشرة من خلال الشركة الأم			
شركة ركاز العقارية ذ.م.م.	البحرين	100%	100%
شركة عنان للتمويل العقاري ش.م.ك. (مقفلة)	الكويت	100%	100%
شركة عين الكويتية العقارية المحدودة ذ.م.م.	السعودية	100%	100%
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%
شركة بوابة أملاك العقارية ذ.م.م.	الكويت	100%	100%
شركة بوابة أملاك الكويت العقارية ذ.م.م.	الكويت	100%	100%
شركة عنان العقارية (ملكية فردية)	البحرين	100%	100%
شركة عنان السعودية العقارية ذ.م.م.	السعودية	100%	100%

تمتلك الشركة الأم حالياً 60% من أسهم شركة عنان للتمويل العقاري ش.م.ك. (مقفلة) ويحتفظ بالأسهم المتبقية باسم أمناء نيابة عن الشركة الأم. وقد أكد الأمناء كتابةً بأن الشركة الأم هي المالك المستفيد من الأسهم في الشركات التابعة. خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2010، قامت المجموعة بتجميع الشركات التابعة التالية:

اسم الشركة	بلد التأسيس	حصة الملكية الفعلية %	الأنشطة الرئيسية
مملوكة مباشرة من خلال شركة عين الكويتية العقارية المحدودة ذ.م.م.			
شركة أعيان الحديثة للتطوير العقاري المحدودة ذ.م.م.	السعودية	65%	المتاجرة في عقارات

ان الايضاحات المرفقة من 1 الي 18 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
٢١ ديسمبر ٢٠١٠

2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.2 أساس التجميع

بدأت الشركة التابعة عملياتها في 8 نوفمبر 2010. إن موجودات ومطلوبات وخسارة الشركة التابعة المبينة في البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2010 بمبلغ 6,739,332 دينار كويتي و 2,368,957 دينار كويتي على التوالي.

يتم عند التجميع استبعاد كافة الأرصدة والمعاملات والأرباح غير المحققة بين شركات المجموعة بالكامل.

تعد البيانات المالية للشركة التابعة لنفس سنة تقرير الشركة الأم باستخدام سياسات محاسبية موحدة. يتم إجراء تعديلات لكي تتوافق أي اختلافات قد تكون موجودة في السياسات المحاسبية.

2-3 التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات

إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد تلك البيانات المالية المجمعة مماثلة لتلك المستخدمة في السنة السابقة باستثناء قيام المجموعة بتطبيق معايير مجلس معايير المحاسبة الدولية الجديدة والمعدلة التالية ذات الصلة بالمجموعة خلال السنة:

قامت المجموعة خلال السنة بتطبيق المعايير التالية المعدلة التي تسري على الفترات المالية التي تبدأ في 1 يناير 2010:

• المعيار الدولي للتقارير المالية 3 دمج الأعمال (المعدل)

• معيار المحاسبة الدولي 27 البيانات المالية المجمعة والمستقلة (المعدل)

• معيار المحاسبة الدولي -39 الأدوات المالية: التحقق والقياس - البنود المؤهلة المغطاة

• تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 17: توزيعات الموجودات غير النقدية على المالكين

• تحسينات المعايير الدولية للتقارير المالية (مايو 2008 وأبريل 2009).

المعيار الدولي للتقارير المالية 3 (معدل) ومعيار المحاسبة الدولي 27 (معدل)

يقدم المعيار الدولي للتقارير المالية 3 (المعدل) عدداً من التغييرات الجوهرية في المحاسبة عن دمج الأعمال التي تتم بعد تاريخ سريان هذا المعيار. تؤثر التغييرات على تقييم الحصص غير المسيطرة والمحاسبة عن تكاليف المعاملة والتسجيل المبدئي والقياس اللاحق للمقابل المحتمل وعمليات دمج الأعمال المحققة في مراحل. وسوف يكون لهذه التغييرات تأثير على مبلغ الشهرة المحققة والنتائج المدرجة في الفترة التي تتم فيها الحيابة والنتائج المستقبلية المدرجة.

يتطلب معيار المحاسبة الدولي 27 (معدل) أن يتم المحاسبة عن التغيير في حصة الملكية في شركة تابعة (مع عدم فقدان السيطرة) كمعاملة مع المالكين بصفتهم مالكين. لذلك، فإن مثل تلك المعاملة لم يعد ينتج عنها شهرة ولن ينتج عنها أرباح أو خسائر. إضافة إلى ذلك، فإن هذا المعيار المعدل يؤدي إلى التغيير في المحاسبة عن الخسائر المتكبدة من قبل الشركة التابعة وكذلك المحاسبة عن فقدان السيطرة على الشركة التابعة. إن تغييرات المعيار الدولي للتقارير المالية 3 (معدل) ومعيار المحاسبة الدولي 27 (معدل) تؤثر على الحيابات أو فقدان السيطرة على الشركات التابعة والمعاملات مع الحصص غير المسيطرة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
٢١ ديسمبر ٢٠١٠

2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.3 التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات (تتمة)

معيار المحاسبة الدولي 39 الأدوات المالية: التحقق والقياس - البنود المؤهلة المغطاة

يوضح المعيار أنه من المسموح للشركة بتصنيف جزء من التغييرات في القيمة العادلة أو تقلب التدفقات النقدية لأداة مالية كبند تغطية. ويغطي أيضاً تصنيف التضخم كمخاطر تم تغطيتها أو جزء في مواضع محددة. وقد قررت المجموعة أن التعديل لن يكون له عنه تأثير على المركز أو الأداء المالي للمجموعة. لم تدخل المجموعة في أي من هذه التغطيات.



تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 17: توزيعات الموجودات غير النقدية على المالكين

يقدم هذا التفسير إرشادات حول كيفية المحاسبة عن الترتيبات التي بموجبها تقوم المنشأة بتوزيع موجودات غير نقدية على المساهمين إما كتوزيعات للاحتياطات أو كتوزيعات أرباح. إن هذا التفسير ليس له تأثير على المركز أو الأداء المالي للمجموعة.

تحسينات المعايير الدولية للتقارير المالية (مايو 2008 وأبريل 2009)

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في مايو 2008 وأبريل 2009 مجموعة تحسينات على معاييرها حيث يهدف بصورة رئيسية إلى إزالة حالات عدم التوافق وتقديم توضيحات حول نصوص هذه المعايير. توجد أحكام انتقالية منفصلة لكل معيار. إن تطبيق هذه التعديلات قد نتج عنه تغييرات في السياسات المحاسبية ولكن لم يكن له أي تأثير على المركز أو الأداء المالي للمجموعة.

المعيار الدولي للتقارير المالية 7: الأدوات المالية- الإفصاحات

ألغى التعديل الإشارة إلى «إجمالي إيرادات الفوائد» كبند من بنود تكاليف التمويل. لم يكن لهذا التعديل تأثير على السياسة المحاسبية أو المركز المالي للمجموعة حيث إن هذه السياسة مطبقة بالفعل.

معيار المحاسبة الدولي 7 بيان التدفقات النقدية:

يوضح التعديل أن المصروفات التي تؤدي إلى تحقق أصل ما هي فقط التي يمكن تصنيفها كتدفقات نقدية من أنشطة الاستثمار. سوف يؤثر هذا التعديل كغيره من التعديلات الأخرى، على طريقة العرض في بيان التدفقات النقدية للمقابل المحتمل لدمج الأعمال الذي يتم استكماله في 2010 عند التسوية النقدية.

معيار المحاسبة الدولي 10 أحداث بعد فترة التقارير المالية

يوضح التعديل أن توزيعات الأرباح المعلن عنها بعد نهاية فترة التقارير لا تمثل التزام. إن هذا لم يكن له تأثير على السياسة المحاسبية أو المركز المالي للمجموعة حيث إن هذه السياسة مطبقة بالفعل.

معيار المحاسبة الدولي 16 عقار وآلات ومعدات

يستبدل التعديل مصطلح «صافي سعر البيع» بمصطلح «القيمة العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع». إن التغيير في السياسة المحاسبية لم يكن له تأثير على المركز المالي للمجموعة.

معيار المحاسبة الدولي 18 الإيرادات

يستبدل التعديل مصطلح «التكاليف المباشرة» بمصطلح «تكاليف المعاملة» كما هي معرفة في معيار المحاسبة الدولي 39.

معيار المحاسبة الدولي 27 البيانات المالية المجمعة والمنفصلة

يتطلب هذا التعديل الاستمرار في معاملة أي شركات تابعة محتفظ بها وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39 بالقيمة عند استيفائها تعريف الاحتفظ بها لغرض البيع. إن التغيير في السياسة المحاسبية ليس له تأثير على المركز المالي للمجموعة حيث لا توجد شركات تابعة تستوفي المعايير بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية 5، ولم تقم المجموعة بالمحاسبة عن أي شركات تابعة بالقيمة العادلة عند القياس اللاحق.

**إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة**  
**٢١ ديسمبر ٢٠١٠**

**2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)**

**2.3 التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات (تتمة)**

معيار المحاسبة الدولي 28: الاستثمار في شركات زميلة

إن الاستثمار في شركة زميلة هو أصل واحد لغرض إجراء اختبار انخفاض القيمة. لذلك، لا يتم تخصيص اختبار انخفاض القيمة بشكل منفصل للشهرة المدرجة في رصيد الاستثمار. إن هذا التعديل ليس له تأثير على المجموعة حيث إن هذه السياسة مطبقة بالفعل.

معيار المحاسبة الدولي 36: انخفاض قيمة الموجودات

عند استخدام التدفقات النقدية المخصومة لتقدير «القيمة العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع» ينبغي إدراج إفصاحات إضافية حول معدل الخصم بالتوافق مع الإفصاحات المطلوبة عند استخدام التدفقات النقدية المخصومة لتقدير «القيمة أثناء الاستخدام». إن هذا التعديل ليس له تأثير مباشر على الإفصاحات حول البيانات المالية المجمعة للمجموعة لأن القيمة الممكن استردادها لوحدها إنتاج النقد الخاصة بها يتم تقديرها حالياً باستخدام «القيمة أثناء الاستخدام».

لم يكن للتعديلات والتحسينات الناتجة من تحسينات المعايير الدولية للتقارير المالية أي تأثير على السياسات المحاسبية أو المركز أو الأداء المالي للمجموعة.

تم تطبيق التغييرات في السياسة المحاسبية بمنظور مستقبلي ولم يكن لها تأثير مادي على المركز أو الأداء المالي للمجموعة.

**2.4 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد**

فيما يلي المعايير الصادرة ولكن لم تسري بعد حتى تاريخ إصدار البيانات المالية للمجموعة. إن هذه القائمة لمعايير وتفسيرات صادرة وتوقع المجموعة أن يتم تطبيقها في المستقبل. تعتزم المجموعة تطبيق هذه المعايير عند سريانها.

تم إصدار المعايير والتفسيرات التالية عن مجلس معايير المحاسبة الدولية ولجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية ذات الصلة بالمجموعة إلا أنها ليست إلزامية بعد ولم يتم تطبيقها بعد من قبل المجموعة:

• المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية، التصنيف والقياس (يسري اعتباراً من 1 يناير 2013)

• معيار المحاسبة الدولي 24 الأطراف ذات علاقة (معدل)

• معيار المحاسبة الدولي 32: الأدوات المالية: العرض - تصنيف حقوق الإصدار (معدل)

• تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 14: متطلبات الحد الأدنى للتمويل المدفوع مقدماً (معدل) (يسري على الفترة التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2011)

• تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 19: سداد المطلوبات المالية بأدوات حقوق الملكية

• تحسينات المعايير الدولية للتقارير المالية (صادرة في مايو 2010)

المعيار الدولي للتقارير المالية 9: الأدوات المالية: التصنيف والقياس

تم إصدار المعيار في نوفمبر 2010 ويسري على السنوات المالية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2013، وسوف يحل المعيار محل معيار المحاسبة الدولي 32 ومعيار المحاسبة الدولي 39 عند بدء سريانه. يضع المعيار الدولي للتقارير المالية 9 مبادئ إعداد التقارير المالية حول الموجودات المالية التي سوف تعرض المعلومات ذات الصلة والمفيدة لمستخدمي البيانات المالية لغرض تقييمهم لمبالغ ووقت وعدم التأكد من التدفقات النقدية المستقبلية للمنشأة. إن المجموعة لا تزال بعد بصدد تقييم ما إذا كان هذا التعديل له تأثير محتمل على البيانات المالية المجمعة

معيار المحاسبة الدولي 24: إفصاحات الطرف ذي علاقة (معدل)

يسري المعيار المعدل على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2011. يوضح المعيار تعريف الطرف ذي علاقة لتبسيط تحديد تلك العلاقات وإزالة حالات عدم التوافق عند التطبيق. يقدم المعيار المعدل إعفاء جزئي من متطلبات الإفصاح للمؤسسات الحكومية ذات العلاقة. لا تتوقع المجموعة وجود أي تأثير من تطبيق التعديلات على مركزها أو أدائها المالي.



## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة ٢١ ديسمبر ٢٠١٠

### 2 - السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### 2.4 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد (تتمة)

معييار المحاسبة الدولي 32: الأدوات المالية: العرض - تصنيف حقوق الإصدار (معدل)

لقد عدل التعديل تعريف الالتزام المالي لتصنيف حقوق الإصدار (وبعض الخيارات والكفالات) كأدوات حقوق ملكية في الحالات التي يتم إعطاء الحقوق حسب الحصة إلى كافة المالكين الحاليين من نفس الفئة لأدوات حقوق الملكية غير المشتقة بالمنشأة، أو حيازة عدد ثابت من أدوات حقوق ملكية المنشأة مقابل مبلغ ثابت بأي عملة. إن هذا التعديل لن يكون له تأثير على المجموعة بعد التطبيق المبدئي.

تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 19: سداد المطلوبات المالية بأدوات حقوق الملكية

يوضح التفسير أن أدوات حقوق الملكية المصدرة إلى دائن لسداد التزام مالي يؤهل كمقابل مدفوع. تقاس أدوات حقوق الملكية المصدرة بقيمتها العادلة. في حالة تعذر قياس قيمة أدوات حقوق الملكية المصدرة بصورة موثوق منها، يتم قياسها بالقيمة العادلة للالتزام الذي يتم سداده. يتم إدراج أي ربح أو خسارة ضمن الأرباح أو الخسائر على الفور. إن تطبيق هذا التفسير لن يكون له تأثير على البيانات المالية للمجموعة.

تحسينات المعايير الدولية للتقارير المالية (صادرة في مايو 2010)

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية مجموعة من التحسينات على بعض المعايير الدولية للتقارير المالية. لم يتم حتى الآن تطبيق هذه التعديلات حيث إنها تسري على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد، إما 1 يوليو 2010 أو يناير 2011.

• المعيار الدولي للتقارير المالية 3: دمج الأعمال

• المعيار الدولي للتقارير المالية 7: الأدوات المالية: الإفصاحات

• معايير المحاسبة الدولي 1: عرض البيانات المالية

• معايير المحاسبة الدولي 27: البيانات المالية المجمعة والمستقلة

سوف يتم تطبيق المعايير والتفسيرات الأخرى الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية ولجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية عندما تصبح سارية. لن يكون لها تأثيراً جوهرياً على الأداء أو المركز المالي أو البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

#### 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 الإسلامي 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 الاستشارات والإدارة عندما يتم تقديم الخدمات.

• تتحقق إيرادات توزيعات الأرباح عندما يثبت الحق في استلام دفعات الأرباح.

• تتحقق الإيرادات من بيع العقارات عندما تنتقل المخاطر والمزايا الهامة للملكية إلى المشتري ويمكن قياس مبلغ الإيرادات بصورة موثوق منها.

## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

٢١ ديسمبر ٢٠١٠

### 2 - السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### 2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### تكاليف التمويل

إن تكاليف التمويل المتعلقة مباشرة بحيازة أو إنشاء الأصل، الذي يستغرق بالضرورة فترة زمنية طويلة لكي يصبح جاهزاً للاستعمال المعد له أو بيعه يتم رسملتها 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.

#### 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 (كلياً 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 الاعفاء من الالتزام المحدد في العقد أو الغاؤه أو انتهاء صلاحية استحقاقه.

#### 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 والنقد المعادل

يتكون النقد والنقد المعادل من النقد في الصندوق والأرصدة لدى البنوك. لأغراض بيان التدفقات النقدية، يشتمل النقد والنقد المعادل على النقد والأرصدة لدى البنوك، بالصافي بعد الحسابات المكشوفة القائمة لدى البنوك.

#### مدينو تمويل عقارات

يتعلق مدينو العقارات بالمبيعات 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 التعاقدية المستحق ناقصاً الإيرادات 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 معدّل ربح متفق عليه.

#### استثمارات متاحة للبيع

تسجل جميع الاستثمارات مبدئياً بالتكلفة التي تمثل القيمة العادلة للمقابل المدفوع بما في ذلك مصروفات الحيازة الخاصة بالاستثمار. يعد 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 كبند منفصل ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى.



## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة ٢١ ديسمبر ٢٠١٠

### 2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### 2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل

تصنف المجموعة الاستثمارات عند التحقق المبدئي كاستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل إذا تم حيازتها بغرض البيع في المستقبل القريب.

بعد التحقق المبدئي، يُعاد قياس الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل بالقيمة العادلة مع إدراج كافة التغيرات في القيمة العادلة في بيان الدخل المجموع.

#### 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 الفائدة 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 كبنود منفصل ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى.

#### 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.

#### 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 تغيير في الاستخدام منبثقاً 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 تغيير في الاستخدام منبثقاً ببداية إشغال المالك للعقار أو بداية التطوير بنية البيع.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
٢١ ديسمبر ٢٠١٠

2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

دمج الأعمال اعتباراً من 1 يناير 2010

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

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

عند تحقيق دمج الأعمال في مراحل، فإن القيمة العادلة في تاريخ الحيافة لحصة ملكية المشتري المحتفظ بها سابقاً في الشركة المشترية يتم إعادة قياسها بالقيمة العادلة كما في تاريخ الحيافة من خلال الربح أو الخسارة.

إن أي مقابل محتمل يتم تحويله من قبل المشتري سوف يتم إدراجه بالقيمة العادلة في تاريخ الحيافة. إن التغييرات اللاحقة في القيمة العادلة للمقابل المحتمل الذي من المقدر 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.

يتم قياس الشهرة مبدئياً بالتكلفة التي تمثل زيادة المقابل المحول عن حصة المجموعة في صافي القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المحددة والمطلوبات المحتملة. إذا كان هذا المقابل أقل من القيمة العادلة لصافي موجودات الشركة التابعة التي تم حيازتها، يدرج الفرق مباشرة في الربح أو الخسارة.

بعد التسجيل المبدئي، يتم قياس الشهرة بالتكلفة ناقصاً أي خسائر متراكمة من انخفاض القيمة. لغرض اختبار انخفاض القيمة، يتم توزيع الشهرة المكتسبة في دمج الأعمال، من تاريخ الحيافة، إلى كل وحدة من وحدات المجموعة لإنتاج النقد التي من المتوقع أن تستفيد من دمج الأعمال بصرف النظر عن تخصيص الموجودات أو المطلوبات الأخرى للشركة المشترية إلى هذه الوحدات.

عندما تشكل الشهرة جزءاً من وحدة إنتاج النقد ويتم استبعاد جزءاً من العمليات بداخل الوحدة، يتم إدراج الشهرة المرتبطة بالعمليات المستبعدة في القيمة الدفترية للعمليات عند تحديد الربح أو الخسارة الناتجة عن استبعاد العمليات. يتم قياس الشهرة المستبعدة في هذه الحالة على أساس القيمة النسبية للعمليات المستبعدة والجزء المحتفظ به من وحدة إنتاج النقد.

دمج الأعمال قبل 1 يناير 2010

مقارنةً بالمتطلبات المذكورة أعلاه، تظهر الفروق التالية:

كان يتم المحاسبة عن دمج الأعمال باستخدام طريقة الشراء المحاسبية. تشكل تكاليف الحيافة المتعلقة مباشرة بالحيافة جزءاً من تكاليف الحيافة. كان يتم قياس الحصص غير المسيطرة (المعروفة سابقاً كحقوق الأقلية) بنسبة الحصة في صافي الموجودات المحددة للشركة المشترية.

يتم المحاسبة عن دمج الأعمال المحققة في مراحل كخطوات منفصلة. إن أي حيافة حصة إضافية لم يكن لها تأثير على الشهرة المسجلة سابقاً.

عندما تقوم المجموعة بحيافة أعمال، لم يكن يتم إعادة تقييم المشتقات المتضمنة المستقلة عن العقد الأصلي للشركة المشترية عند الحيافة ما لم ينتج عن دمج الأعمال تغيير في شروط العقد والذي يعدل بصورة جوهرية التدفقات النقدية والذي كان يمكن أن يتطلب غير ذلك بموجب العقد.



## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة ٢١ ديسمبر ٢٠١٠

### 2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### 52. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

##### دمج الأعمال قبل 1 يناير 2010

كان يتم تسجيل المقابل المحتمل إذا، فقط إذا، كان لدى المجموعة التزام حالي وكان احتمال حدوث خسائر اقتصادية أكبر من عدمه ويمكن تقديره بصورة موثوق فيها. ويتم الاعتراف بالتسويات اللاحقة في الالتزام المحتمل كجزء من الشهرة.

##### 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 المجموع 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 المجموع 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 وتوضح عنها متى أمكن ذلك في بيان الدخل الشامل المجموع. 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 المجموع. وهذا يمثل الربح الخاص بمساهمي الشركة الأم من الشركة الزميلة، لذلك فهو يمثل الربح بعد الضرائب والحصص 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 العادية للشركة الزميلة وتكلفة الحيازة ويتم تسجيل المبلغ في بيان الدخل المجموع.

##### الاستثمار في موجودات تخضع للسيطرة المشتركة

تتم المحاسبة عن الاستثمار في موجودات تخضع للسيطرة المشتركة 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 العادية ناقصاً التكاليف حتى البيع وقيمتها أثناء الاستخدام أيهما أكبر.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
٢١ ديسمبر ٢٠١٠

2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 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 استرداده كجزء من وحدة إنتاج النقد المتعلقة بها. عند ما تزيد القيمة الدفترية للأصل ما (أو الوحدة المنتجة للنقد) عن المبلغ الممكن استرداده، يعتبر الأصل (أو الوحدة المنتجة للنقد) قد انخفضت قيمته ويخفض إلى قيمته الممكن استرداده. 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، فإن المبلغ الممكن استرداده هو المبلغ الممكن استرداده للأصل حيث أنه تم تسجيل خسارة انخفاض القيمة الأخيرة. في هذه الحالة يتم زيادة القيمة الدفترية للأصل إلى قيمته الممكن استرداده. 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 المجمع. 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.

مطلوبات أخرى

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

مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

تحتسب المجموعة مخصصاً مكافأة 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.

دائنو إجارة

إن الإجارة هي معاملة إسلامية تتضمن شراء أصل من قبل مؤسسة مالية إسلامية وتأجيله فوراً بالتكلفة زائد أرباحاً متفقاً عليه للمجموعة. يتم سداد المبلغ المستحق على أساس الدفع المؤجل. يدرج دائنو الإجارة بإجمالي الحد الأدنى لدفعات التأجير المستحقة، بالصافي بعد الإيرادات المؤجلة.

دائنو توريق

يمثل دائنو التوريق المبالغ المستحقة على أساس الدفع المؤجل. يدرج دائنو التوريق 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.



## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

٢١ ديسمبر ٢٠١٠

### 2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### 2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### انخفاض قيمة الموجودات غير المالية (تتمة)

#### الزكاة

يتم احتساب الزكاة بنسبة 1% من ربح السنة وفقاً لمتطلبات القانون رقم 46 لسنة 2006، ويتم تحميل المصروف إلى بيان الدخل المجموع.

بالإضافة إلى الزكاة المطلوبة بموجب القانون، يتم احتساب زكاة إضافية بنسبة 2.577% على الاحتياطات المحتفظ بها في نهاية السنة قبل التحويل إلى الاحتياطات للسنة، ويتم احتسابها وفقاً لتعليمات هيئة الفتوى والرقابة الشرعية للشركة الأم. يتم تحميل الزكاة على الاحتياطي العام.

#### 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 استئناؤه من ربح السنة عند تحديد حصة المؤسسة.

#### العملات الأجنبية

يجري قيد المعاملات بالعملات الأجنبية وفقاً لأسعار الصرف السائدة بتاريخ المعاملة، كما تحول الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية وفقاً لأسعار الصرف السائدة بتاريخ بيان المركز المالي المجموع، وتؤخذ كافة الفروق الناتجة من تحويل العملات الأجنبية إلى بيان الدخل المجموع.

إن فروق تحويل العملات الأجنبية نتيجة استثمار الشركة الأم في شركة زميلة 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 وطبقاً لطريقة التكلفة يتم إدراج تكلفة الأسهم المشتراة في حساب مقابل ضمن حقوق 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 والاحتياطات. تستخدم الأرباح المحققة لاحقاً عن بيع أسهم الخزينة لمقابلة الخسائر المسجلة سابقاً في الاحتياطات 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.

## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

٢١ ديسمبر ٢٠١٠

2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

52. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

القيمة العادلة (تتمة)

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 معوقات 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.

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 مبادلة تلك الموجودات في معاملة تجارية بحتة أو تسوية التزام لارضاء الدائنين.

الأحكام المحاسبية

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 الموجودات والمطلوبات المالية

يتعين على الإدارة اتخاذ قرار بشأن حيازة موجودات مالية سواء كان يجب تصنيفها كأدوات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل أو متاحة للبيع.

تقوم المجموعة بتصنيف الأدوات كدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل إذا تم حيازتها لغرض تحقيق ربح على المدى القريب.

إن تصنيف الاستثمارات كاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل يعتمد على كيفية مراقبة الإدارة لأداء هذه الاستثمارات وعندما لا يتم تصنيفها كاستثمارات محتفظ بها للمتاجرة ولكن لها قيم عادلة متوفرة وعندما تدرج التغيرات في القيمة العادلة كجزء من الأرباح أو الخسائر في حسابات الإدارة، فإن هذه الاستثمارات تصنف كاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل.

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.



## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة ٢١ ديسمبر ٢٠١٠

### 2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### 2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

##### 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:

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 بالمعدلات 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

يتم تقييم العقارات الاستثمارية الخارجية استناداً إلى تقييم من قبل مقيم مستقل لديه مؤهلات مهنية وخبرة ذات صلة معترف بها. ويستند

تقييم العقارات الاستثمارية المحلية إلى متوسط تقييمات يتم الحصول عليها من مقيمين مستقلين اثنين على الأقل.

### 3- مصروفات تأسيس

يمثل هذا المبلغ مصروفات ما قبل التشغيل بمبلغ 637,287 دينار كويتي تتعلق بشركة تابعة تم تأسيسها وتجميعها حديثاً خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2010 (إيضاح 2.2).

### 4- ربحية السهم الأساسية والمخفضة

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

2009	2010	
3,089,435	1,857,945	ربح السنة (دينار كويتي)
376,815,216	375,908,372	المتوسط الموزون لعدد الأسهم القائمة خلال السنة (سهم)
8	5	ربحية السهم الأساسية والمخفضة (فلس)

تم تعديل المتوسط الموزون لعدد الأسهم لسنة 2009 بتأثير أسهم المنحة المصدرة في عام 2010 (إيضاح 13).

### 5- ودائع استثمارية

تمثل الودائع الاستثمارية مبالغ مودعة في حسابات استثمارية لدى بنوك إسلامية محلية. تستحق هذه الودائع خلال سنة واحدة من تاريخ الاستثمار. تحمل الودائع الاستثمارية متوسط معدل ربح بنسبة 2.36% (2009: 2.36%) سنوياً تقريباً.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
٢١ ديسمبر ٢٠١٠

6- مدينو تمويل إسلامي

2009	2010	
دينار كويتي	دينار كويتي	
62,093,333	51,258,474	مجمّل المبلغ
(6,644,070)	(4,861,578)	ناقصاً: إيرادات مؤجلة
55,449,263	46,396,896	
(833,110)	(833,110)	ناقصاً: انخفاض القيمة
54,616,153	45,563,786	

7- عقارات للمتاجرة

تم تسجيل بعض العقارات التي تقع بالكويت وعمان، بقيمة دفترية بمبلغ 8,343,700 دينار كويتي (2009، 5,789,159 دينار كويتي) باسم أمناء أكدوا كتابة أن المجموعة هي المالك المستفيد لخدمة الملكية لهذه العقارات من خلال كتاب تنازل.

تمثل العقارات للمتاجرة بقيمة دفترية تبلغ 11,648,986 دينار كويتي (2009، 8,480,649 دينار كويتي) استثمار المجموعة في عقارات تخضع للسيطرة المشتركة تم حيازتها بموجب ترتيب شركة محاصة مع شركاء استثمار إستراتيجيين. قامت المجموعة بتخفيض بعض العقارات إلى صافي القيمة التي يمكن تحقيقها بمبلغ 5,699,904 دينار كويتي (2009، 1,975,745 دينار كويتي) وبمبلغ هذا التخفيض مبلغ 367,015 دينار كويتي (2009، 48,295 دينار كويتي).

8- استثمارات متاحة للبيع

2009	2010	
دينار كويتي	دينار كويتي	
166,293	138,947	أوراق مالية مسعرة
850,462	454,362	أوراق مالية غير مسعرة
1,695,308	1,748,504	صناديق مدارة غير مسعرة
2,712,063	2,341,813	

9- عقارات استثمارية

2009	2010	
دينار كويتي	دينار كويتي	
20,090,972	23,341,962	في 1 يناير
2,348,794	5,011,977	إضافات خلال السنة
-	(1,329,887)	مستبعدات خلال السنة
902,196	1,429,764	أرباح غير محققة من إعادة تقييم عقارات استثمارية
23,341,962	28,453,816	في 31 ديسمبر



## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة ٢١ ديسمبر ٢٠١٠

### 9- عقارات استثمارية (تتمة)

يتم تصنيف العقارات الاستثمارية كما يلي:

2009	2010	
دينار كويتي	دينار كويتي	
23,091,394	27,599,737	عقارات قيد التطوير
250,568	854,079	عقارات مطورة
<u>23,341,962</u>	<u>28,453,816</u>	

إن عقار بقيمة دفترية تبلغ 14,297,649 دينار كويتي (2009: 13,497,985 دينار كويتي) وهو عقار محتفظ به بصورة مشتركة مع شريك استثمار استراتيجي.

إن القيمة الدفترية للعقارات يتم تحديدها استناداً إلى تقييمات تم إجرائها كما في 31 ديسمبر 2010 من قبل مقيمين عقاريين مستقلين متخصصين.

### 10- استثمار في شركات زميلة

2009	2010	
دينار كويتي	دينار كويتي	
16,460,680	16,669,830	في 1 يناير
562,500	28,125	إضافات خلال السنة
-	(112,500)	استبعاد جزء
-	(207,901)	توزيعات أرباح مستلمة خلال السنة
<u>(353,350)</u>	<u>246,545</u>	حصة في النتائج
<u>16,669,830</u>	<u>16,624,099</u>	في 31 ديسمبر

فيما يلي تفاصيل الشركات الزميلة:

الأنشطة الرئيسية	حصة الملكية الفعلية %	بلد التأسيس	اسم الشركة
	2009	2010	
خدمات المجمعات السكنية	31.5%	31.5%	شركة برج هاجر العقارية ش.م.ك. (مقفلة)
شراء وبيع وتطوير العقارات	26.0%	26.0%	شركة الجدايف العقارية ش.م.ك. (مقفلة)
نادي صحي وخدمات معدات رياضية	-	45.0%	شركة القوة القابضة ش.م.ك. (قابضة)

ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
٢١ ديسمبر ٢٠١٠

10- استثمار في شركات زميلة (تتمة)

يوضح الجدول التالي ملخص المعلومات المالية للاستثمار في شركة زميلة.

2009	2010
دينار كويتي	دينار كويتي
12,830,880	12,659,418
17,358,930	16,804,361
(3,026,548)	(4,018,600)
(11,235,932)	(9,933,311)
<u>15,927,330</u>	<u>15,511,868</u>

الحصة في بيان المركز المالي للشركات الزميلة:

موجودات متداولة

موجودات غير متداولة

مطلوبات متداولة

مطلوبات غير متداولة

صافي الموجودات

الحصة في إيرادات وأرباح الشركات الزميلة:

الإيرادات

الربح (الخسارة)

11- دائنات توريق

3,407,000	3,902,589
(353,350)	246,545

2009	2010
دينار كويتي	دينار كويتي
61,333,923	62,950,983
(1,248,142)	(1,032,201)
<u>60,085,781</u>	<u>61,918,782</u>

مجموع المبلغ

ناقصاً: الربح المستحق المؤجل

يحمل دائنو توريق متوسط معدل ربح 7.3% تقريباً (2009، 7.8%) سنوياً. إن القيمة العادلة لدائني التوريق لا تختلف بصورة جوهرية عن القيمة الدفترية حيث إن الأرصدة ذات طبيعة قصيرة الأجل.

تم الحصول على تسهيلات تمويل بمبلغ 42,431,869 دينار كويتي (2009، 41,683,869 دينار كويتي) مضمونة لقاء عقارات استثمارية بقيمة دفترية تبلغ 23,452,033 دينار كويتي في 31 ديسمبر 2010 (2009، 23,328,701 دينار كويتي) واستثمار المجموعة في شركة عنان للتمويل العقاري ش.م.ك. (مقولة)، شركة تابعة لمجموعة بالكامل.



## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة ٢١ ديسمبر ٢٠١٠

### 12- مطلوبات أخرى

2009	2010	
دينار كويتي	دينار كويتي	مصرفات مستحقة
667,019	740,115	دفعات مقدماً من عملاء
540,621	1,018,235	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
156,070	230,853	مبالغ مستحقة إلى مقاولين
418,344	657,816	محتجزات مستحقة
242,050	252,827	دائنون آخرون
859,762	1,447,213	
<u>2,883,866</u>	<u>4,347,059</u>	

### 13- رأس المال وعلوّة إصدار أسهم

المصدر والمدفوع بالكامل		المصرح به		
2009	2010	2009	2010	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
34,194,995	35,904,745	34,194,995	35,904,745	أسهم بقيمة 100 فلس لكل سهم في 1 يناير
1,709,750	1,795,237	1,709,750	1,795,237	الزيادة في رأس المال
<u>35,904,745</u>	<u>37,699,982</u>	<u>35,904,745</u>	<u>37,699,982</u>	

في 23 مارس 2011، اقترح مجلس إدارة الشركة الأم إصدار أسهم منحة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2010، بمبلغ 1.884.999 دينار كويتي تمثل 5 أسهم لكل 100 سهم إلى مساهمي الشركة الأم المدرجين في السجلات كما في تاريخ الجمعية العمومية. يخضع هذا الاقتراح لموافقة الجمعية العمومية لمساهمي الشركة الأم.

في 4 مايو 2010، اعتمدت الجمعية العمومية العادية وغير العادية لمساهمي الشركة الأم أسهم المنحة المقترحة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2009، بمبلغ 1.795.237 دينار كويتي تمثل 5 أسهم لكل 100 سهم إلى مساهمي الشركة الأم المسجلين في تاريخ الجمعية العمومية.

في 11 مايو 2009، وافقت الجمعية العمومية العادية وغير العادية لمساهمي الشركة الأم على اقتراح إصدار أسهم منحة بقيمة 1.709.750 دينار كويتي والتي تمثل 5 أسهم لكل 100 سهم وتوزيع أرباح نقدية بقيمة 3.419.500 دينار كويتي التي تمثل 10 فلس لكل سهم إلى مساهمي الشركة الأم المسجلين كما في تاريخ انعقاد الجمعية العمومية.

إن مكافأة أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 20.000 دينار كويتي (2009؛ 32.000 دينار كويتي) هي ضمن المبلغ المسموح به وفقاً للقوانين المحلية وتخضع لموافقة الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم.

## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

٢١ ديسمبر ٢٠١٠

### 14 - معلومات القطاعات

قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 8 قطاعات التشغيل اعتباراً من 1 يناير 2010. وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 8، فإن أرباح القطاعات المسجلة تستند 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. في المقابل، يتطلب المعيار السابق (معيار المحاسبة الدولي 14 تقارير القطاعات) أن تقوم المنشأة بتحديد مجموعتين من القطاعات (قطاعات الأعمال والقطاعات الجغرافية). إن سياسات القياس التي تستخدمها المجموعة لإعداد تقارير القطاعات وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 8 لا تختلف عن تلك المستخدمة سابقاً في إعداد البيانات المالية المجمعة.

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:

#### إدارة المشاريع والعقارات

المتاجرة في وتأجير المرشحات العقارية والعقارات وتقديم الخدمات الاستشارية وخدمات الإدارة ذات الصلة.

#### الاستثمارات المالية

الاستثمار في الأسهم المحلية والأجنبية والاستثمارات العقارية والاستثمارات في شركات تابعة وزميلة.

#### التمويل العقاري

تقدم مجموعة من الخدمات والمنتجات المالية للشركات والعملاء الأفراد وكذلك تقديم تسهيلات عقارية ومراوحة ووكالة بالإضافة إلى تسهيلات التمويل الإسلامي الأخرى.

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 المجمعة.

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:



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
PI ديسمبر ٢٠١٠

14 - معلومات القطاعات (تتمة)

إدارة المشاريع والعقارات		الاستثمارات المالية		التمويل العقاري		المجموع	
2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
244,655	376,652	1,794,382	914,720	5,555,635	7,321,303	7,594,672	8,612,675
(154,302)	(279,947)	(34,031)	(38,519)	(2,869,237)	(3,453,168)	(3,057,570)	(3,771,634)
90,353	96,705	1,760,351	876,201	2,686,398	3,868,135	4,537,102	4,841,041
						(2,849,215)	(1,639,587)
						1,687,887	3,201,454
إدارة المشاريع والعقارات		الاستثمارات المالية		التمويل العقاري		المجموع	
2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
27,704,844	23,201,200	22,761,507	25,198,362	87,073,598	84,085,350	137,539,949	132,484,912
						1,020,198	1,576,906
						138,560,147	134,061,818
						65,373,777	62,460,307
						1,575,351	2,959,672
						66,949,128	65,419,979

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

٢١ ديسمبر ٢٠١٠

15 - التزامات رأسمالية

يوجد لدى المجموعة التزامات تتعلق بعقارات قيد التطوير بمبلغ 451,114 دينار كويتي (2009: 1,218,379 دينار كويتي).

16 - 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 وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة.

إن المعاملات مع أطراف ذات علاقة المتضمنة في بيان الدخل المجموع هي كما يلي:

المجموع		أطراف أخرى ذات علاقة	الشركات الزميلة	الشركة الأم الكبرى	
2009	2010	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
					بيان الدخل المجموع
510,431	499,815	-	499,815	-	إيرادات تمويل عقاري
318,678	192,911	-	42,437	150,474	أتعاب إدارة
14,000	-	-	-	-	إيرادات أخرى
40,157	298,385	-	-	298,385	تكاليف تمويل
					بيان المركز المالي المجموع
5,593,275	6,088,092	-	-	-	مدينو تمويل إسلامي
4,245,333	1,715,259	524,671	883,073	307,515	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
3,919,319	3,717,704	-	-	3,717,704	دائنو تورق
1,563,421	683,287	457,572	107,488	118,227	مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة
					مدفوعات الإدارة العليا: (بيان الدخل المجموع)
416,318	489,072				رواتب ومزايا أخرى قصيرة الأجل
62,871	72,253				مكافأة نهاية الخدمة

سجلت المجموعة أتعاب إدارة بمبلغ 150,474 دينار كويتي (2009: 266,928 دينار كويتي) لقاء بعض الخدمات المقدمة من قبل المجموعة إلى الشركة الأم الكبرى. وقد تم تسوية الأتعاب المكتسبة مقابل مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة.



## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

٢١ ديسمبر ٢٠١٠

### 17 - 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 ويتحمل كل فرد بالمجموعة مسؤولية التعرض للمخاطر فيما يتعلق بالمسؤوليات المنوطة به داخل المجموعة.

تتعرض المجموعة لمخاطر معدلات الربح ومخاطر أسعار الأسهم ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة ومخاطر تحويل العملات.

تقوم الإدارة العليا بالمجموعة بالإشراف على إدارة هذه المخاطر. يقوم مجلس الإدارة بمراجعة واعتماد سياسات إدارة كل من هذه المخاطر المبينة أدناه.

#### مخاطر معدلات الربح

تنشأ 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.

#### مخاطر أسعار الأسهم

يبين الجدول التالي حساسية التغيرات المتراكمة 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.

2009		2010	
التأثير على حقوق الملكية	التغيرات في أسعار الأسهم	التأثير على حقوق الملكية دينار كويتي	التغيرات في أسعار الأسهم
دينار كويتي	%	%	
16,629	10+	13,895	10+

#### مخاطر الائتمان

تسعى المجموعة للحد من مخاطر الائتمان فيما يتعلق بالعملاء 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.

إن رصيد مديني التمويل الإسلامي لدى المجموعة غير متأخر الدفع أو منخفض القيمة، باستثناء أرصدة بمبلغ 2,573,443 دينار كويتي (2009؛ 4,543,890 دينار كويتي) متأخرة الدفع حتى 90 يوماً.

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

ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

٢١ ديسمبر ٢٠١٠

17 - إدارة المخاطر (تتمة)

مخاطر الائتمان (تتمة)

الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان

فيما يلي إجمالي التعرض لمخاطر الائتمان على الموجودات المالية:

2009	2010	
دينار كويتي	دينار كويتي	
11,677,033	12,534,046	أرصدة لدى البنوك (باستثناء النقد في الصندوق)
5,226,265	17,226,265	ودائع استثمارية
54,616,153	45,563,786	مديون تمويل إسلامي
<u>71,519,451</u>	<u>75,324,097</u>	

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

تركز مخاطر الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان

إن الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان مقابل طرف منفرد كما في 31 ديسمبر 2010 بلغ 6,088,092 دينار كويتي (2209,275,593 دينار كويتي) قبل احتساب الضمانات التي تمت تغطيتها بالكامل بضمان عقاري.

الضمانات

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

تراقب المجموعة القيمة العادية للضمانات وتطلب ضمانات إضافية وفقاً للاتفاقيات المتضمنة عند الضرورة.

إن القيمة العادية للضمانات التي تحتفظ بها المجموعة فيما يتعلق بتسهيلات التمويل التي تم التحديد بصورة فردية أنها منخفضة القيمة في 31 ديسمبر 2010 بمبلغ 11,121,424 دينار كويتي (2009, 11,018,900 دينار كويتي)

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 2010 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 2010
62,950,983	4,842,654	14,172,889	43,935,440	داشوتورق
683,287	-	683,287	-	مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة
<u>4,347,059</u>	<u>124,033</u>	<u>3,946,697</u>	<u>276,329</u>	مطلوبات أخرى
<u>67,981,329</u>	<u>4,966,687</u>	<u>18,802,873</u>	<u>44,211,769</u>	



## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

٢١ ديسمبر ٢٠١٠

### 17 - إدارة المخاطر (تتمة)

#### مخاطر السيولة (تتمة)

المجموع	1 إلى 5 سنوات	3 إلى 12 شهراً	3 أقل من أشهر	في 31 ديسمبر 2009
886,911	-	886,911	-	دائناً وإجارة
61,333,923	1,582,294	17,574,624	42,177,005	دائناً وتورق
1,563,421	-	1,563,421	-	مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة
2,883,866	1,086,337	1,797,529	-	مطلوبات أخرى
<u>66,668,121</u>	<u>2,668,631</u>	<u>21,822,485</u>	<u>42,177,005</u>	

#### 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 2010 على موجوداتها ومطلوباتها النقدية لغير أغراض المتاجرة وتدفعاتها النقدية المتوقعة.

#### 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 2010 و31 ديسمبر 2009. يتكون رأس المال من حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم ويقدر ذلك بمبلغ 70,263,369 ديناراً كويتي كما في 31 ديسمبر 2010 (2009: 68,641,839 ديناراً كويتي).

### 18 - القيمة العادلة للأدوات المالية

تتكون الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية.

تتكون الموجودات المالية من النقد والأرصدة لدى البنوك والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل والموجودات المالية المتاحة للبيع والمدينين. وتتكون المطلوبات المالية من دائني الإجارة ودائني التورق والمطلوبات الأخرى.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

٢١ ديسمبر ٢٠١٠

18 - القيمة العادلة للأدوات المالية (تتمة)

الجدول الهرمي للقيمة العادلة

كما في 31 ديسمبر 2010، احتفظت المجموعة بالموجودات المالية التالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة.

تستخدم المجموعة الجدول الهرمي التالي لتحديد القيمة العادلة للموجودات المالية والإفصاح عنها حسب أسلوب التقييم:

- المستوى 1: الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات المماثلة أو المطلوبات المماثلة
- المستوى 2: أساليب أخرى التي تكون جميع مدخلاتها لها تأثيراً ملموساً على القيمة العادلة المسجلة معروضة بشكل مباشر أو غير مباشر
- المستوى 3: الأساليب التي تستخدم مدخلات ذات التأثير الجوهري على القيمة العادلة المسجلة والتي لا تستند إلى المعلومات المعروضة في السوق.

يوضح الجدول التالي تحليل الموجودات والمطلوبات المالية المدرجة بالقيمة العادلة حسب مستويات الجدول الهرمي للقيمة العادلة:

القيمة العادلة	المستوى 1	المستوى 2	المستوى 3	إجمالي
31 ديسمبر 2010	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال				
بيان الدخل	5,890	-	-	5,890
استثمارات متاحة للبيع:				
أوراق مالية مسعرة	138,947	-	-	138,947
أوراق مالية غير مسعرة	-	-	454,362	454,362
صناديق مدارة غير مسعرة	-	228,027	1,520,477	1,748,504
	<u>144,837</u>	<u>228,027</u>	<u>1,974,839</u>	<u>2,347,703</u>

31 ديسمبر 2009

استثمارات بالقيمة العادلة من خلال

القيمة العادلة	المستوى 1	المستوى 2	المستوى 3	إجمالي
31 ديسمبر 2009	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال				
بيان الدخل	7,594	-	-	7,594
استثمارات متاحة للبيع:				
أوراق مالية مسعرة	166,293	-	-	166,293
أوراق مالية غير مسعرة	-	-	850,462	850,462
صناديق مدارة غير مسعرة	-	368,731	1,326,577	1,695,308
	<u>173,887</u>	<u>368,731</u>	<u>2,177,039</u>	<u>2,719,657</u>

خلال السنة، لم توجد أي تحويلات بين مستويات الجدول الهرمي.