



التقرير السنوي ٢٠١٠





شركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك (مقفلة)

ص.ب ٩٧٠ الصفاة
الرمز البريدي ١٣٠١٠ الكويت
تلفون : ٢٠٠ / ٩٦٥ ٢٢٩٦ ٦١٠٠ +
فاكس : ٩٦٥ ٢٢٩٦ ٦٠٨٨ +

www.injazat.com



سمو الشيخ
ناصر محمد الأحمد الصباح
رئيس مجلس الوزراء



سمو الشيخ
نواف أحمد الجابر الصباح
سمو ولي العهد



سمو الشيخ
صباح أحمد الجابر الصباح
أمير دولة الكويت

أعضاء مجلس الإدارة

محمد عبد اللطيف الشايع
رئيس مجلس الإدارة

فيصل فهد الشايع
نائب رئيس مجلس الإدارة

محمد إبراهيم الفرحان
العضو المنتدب

خالد عبد المحسن الصقر
عضو مجلس الإدارة

محمد عبد الحميد المرزوق
عضو مجلس الإدارة

المحتويات

١	كلمة رئيس مجلس الإدارة
١٠-٣	مشاريع الشركة
١٣-١٢	أداء الإقتصاد المحلي
١٥-١٤	أداء قطاع العقار المحلي
١٧-١٦	التحليل المالي لأداء الشركة
١٩-١٨	تحليل أداء السهم
٢٣-٢٢	تقرير مراقبي الحسابات
٢٤	بيان الدخل المجمع
٢٥	بيان الدخل الشامل المجمع
٢٦	بيان المركز المالي المجمع
٢٧	بيان التدفقات النقدية المجمع
٢٩-٢٨	بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
٥٩-٣٠	ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كلمة رئيس مجلس الإدارة

حضرات السادة مساهمي شركة إنجازات للتنمية العقارية

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،

وعلى صعيد إيرادات الشركة فقد بلغت ٧,٩ مليون دينار كويتي في نهاية عام ٢٠١٠ وانخفضت المصاريف إلى ٧,٤ مليون دينار كويتي في نهاية عام ٢٠١٠ مقابل ١٢,٧ مليون دينار كويتي في عام ٢٠٠٩ أي بنسبة إنخفاض بلغت ٤١% وبذلك يصل صافي الربح ١,٣ مليون دينار كويتي في نهاية عام ٢٠١٠ وذلك بعد الخسارة في عام ٢٠٠٩ والبالغة ٢٠,١٩ مليون دينار كويتي.

لقد حرصت الشركة خلال هذا العام، كما يتضح من الأرقام أعلاه، على تركيز جهودها ومطاقاتها من أجل العودة إلى سابق عهدها بعد تغطية خسائر العام الماضي. وسوف تسعى إلى مواصلة أنشطتها التشغيلية وتنفيذ خططها والاستمرار بإذن الله في تطوير استثماراتها محلياً وإقليمياً ودولياً، وفي سبيل ذلك تعمل الشركة على مواصلة بحثها عن الفرص المتميزة والدخول إلى أسواق جديدة وخلق تحالفات إستراتيجية تسهم في تعزيز أهدافها وتبوء مركز ريادي تستحقه.

وفي الختام فإنني بهذه المناسبة أود أن أعرب باسمي وباسم زملائي أعضاء مجلس الإدارة وكافة العاملين لمساهمينا الكرام عن عميق شكرنا وتقديرنا على ثقتهم الغالية ودعمهم المتواصل الذي يشكل مصدر إلهام لنا ويدفعنا إلى مزيد من العمل والإنجاز. كما أود أن أشكر إدارة الشركة وكافة العاملين فيها على جهودهم المخلصة أملاً من الجميع بذل المزيد من الجهد والعمل الدؤوب من أجل الانتقال بشركتنا إلى مستويات أعلى من العمل العقاري المتميز.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،،

يسرني بالأصالة عن نفسي وبالنيابة عن زملائي أعضاء مجلس الإدارة والجهاز التنفيذي للشركة، أن أتقدم لكم بجزيل الشكر على مشاركتكم ويطيب لي أن أقدم لكم التقرير السنوي لشركة إنجازات للتنمية العقارية متضمناً نتائج أعمال الشركة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠.

واصلت الشركة خلال هذا العام تنفيذ أنشطتها المختلفة من خلال بيع كامل حصتها في برج الداو، والذي يعتبر أداة استثمارية فريدة وجديدة تصاف إلى الأدوات الإستثمارية المتاحة وذلك من حيث كونه أول مبنى تجاري يتيح فرصة تملك أدوار مكتبية تجارية في دولة الكويت خلافاً لما عرف عليه من بيع أو شراء مبنى بالكامل. كما جذب البرج بموقعه الاستراتيجي المتميز وتصميمه الراقى أنظار المشترين فتوالت العروض لتحقيق الشركة أرباحاً مجزية من عملية البيع. وعليه فإن الشركة تستعد إلى الانتقال خلال هذا العام إلى برج إنجازات الذي تم استكمالته خلال عام ٢٠١٠ والذي لا يقل عن برج الداو من حيث التصميم والجودة، كما ستعرض أدواره التجارية للبيع على غرار الإستراتيجية التي اتبعت في برج الداو. كما قامت الشركة بالبدء بتطوير البنية التحتية لأحد أصولها في المملكة العربية السعودية والواقعة في منطقة الدمام وإعادة فرزها وتقسيمها إلى عدة قطع قابلة للبيع.

بدأ العالم خلال هذا العام يلتقط أنفاسه ويستعيد انتعاشه بعد عامين على اندلاع الأزمة المالية العالمية التي طالت آثارها جميع الشركات المحلية والإقليمية والعالمية، وعلى الرغم من أننا لا نزال نرقب بحذر بوادر انتهاء هذه الأزمة بانتظار المزيد من الانتعاش الحقيقي، استطاعت الشركة المحافظة على قيم أصولها ومركزها المالي خلال عام ٢٠١٠. فقد بلغت أصول الشركة ١٦٧,٧ مليون دينار كويتي منخفضة من ١٧٠,٦ مليون دينار كويتي في عام ٢٠٠٩ أي بنسبة إنخفاض بسيطة بلغت ١,٧%، فيما انخفضت حقوق المساهمين من ٦٠,٢ مليون دينار كويتي في عام ٢٠٠٩ إلى ٥٩,٥ مليون دينار كويتي في نهاية عام ٢٠١٠ أي بنسبة إنخفاض بلغت ١,٢٦%.



محمد عبد اللطيف الشايح
رئيس مجلس الإدارة

المقدمة

تواصل شركة إنجازات للتنمية العقارية بناء إسمها البارز و وضع بصمتها المضيئة في مجالي التطوير والاستثمار العقاري، لتصبح العلامة الفارقة للتميز والتفوق بين مثيلاتها في مجال الاستثمار العقاري، فهي تضي بخطى أكيدة لتعزز سمعتها الطيبة ذات الثقة والتميز، وذلك من خلال سعيها الدؤوب على توظيف أصول وموارد المساهمين والعملاء في أفضل الفرص الإستثمارية العقارية مما يضمن للجميع تحقيق أفضل قيمة مضافة على كافة الأصعدة محلياً وإقليمياً ودولياً. كل هذا لم يكن ممكناً لولا وجود طاقم إداري ملتزم ذو كفاءة، يعمل وفق خطط مدروسة بخبرة وحنكة يحدوهما معايير نزاهة شخصية ومهنية.

وقد وضعت شركة إنجازات للتنمية العقارية، منذ البدء، نصب عينها هدفاً ثابتاً بنت عليه إستراتيجية عملها، ألا وهو تحقيق التنوع على المستويين الجغرافي والنوعي وذلك لتحقيق التوازن المنشود بين المشاريع المدرة للدخل والمشاريع التطويرية والمتاجرة بالأراضي الواعدة. وقد تكون النظرة التفصيلية على مشاريع الشركة الإستثمارية والتطويرية محلياً وإقليمياً وعالمياً، أصدق وأبلغ في عكس الصورة الحقيقية لإستراتيجية الشركة وتطبيقها الفعلي.

مشاريع الشركة

الصعيد المحلي

على الصعيد المحلي، تسعى شركة إنجازات في تطبيق إستراتيجيتها الهادفة دائماً لخلق التنوع المدروس في أصولها، شاملةً بذلك المتاجرة في الأراضي وتطوير المشاريع العقارية وذلك بهدف الإستفادة من النمو في قيمتها وجني العوائد المجزية من العقارات المدرة للدخل.



برج الداو

يقع برج الداو الذي تم الانتهاء من تشييده في أواخر عام ٢٠٠٦ والاحتفال رسمياً بافتتاحه في نوفمبر من عام ٢٠٠٧، في منطقة (شرق) على مساحة أرض تبلغ ٢,٠٠٠ متر مربع ويتألف من ٣٣ دوراً بمساحة بناء إجمالية حوالي ٢٤,٠٠٠ متر مربع. ويعتبر هذا البرج الأول من نوعه في سوق الاستثمار العقاري باعتباره أداة استثمارية فريدة وجديدة وذلك من حيث توفير أدوار مكتبية تجارية للمتلين في دولة الكويت. فقد أتاح المشروع فرصة للمستثمرين لامتلاك مقار دائمة لهم الأمر الذي شكل تلبية موفقة لحاجات السوق المحلي. هذا وفي ضوء ما يتمتع به البرج من موقع إستراتيجي متميز فضلا عن تصميمه الراقى، فقد جذب اهتمام المشترين، فتم بيع البرج بالكامل خلال الربع الأخير من هذا العام.

شركة إنجاز للمباني العقارية

قامت شركة إنجازات للتنمية العقارية في سبتمبر من عام ٢٠٠٧ بالمشاركة مع كل من شركة المباني وشركة الشايح المتحدة وبنسب ٤٠٪، ٤٠٪ و ٢٠٪ على التوالي بتأسيس شركة إنجاز للمباني العقارية برأس مال يبلغ ٢٥ مليون دينار كويتي، وذلك بهدف الاستثمار في الفرص العقارية في دول مجلس التعاون الخليجي، وقد قامت الشركة منذ تأسيسها بشراء عدة أراضٍ في المملكة العربية السعودية ودولة الإمارات العربية المتحدة بهدف تطويرها أو إعادة بيعها.

أراضي للمتاجرة والتطوير

يحفل جدول الشركة بالعديد من المشروعات المتميزة والأفكار التطويرية، وهي جزء لا يتجزأ من خطة الشركة الساعية إلى اكتشاف واقتناص الفرص العقارية والإستثمارية لا سيما على المستوى المحلي. وفي هذا الإطار، قامت الشركة بتملك العديد من الأراضي المتميزة في عدة مناطق منها شرق والشويخ، لما لهذه المواقع من قيمة عقارية استثمارية مستقبلية. ولم تأل الشركة جهداً في استصدار التراخيص وإعداد المخططات اللازمة لتطوير أو المتاجرة بهذه الأراضي واستثمارها لتحقيق عوائد مجزية.



دول مجلس التعاون الخليجي

تلبية لإستراتيجية الشركة الرامية إلى تحقيق التنوع الجغرافي الذي يوفر الاستفادة القصوى من الفرص الاستثمارية المتاحة خارج السوق المحلي، فقد امتدت أنشطة الشركة إلى عدد من الدول الخليجية المجاورة والتي شملت حتى الآن مملكة البحرين وقطر والإمارات العربية المتحدة والمملكة العربية السعودية، وذلك عبر الاستثمار في فرص عقارية مجدية تضمن تقديم قيمة مضافة للشركة ومساهمتها.

مملكة البحرين

لا يزال سوق مملكة البحرين يشكل أحد أبرز الأسواق الواعدة في منطقة الخليج العربي، لاسيما أن المملكة قد نجحت في تفادي بعض المعوقات الاقتصادية التي تعاني منها دول مجلس التعاون الأخرى والناجمة أساساً عن اعتمادها على النفط والغاز كمصدر أساسي للدخل. فقد ساهمت كلاً من السياستين المالية والنقدية التوسيعيتين مع استمرار السياسة السكانية التوسعية في إرتفاع معدلات النمو الحقيقي ودفع عجلة النشاط والازدهار في البلاد وتعزيز الجهود التي تقوم بها الحكومة البحرينية من أجل تحسين وتطوير البنية التحتية وشبكة المواصلات وما صاحب ذلك من انفتاح على الدول المجاورة. وتحقيقاً لإستراتيجية شركة إنجازات في اغتنام الفرص المتميزة وحرص إدارتها على الانضمام إلى هذا الركب الاقتصادي الواعد فقد قامت بتعزيز نشاطها في مجال التطوير العقاري وقطاع الإنشاءات في مملكة البحرين.

شركة الداو العقارية

تم تأسيس شركة الداو العقارية في عام ١٩٩٩ كشركة بحرينية مملوكة بالكامل لشركة إنجازات، وذلك بهدف الاستثمار والتطوير والمتاجرة في القطاع العقاري في مملكة البحرين. وقد حققت الشركة منذ تأسيسها نتائج طيبة عبر عدد من صفقات البيع والشراء. وقد قامت الشركة في خلال الربع الثاني من هذا العام بإكمال إنجاز مشروع مخازن ومستودعات في مشروع مرسى البحرين والبدء بتأجيره وذلك بهدف تعزيز أصولها المدرة للدخل. ولا تزال الشركة تمتلك عدة أراضٍ في مواقع متميزة مثل السيف وسار ورأس زويد.

برج إنجازات



يقع برج إنجازات في منطقة شرق في قلب العاصمة. وهو برج تجاري يوفر مساحة بناء إجمالية تبلغ ١٥,٠٠٠ متر مربع ومساحة متاحة للاستخدام تصل حتى ٨,٤٠٠ متر مربع. يتكون البرج من ٢٨ طابقاً، حيث تشرف الأدوار العليا من البرج على إحدى المناطق الحيوية في العاصمة. ويتميز البرج بموقعه الإستراتيجي وقربه من الطرق الرئيسية التي تربط المنطقة بالمرفق الهامة. هذا فضلاً عن أن البرج يعتبر من المباني الذكية التي توفر أهم وسائل الإتصال الحديثة. وقد تم الإنتهاء من العمل في البرج واكتمال إنجازه في عام ٢٠١٠.

شركة المال وعقار للمشاريع المشتركة

قامت شركة إنجازات بالتعاون مع شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك بتأسيس «شركة المال وعقار للمشاريع المشتركة» في الربع الثالث من عام ٢٠٠٥ وذلك بهدف تطوير برج مكثبي بمساحة بناء إجمالية ٣٥,٠٠٠ متر مربع على مساحة أرض ٣٠٠٠ متر مربع في منطقة شرق. وتبلغ ملكية شركة إنجازات في هذه المشاركة نحو ٦٦,٦٪ في حين تبلغ ملكية شركة عقار ما يعادل ٣٣,٣٪. ومن المأمول أن يشكل هذا المشروع إضافة متميزة لهذه المنطقة التي تشهد تطوراً متواصلاً يعزز من مكانتها كمدينة ذات أهمية تجارية لاسيما وأن فكرة تصميم البرج فاز بها مكتب W.S. Atkins العالمي ضمن مسابقة معمارية وكذلك فاز التصميم بجائزة MIPIM للتصاميم المعمارية المستقبلية عن فئة المكاتب لسنة ٢٠٠٧ والتي تعد جائزة مرموقة في أوساط الخبراء العقاريين، حيث تُمنح الجائزة خلال معرض MIPIM الذي يقام سنوياً في مدينة كان الفرنسية.



مشروع الشويخ

قامت الشركة في خلال عام ٢٠٠٧ بشراء أراضٍ بمساحة ٢٥,٣٠٠ متر مربع في منطقة الشويخ الصناعية وذلك بغرض تطويرها إلى مجمع متعدد الأنشطة يضم محلات تجارية ومكاتب بمساحة بناء إجمالية تبلغ حوالي ٨٣,٥٣٣ مترمربع. ومساحة تأجيرية تبلغ ٣٨,٩٨٢ متر مربع ويحتوي المشروع على محلات تجارية موزعة على السرداب والدور الأرضي ومكاتب من الدور الأول بالإضافة إلى مواقف للسيارات وقد قامت شركة SSH International بإعداد تصاميم المشروع.



مبنى الضجيج

يقع مبنى الضجيج في منطقة الفروانية وقد تم شراؤه في عام ٢٠٠٣ ليشكل أحد روافد الدخل بالنسبة لشركة إنجازات، فضلاً عما يسهم به من تعزيز إستراتيجية الشركة الرامية إلى التوسع محلياً لاسيما في المشاريع ذات العوائد المنتظمة. وتبلغ المساحة المؤجرة فيه حالياً حوالي ١٠,٦٣٤ متر مربع، وهو مستغل من خلال عقود حكومية طويلة الأجل.



مشروع المحيصة

يقع هذا المشروع في منطقة المحيصة في دولة الإمارات العربية المتحدة ويغطي مساحة تبلغ حوالي ٥٧,٠٠٠ قدم مربع، حيث يتكون من طابقين ويحتوي على ٤٠١ غرفة. وقد قامت الشركة بشراء هذا المشروع في سبتمبر ٢٠٠٧ وذلك بالمنافسة مع شركة فيرست العقارية - مملكة البحرين. حيث يأتي تلبية لإستراتيجية الشركة الرامية إلى الاحتفاظ بمشاريع مدرة للدخل.



شركة البرشاء العقارية

قامت الشركة وبالمشاركة مع شركتي عقار للإستثمارات العقارية وشركة نظم تحليل المشاريع - بروجكس بتطوير مشروع مبنى مكاتب مكون من ٦ طوابق مكتبية بالإضافة إلى طابق أرضي تجاري بمساحة بناء إجمالية تبلغ ٣٠٥,٠٠٠ قدم مربع. وقد تم إكمال إنجاز المشروع في خلال الربع الرابع من عام ٢٠٠٩. وقامت إدارة المبنى بالمباشرة بتأجيره منذ الربع الأول من هذا العام.



أراضي أم القيوين

تملكت الشركة في خلال العامين ٢٠٠٦ و ٢٠٠٧ مجموعة من الأراضي في إمارة أم القيوين. تقع المجموعة الأولى والتي تبلغ إجمالي مساحتها حوالي ٥٦,٧٠٠ متر مربع، في منطقة أم الشعوب، وتقع المجموعة الثانية والتي تبلغ إجمالي مساحتها حوالي ٦,٢٧٢ متر مربع في منطقة الميدان. تعزم الشركة على الاحتفاظ بتلك الأراضي ومن ثم بيعها في خلال السنتين القادمتين للانتفاع من الارتفاع المتوقع في سعرها .



مشروع جبل علي (I)

قامت الشركة بتملك قطعة أرض في فبراير من عام ٢٠٠٨ بمساحة ٢٠,٠٠٠ قدم مربع في منطقة جبل علي الصناعية في دولة الإمارات العربية المتحدة وذلك بهدف تطويرها إلى مشروع سكن للعمال. وسوف يتكون المشروع المزمع تنفيذه من مبنى يتكون من أربع طوابق بالإضافة إلى طابق أرضي بمساحة بناء إجمالية ٧٧,٨٦٩ قدم مربع ويحتوي على ٢٤٨ غرفة.

مشروع جبل علي (II)

في يوليو ٢٠٠٨ قامت الشركة وبالمشاركة مع مستثمرين إستراتيجيين ومحليين بتملك قطعتي أرض في منطقة جبل علي - دبي، بمساحة إجمالية تبلغ ٤١,٩٨٠ قدم مربع، وذلك من أجل تطويرها إلى مشروع سكن عمال بمساحة بناء إجمالية تبلغ حوالي ١٧٦,٨٨٨ قدم مربع على أن يوفر المشروع حوالي ٥٧٦ غرفة.



شركة فيرست العقارية

قامت شركة إنجازات للتنمية العقارية في عام ٢٠٠٢ بتأسيس شركة فيرست العقارية في مملكة البحرين وبحرص متساوية مع شريك بحريني ذو خبرة عريقة في قطاعي الإنشاء والعقار وذلك بغرض بناء وتطوير المجمعات السكنية. وفي عام ٢٠٠٥ تم إعادة هيكلة الشركة وزيادة رأسمالها إلى ٣٠ مليون دينار بحريني وذلك بإضافة بعض الأصول الجديدة إليها وإتاحة الفرصة لدخول مساهمين جدد. وقد وصلت شركة فيرست العقارية بتوسيع أنشطتها من خلال المحافظة على جودة أداء أصولها الحالية المدرة للدخل والتي تتمتع بنسبة إشغال عالية، إلى جانب مواصلة الإستثمار في مشاريع مستقبلية واعدة مستفيدة مما تحتفظ به من أراضي وأصول قابلة للتطوير في مواقع متميزة ذات بعد إستراتيجي، حيث قامت الشركة في شهر إبريل من هذا العام بافتتاح ذي ون هاندرد رزندنس (100 Residence) الواقع في منطقة الفاتح في الجفير وهو مكون من ١٠٠ شقة سكنية مؤثثة بالكامل. كما قامت الشركة بالمباشرة بإعداد التصاميم الهندسية لتطوير برج سكني بمساحة بناء إجمالية ٣٤,٢٦٩ متر مربع على إحدى أراضيها الواقعة في منطقة السيف، ويتكون هذا البرج من ٢٧ طابق ويحتوي على ٢٠١ وحدة سكنية ما بين ٩٦ قصيرة الأمد و١٠٥ طويلة الأمد ليكون هذا البرج إضافة أخرى لمشاريعها المدرة للدخل.



الإمارات العربية المتحدة

قامت الشركة منذ عام ٢٠٠٥ بتعزيز تواجدتها في دولة الإمارات المتحدة انطلاقاً من خطتها الرامية إلى تنوع مصادر الدخل وتوزيع المخاطر وتزامناً مع انطلاقها الإقليمية الواعدة في كل أسواق المنطقة الهامة، حيث تملك الشركة عدة أراضي، في منطقة القوز والبرشاء الأولى والجدايف وجبل علي في إمارة دبي بالإضافة إلى أراضي في إمارة أم القيوين وأبو ظبي بهدف الإستفادة من النمو المتزايد في المنطقة والتسهيلات المتاحة للمستثمرين العرب والأجانب.

مشروع القوز السكني (I)

يقع مشروع القوز السكني في إمارة دبي على أرض تبلغ مساحتها ١٠٠,٠٠٠ قدم مربع، وبمساحة بناء إجمالية تبلغ حوالي ٢٢٧,٠٠٠ قدم مربع. ويتكون المشروع من مبنين لسكن العمال، ويوفر ٦٢٠ غرفة بالإضافة إلى مكاتب ومحلات تجارية. وقد قامت الشركة في يونيو ٢٠٠٧ ببيع ٥٠% من حصة المشروع لإحدى الشركات الكويتية بعد الانتهاء من إنجازه وتأجيره بالكامل.



مشروع القوز السكني (II)

قامت الشركة بإنجاز المشروع الثاني لسكن العمال في منطقة القوز وتأجيره بالكامل في ديسمبر من عام ٢٠٠٧، حيث تبلغ المساحة الإجمالية للأرض المقام عليها المشروع حوالي ٥٠,٠٠٠ قدم مربع، في حين تبلغ المساحة الإجمالية للبناء حوالي ١١٤,٠٠٠ قدم مربع، ويتكون المشروع من ٣١٠ غرفة بالإضافة إلى مكاتب ومحلات تجارية.



في السنوات القليلة الماضية، شهد الاقتصاد القطري فقرة نوعية هائلة ونموً مطرداً بفضل سياسة الإنفتاح الاقتصادي لتنضم قطر لركب التجارة العالمية بتبنيها سياسة الإقتصاد الحر ولتمتعها بثراء نفطي ومركز متقدم بين الدول المصدرة للغاز الطبيعي المسال، كما أن قيامها بإصلاحات إقتصادية فعالة، كانت سبباً بأن تصبح قطر من أكبر الدول جذباً للإستثمارات الأجنبية. وتماشياً مع استراتيجية الشركة في اقتناص الفرص الإستثمارية، بادرت الشركة في ديسمبر من عام ٢٠٠٥ بتملك ١٠٠٪ من قطعة أرض تجارية في منطقة لوسيل بمساحة ٥,٨٤٦ متر مربع، ثم مشاركة شركة الشال للاستشارات الاقتصادية بالمنافسة في تملك قطعتي أرض، واحدة متعددة الأغراض بمساحة ١٤,٢٣٠ متر مربع تم شراؤها في يناير ٢٠٠٦. والأخرى سكنية بمساحة ٤,٧٥١ متر مربع تم شراؤها في مارس ٢٠٠٨. وقامت الشركتان بتأسيس شركة أمواج العقارية - شركة قطرية ذ.م.م. وذلك بهدف تملك وتطوير أراضي لوسيل التجارية وإدخال مساهمين جدد.



صندوق ألفا للإجارة

قامت الشركة خلال الربع الأخير من عام ٢٠٠٣ بتأسيس وطرح صندوق عقاري يتفق مع أحكام الشريعة الإسلامية وهو «صندوق ألفا للإجارة»، بهدف الاستثمار في قطاع الأبنية المكتبية والمخازن ذات العوائد المجزية في المدن الفرنسية الواقعة بين العاصمة الفرنسية باريس في الشمال ومرسيليا في الجنوب الشرقي.



للإستفادة من النمو المتزايد في بلغاريا قامت الشركة في بداية عام ٢٠٠٧ وعبر شركتي إي أر سي جلوبال بارتيز ويورو كاييتال، بالاستثمار في برنامج لشراء أراضي في مدينة صوفيا فتملكت ثلاث أراضي الأولى في منطقة ليولين في الجزء الغربي من مدينة صوفيا والثانية في منطقة باترستيا في الجنوب الغربي من صوفيا والثالثة ليك فيو (Lake View) والتي تبعد ١,٥ كيلو متر من الأرض الثانية. وتهدف الشركة من خلال استثمارها في منطقة ليولين إلى دمج الأراضي التي استعادها السكان بعد سيطرة الدولة عليها لأكثر من خمسين عاماً في ظل الحكم الشيوعي ومن ثم المتاجرة بها وبيعها كأرض صالحة لبناء مجمع تجاري. أما بالنسبة لاستثمار الشركة في باترستيا وليك فيو فإن الشركة تهدف إلى تجهيز هذه المواقع واستخراج كافة التراخيص الخاصة بتطويرها لوحدة سكنية ثم بيعها كقطع قبل التطوير أو على مراحل في خلال فترة التطوير. وتجدر الإشارة إلى أن منطقتي باترستيا وليك فيو تبعدان حوالي ٦ كيلومترات عن مركز المدينة وتتميزان بموقع أحاذ حيث تقع على سفوح جبل فيتوشا وتطل على مناظر خلابة عبر ضفاف بحيرة بانشيريفو.



لم يكن توسع الشركة في المنطقة ليكتمل ويتحقق دون دخولها السوق السعودي بما يتمتع به من إتساع وتنوع وتطور مطرد في ضوء الحركة العقارية المتسارعة والتشريعات الجديدة التي تشهدها المملكة مؤخراً. وتعد منطقة الدمام من أكثر المناطق التي تشهد تطوراً معمارياً في المملكة مما يجعلها قبلة للمستثمرين العقاريين. ومن هذا المنطلق بادرت الشركة في ديسمبر ٢٠٠٧ إلى المساهمة مع أطراف أخرى في شراء قطعة أرض متعددة الأغراض في منطقة الدمام (الشرقية) بمساحة ٢٢٣,٣٧٢ متر مربع. وتهدف الشركة من هذا الإستثمار إلى تقسيم الأرض لتطوير جزء منها وبيع الجزء الآخر. وقد بدأت الشركة والمطور الرئيسي بالمباشرة بأعمال البنية التحتية للمشروع التي يتوقع الإنتهاء منها في نهاية الربع الأول من عام ٢٠١١.



محفظة ثرينيدل العقارية

في يونيو ٢٠٠٨ قامت الشركة بالمشاركة مع شركاء عالميين إي أر سي جلوبال ليميتيد وسي تي كورت إنفستمنت بالإستثمار في محفظة ثرينيدل العقارية. تكونت المحفظة منذ تأسيسها من ١٩ مبنى متنوع ما بين صناعي وتجاري، ويقع كل منها في مناطق متفرقة من المملكة المتحدة وكان الهدف من هذا الاستثمار هو الحصول على عوائد ثابتة وشبه مستقرة لفترة لا تتجاوز عن ٤ سنوات وقد باشر مدرء المحفظة في خلال هذا العام البدء بتسويقها وبيع أصلين من أصل ١٩.

أما على الصعيد الدولي فقد استهدفت شركة إنجازات بعض الفرص العقارية المجدية في عدد من الدول الأوروبية وأمريكا الشمالية وذلك إما بالاستثمار المباشر في أراض ومشاريع تحت التطوير أو في الاستثمار غير المباشر في صناديق عقارية تمنح المستثمر الفرصة للحصول على دخل ثابت وزيادة في رأس المال، حيث عهدت بعملية إدارة هذه الاستثمارات إلى شركاء ذوي خبرة ودراية في إدارة الأصول العقارية من أجل ضمان حسن إدارتها وتحقيق الإيرادات المستهدفة.



إلدرادو

قامت الشركة في عام ٢٠٠٤ بتملك حصة رئيسية في إحدى الأراضي الواقعة في ولاية تكساس مدينة ماكينني وذلك بغرض تقسيمها وبيعها على مراحل. وتتميز الأرض بموقع استراتيجي قريب من الطرق الرئيسية وفي منطقة حديثة الإنشاء، وقد تم البدء ببيع بعض القطع تماشياً مع إستراتيجية الاستثمار.

صندوق شمايل للعقارات الأمريكية

قامت الشركة في النصف الثاني من عام ٢٠٠٤ بالمشاركة مع شركة الشال للاستثمار ش.م.ك. (كمدراء للصندوق) وشركة جروفز للخدمات العقارية (كمدير لأصول الصندوق) بتأسيس صندوق عقاري يتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية وهو صندوق شمايل للعقارات الأمريكية. ويقوم الصندوق بالاستثمار في قطاع المكاتب في مناطق متفرقة من الولايات المتحدة الأمريكية.



برستون كريك

قامت الشركة في عام ٢٠٠٥ بتملك حصة رئيسية في أحد الأراضي الواقعة في ولاية تكساس مدينة - بلانو، وذلك بغرض تطويرها إلى مجمع تجاري لتأجيره ثم بيعه بالكامل. وتتميز هذه الأرض بموقع إستراتيجي حيث تقع بين مدينتي بلانو وفرييسكو. وتقوم إستراتيجية المشروع على انجازه في مرحلتين متلاحقتين بمساحة تأجيرية ٨٠,٧٥٠ قدم مربع. تم البدء بتنفيذ المشروع في فبراير من عام ٢٠٠٦ وقد تم إنجازه بالكامل في أغسطس من عام ٢٠٠٨.



مونترى فيليج - سان أنطونيو

في أكتوبر عام ٢٠٠٦ قامت شركة إنجازات بالاستثمار في مشروع تطويري متعدد الأنشطة يغطي مساحة ٢٣٢ هكتار أطلق عليه اسم مونترى فيليج، ويقع المشروع في منطقة تشهد نمواً ملحوظاً في مدينة سان أنطونيو في تكساس. ويضم المشروع مجموعة من القسائم التي تضم وحدات سكنية عائلية ومحلات تجارية ومكاتب وفندق. وسوف تتولى عملية تطوير العقار شركة إي آر سي كوميونيتيز بالاشتراك مع شركة تراميل كرو وهي مجموعة معروفة تعمل في مجال التطوير العقاري.

سانتانييز - كاليفورنيا

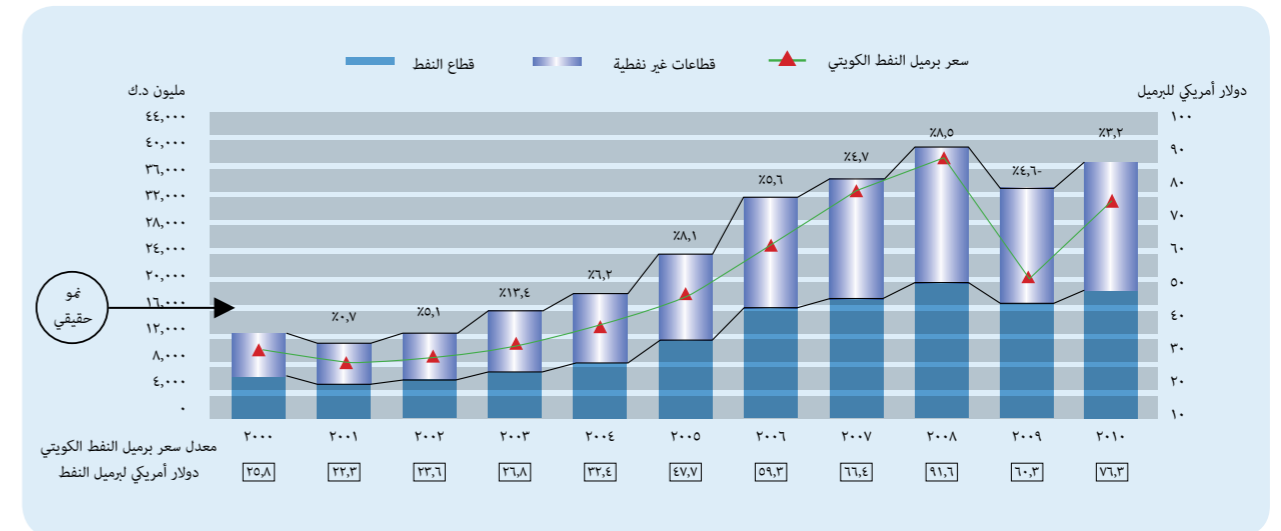
قامت الشركة في خلال عام ٢٠٠٧ بالمشاركة مع شركة آرك جلويل بارتنيز و شركة فونترا بارتنيز بشراء أرض تعرف بإسم «The Ranches at Figueroa Canyon» في منطقة سانتانييز بولاية كاليفورنيا تبعد الأرض حوالي ٢٥ ميلاً شمال منطقة سانتا برابرة وتضم ١٨ قسيمة تبلغ مساحتها الإجمالية ٣,٢٨٦ هكتار. وتهدف الخطة الاستثمارية إلى إكمال أعمال البنية التحتية من شق الطرق وحفر الآبار ثم تقسيم الأراضي ودمجها إلى ٦ قسائم وبيعها.

وظلت معدلات التضخم في حدود المحتمل رغم ارتفاع أسعار المحروقات ومعها المنتجات الغذائية، ورغم استمرار السياسة النقدية التوسعية عبر مزيد من خفض سعر الخصم بلغ نصف نقطة مئوية في فبراير ٢٠١٠ ليصبح ٢,٥٪. كما بلغ معدل التضخم في نمو عام ٢٠١٠ نحو ٤,١٪ طبقاً لتقديرات صندوق النقد الدولي، مدعوماً من ارتفاعه في الشق المستورد وتحديداً أسعار المواد الغذائية، بينما خفضته بعض الضغوط على مكونات السكن والإيجارات أو الأصول العقارية التي لازال في سوقها بعض الفائض. وقد يكون بعض الارتفاع في معدلات التضخم غير المستورد صحيحاً لأنه يعني تجاوز تبعات الأزمة أو ما يسمى بحقبة التضخم السالب، وقد أعطى ارتفاع مؤشر سوق الكويت للأوراق المالية الوزني بارتفاعه بنحو ٢٥,٥٪ في عام ٢٠١٠ إشارة إلى انتهاء تداعيات الأزمة وهذا من شأنه أن يشجع المصارف للعودة إلى وظيفتها الأصلية في التنافس على الإقراض.

وسوف يبدأ عام ٢٠١١ بمعطيات أفضل، فالنمو المتوقع للاقتصاد سوف يتضاعف مقارنة بمستواه في عام ٢٠١٠ ليبلغ نحو ٤,٤٪ طبقاً لتقديرات صندوق النقد الدولي، مع الدعم الذي يوفره فائض المالية العامة وفائض الحساب الجاري، والوعود بتسريع تنفيذ مشروعات الخطة أو زيادة كبيرة في أرقام الإنفاق الاستثماري. ويفترض أن تبقى السياسة النقدية توسعية خلال الجزء الأكبر من عام ٢٠١١، كما أن استقرار أسعار الأصول، وعملية الفرز التي حدثت في عام ٢٠١٠ والمستمرة خلال عام ٢٠١١ ما بين الشركات والمؤسسات التي تقدم عمل إنتاجي حقيقي عن غيرها من شأنها أن تشجع القطاع المصرفي على استعادة دوره في الإقراض، ومن المأمول أن يسهم تنفيذ مشروعات الخطة في تعجيل عملية امتصاص الفائض في سوق العقار.

استعاد الاقتصاد المحلي نموه الموجب في عام ٢٠١٠ ليحقق ما يقارب ٢,٣٪ بعد نمو سالب وكبير نسبياً خلال عام ٢٠٠٩ بلغ حوالي ٤,٨٪. ويعتبر الاقتصاد المحلي الأكثر تأثراً بتداعيات الأزمة المالية العالمية ضمن دول مجلس التعاون الست، فقد كان الأعلى نمواً سالباً والأدنى نمواً موجباً في عامي ما بعد الأزمة على التوالي، حيث تعزا هذه الظاهرة إلى طغيان مساهمة القطاع العام الذي يساهم بتوليد نحو ثلثي الناتج المحلي الإجمالي مما يؤدي إلى حساسية الاقتصاد لتطورات سوق النفط، وطغيان الإنفاق الجاري في الموازنة العامة، وتوقف نمو الائتمان المصرفي الذي بلغ ٥,٤٪ فقط في عام ٢٠١٠ ولمدة عامين تقريباً، هذا ناهيك عن ضعف تدخل الدولة المباشر وغير المباشر في الحد من تداعيات الأزمة.

وحققت الموازنة العامة للسنة المالية ٢٠١٠/٢٠٠٩ والمنتهية في ٣٠ مارس ٢٠١٠ فائضاً بحدود ٦,٤ مليار دينار كويتي، وهو ثالث أعلى مستوى فائض منذ السنة المالية ٢٠٠٢/٢٠٠١، وتحسنت قيم الأصول الخارجية لاحتياجات الدولة المالية مع تحسن أداء الاقتصاد العالمي وهذا يعني أن فائض المالية العامة كان أعلى من المذكور. وأقر مجلس الأمة الكويتي الموازنة العامة للسنة المالية ٢٠١١/٢٠١٠ بزيادة بالنفقات العامة بنحو ٣٤,٥٪ عن مستوى سابقتها، ونتيجة لارتفاع معدل سعر برميل النفط الكويتي لثلاث أرباع السنة المالية الحالية من أبريل إلى ديسمبر ٢٠١٠ إلى ٧٦,٩ دولار أمريكي مقارنة بنحو ٦٦,٦ دولار أمريكي للأرباع الثلاثة الأولى من السنة المالية السابقة من أبريل إلى ديسمبر ٢٠٠٩، من المتوقع أن تحقق الموازنة العامة للسنة الحالية فائضاً يراوح بين ٣-٤ مليار دينار كويتي على أقل تقدير.



ومن المتوقع أن يحقق الحساب الجاري أو صافي التعاملات مع العالم الخارجي خلال عام ٢٠١٠ فائضاً بحدود ٣٢,٨٪ من الناتج المحلي الإجمالي. ويعزا تحقيق هذا الفائض الكبير إلى ارتفاع معدل سعر برميل النفط الكويتي في عام ٢٠١٠ إلى نحو ٧٦,٤ دولار أمريكي مقارنة بمعدل ٦٠,٣ دولار أمريكي في عام ٢٠٠٩، وكان مستوى الأسعار أعلى في نهاية العام منه في بدايته أي أن اتجاه الأسعار تصاعدي بسبب الدعم الذي يتلقاه سوق الطاقة عبر معدلات النمو المرتفعة في آسيا.

العقار التجاري

بلغت حصة سيولة نشاط العقار التجاري من إجمالي سيولة العقار وهو نشاط يشمل كل الاستخدامات الأخرى للعقار مثل المكاتب والمجمعات التجارية والمخازن، نحو ١٢,٩٪، بعد أن سجل حصة بلغت ١٨,٤٪ خلال عام ٢٠٠٩. وبلغت قيمة مبيعاته نحو ٢٧٦ مليون دينار كويتي، مقارنة بنحو ٣٤٥,٩ مليون دينار كويتي في عام ٢٠٠٩. وانخفض معدل قيمة الصفقة الواحدة من نحو ٢,٩ مليون دينار كويتي في عام ٢٠٠٩ إلى نحو ٢,٢ مليون دينار كويتي في عام ٢٠١٠، ولعل التفسير المنطقي لانخفاض قيمة الصفقة الواحدة يكمن في زيادة المعروض عن المكاتب التجارية خاصة المجمعات التجارية خلال عام ٢٠١٠، مما ضغط على الأسعار نحو الأدنى ومعه مستوى الطلب على وحدات هذا النشاط، ذلك أن دورة هذا النشاط أطول من نشاط السكن الخاص ونشاط السكن الاستثماري.

يعطي سوق العقار المحلي مؤشرات على بداية تعافيه من تداعيات الأزمة المالية العالمية، فبعد الهبوط الحاد في سيولته خلال عام ٢٠٠٩ بنسبة ٣١,٩٪ مقارنة بسيولة عام ٢٠٠٨، حققت سيولة السوق العقاري نمواً بنحو ١٣,٩٪ في عام ٢٠١٠ مقارنة بسيولة عام ٢٠٠٩ طبقاً للمعلومات الأولية - القابلة لبعض التعديل، والتي قد تحتاج إلى بعض المتابعة لتأكيد التعافي، ذلك أن سيولة النصف الأول من عام ٢٠١٠ كانت أعلى من سيولة نصفه الثاني. وتشير الأرقام المطلقة إلى أن سيولة سوق العقار في عام ٢٠١٠ قد بلغت نحو ٢,١٤٠ مليون دينار كويتي، بعد أن سجلت نحو ١,٨٧٨ مليون دينار كويتي خلال عام ٢٠٠٩. وكانت حصة النصف الأول من العام نحو ١,١٨٤ مليون دينار كويتي، بينما بلغت سيولة النصف الثاني من العام نحو ٩٥٦ مليون دينار كويتي.

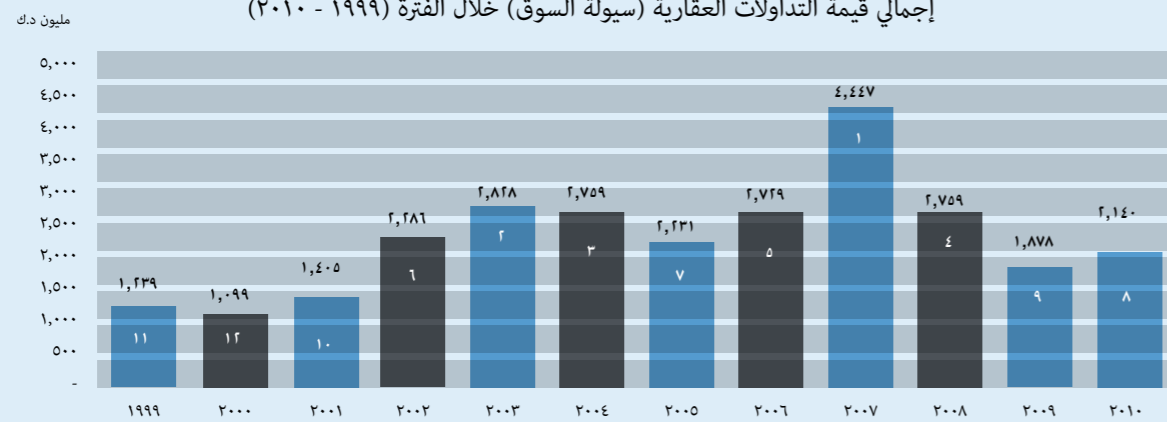
السكن الخاص

يظل المستفيد النهائي هو الأكثر تأثيراً على حركة نشاط السكن الخاص، وذلك بسبب ندرة العرض ووفرة الطلب في ضوء ما يتوفر له من تمويل حكومي جزئي، حيث يظل هذا النشاط أقل المتأثرين سلباً بالدورات في حالة الهبوط، وأكثر المستفيدين في أحوال الارتفاع. ومع ارتفاع سيولة السوق خلال عام ٢٠١٠، ارتفعت قيمة تداولات السكن الخاص المطلقة بنحو ٣٥,٦٪ مقارنة بعام ٢٠٠٩، وعليه ارتفعت المساهمة النسبية للنشاط في سيولة السوق من ٤٣,٧٪ في عام ٢٠٠٩، إلى ٥٢٪ في عام ٢٠١٠. وبلغت قيمة تداولاته نحو ١,١١٣ مليار دينار كويتي بعد أن بلغت نحو ٨٢١ مليون دينار كويتي في عام ٢٠٠٩، وتوزعت على ٥,٥٨٦ صفقة مقابل ٣,٧٦٨ صفقة في عام ٢٠٠٩. بيد أن معدل قيمة الصفقة انخفض بنحو ٨,٥٪، وبلغ نحو ١٩٩,٣ ألف دينار كويتي للصفقة الواحدة، مما يعكس انخفاض الأسعار بشكل طفيف استجابة للهبوط الكبير في أسعار مكونات سوق العقار الأخرى. ولا يزال نشاط السكن الخاص يحتاج إلى إجراءات جوهرية، فلا بد أولاً من تحرير مساحات أراضي تحتكرها جهات حكومية لعلاج مشكلة ندرة العرض، ولازلنا نعتقد بضرورة تحرير الرهن على العقارات الخاصة من أجل تسهيل مهمة تمويلها، وتشجيع جهات محترفة على تولى مهام البناء، لأن الهامش الضائع في تكلفة البناء بسبب قلة الخبرة وغياب النمطية للمساكن الخاصة يصبح كبيراً جداً عندما يمارس هواة من الملاك بناء منازلهم.

السكن الاستثماري

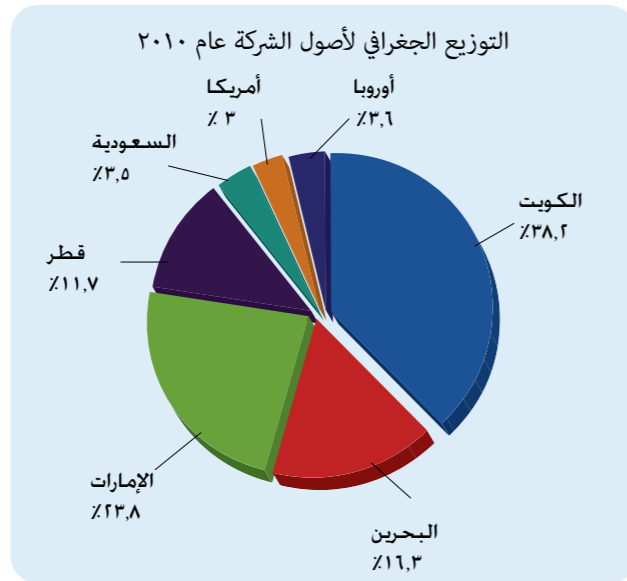
ارتفعت سيولة السكن الاستثماري، وبلغت قيمة تداولاته في عام ٢٠١٠ نحو ٧٥٠,٥ مليون دينار كويتي، بارتفاع بلغت نسبته نحو ٥,٦٪ عن مستوى ٢٠٠٩، الذي بلغ مستوى سيولته المطلقة نحو ٧١٠,٩ مليون دينار كويتي. بينما تراجع مساهمته النسبية في سيولة سوق العقار من ٣٧,٩٪ في عام ٢٠٠٩ إلى نحو ٣٥,١٪ في عام ٢٠١٠، وهذا يعني أن تداولات السوق العقاري في ظل الأزمة المالية تميل إلى نشاط السكن الخاص ربما بسبب شح السيولة وصعوبة الحصول على التمويل. ويستحوذ كل من السكن الخاص والسكن الاستثماري على معظم سيولة قطاع العقار بحصة مشتركة بحدود ٨٧,١٪. ولكن انخفاض معدل قيمة الصفقة الواحدة للسكن الاستثماري إلى نحو ٤٥١,٨ ألف دينار كويتي وتراجع بلغ نحو ١٥,٧٪ مقارنة مع مستوى عام ٢٠٠٩ والبالغ ٥٣٦,٢ ألف دينار كويتي، مما يؤشر وإن بصورة غير دقيقة تماماً على هبوط أسعار النشاط نتيجة هبوط سيولته من جانب والضغط على نسب مشغوليته ومستوى إيجاراته من جانب آخر.

إجمالي قيمة التداولات العقارية (سيولة السوق) خلال الفترة (١٩٩٩ - ٢٠١٠)



أولاً- المركز المالي:

وتركزت أصول الشركة جغرافياً بما نسبته ٢٨,٢% في السوق المحلي ونحو ٥٥,٣% في السوق الإقليمية أو دول مجلس التعاون الخليجي ونحو ٦,٦% في السوق الأوروبي والأمريكي ، وهذا المستوى قريب من التوزيع كما في نهاية عام ٢٠٠٩.



وإستطاعت الشركة تأمين احتياجاتها التمويلية الضرورية نتيجة متانة مركزها المالي وجودة أصولها وتفرغها تماماً لخدمة أغراضها. وقد بلغ حجم المطلوبات التعاقدية (وتشمل القروض وصكوك إجارة) نحو ٩٩,٨ مليون دينار كويتي مقابل ١٠٠,٨ مليون دينار كويتي في عام ٢٠٠٩. وتشكل هذه المطلوبات نحو ٩٢,٢% من إجمالي الخصوم التي بلغت نحو ١٠٨,٢ مليون دينار كويتي في نهاية عام ٢٠١٠.

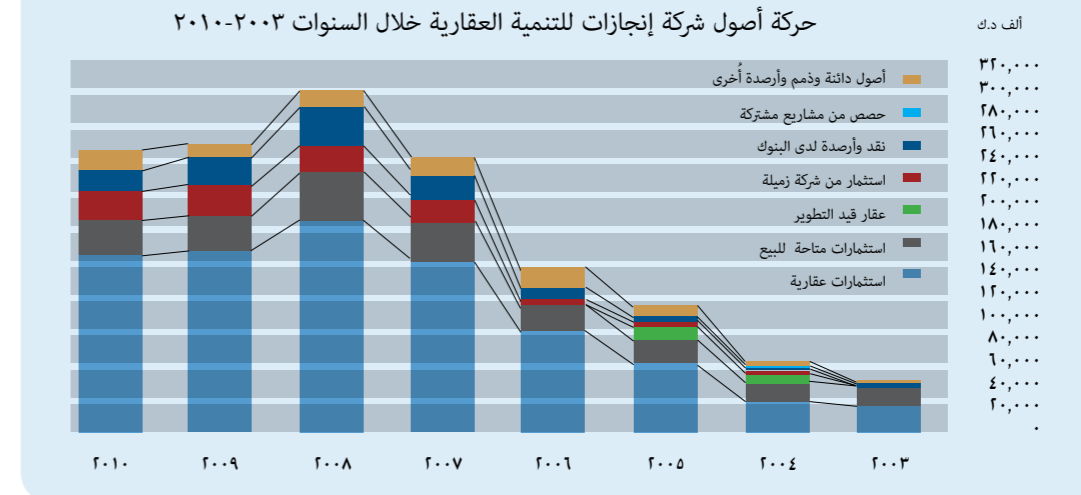
وقد بلغت نسبة إجمالي الخصوم في عام ٢٠١٠ نحو ٦٤,٥% من إجمالي الأصول وهي نسبة مقاربة من تلك المسجلة في عام ٢٠٠٩ والبالغة ٦٤,٧%، وإنخفضت نسبة الخصوم إلى إجمالي حقوق المساهمين بشكل طفيف إلى نحو ١٨١,٩% مقابل ١٨٣,٢% في عام ٢٠٠٩.

إستقر حجم إجمالي أصول الشركة في عام ٢٠١٠ عند مستواه المسجل في نهاية عام ٢٠٠٩، بعد تراجع كبير في عام ٢٠٠٩ مقارنة بعام ٢٠٠٨، وكان التراجع عام ٢٠٠٩ الأول من نوعه منذ إحدى عشر سنة أي منذ تأسيس الشركة. وقبل ذلك كانت أصول الشركة قد بلغت مستويات مطردة بعد ارتفاعات متتالية على مدى ١٠ سنوات.

وبلغ إجمالي أصول الشركة نحو ١٦٧,٨ مليون دينار كويتي في نهاية عام ٢٠١٠، وهي قريبة من مستوى الأصول في نهاية عام ٢٠٠٧. وتراجع إجمالي الأصول لعام ٢٠١٠ بنسبة طفيفة من نحو ١٧٠,٧ مليون دينار كويتي مقارنة بنهاية عام ٢٠٠٩، وبنسبة تراجع بلغت نحو ١,٧%. ولا تزال الإستثمارات العقارية تشكل أكبر بند في ميزانية الشركة رغم إنخفاضها بنحو ٥,٥ مليون دينار كويتي وصولاً إلى نحو ١٠٥ مليون دينار كويتي (٦٢,٦% من إجمالي الأصول). وكان السبب الرئيسي لهذا الإنخفاض بيع جزء من العقارات الإستثمارية خلال سنة ٢٠١٠. وتجدر الإشارة إلى أن جزءاً من حصيلة بيع العقارات الإستثمارية لم يتم تحصيله كما في نهاية عام ٢٠١٠ وتم تسجيله ضمن بند «المدينون والأرصدة المدينة الأخرى»، وكان هو السبب الرئيسي لإرتفاع هذا البند إلى نحو ١٦ مليون دينار كويتي من نحو ٦,٣ مليون دينار كويتي في نهاية عام ٢٠٠٩.

كذلك إرتفع بند إستثمارات في شركات زميلة بنسبة بلغت نحو ١٣,١% وصولاً إلى نحو ٢١,٦ مليون دينار كويتي من نحو ١٩,١ مليون دينار كويتي لعام ٢٠٠٩، وبلغت مساهمته في إجمالي أصول الشركة نحو ١٢,٩% مقارنة بنحو ١١,٢% في عام ٢٠٠٩.

حركة أصول شركة إنجازات للتنمية العقارية خلال السنوات ٢٠٠٣-٢٠١٠



ثانياً- الأداء المالي

سجلت الشركة صافي ربح بنحو ١,٢٩ مليون دينار كويتي مقارنة بخسائر مطلقة بقيمة ٢٠,٢ مليون دينار كويتي عن عام ٢٠٠٩ (كانت الخسارة الوحيدة منذ تأسيس الشركة في عام ١٩٩٨). وفي التفاصيل سجلت الشركة إيرادات بقيمة ٧,٩ مليون دينار كويتي مقارنة مع إيرادات سلبية بلغت نحو ٧,٨ مليون دينار كويتي في عام ٢٠٠٩. وحققت الشركة في عام ٢٠١٠ أرباح من بيع إستثمارات عقارية بنحو ٣ مليون دينار كويتي مقارنة بأرباح بلغت نحو ٥١,٩ ألف دينار كويتي في عام ٢٠٠٩. وبلغت قيمة إيرادات التغير في القيمة العادلة في عام ٢٠١٠ نحو ١,٧ مليون دينار كويتي، مقارنة بخسارة كبيرة بلغت نحو ١٨,٨ مليون دينار كويتي عام ٢٠٠٩. وذلك يعني أن الشركة إستطاعت مواجهة تداعيات أزمة العالم المالية والتي أثرت سلباً على معظم القطاعات عامة، وبشكل رئيسي قطاع العقار.

وتراجع إجمالي المصروفات بنحو ٤١,٧% أي بنحو ٥,٣٣ مليون دينار كويتي، حيث بلغت نحو ٧,٤ مليون دينار كويتي مقارنة مع ١٢,٨ مليون دينار كويتي في عام ٢٠٠٩، وذلك بسبب التراجع الكبير في بند إنخفاض قيمة إستثمارات متاحة للبيع بنحو ٨٢%، حيث بلغت نحو ١,٠٧ مليون دينار كويتي فقط مقارنة مع نحو ٥,٩ مليون دينار كويتي في عام ٢٠٠٩. وكذلك تراجعت مصروفات الموظفين بنحو ١٤,٦% أي نحو ١٦٣ ألف دينار كويتي، فيما إرتفعت قليلاً المصروفات الخاصة بإدارة العقارات.

وبلغت ربحية السهم الواحد نحو ٣,٨ فلس بعد أن حققت الشركة خساره بنحو ٥٨,٥ فلس للسهم الواحد في عام ٢٠٠٩. وإرتفع مؤشر معدل العائد على إجمالي الأصول (ROA) حين بلغ نحو ٠,٨% في عام ٢٠١٠ مقارنة بنحو ١١,٨% بالسالب في عام ٢٠٠٩، وإرتفع مؤشر معدل العائد إلى حقوق المساهمين (ROE) حين بلغ نحو ٢٢,٤% مقارنة بمستواه المحقق في عام ٢٠٠٩ والبالغ ٢٨,٩% بالسالب، وسجلت القيمة الدفترية للسهم إرتفاع طفيف بلغت نسبته ٠,٢% حين بلغت ١٥٨,٤ فلس مقارنة بما كانت عليه عند نحو ١٥٨ فلس لعام ٢٠٠٩.

وقد إقترح مجلس الإدارة التوصية بعدم توزيع أرباح عن عام ٢٠١٠.

وأقل سعر سهم الشركة في نهاية عام ٢٠١٠ عند ١٠٤ فلس كويتي ليحقق انخفاضاً بلغت نسبته ٤٠,٩% مقارنة بمستوى إقفال السهم في نهاية عام ٢٠٠٩ والبالغ ١٧٦ فلس كويتي، وبلغ السعر السوقي أعلى مستوى له في عام ٢٠١٠ عند ١٧٢ فلس كويتي بتاريخ ٢٠١٠/١٧، في حين سجل سعر السهم أدنى مستوى له عند ٦٨ فلس كويتي بتاريخ ٢٠١٠/١٢/١٥.

عام ٢٠١٠	قيمة الأسهم المتداولة	عدد الصفقات المبرمة	كمية الأسهم المتداولة	القيمة السوقية الرأسمالية
١١,٠	٢,١	١١٥,٩	٣٥,٩	شركة إنجازات العقارية
١,٢٠٣	١٧٨,٨	١٨,٢١٧	١,٩١٢,٧	إجمالي قطاع العقار
١٢,٥٢٦	١,٢٥٤,١	٧٤,٦٩١,٥٢	٣٦,٣٠٢,٧	إجمالي السوق
٠,٩٢%	١,١٧%	٠,١٤%	١,٩٩%	نسبة من إجمالي قطاع العقار
٠,٠٩%	٠,١٧%	٠,١٦%	٠,١٠%	نسبة من إجمالي السوق
٣٣,٥٠%				معدل دوران السهم

* عدد أيام التداول هي ٢٤٦ يوم

وبلغت قيمة الأسهم المتداولة للشركة خلال عام ٢٠١٠ نحو ١١ مليون دينار كويتي، وبمعدل تداول يومي بلغ نحو ٤٥ ألف دينار كويتي وبنسبة تراجع بلغت ٧٣,٢% مقارنة بمعدل تداول عام ٢٠٠٩، وتمثل قيمة الأسهم المتداولة نحو ٠,٩٢% من إجمالي قيمة تداولات قطاع العقار لعام ٢٠١٠. فيما بلغت كمية الأسهم المتداولة نحو ١١٥,٩ مليون سهم وبمعدل تداول يومي بلغ نحو ٤٧١ ألف سهم وبنسبة تراجع بلغت نحو ٢٥,٤% مقارنة بمستوى تداول عام ٢٠٠٩.

وبلغ معدل دوران السهم نحو ٣٣,٥% مقارنة بمستوى العام الذي سبقه والذي بلغ ٥٢,٥% وذلك يدل على تراجع مستوى السيولة لسهم الشركة. وانخفض إجمالي القيمة السوقية إلى نحو ٣٥,٩ مليون دينار كويتي وتساوي نحو ١,٩% من القيمة السوقية لقطاع العقار وهي أدنى بنحو ٢٢,١ مليون دينار كويتي عن القيمة السوقية المحققة في نهاية عام ٢٠٠٩.

المؤشرات المالية	شركة إنجازات للتنمية العقارية	معدل الشركات العقارية المسجلة في البورصة
مضاعف سعر السهم على ربحية السهم P/E	٢٧,٣	٥٦,٨
مضاعف سعر السهم على القيمة الدفترية P/B	٠,٧	٠,٧
العائد على حقوق المساهمين ROE %	٢,٤%	١,٢%
العائد على الأصول ROA %	٠,٨%	٠,١%
معدل الدوران TURN OVER %	٣٣,٥%	٩٧,٥%

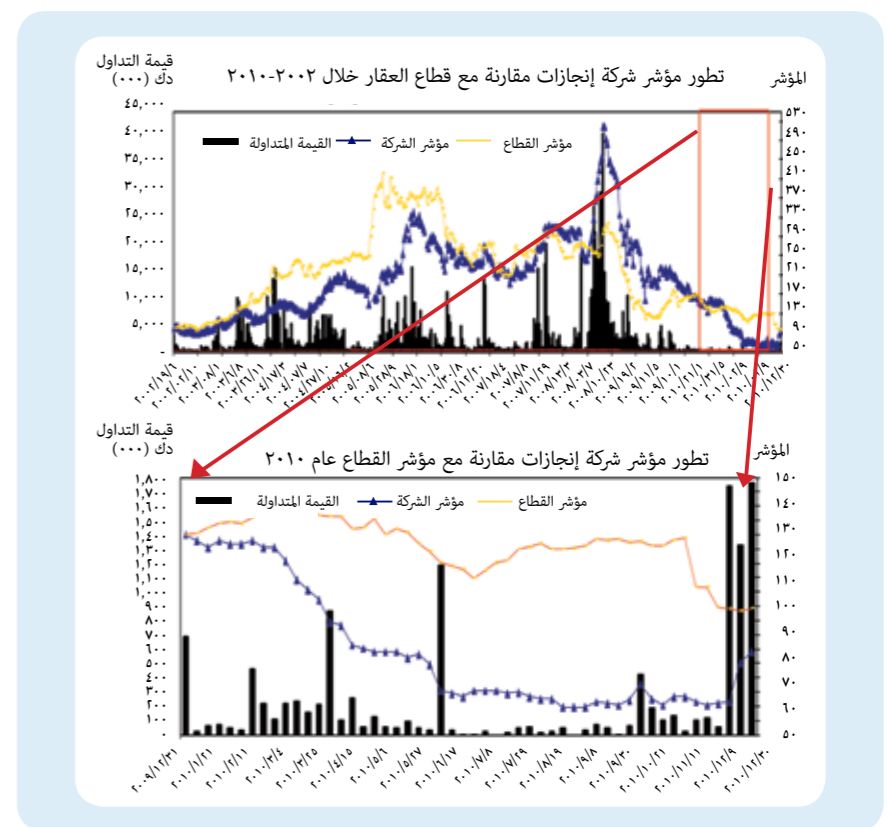
* معدل ٣٩ شركة مدرجة في بورصة الكويت توفرت بياناتها المالية كما في ٢٠١٠.

* ربحية السهم الواحد محسوبة على أساس المتوسط المرجح لعدد الأسهم.

ثالثاً- تحليل أداء السهم في ٢٠١٠

تحسن أداء البورصة المحلية خلال عام ٢٠١٠ طبقاً لمؤشر الشال الذي حقق ارتفاعاً بنحو ٣١,٤%، بينما إنخفض مؤشر قطاع العقار بنحو ٢٥,٤% لنفس الفترة.

ويظهر الرسم البياني تطور سعر سهم الشركة منذ إدراجها في البورصة المحلية في عام ٢٠٠٢، ويشير أداء سهم الشركة خلال عام ٢٠١٠ إلى تراجع بنسبة أكبر من تراجع مؤشر القطاع، حيث سجل سعر سهم الشركة انخفاضاً بنسبة أعلى من انخفاض قطاع العقار.



البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقبي الحسابات المستقلين

شركة انجازات للتنمية العقارية - ش.م.ك (مقفله)
والشركات التابعة لها
الكويت
٣١ ديسمبر ٢٠١٠

المحتويات

صفحة

٢٣-٢٢

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين

٢٤

بيان الدخل المجمع

٢٥

بيان الدخل الشامل المجمع

٢٦

بيان المركز المالي المجمع

٢٧

بيان التدفقات النقدية المجمع

٢٩-٢٨

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع

٥٩-٣٠

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين

إلى السادة المساهمين
شركة انجازات للتنمية العقارية - ش.م.ك (مقفلة)
الكويت

تقرير حول البيانات المالية

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة المرفقة لشركة انجازات للتنمية العقارية - ش.م.ك («الشركة الأم») وشركاتها التابعة («المجموعة») والتي تتكون من بيان المركز المالي 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.

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 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.

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

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.

تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

في رأينا أيضاً أن الشركة الأم تحتفظ بدفاتر محاسبية منتظمة وأن 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 تتضمن جميع المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات التجارية لعام ١٩٦٠ والتعديلات اللاحقة له وعقد تأسيس الشركة 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 عقد التأسيس على وجه قد يكون له تأثير مادي على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

وليد عبد الله العصيمي
مراقب مرخص رقم ٦٨ فئة أ
(العيبان والعصيمي وشركاهم)
عضو في ارنست ويونغ

عبد اللطيف محمد العيبان (CPA)
(مراقب مرخص رقم ٩٤ فئة أ)
القطامي والعيبان وشركاهم - جرانت ثورنتون

الكويت

٧ مارس ٢٠١١

والشركات التابعة لها
الكويت
٣١ ديسمبر ٢٠١٠

بيان الدخل المجموع

الإيرادات	إيضاحات	٢٠١٠ دينار كويتي	٢٠٠٩ دينار كويتي
إيرادات تأجير		٢,٢٩٥,١٤٩	٣,٤١٦,٧٢٨
أرباح من بيع موجودات مالية متاحة للبيع		-	٣١٩,٠٩٩
إيرادات توزيعات أرباح من موجودات مالية متاحة للبيع		٦٠٨,٣٧٦	٤,٣٢٠,١٤٧
ربح بيع عقارات استثمارية		٣,٠٤٢,٠٦٤	٥١,٩٣٤
التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية	٩	١,٧٠٤,١٢٠	(١٨,٨٨٥,٦٤٧)
رسوم إدارة واكتتاب		٤٧٣,٩٧٠	٣٢٤,٢١٤
حصة في نتائج شركات زميلة	١٠	(٢,٧٤٠,١٤١)	٢,٨٧٠,٩١٤
ربح بيع متعلكات ومعدات		٩٤٨,٢٠٦	-
إيرادات أخرى	٤	٩٦٨,٢٧٩	٩٤٦,٧٤١
ربح (خسارة) تحويل عملات أجنبية		٦٢٢,٥٧٣	(١,١٢٦,٢٣١)
		<u>٧,٩٢٢,٥٩٦</u>	<u>(٧,٧٦٢,١٠١)</u>
المصروفات وأعباء أخرى			
تكاليف تشغيل عقارات		٤٧٠,٤١٥	٣٣٤,٧١٩
تكاليف موظفين		٩٥٢,٩٨٧	١,١١٦,١٣١
الإستهلاك	١١	١٨٧,٨٣٠	٢٠٢,١٦٧
مصروفات عموميه وإدارية		٢٠٦,٣٦٧	٣٤٤,٧٦٢
مصروفات استشارية ومهنية		٩٧,٠٢٩	١١٧,٧٤٨
تكاليف تمويل		٤,٤٦٢,٣٨٧	٤,٧١٩,٦٢٣
خسائر هبوط قيمة موجودات مالية متاحة للبيع	٨	١,٠٧٠,٤٢٣	٥,٩٤٣,٣٧٣
		<u>٧,٤٤٧,٤٣٨</u>	<u>١٢,٧٧٨,٥٢٣</u>
الربح (الخسارة) قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة		٤٧٥,١٥٨	(٢٠,٥٤٠,٦٢٤)
حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي		(٢٢,١٨٨)	-
ضريبة دعم العمالة الوطنية		(٣٤,٣٤٤)	-
الزكاة		(١٧,٢٨٥)	-
		<u>٤٠١,٣٤١</u>	<u>(٢٠,٥٤٠,٦٢٤)</u>
الخاصة ب:			
مساهمي الشركة الأم		١,٢٩٩,٩٤٣	(٢٠,١٩٦,٦٦٥)
الحصص غير المسيطرة		(٨٩٨,٦٠٢)	(٣٤٣,٩٥٩)
		<u>٤٠١,٣٤١</u>	<u>(٢٠,٥٤٠,٦٢٤)</u>
ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم	٥	<u>٣.٨ فلس</u>	<u>(٥٨.٥) فلس</u>

ان الايضاحات المبينة على الصفحات ٣٠-٥٩ تشكل جزءا من هذه البيانات المالية المجمعة.

والشركات التابعة لها
الكويت
٣١ ديسمبر ٢٠١٠

بيان الدخل الشامل المجموع

٢٠١٠ دينار كويتي	٢٠٠٩ دينار كويتي
٤٠١,٣٤١	(٢٠,٥٤٠,٦٢٤)
ربح (خسارة) السنة	
خسائر شاملة أخرى:	
موجودات مالية متاحة للبيع:	
- صافي خسائر غير محققة	(٢,٧٠٤,٧٢٨)
- خسائر محققة خلال السنة	(٣١٩,٠٩٩)
- خسارة انخفاض في القيمة محولة إلى بيان الدخل المجموع	٥١٩,٣٦٨
فروق تحويل عملات ناجمة من ترجمة عمليات أجنبية	١,١٩٦,٤٦٨
	<u>(١,٣٠٧,٩٩١)</u>
خسائر شاملة أخرى	
مجموع الخسائر الشاملة للسنة	(٦٣٤,٣٩٣)
الخاص ب:	
مساهمي الشركة الأم	٢٦٤,٢٠٩
الحصص غير المسيطرة	(٨٩٨,٦٠٢)
	<u>(٦٣٤,٣٩٣)</u>
	<u>(٢٠,٥٤٠,٦٢٤)</u>

ان الايضاحات المبينة على الصفحات ٣٠-٥٩ تشكل جزءا من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان المركز المالي المجموع

٢٠٠٩	٢٠١٠	إيضاحات
دينار كويتي	دينار كويتي	
(٢٠,٥٤٠,٦٢٤)	٤٥٧,١٥٨	
(٣١٩,٠٩٩)	-	
(٤,٣٢٠,١٤٧)	(٦٠٨,٣٧٦)	
(٥١,٩٣٤)	(٣,٠٤٢,٠٦٤)	
١٨,٨٨٥,٦٤٧	(١,٧٠٤,١٢٠)	
١,٧٤٨,٨٦٠	(٦٢٢,٥٧٣)	
(٢,٨٧٠,٩١٤)	(٩٤٨,٢٠٦)	
-	(٩٤٨,٢٠٦)	
٢٠٢,١٦٧	١٨٧,٨٣٠	
(٨٦٦,٥٦٧)	(٧١١,٥٩٥)	
٤,٧١٩,٦٢٣	٤,٤٦٢,٣٨٧	
٥,٩٤٣,٣٧٣	١,٠٧٠,٤٢٣	
٢,٥٣٠,٣٨٥	١,٢٩٩,٠٠٥	
١,٣٠٩,٣٨٠	(٦٠٧,٥٥٣)	
(١,٦٨٠,٤٣٦)	(١,٠٢٧,٠٧٩)	
٢,١٥٩,٣٢٩	(٣٣٥,٦٢٧)	
(١٠٠,٠٠٠)	-	
١,١٤٧,٥٩٠	(٣٣٥,٦٢٧)	
(٢٥,١٦٩)	(٣١,٠٣٠)	
(٨٦٨,١٣٦)	(٨٥٩,٥٧٣)	
٤,١٢٧,٩٧١	٤٤٧,١٦٣	
(٥,٧٩٦,٣٣٥)	(٤,٤٠٧,١٤٠)	
٨٣٢,٩٣٤	١,٥٥٣,٢٩٤	
(٦٦٦,٠٩٣)	(١,٠٩٩,٣٦٥)	
١,٨٥١,٨٨٥	-	
٤,٣٢٠,١٤٧	٢٩١,٣٧٦	
٨٠١,٣٩٣	٥٠٨,٢٣٨	
-	٢,١٨٥,٢٦٠	
٤,٥٧٨,٥٩٧	(١,٤١١,٧٧٧)	
(٨,٥٥٢,٧٢٠)	-	
(٦٩٥,٤٦١)	(٤٢٤,٨٤٠)	
١٤١,٦٩١	٢٩٥,٤١١	
١,٥٠٠,٠٠٠	٣,١٥٠,٠٠٠	
(١,٠٠٠,٠٠٠)	(٣,١٨١,٨٧٤)	
(٥,٠٨٦,٠١٣)	(٤,٣٨٠,٨٢١)	
(١٢,٧٨٠,٧٦٤)	(٤,٥٤٢,١٢٤)	
(٧,٠٥٤,٥٧٧)	(٦,٢٨٩,٥٢٨)	
٢٢,٨٨٢,٠٩٨	١٥,٨٢٧,٥٢١	
١٥,٨٢٧,٥٢١	٩,٥٣٧,٩٩٣	

بيان التدفقات النقدية المجموع

٢٠٠٩	٢٠١٠	إيضاح
دينار كويتي	دينار كويتي	
(٢٠,٥٤٠,٦٢٤)	٤٥٧,١٥٨	
(٣١٩,٠٩٩)	-	
(٤,٣٢٠,١٤٧)	(٦٠٨,٣٧٦)	
(٥١,٩٣٤)	(٣,٠٤٢,٠٦٤)	
١٨,٨٨٥,٦٤٧	(١,٧٠٤,١٢٠)	
١,٧٤٨,٨٦٠	(٦٢٢,٥٧٣)	
(٢,٨٧٠,٩١٤)	(٩٤٨,٢٠٦)	
-	(٩٤٨,٢٠٦)	
٢٠٢,١٦٧	١٨٧,٨٣٠	
(٨٦٦,٥٦٧)	(٧١١,٥٩٥)	
٤,٧١٩,٦٢٣	٤,٤٦٢,٣٨٧	
٥,٩٤٣,٣٧٣	١,٠٧٠,٤٢٣	
٢,٥٣٠,٣٨٥	١,٢٩٩,٠٠٥	
١,٣٠٩,٣٨٠	(٦٠٧,٥٥٣)	
(١,٦٨٠,٤٣٦)	(١,٠٢٧,٠٧٩)	
٢,١٥٩,٣٢٩	(٣٣٥,٦٢٧)	
(١٠٠,٠٠٠)	-	
١,١٤٧,٥٩٠	(٣٣٥,٦٢٧)	
(٢٥,١٦٩)	(٣١,٠٣٠)	
(٨٦٨,١٣٦)	(٨٥٩,٥٧٣)	
٤,١٢٧,٩٧١	٤٤٧,١٦٣	
(٥,٧٩٦,٣٣٥)	(٤,٤٠٧,١٤٠)	
٨٣٢,٩٣٤	١,٥٥٣,٢٩٤	
(٦٦٦,٠٩٣)	(١,٠٩٩,٣٦٥)	
١,٨٥١,٨٨٥	-	
٤,٣٢٠,١٤٧	٢٩١,٣٧٦	
٨٠١,٣٩٣	٥٠٨,٢٣٨	
-	٢,١٨٥,٢٦٠	
٤,٥٧٨,٥٩٧	(١,٤١١,٧٧٧)	
(٨,٥٥٢,٧٢٠)	-	
(٦٩٥,٤٦١)	(٤٢٤,٨٤٠)	
١٤١,٦٩١	٢٩٥,٤١١	
١,٥٠٠,٠٠٠	٣,١٥٠,٠٠٠	
(١,٠٠٠,٠٠٠)	(٣,١٨١,٨٧٤)	
(٥,٠٨٦,٠١٣)	(٤,٣٨٠,٨٢١)	
(١٢,٧٨٠,٧٦٤)	(٤,٥٤٢,١٢٤)	
(٧,٠٥٤,٥٧٧)	(٦,٢٨٩,٥٢٨)	
٢٢,٨٨٢,٠٩٨	١٥,٨٢٧,٥٢١	
١٥,٨٢٧,٥٢١	٩,٥٣٧,٩٩٣	

بيان المركز المالي المجموع

٢٠٠٩	٢٠١٠	إيضاحات
دينار كويتي	دينار كويتي	
١٦,٣١٦,٢٨٧	٩,٥٣٧,٩٩٣	٦
٦,٣٤٢,٣٦١	١٥,٩٥١,٣٩١	٧
١٦,٧٥٤,٤٤٥	١٥,٧١٣,٢٩٥	٨
١١٠,٤٩٤,٤٠٥	١٠٤,٩٧٧,٣٣٣	٩
١٩,٠٧٧,٣٣٩	٢١,٥٧٢,٤٧٢	١٠
١,٧١١,٩٩٩	١٥,٥٧٣	١١
١٧٠,٦٩٦,٨٣٦	١٦٧,٧٦٨,٠٥٧	
٤٨٨,٧٦٦	-	٦
٩,١٣٢,٧٤٢	٨,٤٢٩,٨٧٨	١٢
١٧,٢٣٢,٠٠٠	١٦,٨٦٠,٠٠٠	١٣
٨٣,٥٦٠,٤٢٢	٨٢,٩٥٩,٠٩٥	١٤
١١٠,٤١٣,٩٣٠	١٠٨,٢٤٨,٩٧٣	
٣٤,٥٦٤,٨٦٠	٣٤,٥٦٤,٨٦٠	١٥
٢,٨٦٩,١٣٠	٢,٨٦٩,١٣٠	١٥
٧,٢٠٩,٠٥٩	٧,٣٤٦,٤٣٥	١٦
٣,٦٠٤,٥٣٠	٣,٦٧٣,٢١٨	١٦
(٥٥٩,٨٩٤)	(٦٤٤,١٧٤)	١٧
٤,٥١١,٢٥٤	٤,٤٦٦,١٠٥	
١,٠٠٥,٠٨٦	٣٥٢,٤٨٩	
١,٣٣٩,٢٣٦	٩٥٦,٠٩٩	
٦٢,٤٢٨	١,١٥٦,٣٠٧	
٥٤,٦٠٥,٦٨٩	٥٤,٧٤٠,٤٦٩	
٥,٦٧٧,٢١٧	٤,٧٧٨,٦١٥	
٦٠,٢٨٢,٩٠٦	٥٩,٥١٩,٠٨٤	
١٧٠,٦٩٦,٨٣٦	١٦٧,٧٦٨,٠٥٧	


محمد إبراهيم الفرحان
العضو المنتدب

محمد عبد اللطيف الشايح
رئيس مجلس الإدارة

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع (تمة)

حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم	التغيرات		احتياطي		احتياطي		احتياطي		احتياطي		احتياطي		احتياطي		احتياطي		احتياطي		احتياطي	
	غير	المسيطر	المسيطر	المسيطر	المسيطر	المسيطر	المسيطر	المسيطر	المسيطر	المسيطر	المسيطر	المسيطر	المسيطر	المسيطر	المسيطر	المسيطر	المسيطر	المسيطر	المسيطر	المسيطر
الرصيد في ١ يناير ٢٠٠٩	٩٠,٤١٤,٧١٧	٥,١٠٩,٤٣٧	٨٥,٣٠٥,٣٠	٢٨,٩٠٠,٣٠٨	٣,٨٤٣,٦٩٥	(١٩١,٣٨٢)	٤,٥٠٥,١٣٠	-	٣,٦٠٤,٥٣٠	٧,٢٠٩,٠٥٩	٢,٨١٩,١٣٠	٣٤,٥٦٤,٨٦٠	-	-	-	-	-	-	-	-
خسارة السنة	(٢٠,٥٤٠,٦٢٤)	(٣٤٣,٩٥٩)	(٢٠,١٩٦,٦٦٥)	(٢٠,١٩٦,٦٦٥)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
إيرادات (خسائر) شاملة	(١,٣٠٧,٩٩١)	-	(١,٣٠٧,٩٩١)	-	(٢,٥٠٤,٤٥٩)	١,١٩٦,٤٦٨	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
إيرادات أخرى	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
إجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة للسنة	(٢١,٨٤٨,٦١٥)	(٣٤٣,٩٥٩)	(٢١,٥٠٤,٦٦٥)	(٢٠,١٩٦,٦٦٥)	(٢,٥٠٤,٤٥٩)	١,١٩٦,٤٦٨	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
شراء أسهم خزينة	(١٩٥,٤٦١)	-	(١٩٥,٤٦١)	-	-	-	-	(١٩٥,٤٦١)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
بيع أسهم خزينة رأس مال مقدم من الحصص غير المسيطرة	١٤١,٦٩١	-	١٤١,٦٩١	-	-	-	٦,١٢٤	١٣٥,٥٦٧	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
إجمالي التغيرات	٩١١,٧٣٩	٩١١,٧٣٩	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩	٦٠,٢٨٢,٩٠٦	٥,٦٧٧,٢١٧	٥٤,٦٠٥,٦٨٩	٦٢,٤٢٨	١,٣٣٩,٢٣٦	١,٠٠٥,٠٨٦	٤,٥١١,٢٥٤	(٥٥٩,٨٩٤)	٣,٦٠٤,٥٣٠	٧,٢٠٩,٠٥٩	٢,٨١٩,١٣٠	٣٤,٥٦٤,٨٦٠	-	-	-	-	-	-	-	-

ان الايضاحات المبينة على الصفحات ٣٠-٥٩ تشكل جزءا من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع

حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم	التغيرات		احتياطي		احتياطي		احتياطي		احتياطي		احتياطي		احتياطي		احتياطي		احتياطي		احتياطي	
	غير	المسيطر	المسيطر	المسيطر	المسيطر	المسيطر	المسيطر	المسيطر	المسيطر	المسيطر	المسيطر	المسيطر	المسيطر	المسيطر	المسيطر	المسيطر	المسيطر	المسيطر	المسيطر	المسيطر
الرصيد في ١ يناير ٢٠١٠	٦٠,٢٨٢,٩٠٦	٥,٦٧٧,٢١٧	٥٤,٦٠٥,٦٨٩	٦٢,٤٢٨	١,٣٣٩,٢٣٦	١,٠٠٥,٠٨٦	٤,٥١١,٢٥٤	(٥٥٩,٨٩٤)	٣,٦٠٤,٥٣٠	٧,٢٠٩,٠٥٩	٢,٨١٩,١٣٠	٣٤,٥٦٤,٨٦٠	-	-	-	-	-	-	-	-
ربح (خسارة) السنة	٤٠١,٣٤١	(٨٩٨,٦٠٢)	١,٢٩٩,٩٤٣	١,٢٩٩,٩٤٣	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
خسائر شاملة أخرى	(١,٠٣٥,٧٣٤)	-	(١,٠٣٥,٧٣٤)	-	(٣٨٣,١٣٧)	(١٥٢,٥٩٧)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
إجمالي التغيرات	(٦٣٤,٣٩٣)	(٨٩٨,٦٠٢)	٢٦٤,٢٠٩	١,٢٩٩,٩٤٣	(٣٨٣,١٣٧)	(١٥٢,٥٩٧)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
شراء أسهم خزينة	(٤٢٤,٨٤٠)	-	(٤٢٤,٨٤٠)	-	-	-	(٤٢٤,٨٤٠)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
بيع أسهم خزينة	٢٩٥,٤١١	-	٢٩٥,٤١١	-	-	-	(٤٥,١٤٩)	٣٤٠,٥٦٠	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
إجمالي التغيرات	-	-	(٢٠١,٤٢٩)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠	٥٩,٥١٩,٠٨٤	٤,٧٧٨,٦١٥	٥٤,٧٤٠,٤٦٩	١,١٥٦,٣٠٧	٩٥٦,٠٩٩	٣٥٢,٤٨٩	٤,٤٦٦,١٠٥	(٦٤٤,١٧٤)	٣,٦٧٣,٢١٨	٧,٢٠٩,٠٥٩	٢,٨١٩,١٣٠	٣٤,٥٦٤,٨٦٠	-	-	-	-	-	-	-	-

ان الايضاحات المبينة على الصفحات ٣٠-٥٩ تشكل جزءا من هذه البيانات المالية المجمعة.

١- التأسيس والأنشطة

تأسست شركة انجازات للتنمية العقارية - ش.م.ك (مقفلة) "الشركة الأم" في أغسطس ١٩٩٨ وأدرجت في سوق الكويت للأوراق المالية في ١٧ يونيو ٢٠٠٢. وتزاوّل الشركة الأم وشركاتها التابعة "المجموعة" بشكل أساسي أنشطة الاستثمار والتنمية العقارية. عنوان الشركة الأم المسجل هو ص. ب. ٩٧٠ الصفاة ١٣٠١٠ دولة الكويت. تم التصريح بإصدار هذه البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠ بموجب قرار من مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ ٧ مارس ٢٠١١. ان الجمعية العمومية لمساهمي الشركة الأم، لها صلاحية تعديل هذه البيانات المالية المجمعة بعد صدورها .

٢- أساس الإعداد*بيان الالتزام*

أعدت البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية. ووفقاً لمتطلبات القرار الوزاري رقم ١٨ لعام ١٩٩٠ ذات الصلة.

أساس الإعداد

تعد البيانات المالية المجمعة وفقاً لبدأ التكلفة التاريخية المعدلة لتشمل قياس الموجودات المالية المتاحة للبيع والعقارات الاستثمارية وفقاً للقيمة العادلة.

العملة الرئيسية وعملة العرض

لقد تم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي الذي يعتبر العملة الرئيسية للشركة الأم وعملة العرض.

أساس التجميع*أساس التجميع من ١ يناير ٢٠١٠*

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للمجموعة وشركاتها التابعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠.

يتم تجميع الشركات التابعة بالكامل منذ تاريخ الحيازة. وهو تاريخ حصول المجموعة على السيطرة. ويستمر التجميع حتى تاريخ توقف هذه السيطرة. وتعد البيانات المالية للشركات التابعة لنفس الفترة المحاسبية للشركة الأم باستخدام سياسات محاسبية موحدة. يتم تجميع البيانات المالية للشركات التابعة على أساس كل بند بإضافة البنود المماثلة للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات. يتم استبعاد كافة الأرصدة والمعاملات فيما بين المجموعة وأية أرباح وخسائر غير محققة ناجمة من التعاملات وتوزيعات الأرباح عند التجميع.

إن الخسائر ضمن شركة تابعة تتعلق بالحصص غير المسيطرة حتى في حالة أن هذه النتائج ضمن رصيد عجز. يتم المحاسبة عن التغير في حصة الملكية لشركة تابعة. مع عدم فقدان السيطرة. كعمالة حقوق ملكية. 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 بيان الدخل المجمع أو الأرباح المحتفظ بها. حسبما هو مناسب.

٢- أساس الإعداد (تتمة)**أساس التجميع (تتمة)***أساس التجميع قبل ١ يناير ٢٠١٠*

عند تطبيق المتطلبات المذكورة أعلاه على أساس مستقبلي. يتم تطبيق الفروق التالية في بعض الأمثلة من أساس التجميع السابق:

- يتم المحاسبة عن حيازة الحصص غير المسيطرة. قبل ١ يناير ٢٠١٠. 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 الشركة الأم ما لم يكن على الحصص غير المسيطرة التزام قائم لتغطية هذه الخسائر. لم يتم إعادة توزيع خسائر ما قبل ١ يناير ٢٠١٠ بين شركة الاستثمارات الوطنية ومساهمي الشركة الأم.
- عند فقدان السيطرة، تقوم المجموعة بالمحاسبة عن الاستثمار المتبقي حسب حصتها النسبية في صافي قيمة الموجودات في تاريخ فقدان السيطرة. لم يتم إعادة إدراج القيمة الدفترية لهذه الاستثمارات في ١ يناير ٢٠١٠.

التغيرات في السياسات المحاسبية

إن السياسات المحاسبية الهامة المستخدمة في إعداد البيانات المالية المجمعة ماثلة لتلك المستخدمة في السنة المالية السابقة باستثناء ما هو مبين أدناه:

قامت المجموعة خلال السنة بتطبيق المعايير المعدلة التالية التي تسري على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٠:

- المعيار الدولي للتقارير المالية ٢: المدفوعات بالأسهام - معاملات المدفوعات بالأسهام المسددة نقداً (يسري على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٠)
- المعيار الدولي للتقارير المالية ٣ (معدل) - دمج الأعمال والتعديلات اللاحقة لمعيار المحاسبة الدولي ٢٧ والتي تسري من ١ يوليو ٢٠٠٩ وتشمل التعديلات اللاحقة للمعيار الدولي للتقارير المالية ٢ والمعيار الدولي للتقارير المالية ٥ والمعيار الدولي للتقارير المالية ٧ ومعيار المحاسبة الدولي ٧ ومعيار المحاسبة الدولي ٢١ ومعيار المحاسبة الدولي ٢٨ ومعيار المحاسبة الدولي ٣١ ومعيار المحاسبة الدولي ٣٩.
- تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية ١٧: توزيع الموجودات غير النقدية على الملاك (يسري على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يوليو ٢٠٠٩)
- تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية ١٨: تحويلات الموجودات من العملاء (يسري على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يوليو ٢٠٠٩)

المعيار الدولي للتقارير المالية ٢ "المدفوعات بالأسهام" معاملات المدفوعات بالأسهام المسددة نقداً

قام مجلس معايير المحاسبة الدولية بإصدار تعديل على المعيار الدولي للتقارير المالية ٢ يوضح نطاق معاملات المدفوعات بالأسهام المسددة نقداً والمحاسبة عنها. قامت المجموعة بتطبيق التعديل اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٠. إن هذا لم يكن له أي تأثير على المركز أو الأداء المالي للمجموعة.

المعيار الدولي للتقارير المالية ٣ (المعدل) - دمج الأعمال والتعديلات اللاحقة لمعيار المحاسبة الدولي ٢٧ - البيانات المالية المجمعة والمنفصلة.

إن التغيرات الرئيسية على السياسات المحاسبية للمجموعة هي كما يلي:

- إدراج التكاليف المتعلقة بالحيازة كمصروفات في بيان الدخل للفترات التي يتم فيها تكبد التكاليف.
- يتم معاملة التغيرات في حصة الملكية في شركة تابعة والتي لا تؤدي إلى خسارة السيطرة في حقوق الملكية كمعاملة بين المساهمين ويتم المحاسبة عنها في حقوق الملكية.
- يتم قياس حصة الملكية المحتفظ بها قبل الحصول على السيطرة للقيمة للعادلة في تاريخ الحصول على السيطرة. مع إدراج أي أرباح أو خسائر ناجمة في بيان الدخل.

تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية ١٧: 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 للاحتياطيات أو كتوزيعات أرباح. إن هذا التفسير ليس له تأثير على المركز أو الأداء المالي للمجموعة.

التغيرات في السياسات المحاسبية (تتمة)

تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية ١٨ : تحويل الموجودات من العملاء
يسري التفسير على تحويلات بنود العقار والآلات والمعدات من قبل المنشآت التي تستلم هذه التحويلات من العملاء. إن هذا التفسير ليس له تأثير على المركز أو الأداء المالي للمجموعة.

معايير صادرة ولم تسري بعد

معايير وتفسيرات جديدة ومعدلة صادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية ولجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية ذات صلة بالمجموعة ولكن لم يسري مفعولها بعد

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 ٩ الأدوات المالية: التصنيف والقياس (يسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٣) معيار المحاسبة الدولي ٢٤ (معدل ٢٠٠٩) الأطراف ذات علاقة (يسري على الفترة التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١١)
- معيار المحاسبة الدولي ٣٢: الأدوات المالية: العرض – تصنيف حقوق الإصدار (معدل) (يسري على الفترة التي تبدأ في أو بعد ١ فبراير ٢٠١٠)
- تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية ١٤: متطلبات الحد الأدنى للتمويل المدفوع مقدما (معدل) (يسري على الفترة التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١١)
- تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية ١٩: سداد المطلوبات المالية بأدوات حقوق الملكية (يسري على الفترة التي تبدأ في أو بعد ١ يوليو ٢٠١٠)

المعيار الدولي للتقارير المالية ٩ الأدوات المالية: التصنيف والقياس

يعكس المعيار الدولي للتقارير المالية ٩ عند إصداره المرحلة الأولى من عمل مجلس معايير المحاسبة الدولية لاستبدال معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٩ ويسري على تصنيف وقياس الموجودات المالية كما هو محدد في معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٩. يسري المعيار على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٣. يقوم مجلس معايير المحاسبة الدولية في المراحل اللاحقة بمعالجة تصنيف وقياس المطلوبات المالية ومحاسبية التغطية وعدم التحقق. من المتوقع إتمام المشروع في أوائل ٢٠١١. إن تطبيق المرحلة الأولى من المعيار الدولي للتقارير المالية ٩ سوف يكون له تأثير على تصنيف وقياس الموجودات المالية للمجموعة. سوف تقوم المجموعة بتحديد التأثير فيما يتعلق بالمراحل الأخرى. عند الإصدار. لعرضها بصورة شاملة.

معيار المحاسبة الدولي ٢٤ الأطراف ذات علاقة (معدل)

يسري المعيار المعدل على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١١. 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.

معيار المحاسبة الدولي ٣٢: الأدوات المالية: العرض – تصنيف حقوق الإصدار (معدل)

يسري تعديل معيار المحاسبة الدولي ٣٢ على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ فبراير ٢٠١٠. حيث عدل 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.

تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية ١٤: متطلبات الحد الأدنى للتمويل المدفوع مقدما (معدل)

يسري هذا التفسير على كافة مزايا الموظفين المحددة بعد التوظيف ومزايا الموظفين المحددة طويلة الأجل.

تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية ١٩: سداد المطلوبات المالية بأدوات حقوق الملكية

يقدم هذا التفسير إرشادات حول كيفية المحاسبة متى تقوم المنشأة بإعادة التفاوض حول بنود التزام ينتج عنه قيام المدين بسداد التزام مالي بصورة كاملة أو جزئياً من خلال إصدار أدوات حقوق ملكية للدائن.

معايير صادرة ولم تسري بعد (ننمة)**تحسينات المعايير الدولية للتقارير المالية**

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية مجموعة من التحسينات على بعض المعايير الدولية للتقارير المالية. لم يتم تطبيق هذه التعديلات حيث إنها تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد. إما ١ يوليو ٢٠١٠ أو يناير ٢٠١١. إن التعديلات هي كما يلي:

- المعيار الدولي للتقارير المالية ٣: دمج الأعمال
- المعيار الدولي للتقارير المالية ٧: الأدوات المالية: الإفصاحات
- معيار المحاسبة الدولي ١: عرض البيانات المالية
- معيار المحاسبة الدولي ٢٧: البيانات المالية المجمعة والمستقلة
- تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية ١٣: برامج ولاء العملاء

ولكن المجموعة لا تتوقع أن يكون لتطبيق هذه التعديلات أي تأثير على مركزها أو أدائها المالي.

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

ملخص السياسات المحاسبية الهامة**تحقق الإيرادات**

تتحقق الإيرادات عندما يكون من المحتمل تدفق منافع اقتصادية إلى المجموعة وعندما يكون بالإمكان قياس الإيرادات بصورة موثوق منها بصرف النظر عن موعد السداد. يتم قياس الإيرادات وفقاً للقيمة العادلة للمقابل المستلم أو المستحق. تقوم المجموعة بتقييم ترتيبات إيراداتها مقابل معايير معينة لتحديد ما إذا كانت تعمل كشركة أساسية أو كوكيل. وانتهت إلى أنها تعمل على أنها منشأة أساسية تعمل عن نفسها في جميع ترتيبات إيراداتها.

إن معايير التحقق المحددة التالية يجب توفرها قبل تحقق الإيرادات.

إيراد تأجير

يتم إثبات إيرادات الإيجارات على أساس الاستحقاق.

إيرادات من بيع عقارات

يتم تسجيل الأرباح المحققة من بيع عقارات استثمارية عند إتمام البيع وتوقيع العقد: إن استثمار البائع كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة كافية لبيان الالتزام لدفع مقابل العقار: لا يخضع المستحق للمجموعة للتبعية المستقبلية: وتقوم المجموعة بتحويل مخاطر ومنافع الملكية الى المشتري في معاملة على شكل بيع ولا تمثل استمرار للسيطرة على العقار.

إيرادات فوائد

يتم إثبات إيرادات الفوائد باستخدام طريقة الفائدة الفعلية .

إيرادات أتعاب

تتحقق أتعاب الاكتناب والاستشارات عند تقديم الخدمات المتعلقة بهما . تتحقق الأتعاب الأخرى عند اكتسابها.

إيرادات توزيعات أرباح

تسجل إيرادات توزيعات الأرباح عند ثبوت الحق في استلامها.

ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)**تكاليف التمويل**

يتم إثبات تكاليف التمويل على أساس توزيع نسبي زمني مع الأخذ بالاعتبار الرصيد القائم المستحق ومعدل الفائدة عليه.

إن تكاليف التمويل التي تتعلق مباشرة بحيازة أو إنشاء أصل يحتاج إنشاؤه إلى فترة زمنية طويلة لكي يصبح جاهزاً للاستعمال المزمع له أو بيعه يتم رسملتها كجزء من تكلفة ذلك الأصل . يتم إيقاف رسملة تكاليف الاقتراض عندما يتم استكمال كافة الأنشطة الضرورية لتجهيز الأصل للاستخدام المزمع له أو البيع . تسجل تكاليف التمويل الأخرى كمصروف في الفترة التي يتم تكبدها خلالها .

الضرائب**مؤسسة الكويت للتقدم العلمي**

تحتسب المجموعة حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة ١٪ وفقاً للحساب المعدل استناداً إلى قرار أعضاء مجلس الإدارة الذي ينص على أنه يجب استبعاد التحويل إلى الاحتياطي القانوني من ربح السنة عند تحديد حصة المؤسسة.

ضريبة دعم العمالة الوطنية

تحتسب المجموعة ضريبة دعم العمالة الوطنية وفقاً للقانون رقم ١٩ لعام ٢٠٠٠ وقرار وزير المالية رقم ٢٤ لعام ٢٠٠٦ بنسبة ٢,٥ ٪ من الربح الخاضع للضريبة للسنة. وفقاً للقانون. تم خصم الإيرادات من الشركات الزميلة والتابعة وتوزيعات الأرباح النقدية من ربح السنة للشركات المدرجة التي تخضع لضريبة دعم العمالة الوطنية.

الزكاة

يتم احتساب مخصص الزكاة بنسبة ١ ٪ من ربح المجموعة وفقاً لقرار وزارة المالية رقم ٥٨ لعام ٢٠٠٧ يسري من ١٠ ديسمبر ٢٠٠٧.

دمج الأعمال والشهرة

يتم المحاسبة عن دمج الأعمال باستخدام طريقة الشراء المحاسبية. تقاس تكلفة الحيازة وفقاً لمجموع المقابل الجول. 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. يتم تحميل تكاليف الحيازة كمصروف وتدرج ضمن 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. ويتضمن هذا فصل المشتقات المجموعة في العقود الرئيسية من قبل الشركة 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 بيان الدخل المجموع.

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 المقدر أن يكون أصل أو التزام. سوف يتم إدراجها وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٣٩ 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.

ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

يتم قياس الشهرة مبدئياً بالتكلفة التي تمثل زيادة تكلفة دمج الأعمال عن حصة المجموعة في صافي القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المحددة والمطلوبات المحتملة. إذا كانت تكاليف الحيازة أقل من القيمة العادلة لصافي موجودات الشركة التابعة التي تم حيازتها. يدرج الفرق مباشرةً في بيان الدخل المجموع.

بعد التحقق المبدئي. تقاس الشهرة بالتكلفة ناقصاً أي خسائر متراكمة من انخفاض القيمة. لغرض اختبار انخفاض القيمة. يتم توزيع الشهرة المكتسبة في دمج الأعمال. من تاريخ الحيازة. إلى كل وحدة من وحدات إنتاج النقد التي من المتوقع أن تستفيد من دمج الأعمال بصرف النظر عن تخصيص الموجودات أو المطلوبات الأخرى للشركة التي تم حيازتها إلى الوحدات.

عندما تشكل الشهرة جزءاً من وحدة إنتاج النقد (مجموعة وحدات 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 القيم النسبية للعمليات المستبعدة والجزء المحتفظ به من وحدة إنتاج النقد.

النقد والنقد المعادل

لأغراض بيان التدفقات النقدية. يتضمن النقد والنقد المعادل النقد والأرصدة لدى البنوك والودائع قصيرة الأجل ذات مدد استحقاق تعاقدية تستحق خلال ثلاثة أشهر ناقصاً صافي الأرصدة المستحقة للبنوك.

ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تمة)**الموجودات المالية***التحقيق المبدئي والقياس*

يتم تصنيف الموجودات المالية ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي ٣٩ إما كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل أو قروض ومدنين أو استثمارات محتفظ بها حتى الاستحقاق أو موجودات مالية متاحة للبيع أو مشتقات وفقاً لما هو ملائم. تحدد المجموعة تصنيف الموجودات المالية عند التحقق المبدئي.

تتحقق الموجودات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة زائدا تكاليف المعاملة المتعلقة بها مباشرة في حالة الاستثمارات غير المدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل.

إن مشتريات ومبيعات الموجودات المالية التي تتطلب تسليم الموجودات خلال إطار زمني يتم تحديده بالنظم أو بالعرف في الأسواق (مشتريات الطريقة الاعتيادية) تتحقق في تاريخ المتاجرة. أي التاريخ الذي تلتزم فيه المجموعة بشراء أو بيع الأصل.

تتضمن الموجودات المالية لدى المجموعة النقد والنقد المعادل والمدنين والموجودات المالية غير المسعرة المتاحة للبيع.

القياس اللاحق

يستند القياس اللاحق للموجودات المالية على تصنيفها كالتالي:

موجودات مالية متاحة للبيع

تمثل الموجودات المالية المتاحة للبيع تلك الموجودات المالية غير المشتقة التي يتم تصنيفها كمتاحة للبيع أو تلك التي لا يتم تصنيفها كاستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل أو استثمارات محتفظ بها حتى الاستحقاق أو قروض ومدنين.

بعد التحقق المبدئي. يتم قياس الموجودات المالية المتاحة للبيع لاحقاً وفقاً للقيمة العادلة مع إدراج الأرباح أو الخسائر غير المحققة ضمن بند منفصل في الإيرادات الشاملة الأخرى. حتى يتم استبعاد ذلك الاستثمار حيث يتم في ذلك الوقت إدراج الأرباح أو الخسائر المتراكمة في بيان الدخل المجموع. إن الاستثمارات التي يتعذر قياس قيمتها العادلة بصورة موثوق فيها يتم إدراجها بالتكلفة ناقصاً خسائر انخفاض القيمة. إن وجدت.

المدنين

يدرج المدنون بمبلغ الفاتورة الأصلي ناقصاً مخصص لقاء أي مبالغ مشكوك في تحصيلها. يتم تقدير المبالغ المشكوك في تحصيلها عندما يعد تحصيل المبلغ بالكامل أمراً غير ممكناً. تشطب الديون المعدومة عند عدم إمكانية استردادها.

المطلوبات المالية*التحقيق المبدئي والقياس*

يتم تصنيف المطلوبات المالية ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي ٣٩ إما كمطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل أو قروض ومدنين وفقاً لما هو ملائم. تحدد المجموعة تصنيف المطلوبات المالية عند التحقق المبدئي.

تتحقق المطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة وتكاليف المعاملة المتعلقة بها مباشرة في حالة القروض والمدنين.

تتضمن المطلوبات المالية على المجموعة القروض والسلف وصكوك إجارة دأئنة والدائنين.

القياس اللاحق

يستند القياس اللاحق للمطلوبات المالية على تصنيفها كالتالي:

قروض والسلف

بعد التحقق المبدئي. تقاس القروض والسلف ذات الفائدة لاحقاً بالقيمة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية. تدرج الأرباح أو الخسائر في بيان الدخل المجموع عند عدم تحقق الالتزام المالي كذلك من خلال استخدام عملية إطفاء معدل الفائدة الفعلية. حتسب التكلفة المطفأة من خلال الأخذ في الحسبان أي خصم أو علاوة من الحياة والأتعاب أو التكاليف التي تمثل جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلية.

ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تمة)**المطلوبات المالية (تمة)***صكوك الإجارة الدأئنة*

تدرج شهادات الأسهم (صكوك الإجارة) في بيان المركز المالي بمبالغها الرئيسية. بالصافي التكاليف المباشرة المتعلقة بإصدار الشهادات إلى الحد الذي لا يتم معه إطفاء هذه التكاليف. تطفأ هذه التكاليف من خلال بيان الدخل المجموع على مدى عمر الشهادات باستخدام طريقة معدل التكلفة الفعلي.

يتم خميل الأرباح المستحقة لحاملي الشهادات كمصروف عند تكبدها. مع إدراج المبالغ غير المدفوعة ضمن المطلوبات الأخرى.

مرابحة دأئنة

تمثل المرابحة الدأئنة تمويل بموجب عقود مرابحة. تدرج المرابحة الدأئنة بإجمالي المبلغ المستحق. بالصافي بعد الأرباح المستحقة المؤجلة. يتم احتساب الأرباح المستحقة كمصروف على أساس نسبي زمني مع الأخذ في الاعتبار معدل الربح المتعلق بها والرصيد القائم.

دأئون

تتحقق المطلوبات عن المبالغ المستحقة في المستقبل لقاء البضائع أو الخدمات المستلمة. سواء صدر أو لم يصدر بها فواتير من قبل المورد.

انخفاض قيمة الموجودات المالية

تقوم المجموعة بتاريخ كل تقارير مالية بإجراء تقييم لتحديد فيما إذا كان هناك أي دليل موضوعي على أن أصل مالي أو مجموعة من الأصول المالية قد انخفضت قيمتها. تنخفض قيمة أصل مالي أو مجموعة أصول مالية فقط إذا ما توفر دليل موضوعي على انخفاض القيمة كنتيجة لوقوع حدث واحد أو أكثر بعد القيد المبدئي للأصل ("حدث خسارة") ويكون لحدث (أحداث) الخسارة تأثير على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل المالي أو مجموعة الأصول المالية التي يمكن قياسها بصورة موثوق منها. قد يتضمن الدليل على انخفاض القيمة مؤشرات إلى مواجهة المفترض أو مجموعة المفترضين لصعوبة مالية كبيرة. أو تأخير في سداد الفوائد أو الدفعات الأصلية أو احتمال إشهار إفلاسهم أو الترتيبات المالية الأخرى وعندما تشير البيانات المعلنة إلى أن هناك نقص يمكن قياسه في التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة مثل التغيرات في الظروف الاقتصادية المرتبطة بحالات التأخير.

موجودات مالية متاحة للبيع

بالنسبة للموجودات المالية المتاحة للبيع. تقوم الشركة في تاريخ كل تقارير مالية بتقييم إذا ما كان يوجد دليل موضوعي على أن استثمار أو مجموعة من الاستثمارات قد تعرضت للانخفاض في القيمة.

بالنسبة للاستثمارات في أسهم المصنفة كمتاحة للبيع. يتضمن الدليل الموضوعي انخفاض كبير ومستمر في القيمة العادلة للاستثمار اقل من تكلفتها. إن تقييم ما إذا كان الانخفاض "كبير" مقابل التكلفة الأصلية للاستثمار و"مستمر" مقابل الفترة التي تكون فيها القيمة العادلة أقل من التكلفة الأصلية. إذا كان هناك دليل على الانخفاض في القيمة. فإن الخسائر المتراكمة – التي يتم قياسها بالفرق بين تكاليف الحياة والقيمة العادلة الحالية ناقصاً خسائر انخفاض القيمة من تلك الاستثمارات والمدرجة سابقاً في بيان الدخل - يتم استبعادها من الإيرادات الشاملة الأخرى وتدرج في بيان الدخل المجموع. لا يتم عكس خسائر انخفاض القيمة من الاستثمارات في أسهم في بيان الدخل المجموع وتقيد الزيادة في قيمتها العادلة بعد الانخفاض في القيمة مباشرة كإيرادات شاملة أخرى في التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة.

بالنسبة لأدوات الديون المصنفة كأدوات مالية متاحة للبيع. يتم تقييم انخفاض القيمة استناداً إلى نفس المعايير بالنسبة للموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة. ولكن. يمثل المبلغ المسجل لانخفاض القيمة الخسائر المتراكمة التي يتم قياسها بالفرق بين التكلفة المطفأة والقيمة العادلة الحالية. ناقصاً أي خسارة من انخفاض القيمة المسجلة سابقاً في بيان الدخل المجموع.

ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تمة)**انخفاض قيمة الموجودات غير المالية**

يُجري 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 فردي ما لم يكن الأصل منتجاً لتدفقات نقدية مستقلة على نحو كبير عن تلك التي يتم إنتاجها من الموجودات أو مجموعات الموجودات الأخرى. عندما تزيد القيمة الدفترية لأصل ما عن المبلغ الممكن استرداده، يعتبر الأصل قد انخفضت قيمته ويخفض إلى قيمته الممكن استردادها، عند تقييم القيمة أثناء الاستخدام، تخصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة من القيمة الحالية باستخدام معدل الخصم قبل الضرائب والتي تعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المحددة للأصل. عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، يتم استخدام طريقة تقييم مناسبة. إن هذه العمليات المحاسبية يتم تأييدها بمضاعفات التقييم أو أسعار الأسهم المعلنة للشركات التابعة المتداولة أو مؤشرات القيمة العادلة المتاحة.

تتحقق خسائر الانخفاض في القيمة للعمليات المستمرة في بيان الدخل المجموع في فئات المصروفات التي تتوافق مع وظيفة الأصل الذي تعرض للانخفاض في القيمة، باستثناء العقار الذي تم تقييمه سابقاً وتم إدراج إعادة التقييم ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى. في هذه الحالة، يتم تسجيل الانخفاض في القيمة أيضاً في الإيرادات الشاملة الأخرى إلى حد المبلغ المسجل لأي إعادة تقييم سابقة.

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 الدليل، يتم تقدير المبلغ الممكن استرداده من قبل المجموعة، يتم عكس خسارة انخفاض القيمة المسجلة سابقاً فقط إذا كان هناك تغير في التقديرات المستخدمة لتحديد القيمة الممكن استردادها للأصل منذ آخر خسارة من انخفاض القيمة تم إدراجها. في هذه الحالة يتم زيادة القيمة الدفترية للأصل إلى قيمته الممكن استردادها، إن مبلغ الزيادة لا يمكن أن يتجاوز القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها بالوصافي بعد الاستهلاك فيما لو لم يتم تسجيل خسارة انخفاض القيمة للأصل في سنوات سابقة، ويسجل هذا العكس في بيان الدخل المجموع.

عدم تحقق الموجودات والمطلوبات المالية*الموجودات المالية*

لا يتم تحقق الأصل المالي (أو ما ينطبق عليه ذلك أو جزء من الأصل المالي أو جزء من مجموعة أصول مالية ماثلة) عندما:

- ينتهي الحق في استلام التدفقات النقدية من الأصل.
- تحتفظ المجموعة بالحق في استلام التدفقات النقدية من الأصل ولكن بالمقابل تتحمل التزام بدفع التدفقات بالكامل دون تأخير إلى طرف ثالث بموجب ترتيب "القبض والدفع". وعندما تقوم المجموعة بتحويل حقوقها في استلام التدفقات النقدية من الأصل وإما (أ) قامت المجموعة بتحويل كافة مخاطر ومزايا الأصل أو (ب) لم تقم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة مخاطر ومزايا الأصل ولكن حولت السيطرة على هذا الأصل.

عندما تقوم المجموعة بتحويل الحق في استلام التدفقات النقدية من تلك الموجودات المالية وعندما تدخل المجموعة في ترتيبات القبض والدفع ولم تقم بتحويل كافة مخاطر ومزايا الأصل أو تحويل السيطرة على الأصل، ويتحقق الأصل الجديد بمقدار استمرار سيطرة المجموعة على هذا الأصل.

في هذه الحالة، تقوم المجموعة أيضاً بتسجيل الالتزام ذات الصلة. ويتم قياس الأصل المحول والالتزام المرتبط به على أساس يعكس الحقوق والالتزامات التي تحتفظ بها المجموعة.

عندما تأخذ السيطرة المستمرة بشكل ضمان علي الأصل المحول، يتم قياس مدى السيطرة بالقيمة الدفترية الأصلية للأصل والمبلغ الأقصى للمقابل الذي قد يتعين على المجموعة سداده أيهما أقل.

ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تمة)**المطلوبات المالية**

لا يتم تحقق التزام مالي عندما يتم الإغفاء من الالتزام المحدد أو إعفاؤه أو إلغاؤه أو انتهاء صلاحية استحقاقه.

عند استبدال التزام مالي حالي بآخر من نفس المقرض بشروط مختلفة بشكل كبير، أو بتعديل شروط الالتزام المالي الحالي بشكل جوهري، يتم معاملة هذا التبديل أو التعديل كعدم تحقق للالتزام الأصلي وتحقق للالتزام الجديد. ويدرج الفرق في القيمة الدفترية ذات الصلة في بيان الدخل المجموع.

القيمة العادلة للأدوات المالية

يتم تحديد القيمة العادلة للأدوات المالية المتداولة في أسواق مالية نشطة كما في تاريخ التقارير المالية بالرجوع إلى سعر السوق المعلن أو عروض أسعار المتداولين (سعر الشراء لمراكز الشراء وسعر الطلب لمراكز البيع) بدون أي خصم لتكاليف المعاملة.

بالنسبة للاستثمارات التي لا توجد لها أسعار سوقية معلنة، يتم تحديد تقدير معقول للقيمة العادلة وذلك بالرجوع إلى معاملات تجارية بحتة حديثة أو القيمة العادلة الحالية لأداة أخرى ماثلة إلى حد كبير أو مضاعف الربحية أو مضاعف الربحية الخاص لقطاع أعمال ما أو استناداً إلى التدفقات النقدية المتوقعة للاستثمار مخصومة بالمعدلات الحالية المطبقة للبنود التي لها شروط وسمات مخاطر ماثلة. تأخذ تقديرات القيمة العادلة بالاعتبار معوقات السيولة وكذلك التقييم لتحديد أي انخفاض في القيمة.

تدرج الاستثمارات التي لا يمكن قياس قيمتها العادلة بصورة موثوق فيها والتي لا يمكن الحصول علي معلومات حول قيمتها العادلة بالتكلفة المبدئية ناقصاً الانخفاض في القيمة.

إن تحليل القيمة العادلة للأدوات المالية والتفاصيل الإضافية حول كيفية قياسها مبينة في إيضاح ٢٤.

مقاصة الأدوات المالية

تتم المقاصة بين الموجودات والمطلوبات المالية وصافي المبلغ المبين في بيان المركز المالي المجموع إذا كانت هناك حقوق قانونية حالية نافذة لمقاصة المبالغ المحققة وتوجد نية السداد على أساس الصافي أو استرداد الموجودات وتسوية المطلوبات في آن واحد.

عقارات استثمارية

تقاس العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة بما فيها تكاليف المعاملة. تتضمن القيمة الدفترية تكلفة استبدال جزء من العقار الاستثماري الحالي وقت تكبد التكلفة فيما لو تم الوفاء بمعايير التحقق وتستنني من ذلك تكاليف الخدمات اليومية للعقار الاستثماري. لاحقاً للتحقق المبدئي، تدرج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة التي تعكس ظروف السوق في تاريخ التقارير المالية. تدرج الأرباح أو الخسائر الناجمة من التغيرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في بيان الدخل المجموع للفترة التي تنشأ فيها. يتم تقدير القيمة العادلة من قبل الإدارة بمساعدة مقيم خارجي معتمد ومستقل.

يتم عدم تحقق العقارات الاستثمارية عندما يتم بيعها أو عندما يتم سحب العقار الاستثماري بصفة دائمة من الاستخدام ولا يتوقع أي منافع اقتصادية مستقبلية من بيعه، يدرج الفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل في بيان الدخل المجموع في فترة البيع.

تتم التحويلات إلى العقارات الاستثمارية فقط عندما يكون هناك تغير في الاستخدام. بالنسبة للتحويل من عقارات استثمارية إلى عقار يشغله المالك فأن التكلفة المقدرة للعقار بالنسبة للمحاسبة اللاحقة تمثل قيمة العقار الدفترية في تاريخ التغيير في الاستخدام. إذا كان العقار الذي يشغله المالك يصبح عقاراً للاستثمار وتقوم المجموعة بالمحاسبة عن هذا العقار وفقاً للسياسة المنصوص عليها للعقار والآلات والمعدات حتى تاريخ التغيير في الاستخدام.

استثمارات في شركات زميلة

يتم المحاسبة عن استثمارات المجموعة في شركاتها الزميلة باستخدام طريقة حقوق الملكية. إن الشركة الزميلة هي الشركة التي تمارس عليها المجموعة تأثيراً ملموساً.

وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يسجل الاستثمار في شركة زميلة ضمن بيان المركز المالي المجموع بالتكلفة زائداً التغيرات بعد الحيازة في حصة المجموعة من صافي موجودات الشركة الزميلة، الشهرة المتعلقة بشركة زميلة تدرج ضمن القيمة الدفترية للاستثمار ولا يتم إطفائها أو يتم اختbarها بصورة مفردة لتحديد انخفاض القيمة.

ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)**استثمارات في شركات زميلة (تتمة)**

يعكس بيان الدخل المجموع الحصة في نتائج عمليات الشركة الزميلة. عند حدوث تغيير تم إدراجه في بيان الدخل الشامل المجموع للشركة الزميلة مباشرة، تقيد الشركة حصتها في أية تغيرات ويتم الإفصاح عن هذه الحصة ضمن بيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع متى كان ذلك مناسباً. يتم استبعاد الأرباح أو الخسائر غير المحققة الناجمة من المعاملات بين المجموعة والشركة الزميلة بمقدار حصة المجموعة في الشركة الزميلة.

تظهر الحصة في أرباح الشركة الزميلة في بيان الدخل المجموع. هذه هي النتائج الخاصة بمساهمي الشركة الزميلة ولذلك فإنها تمثل النتائج بعد الضرائب والحصص غير المسيطرة في الشركات التابعة للشركة الزميلة.

يتم إعداد البيانات المالية للشركة الزميلة لنفس تاريخ التقارير المالية للمجموعة. عند الضرورة، يتم إجراء تعديلات لكي تصبح السياسات المحاسبية متنسقة مع تلك التي تستخدمها المجموعة.

بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تحدد المجموعة ما إذا كان من الضروري قيد خسارة انخفاض في القيمة إضافية لاستثمار المجموعة في شركات زميلة. تحدد المجموعة في تاريخ كل بيانات مالية ما إذا كان يوجد دليل موضوعي على الانخفاض في قيمة الاستثمار في شركة زميلة. في حالة حدوث الانخفاض، ختسب المجموعة مبلغ الانخفاض في القيمة بالفرق بين المبلغ الممكن استرداده للشركة الزميلة والقيمة الدفترية ويتحقق المبلغ في "حصة في نتائج شركة زميلة" ضمن بيان الدخل المجموع.

عند فقدان التأثير الملموس على الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بقياس وتسجيل الاستثمار المتبقي وفقاً لقيمه العادلة. تدرج أي فروق بين القيمة الدفترية للشركة الزميلة عند فقدان التأثير الملموس والقيمة العادلة للاستثمار المتبقي والمتحصلات من البيع في بيان الدخل المجموع.

ممتلكات ومعدات

تسجل الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة. يتم مراجعة القيمة الدفترية بتاريخ كل تقارير مالية لتحديد ما إذا كانت هذه المبالغ مسجلة بأكثر من قيمتها الممكن استردادها. وعندما تتجاوز القيم الدفترية المبالغ الممكن استردادها يتم تخفيض الموجودات إلى قيمها الممكن استردادها.

الاستهلاك

يحمل الاستهلاك بطريقة القسط الثابت على كافة الممتلكات والمعدات بمعدلات محتسبة لشطب التكلفة لكل أصل على أساس القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المقدر كالتالي:

- مباني	٢٠ سنة
- أثاث وتركيبات ومعدات أخرى	٣ - ٥ سنوات

يتم مراجعة العمر الإقتصادي الإنتاجي المقدر للممتلكات والمعدات في نهاية كل سنة مالية وتعديله عند الضرورة.

الموجودات بصفة الأمانة

لا تعالج الموجودات المحتفظ بها بصفة الوكالة أو الأمانة كموجودات للمجموعة وبالتالي لا تدرج ضمن بيان المركز المالي المجموع.

أسهم خزينة

يتم المحاسبة عن أسهم الشركة الأم الخاصة كأسهم خزينة وتدرج بالتكلفة. عند بيع أسهم الخزينة تسجل الأرباح إلى حساب منفصل غير قابل للتوزيع في حقوق الملكية (احتياطي أسهم خزينة). كما يتم تحميل أية خسائر محققة على نفس الحساب في حدود الرصيد الدائن في ذلك الحساب. ويتم تحميل أية خسائر إضافية على الأرباح المحتفظ بها ومن ثم الاحتياطات. تستخدم الأرباح المحققة لاحقاً من بيع أسهم الخزينة لمقابلة أي خسائر مسجلة سابقاً في الاحتياطات والأرباح المحتفظ بها واحتياطي أسهم الخزينة على التوالي. لا يتم دفع أية توزيعات نقدية عن أسهم الخزينة هذه. ويؤدي إصدار أسهم منحة إلى زيادة عدد أسهم الخزينة بنفس النسبة وتخفيض متوسط تكلفة السهم بدون التأثير على إجمالي تكلفة أسهم الخزينة.

مخصصات

تسجل المخصصات عندما يكون على المجموعة التزام حالي (قانوني أو استدلالي) ناتج عن حدث وقع في الماضي شريطة أن يكون الالتزام محتمل السداد ويمكن تقدير قيمته بصورة موثوق منها.

ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)**العملات الأجنبية****العملة الرئيسية وعملة العرض**

تعرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي. العملة الرئيسية للشركة الأم التي يتم العرض بها، حدد كل منشأة في المجموعة عملتها الرئيسية الخاصة بها وتقاس البنود المتضمنة في البيانات المالية بتلك العملة الرئيسية.

المعاملات والأرصدة

يجري قيد المعاملات بالعملات الأجنبية بالعملة الرئيسية وفقاً لأسعار الصرف السائدة بتاريخ المعاملة.

يتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية وفقاً لأسعار الصرف السائدة للعملة الرئيسية بتاريخ التقارير المالية. وتؤخذ كافة الفروق إلى ربح / خسارة تحويل عملات أجنبية في بيان الدخل المجموع.

إن البنود غير النقدية التي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية بعملة أجنبية يتم تحويلها باستخدام أسعار الصرف كما في تواريخ المعاملات المبدئية. وبالنسبة للبنود غير النقدية التي يتم قياسها وفقاً للقيمة العادلة بعملة أجنبية يتم تحويلها باستخدام أسعار الصرف كما في التاريخ الذي تم فيه تحديد القيمة العادلة. تدرج فروقات تحويل العملة الأجنبية في البنود غير النقدية المصنفة كـ "عقارات استثمارية" كجزء من ربح أو خسارة القيمة العادلة في بيان الدخل المجموع و تدرج كـ "مناخ للبيع" كجزء من التغيرات المتراكمة في احتياطي القيمة العادلة ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى.

شركات المجموعة

في تاريخ البيانات المالية، يتم تحويل الموجودات والمطلوبات للشركات التابعة الأجنبية إلى عملة العرض للشركة الأم (الدينار الكويتي) بأسعار الصرف السائدة في تاريخ التقارير المالية. وتحويل بيانات الدخل لتلك الشركات بمتوسط أسعار الصرف الموزون للسنة. تؤخذ كافة فروق تحويل العملات الأجنبية مباشرة إلى بيان الدخل الشامل المجموع كاحتياطي تحويل العملات الأجنبية ضمن حقوق الملكية. عند بيع شركة أجنبية، يدرج المبلغ المؤجل المتراكم المسجل في إيرادات شاملة أخرى الخاصة بعملية أجنبية محددة ضمن بيان الدخل المجموع.

إن أي شهرة ناجمة عن حيازة العمليات الأجنبية وأي تعديلات قيمة عادلة للقيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات ناجمة عن الحيازة يتم معالجتها كموجودات ومطلوبات العمليات الأجنبية ويتم تحويلها بأسعار الإقفال.

الأحداث المحتملة

لا يتم إدراج المطلوبات المحتملة في بيان المركز المالي المجموع ولكن يتم الإفصاح عنها ما لم يكن احتمال تدفق الموارد التي تشتمل على منافع اقتصادية مستبعداً.

لا يتم إدراج الموجودات المحتملة ضمن بيان المركز المالي المجموع بل يتم الإفصاح عنها عندما يكون تحقيق منافع اقتصادية محتملاً.

معلومات القطاع

يتم تحديد قطاعات المجموعة التشغيلية استناداً إلى التقارير التي تتم مراجعتها من قبل أعمال الرئيس التنفيذي المستخدمة للقرارات الإستراتيجية. إن هذه القطاعات هي وحدات أعمال إستراتيجية تقدم منتجات وخدمات مختلفة تدار بصورة منفصلة حيث إن طبيعة المنتجات والخدمات وفئة العملاء واستراتيجيات التسويق لهذه القطاعات مختلفة.

الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

إن إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب من الإدارة وضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المدرجة للإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات والإفصاح عن الموجودات والمطلوبات الطارئة في تاريخ التقارير المالية. ومع ذلك، فإن عدم التأكد من الافتراضات والتقديرات يمكن أن يؤدي إلى نتائج تتطلب تعديلات جوهرية على قيمة الأصل أو الالتزام المتأثر في الفترات المستقبلية.

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

والشركات التابعة لها
الكويتوالشركات التابعة لها
الكويت

الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

تصنيف العقارات

يتعين على الإدارة اتخاذ قرار بشأن حياة عقار معين سواء كان يجب تصنيفه كعقار محتفظ به لغرض البيع أو عقار استثماري.

تقوم المجموعة بتصنيف العقار كعقار محتفظ به لغرض البيع إذا تم حيازته بصفة أساسية بغرض بيعه ضمن نشاط الأعمال العادية. وتقوم المجموعة بتصنيف العقار كعقار استثماري إذا تم حيازته لتحقيق إيرادات من تأجيره أو لرفع 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 عندما يكون هناك دليل إيجابي آخر بوجود انخفاض في القيمة. إن عملية تحديد الانخفاض "الكبير" أو "المتواصل" تتطلب قرارات أساسية. إضافة إلى ذلك، تقوم المجموعة بتقييم العوامل الأخرى بما في ذلك التقلبات العادية في أسعار الأسهم بالنسبة للأسهم المسعرة والتدفقات النقدية المستقبلية وعوامل الخصم للأسهم غير المسعرة.

عدم التأكد من التقديرات

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

تقييم الاستثمارات في الأسهم غير المسعرة

يستند تقييم الاستثمارات في الأسهم غير المسعرة عادةً إلى أحد العوامل التالية:

- معاملات حديثة في السوق بشروط تجارية بحتة.
- القيمة العادلة الحالية لأداة أخرى ماثلة إلى حد كبير.
- معامل الربحية
- التدفقات النقدية المتوقعة مخصومة بالمعدلات الحالية المطبقة للبنود ذات شروط وسمات مخاطر ماثلة . أو
- نماذج تقييم أخرى.

٣- الشركات التابعة

تتمثل شركات المجموعة التابعة المجموعة فيما يلي:

نسبة الملكية	نسبة الملكية		بلد التأسيس	شركة
	٢٠١٠	٢٠٠٩		
٪١٠٠	٪١٠٠	٪١٠٠	الكويت	شركة انجازات للمشروعات الترفيهية ش.م.ك (مقفلة)
٪١٠٠	٪١٠٠	٪١٠٠	فرنسا	شركة انجازات العقارية - فرنسا
٪١٠٠	٪١٠٠	٪١٠٠	البحرين	شركة الداو العقارية - ش.م.ب (مقفلة)
٪١٠٠	٪١٠٠	٪١٠٠	الكويت	شركة الداو العالمية العقارية ش.م.ك (مقفلة)
٪٦٧	٪٦٧	٪٦٧	الكويت	شركة المال وعقار للمشاريع المشتركة ذ.م.م
٪١٠٠	٪١٠٠	٪١٠٠	الكويت	شركة المال العقارية - ش.م.ك (مقفلة)
٪٦٠	٪٦٠	٪٦٠	الكويت	شركة القوز العالمية للتجارة العامة والمقاولات - ذ.م.م
٪١٠٠	٪١٠٠	٪١٠٠	الكويت	شركة انجازات لوسيل - ذ.م.م
٪١٠٠	٪١٠٠	٪١٠٠	الكويت	شركة أمواج للتنمية العقارية - ش.م.ك (مقفلة)
٪١٠٠	٪١٠٠	٪١٠٠	الإمارات العربية المتحدة	شركة البتيل العقارية - ذ.م.م

تنتهي السنة المالية لجميع الشركات التابعة اعلاه في ٣١ ديسمبر ما عدا شركة المال العقارية - فرنسا والتي تنتهي سنتها المالية في ٣٠ سبتمبر .

٤- إيرادات أخرى

٢٠١٠	٢٠٠٩	
دينار كويتي	دينار كويتي	
٣٦٠,٣١٨	٦٣٥,٨٩٩	ايراد فوائد من النقد والنقد المعادل
٣٥١,٢٧٧	٢٣٠,٦٦٨	ايراد فوائد من أرصدة المدينين
٢٥٦,٦٨٤	٨٠,١٧٤	ايرادات أخرى
<u>٩٦٨,٢٧٩</u>	<u>٩٤٦,٧٤١</u>	

٥- ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخفضة

يتم احتساب ربحية (خسارة) السهم بتقسيم ربح (خسارة) السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم على المتوسط الموزون لعدد الأسهم القائمة خلال السنة باستثناء أسهم الخزنة.

٢٠١٠	٢٠٠٩	
١,٢٩٩,٩٤٣	(٢٠,١٩٦,٦٦٥)	ربح (خسارة) السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم (د.ك)
٣٤١,٠٠٢,٥٧٣	٣٤٥,١١٥,١٢١	المتوسط الموزون لعدد الأسهم القائمة خلال السنة (باستثناء أسهم الخزنة)
<u>٣,٨</u> فلس	<u>(٥٨,٥)</u> فلس	ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخفضة

٦- النقد والنقد المعادل

٢٠١٠	٢٠٠٩	
دينار كويتي	دينار كويتي	
٢,٠٩١,١٧١	٣,٧٢٨,٩٩٥	نقد وأرصدة لدى البنوك
٧,٤٤٦,٨٢٢	١٢,٥٨٧,٢٩٢	ودائع قصيرة الأجل
٩,٥٣٧,٩٩٣	١٦,٣١٦,٢٨٧	النقد والنقد المعادل كما في بيان المركز المالي المجموع
-	(٤٨٨,٧٦٦)	ناقصاً: المستحق الى بنوك
<u>٩,٥٣٧,٩٩٣</u>	<u>١٥,٨٢٧,٥٢١</u>	النقد والنقد المعادل لغرض بيان التدفقات النقدية المجموع

يتضمن النقد والأرصدة لدى البنوك الحسابات تحت الطلب التي تحقق فائدة بمعدل يتراوح بين ٢٪ إلى ٢.٧٥٪ سنوياً.

والشركات التابعة لها
الكويتوالشركات التابعة لها
الكويت

٧- مدينون وموجودات أخرى

٢٠١٠ دينار كويتي	٢٠٠٩ دينار كويتي
١,٢٤٤,٨١٤	٧٣٣,٣٢٦
١٩٢,٩٨١	٥٨,٦١٦
١٢,٦٥٧,٨٧٠	٤,٠٧٧,٠٤٣
١,١٤٩,٨٠٧	٧٤٣,٨٣٧
<u>١٥,٢٤٥,٤٧٢</u>	<u>٥,٦١٢,٨٢٢</u>

الموجودات المالية
المستحق من شركة زميلة (إيضاح ١٩)
المستحق من أطراف ذات صلة أخرى (إيضاح ١٩)
المستحق من بيع عقارات استثمارية
موجودات مالية أخرى

الموجودات الغير مالية
مدفوعات لقاء شراء عقارات
دفعات مقدمة للمقاولين
مدفوعات مقدمة وموجودات أخرى

٥٧,٣٠٢	١٣,٥٥٠
٢٨٩,٦١٦	٥٨٣,٠٥١
٣٥٩,٠٠١	١٣٢,٩٣٨
٧٠٥,٩١٩	٧٢٩,٥٣٩
<u>١٥,٩٥١,٣٩١</u>	<u>٦,٣٤٢,٣٦١</u>

يتضمن المستحق من بيع عقارات استثمارية مدينين بمبلغ ٣,٦٣٣,٩٥٠ دينار كويتي (٢٠٠٩: ٣,٧١٤,٠٧٣ دينار كويتي) والتي تحقق معدل فائدة فعلي بمبلغ ٥.٥٪ (٢٠٠٩: ٦٪) سنوياً.

يتضمن المستحق من بيع عقارات استثمارية مدينين بمبلغ ٨,٨٠٠,٠٠٠ دينار كويتي (٢٠٠٩: لاشيء) والخاصة بعقار تم بيعه خلال السنة.

٨- موجودات مالية متاحة للبيع

٢٠١٠ دينار كويتي	٢٠٠٩ دينار كويتي
٨٩٢,٥٤٥	٨٩٢,٥٤٥
٤,٢٥٨,٠٧٤	٤,٦٣٢,٧٠٦
٨,٩٧٢,٣٣٤	٩,٥٥٢,٢٨٠
١,٥٩٠,٣٤٢	١,٦٧٦,٩١٤
<u>١٥,٧١٣,٢٩٥</u>	<u>١٦,٧٥٤,٤٤٥</u>

تتمثل الموجودات المالية المتاحة للبيع بشكل رئيسي في مشاريع عقارية تنموية ومحافظ مدارة من قبل مدراء استثمار عقاريين متخصصين. ونظرا لطبيعة تلك الإستثمارات ومدى التقلب في تدفقاتهم النقدية وغياب السوق النشطة لهذه الإستثمارات فإن القيمة العادلة لتلك الإستثمارات لا يمكن قياسها بصورة موثوق منها. ونتيجة لذلك تدرج تلك الإستثمارات بالتكلفة ناقصا الانخفاض في القيمة. إن وجد. وتبلغ القيمة الدفترية لهذه الاستثمارات ٤,٩٦٥,٣٠٤ دينار كويتي (٢٠٠٩: ٥,٣٩٠,٥٨٠ دينار كويتي).

٨- موجودات مالية متاحة للبيع (تتمة)

كما تشمل الموجودات المالية المتاحة للبيع استثمارات بقيمة دفترية بمبلغ ٢,٩٣٠,٢٣٤ دينار كويتي (٢٠٠٩: ٣,٠١٣,٣٦٠ د.ك) والتي تمثل إستثمارات في منشآت عقارية تمتلك المجموعة فيها حصة ملكية تتراوح بين ٢٠٪ الى ٥٠٪ وهي عبارة عن منشآت ذات أغراض خاصة مؤقتة تم تأسيسها لتسهيل استثمارات المجموعة في بعض المشاريع العقارية الأجنبية. لا تمارس المجموعة سيطرتها أو تأثير ملموس على تلك المنشآت. وتدار تلك المنشآت من قبل مدراء تنمية عقارية متخصصين. ونتيجة لذلك. تم تصنيف الاستثمارات في تلك المنشآت كموجودات مالية متاحة للبيع.

قامت الشركة الأم خلال السنة بتسجيل بخسارة انخفاض قيمة بمبلغ ١,٠٧٠,٤٢٣ دينار كويتي (٢٠٠٩: ٥,٩٤٣,٣٧٣ دينار كويتي) على بعض الاستثمارات في أسواق العقار الأمريكي والأوروبي استنادا الى معلومات حديثة مقدمة من مدراء الإستثمارات.

إن الجدول الهرمي لتحديد والإفصاح عن القيمة العادلة للأدوات المالية باستخدام أساليب تقييم تم عرضه في إيضاح ٢٤.

٩- عقارات استثمارية

٢٠١٠ دينار كويتي	٢٠٠٩ دينار كويتي	
١١٠,٤٩٤,٤٠٥	١٢٥,٢٣٢,٢٩٥	في ١ يناير
٤,٤٠٧,١٤٠	٥,٧٩٦,٣٣٥	إضافات
(١١,٢٨٩,٢٧٢)	(٧٨١,٠٠٠)	استيعادات
-	(١,٥٧٨,٩٣٤)	المبلغ المعكوس نتيجة إلغاء عقد شراء
١,٧٠٤,١٢٠	(١٨,٨٨٥,٦٤٧)	التغير في القيمة العادلة
(٣٣٩,٠٦٠)	٧١١,٣٥٦	تعديل تحويل عملات أجنبية
<u>١٠٤,٩٧٧,٣٣٣</u>	<u>١١٠,٤٩٤,٤٠٥</u>	في ٣١ ديسمبر

إن العقار الاستثماري المدرج بالقيمة الدفترية بمبلغ ٥,٠٦٦,٣٢٦ دينار كويتي (٢٠٠٩: ٤,١٧٦,١٥٦ د.ك دينار كويتي) مسجل باسماء اطراف أخرى نيابة عن المجموعة.

تتضمن العقارات الاستثمارية استثمارات تخضع للسيطرة المشتركة بقيمة دفترية بمبلغ ٢٠,٠٢٨,٣٦١ دينار كويتي (٢٠٠٩: ٢١,٧٩٢,٤١٤ دينار كويتي).

تتضمن العقارات الإستثمارية أيضا عقارات قيد الإنشاء بقيمة دفترية بمبلغ ١٦,٦٥٦,٧٢٦ دينار كويتي (٢٠٠٩: ٢٧,٦٤٤,٢٤٨ دينار كويتي).

قامت المجموعة خلال السنة ببيع أحد عقاراتها الخارجية إلى شركة زميلة أجنبية لقاء صافي مقابل بمبلغ ٤,٢٩٧,١٠٥ دينار كويتي محققة ربح بمبلغ ١٦,٤٩١ دينار كويتي. تنوي الشركة الزميلة تطوير هذا العقار لغرض الاتاجير المستقبلي و/أو البيع ويعتبر مقابل البيع المستحق للمجموعة جزءاً لا يتجزأ من استثمار المجموعة في هذه الشركة الزميلة وهو مدرج ضمن استثمار في "شركات زميلة".

تم إعادة تقييم العقارات الإستثمارية من قبل مقيمين عقاريين مستقلين استنادا الى القيم السوقية المفتوحة. إن القيمة العادلة المحددة للعقارات الاستثمارية حساسة للتغيرات في أسعار السوق وكذلك معدلات العقارات الخالية طويلة الأجل.

تقع العقارات الإستثمارية للمجموعة في البلدان التالية :

٢٠١٠ دينار كويتي	٢٠٠٩ دينار كويتي	
٥٣,٩٥٧,٤٠٠	٥٦,٢٤٣,٠٩٢	الكويت
٥١,٠١٩,٩٣٣	٥٤,٢٥١,٣١٣	دول مجلس التعاون الخليجي الأخرى
<u>١٠٤,٩٧٧,٣٣٣</u>	<u>١١٠,٤٩٤,٤٠٥</u>	

والشركات التابعة لها
الكويت

١٠- استثمار في شركات زميلة

إن تفاصيل الشركات الزميلة للمجموعة المذكوره أدناه:

بلد التأسيس	نسبة الملكية ٢٠١٠	نسبة الملكية ٢٠٠٩	شركة ايكاروس العقارية - ش.م.ك (مقفلة)
الكويت	%٤٥	%٤٥	شركة البرشاء العقارية - ش.م.ك (مقفلة)
الكويت	%٣٥	%٣٥	شركة اليال العقارية - ذ.م.م
البحرين	%٥٠	%٥٠	شركة اجاز مباني العقارية - ذ.م.م
الكويت	%٤٠	%٤٠	شركة اليوم العقارية - ذ.م.م
المملكة العربية السعودية	%١٥	%١٥	شركة السنوك العقارية - ذ.م.م
الإمارات العربية المتحدة	%١٥	%١٥	

ان النشاط الرئيسي للشركات الزميلة هي التطوير العقاري .
إن الإستثمار في شركة اليوم العقارية - ذ.م.م وشركة السنوك العقارية تم تصنيفها تحت استثمارات في شركات زميلة وذلك بسبب الممارسة الهامة والمؤثرة على هذه الشركات من خلال الدخول في اتفاقيات مع مستثمرين استراتيجيين آخرين .
القيمة الدفترية للاستثمار في شركات زميلة:

٢٠١٠	٢٠٠٩	في ١ يناير
دينار كويتي	دينار كويتي	إضافات
١٩,٠٧٧,٣٣٩	١٧,٥٥٠,٢١٥	استبعاد
٥,٣٧٩,٩٧٩	١,٦١٧,٧٤٧	حصة في نتائج السنة
-	(٣,١٩٤,١٣٨)	تعديل تحويل عملات أجنبية
(٢,٧٤٠,١٤١)	٢,٨٧٠,٩١٤	
(١٤٤,٧٠٥)	٢٣٢,٦٠١	
٢١,٥٧٢,٤٧٢	١٩,٠٧٧,٣٣٩	

في ٣١ ديسمبر

إجمالي الحصة في موجودات ومطلوبات الشركات الزميلة

٢٠١٠	٢٠٠٩	الموجودات
دينار كويتي	دينار كويتي	المطلوبات
٣٦,٥١٠,١٥٤	٣١,٩٩٧,٥٥٥	
١٤,٩١٠,٠٦٥	١٣,٠٤٦,٢٩٠	
٢٠١٠	٢٠٠٩	إيرادات
دينار كويتي	دينار كويتي	نتائج
(١,٤٧٢,٠٢٠)	٣,٤٨٣,١٨٧	
(٢,٧٤٠,١٤١)	٢,٨٧٠,٩١٤	

إن القيمة العادلة للاستثمار في الشركات الزميلة لا يمكن تقديرها بصورة موثوق منها حيث إن الشركات الزميلة غير مسعرة وليس لها أسعار سوقية معلنة.

والشركات التابعة لها
الكويت

١١- ممتلكات ومعدات

مباني	أثاث وتركيبات	معدات مكتبية وأجهزة كمبيوتر	المجموع
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
١,٧٣٣,٣٥٨	٣٦٥,٤٢٩	١٣٩,٩١٣	٢,٢٣٨,٧٠٠
-	٨,٩٨٥	٢٢,٠٤٥	٣١,٠٣٠
(١,٧٣٣,٣٥٨)	(٣٧٤,٤١٤)	(١٤٣,٣٥٣)	(٢,٢٥١,١٢٥)
-	-	١٨,٦٠٥	١٨,٦٠٥
(٢٣٠,٥٢٢)	(١٩٥,٩٥٠)	(١٠٠,٢٢٩)	(٥٢٦,٧٠١)
(٨٦,٦٦٧)	(٧٤,٤٧١)	(٢٦,٦٩٢)	(١٨٧,٨٣٠)
٣١٧,١٨٩	٢٧٠,٤٢١	١٢٣,٨٨٩	٧١١,٤٩٩
-	-	(٣,٠٣٢)	(٣,٠٣٢)
-	-	١٥,٥٧٣	١٥,٥٧٣
مباني	أثاث وتركيبات	معدات مكتبية وأجهزة كمبيوتر	المجموع
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
١,٧٣٣,٣٥٨	٣٥٤,٥٣٠	١٢٥,٦٤٣	٢,٢١٣,٥٣١
-	١٠,٨٩٩	١٥,٨٨٠	٢٦,٧٧٩
-	-	(١,٦١٠)	(١,٦١٠)
١,٧٣٣,٣٥٨	٣٦٥,٤٢٩	١٣٩,٩١٣	٢,٢٣٨,٧٠٠
(١٤٣,٨٥٤)	(١١٩,٩٩١)	(٦٠,٦٨٩)	(٣٢٤,٥٣٤)
(٨٦,٦٦٨)	(٧٥,٩٥٩)	(٣٩,٥٤٠)	(٢٠٢,١٦٧)
(٢٣٠,٥٢٢)	(١٩٥,٩٥٠)	(١٠٠,٢٢٩)	(٥٢٦,٧٠١)
١,٥٠٢,٨٣٦	١٦٩,٤٧٩	٣٩,٦٨٤	١,٧١١,٩٩٩

التكلفة
في ١ يناير ٢٠١٠
إضافات
استبعاد
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠

استهلاك
في ١ يناير ٢٠١٠
الاستهلاك المحمل على السنة
متعلق بالاستبعادات
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠

صافي القيمة الدفترية
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠

التكلفة
في ١ يناير ٢٠٠٩
إضافات
استبعاد
في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩

استهلاك
في ١ يناير ٢٠٠٩
الاستهلاك المحمل على السنة
في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩

صافي القيمة الدفترية
في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩

والشركات التابعة لها
الكويتوالشركات التابعة لها
الكويت

١٢- دائنون ومطلوبات أخرى

مطلوبات مالية دائنون مستحق عن شراء عقارات استثمارية مصروفات مستحقة مستحق الى اطراف ذات علاقة أخرى (إيضاح ١٩) إيجارات محصلة مقدما مطلوبات أخرى	٢٠١٠ دينار كويتي	٢٠٠٩ دينار كويتي
	١,٥٥٥,١٧١	١,٩٧٤,٦٦٥
	٢,٢٩٣,٨٧٩	٤,٣٢٨,٠٤٣
	٧٦٧,٥٢٢	٦٨٧,٢٤٦
	٧٩٥,٠٩٩	٦٠٣,٢٧٠
	٧٠,٦٥٨	٤٣٤,٤٠٠
	٢,٩٤٧,٥٤٩	١,١٠٥,١١٨
	<u>٨,٤٢٩,٨٧٨</u>	<u>٩,١٣٢,٧٤٢</u>

يتضمن " المستحق من شراء عقارات استثمارية " مبلغ ٣٥٣,١٥٤ دينار كويتي (٢٠٠٩ : ١,٨٠٤,٧٠٨ دينار كويتي) يستحق بعد أكثر من سنة.

١٣- صكوك إجاره دائنة

في ٢٥ يوليو ٢٠٠٧ . قامت الشركة الأم بإصدار شهادات ائتمان مدتها خمس سنوات (صكوك إجاره) بمبلغ ٦٠,٠٠٠,٠٠٠ دولار امريكي بالقيمة الاسمية من خلال منشأة ذات أغراض خاصة. يحق لحاملي تلك الشهادات الحصول على توزيعات ارباح ربع سنوية وفقا لمعدل الليبور لثلاث شهور زائدا ١,٢٥٪ سنويا. إن القيمة الدفترية لتلك الشهادات كما في تاريخ التقارير المالية هي ١٦,٨٦٠,٠٠٠ دينار كويتي (٢٠٠٩ : ١٧,٢٣٢,٠٠٠ دينار كويتي). وبالرغم من أن الشركة الام لم تلتزم ببعض البنود المنصوص عليها في اتفاقية الصكوك المبدئية. فإن ذلك لم يؤثر على المركز المالي للمجموعة أو على قدرتها على الوفاء بالتزاماتها. تقوم ادارة الشركة الام حاليا بال مناقشة مع المدير الرئيسي الذي يمثل حاملي الصكوك (التمثّلون اساسا بالبنوك المحلية) فيما يتعلق بالبنود والشروط. ولا يتوقع أن ينتج عن ذلك تغييرات جوهرية.

١٤- قروض بنكية

المعدل الفعلي للفائدة	الضمان	٢٠١٠ دينار كويتي	٢٠٠٩ دينار كويتي
معدل خصم بنك الكويت المركزي +			
بنوك محلية - دينار كويتي	غير مضمونة	٥٧,١٥٠,٠٠٠	٥٤,٥٠٠,٠٠٠
بنوك محلية - دولار أمريكي	غير مضمونة	٢٥,٨٠٩,٠٩٥	٢٩,٠٦٠,٤٢٢
		<u>٨٢,٩٥٩,٠٩٥</u>	<u>٨٣,٥٦٠,٤٢٢</u>

تستحق القروض السداد كما يلي :

خلال سنة من سنة إلى خمس سنوات	٢٠١٠ دينار كويتي	٢٠٠٩ دينار كويتي
	٧٢,٤٥٩,٠٩٥	٢٧,٨٢٠,١٣٢
	١٠,٥٠٠,٠٠٠	٥٥,٧٤٠,٢٩٠
	<u>٨٢,٩٥٩,٠٩٥</u>	<u>٨٣,٥٦٠,٤٢٢</u>

١٥- رأس المال وعلاوة إصدار الأسهم

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠ . يشمل رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع للشركة الأم ٣٤٥,٦٤٨,٦٠٠ سهم بواقع ١٠٠ فلس للسهم الواحد (٢٠٠٩ : ٣٤٥,٦٤٨,٦٠٠ سهم بواقع ١٠٠ فلس للسهم الواحد) .

ان علاوة اصدار الأسهم غير قابلة للتوزيع .

١٦- الاحتياطات

وفقاً لقانون الشركات التجارية والنظام الأساسي للشركة الأم. يتم تحويل ١٠٪ من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل حصة مؤسسه الكويت للتقدم العلمي والزكاة وضريبة دعم العمالة الوطنية ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة بعد مقاصة الخسائر المتراكمة المرحلة الى حساب الاحتياطي القانوني. يجوز للشركة الأم أن تقرر وقف هذه التحويلات السنوية عندما يعادل رصيد الاحتياطي أو يزيد عن ٥٠٪ من رأس المال المدفوع.

ان التوزيع من الاحتياطي القانوني محدد بالمبلغ المطلوب لتأمين توزيع أرباح بنسبة ٥٪ من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا تسمح فيها الأرباح المحتفظ بها بتأمين هذا الحد.

وفقا للنظام الأساسي للشركة الأم يتم تحويل نسبة ٥٪ من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل حصة مؤسسه الكويت للتقدم العلمي والزكاة وضريبة دعم العمالة الوطنية ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الاختياري. يحق بقرار من مجلس إدارة الشركة الأم إيقاف هذا التحويل . لا يوجد قيود على توزيع الإحتياطي الإختياري شريطة ان تتم الموافقة على التوزيع من قبل الجمعية العمومية لمساهمي الشركة .

١٧- أسهم الخزنة

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠. احتفظت الشركة الأم بعدد ٥,٣٨٠,٠٠٠ (٢٠٠٩ : ٣,٢٦٠,٠٠٠) سهماً من أسهمها بما يعادل ١,٦٪ (٢٠٠٩ : ١٪) من إجمالي رأس المال المصدر في ذلك التاريخ. بلغت القيمة السوقية لهذه الأسهم ٥٥٩,٥٢٠ ألف دينار كويتي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠ (٢٠٠٩ : ٥٧٣,٧٦٠ ألف دينار كويتي). إن احتياطات الشركة الأم المعادلة لتكلفة أسهم الخزينة قد تم جنيبها على أنها غير قابلة للتوزيع.

١٨- نظام خيار شراء الموظفين للأسهم

اعتمد المساهمون في اجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقدة في ٢٣ فبراير ٢٠٠٤ تطبيق نظام شراء الموظفين للأسهم. ويجوز للشركة الأم بموجب هذا النظام الذي يستمر لفترة ٩ سنوات إصدار أسهم مقابل نقد للموظفين المستحقين بموجب النظام وذلك بزيادة رأس المال. إن إجمالي الزيادة في رأس المال خلال فترة التسع سنوات لتلبية متطلبات النظام يجب ألا تتجاوز ٩٪ من رأس المال كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٦.

لم يتم خلال السنة الحالية والسنة السابقة إصدار أو منح أي أسهم.

والشركات التابعة لها
الكويتوالشركات التابعة لها
الكويت

١٩- معاملات مع أطراف ذات علاقة

تمثل الاطراف ذات علاقة الشركات الزميله واعضاء مجلس الادارة وموظفي الادارة العليا للمجموعة وأطراف أخرى ذات علاقة والمساهمين الرئيسيين وشركات يملك فيها أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا للمجموعة حصصاً رئيسية أو بإمكانهم ممارسة تأثير ملموس أو سيطره مشتركه عليها . يتم الموافقة على سياسات تسعير وشروط هذه المعاملات من قبل ادارة المجموعة .

فيما يلي اهم التعاملات والأرصدة مع أطراف ذات علاقة .

٢٠١٠	٢٠٠٩
دينار كويتي	دينار كويتي
١,٢٤٤,٨١٤	٧٣٣,٣٢٦
١٩٢,٩٨١	٥٨,٦١٦
٧٩٥,٠٩٩	٦٠٣,٢٧٠
١٦,٤٩١	-
٤٨,٠٠٠	١٧٨,٦٠٥
٢٠٣,٣٥٧	٢٣٠,٦٦٨
٣٥١,٥٢٦	٣٤٧,٣٩٩
٣٠,٤٠٩	٢١,٧٤٢
٣٨١,٩٣٥	٣٦٩,١٤١

الأرصدة في بيان المركز المالي المجموع

المستحق من شركة زميلة (انظر ايضاح ٧)

المستحق من أطراف ذات صلة أخرى (ايضاح ٧)

المستحق الى أطراف ذات صلة أخرى (ايضاح ١٢)

المعاملات المتضمنة في بيان الدخل المجموع

ربح من بيع عقارات استثمارية (ايضاح ٩)

رسوم إدارة واكتتاب

إيرادات فوائد

مكافآت موظفي الإدارة العليا للمجموعة :

إن مكافأة موظفي الإدارة العليا للمجموعة خلال السنة هي كما يلي:

٢٠- معلومات القطاعات

تمارس المجموعة نشاطها ضمن قطاعين جغرافيين رئيسيين: محلي ودولي (ملكة البحرين ودولة الإمارات العربية المتحدة والمملكة العربية السعودية وقطر واوروبا والولايات المتحدة الأمريكية). فيما يلي معلومات القطاعات والتي تتناسب مع التقارير الداخلية المقدمة للإدارة :

٢٠١٠	دولي	محلي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
٤,١٧٠,١٥٩	٣,٧٥٢,٤٣٧	٧,٩٢٢,٥٩٦
(١,٩٦٣,٤٥٢)	٢,٤٣٨,٦١٠	٤٧٥,١٥٨
٨٤,٢٣١,٧٩٢	٨٣,٥٣٦,٢٦٥	١٦٧,٧٦٨,٠٥٧
(١٠٤,٦٩١,٤٢٣)	(٣,٥٥٧,٥٥٠)	(١٠٨,٢٤٨,٩٧٣)
(٤,٤٦٢,٣٨٧)	-	(٤,٤٦٢,٣٨٧)
-	(١,٠٧٠,٤٢٣)	(١,٠٧٠,٤٢٣)
٤,٠٩٢,٦٥٣	٣٢٦,٤١٦	٤,٤١٩,٠٦٩
١٨١,٣٣٤	٤,٢٠٢	١٨٧,٨٣٠
١١,١٦٤,٦٢٨	٣,٤٠٢,٥٢٧	(٧,٧٦٢,١٠١)
(١٧,٨٢١,٤٧٣)	(٢,٧١٩,١٥١)	(٢٠,٥٤٠,٦٢٤)
٨٠,٢٠٦,٦٢٢	٩٠,٤٩٠,٢١٤	١٧٠,٦٩٦,٨٣٦
(١٠٤,٥٢٤,٥١٣)	(٥,٨٨٩,٤١٧)	(١١٠,٤١٣,٩٣٠)
(٤,٦٨٤,٧١٥)	(٣٤,٨٥٨)	(٤,٧١٩,٦٢٣)
-	(٥,٩٤٣,٣٧٣)	(٥,٩٤٣,٣٧٣)
٤,٤٣٧,٥١٤	١,٣٨٥,٦٠٠	٥,٨٢٣,١١٤
٢٠٢,٠٥٤	١١٣	٢٠٢,١٦٧

٢١- التزامات رأسمالية ومطلوبات طارئة

كان على المجموعة في تاريخ التقارير المالية التزامات رأسمالية بمبلغ ١,٢١٧,٢٤٠ دينار كويتي تتعلق بعقارات استثمارية قيد الإنشاء (٢٠٠٩: ١,٦٣١,٠٥١ دينار كويتي).

كما أنه لا يوجد على المجموعة بتاريخ التقارير المالية أي مطلوبات طارئة متمثلة في ضمانات بنكية قائمة (٢٠٠٩: لا شيء). وبلغت حصة المجموعة من الكفالات البنكية للشركات الزميلة ٩٦٣,٤٥٠ دينار كويتي (٢٠٠٩: ٩٦٣,٤٥٠ دينار كويتي).

٢٢- الموجودات بصفة الأمانة

تتضمن الموجودات بصفة الأمانة استثمارات مدارة نيابة عن عملاء بمبلغ ١٨١,٠٢٦ دينار كويتي (٢٠٠٩: ١٧٦,٢٧٢ دينار كويتي).

٢٣- أهداف وسياسات ادارة المخاطر المالية

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 بالمسئوليات المنوطة به داخل المجموعة.

تتكون المطلوبات المالية الأساسية للمجموعة من المبالغ المستحقة للبنوك والدائنين والمطلوبات الأخرى والإجارة ودائني الصكوك والقروض البنكية. إن الغرض الرئيسي لهذه المطلوبات المالية هو تمويل أنشطة العمليات التي تقوم بها المجموعة. لدى المجموعة مجموعة متنوعة من الموجودات المالية مثل المدينين والموجودات الأخرى والنقد والنقد المعادل والاستثمار في أوراق مالية والتي تنتج عن أنشطة عملياتها بصورة مباشرة.

تتعرض المجموعة للمخاطر التالية:

المخاطر الناتجة من الأدوات المالية:

- مخاطر الائتمان التي تتضمن مخاطر عجز العملاء والأطراف المقابلة
- مخاطر السيولة
- مخاطر السوق التي تتضمن مخاطر معدلات الفائدة والعملات الأجنبية ومخاطر أسعار الأسهم

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

مخاطر الائتمان

تمثل مخاطر الائتمان في عدم التزام أحد أطراف عقود الأدوات المالية بالوفاء بالتزاماته مما يؤدي إلى تكبد الطرف الآخر لخسائر مالية. تتم مراقبة سياسة المجموعة الائتمانية ومدى تعرضها للمخاطر بصورة مستمرة. تسعى المجموعة للحد من مخاطر التركيز الشديد في التعامل مع أفراد أو مجموعات من العملاء في مناطق أو أعمال محددة وذلك من خلال تنويع أنشطة الإقراض.

الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان

إن مدى تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان محدود بالمبالغ المدرجة ضمن الموجودات المالية كما في تاريخ التقارير المالية والمخصصة على النحو التالي:

دينار كويتي	٢٠١٠	٢٠٠٩
النقد والنقد المعادل	٩,٥٣٧,٩٩٣	١٦,٣١٦,٢٨٧
مدينون وموجودات أخرى (راجع ايضاح ٧)	١٥,٢٤٥,٤٧٢	٥,٦١٢,٨٢٢
	<u>٢٤,٧٨٣,٤٦٥</u>	<u>٢١,٩٢٩,١٠٩</u>

إن مخاطر الائتمان للنقد والنقد المعادل تعتبر غير هامة بسبب ان الأطراف المقابلة عبارة عن بنوك ومؤسسات مالية جيدة السمعة.

٢٣- أهداف وسياسات ادارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر الائتمان (تتمة)

تركز مخاطر الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان

إن توزيع الموجودات المالية حسب القطاع الجغرافي هو كما يلي:

في ٣١ ديسمبر: ٢٠١٠	دول مجلس التعاون الخليجي	أوروبا	الولايات المتحدة الأمريكية	المجموع
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
النقد والنقد المعادل	٩,٥٠١,٠٧٦	٣٦,٩١٧	-	٩,٥٣٧,٩٩٣
مدينون وموجودات أخرى (راجع ايضاح ٧)	١٤,٨٩٤,٩٨٣	٣١٧,٤٢٧	٣٣,٠٦٢	١٥,٢٤٥,٤٧٢
	<u>٢٤,٣٩٦,٠٥٩</u>	<u>٣٥٤,٣٤٤</u>	<u>٣٣,٠٦٢</u>	<u>٢٤,٧٨٣,٤٦٥</u>

في ٣١ ديسمبر: ٢٠٠٩

في ٣١ ديسمبر: ٢٠٠٩	دول مجلس التعاون الخليجي	أوروبا	الولايات المتحدة الأمريكية	المجموع
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
النقد والنقد المعادل	١٦,٢١٥,٩٣٢	١٠٠,٣٥٥	-	١٦,٣١٦,٢٨٧
مدينون وموجودات أخرى (راجع ايضاح ٧)	٥,٥٤٠,٣٣١	٣٩,١٠١	٣٣,٣٩٠	٥,٦١٢,٨٢٢
	<u>٢١,٧٥٦,٢٦٣</u>	<u>١٣٩,٤٥٦</u>	<u>٣٣,٣٩٠</u>	<u>٢١,٩٢٩,١٠٩</u>

تراقب المجموعة باستمرار عدم سداد حسابات عملائها والأطراف الأخرى المعرفين كإفراد أو كمجموعة وتوظف هذه المعلومات بضوابط مخاطر الائتمان. إن سياسة المجموعة هي التعامل فقط مع أطراف ذات جدارة ائتمانية عالية. تعتبر إدارة المجموعة جميع الموجودات المالية اعلاه الغير متقدمة والتي لم تتعرض للانخفاض لكافة تواريخ البيانات المالية تحت المراجعة ذات جدارة ائتمانية عالية .

ليس لدى المجموعة أي موجودات مالية مكفولة بضمان أو أية تعزيزات ائتمانية أخرى.

مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي المخاطر التي تكمن في عدم قدرة المجموعة على الوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها. وللحد من تلك المخاطر. قامت ادارة الشركة الأم بتنويع مصادر التمويل وادارة أصولها بعد الأخذ بعين الاعتبار السيولة ومراقبة تلك السيولة بشكل دائم.

يلخص الجدول التالي قائمة استحقاق الموجودات والمطلوبات المالية للمجموعة . بإستثناء الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل والموجودات المالية المتاحة للبيع. فقد تم تحديد الاستحقاق التعاقدى للموجودات والمطلوبات على أساس الفترة المتبقية من تاريخ التقارير المالية إلى تاريخ الاستحقاق التعاقدى. إن الإستحقاقات التعاقدية للموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الموجودات المالية المتاحة للبيع يحدد من قبل الإدارة وفقاً لتخطيطها لتواريخ الخروج .

والشركات التابعة لها
الكويتوالشركات التابعة لها
الكويت

٢٣- أهداف وسياسات ادارة المخاطر المالية (تتمة)

٢٣- أهداف وسياسات ادارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر السيولة (تتمة)

مخاطر السيولة (تتمة)

إن قائمة استحقاقات الموجودات والمطلوبات المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠ هي كما يلي :

إن الإستحقاق التعاقدى للمطلوبات المالية بناء على التدفقات النقدية غير الخصومة كما يلي :

المجموع	٥ - ١	١٢ - ٣	٣ - ١	حتى شهر واحد	٣١ ديسمبر ٢٠١٠
دينار كويتي	سنوات	شهرًا	أشهر	دينار كويتي	المطلوبات المالية
٨,٤٢٩,٨٧٨	٣٥٣,١٥٦	٧,٦٣٥,٥٥٠	٨٨,٠١٨	٣٥٣,١٥٤	دائنون ومطلوبات أخرى
١٧,٢٨٩,٢٤٩	١٧,٠٢٤,٣٨٨	١٩٨,٥٧٥	-	٦٦,٢٨٦	صكوك إجاره دائنة
٨٥,٩٨٢,٩٠٧	١١,٠٧٠,٠٠٨	٥٢,٢١١,١٦٣	٢٢,٤٦٤,٠٦٤	٢٣٧,٦٧١	قروض بنكية
١١١,٧٠٢,٠٣٤	٢٨,٤٤٧,٥٥٣	٦٠,٠٤٥,٢٨٩	٢٢,٥٥٢,٠٨٢	٦٥٧,١١١	

المجموع	٥ - ١	١٢ - ٣	٣ - ١	حتى شهر واحد	٣١ ديسمبر ٢٠٠٩
دينار كويتي	سنوات	شهرًا	أشهر	دينار كويتي	المطلوبات المالية
٤٨٨,٧٦٦	-	-	-	٤٨٨,٧٦٦	المستحق إلى البنوك
٩,١٣٢,٧٤٢	١,٨٠٤,٧١٠	٦,٦٩٧,١٩٩	٥٤٠,٨٦٩	٨٩,٩٦٤	دائنون ومطلوبات أخرى
١٧,٩١٩,٣٦٣	١٧,٦٥٦,٠٢١	١٩٥,٨٦٨	-	٦٧,٤٧٤	صكوك إجاره دائنة
٨٨,٧١٥,٦٦٢	٥٧,٥٩٢,٢٧٩	١٥,٧١٠,٧٩١	١٥,١٤٦,٧٨٥	٢٦٥,٨٠٧	قروض بنكية
١١٦,٢٥٦,٥٣٣	٧٧,٠٥٣,٠١٠	٢٢,٦٠٣,٨٥٨	١٥,٦٨٧,٦٥٤	٩١٢,٠١١	

مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي مخاطر تقلب قيمة أصل نتيجة التغيرات في متغيرات السوق مثل معدلات الفائدة وأسعار العملات الأجنبية وأسعار الأسهم سواء كانت هذه التغيرات بسبب عوامل تتعلق باستثمار معين أو جهة الإصدار أو العوامل التي تؤثر على جميع الاستثمارات المتداولة في السوق.

تدار مخاطر السوق على أساس توزيعات الموجودات المحددة مسبقاً على فئات الموجودات المختلفة وتنوع الموجودات من حيث التوزيع الجغرافي وتركزات قطاع الأعمال والتقييم المستمر لظروف واتجاهات السوق وتقدير الإدارة للتغيرات طويلة وقصيرة الأجل في القيمة العادلة.

مخاطر العملات الأجنبية

تمارس المجموعة أعمالها بصورة رئيسية في دول مجلس التعاون الخليجي والولايات المتحدة الأمريكية. والتالي تتعرض المجموعة للتغيرات في أسعار الدولار الأمريكي والدرهم الإماراتي والريال القطري. يمكن أن يتأثر بيان المركز المالي المجموع للمجموعة بشدة بالتغيرات في هذه العملات. لتخفيف تعرض المجموعة لمخاطر العملات الأجنبية، يتم مراقبة التدفقات النقدية بغير الدينار الكويتي.

يتم إدارة مخاطر العملات الأجنبية استناداً إلى الحدود الموضوعية من قبل مجلس إدارة الشركة الأم والتقييم المستمر للمراكز القائمة لدى المجموعة. تقوم المجموعة. متى كان ذلك ممكناً. بمطابقة مخاطر العملات الأجنبية المتضمنة في بعض الموجودات مع المطلوبات بنفس العملة أو العملة ذات الصلة.

المجموع	٥ - ١	١٢ - ٣	٣ - ١	حتى شهر واحد	الموجودات
دينار كويتي	سنوات	شهرًا	أشهر	دينار كويتي	النقد والنقد المعادل
٩,٥٣٧,٩٩٣	-	-	٧,٤٤٦,٨٢٢	٢,٠٩١,١٧١	مدنيون وموجودات أخرى
١٥,٩٥١,٣٩١	-	٧,١٥١,٣٩١	٨,٨٠٠,٠٠٠	-	موجودات مالية متاحة للبيع
١٥,٧١٣,٢٩٥	١٥,٧١٣,٢٩٥	-	-	-	عقارات استثمارية
١٠٤,٩٧٧,٣٣٣	١٠٤,٩٧٧,٣٣٣	-	-	-	استثمار في شركات زميلة
٢١,٥٧٢,٤٧٢	٢١,٥٧٢,٤٧٢	-	-	-	ممتلكات ومعدات
١٥,٥٧٣	١٥,٥٧٣	-	-	-	
١٦٧,٧٦٨,٠٥٧	١٤٢,٢٧٨,٦٧٣	٧,١٥١,٣٩١	١٦,٢٤٦,٨٢٢	٢,٠٩١,١٧١	

المجموع	٥ - ١	١٢ - ٣	٣ - ١	حتى شهر واحد	المطلوبات
دينار كويتي	سنوات	شهرًا	أشهر	دينار كويتي	دائنون ومطلوبات أخرى
٨,٤٢٩,٨٧٨	٣٥٣,١٥٦	٧,٦٣٥,٥٥٠	٨٨,٠١٨	٣٥٣,١٥٤	صكوك إجاره دائنة
١٦,٨٦٠,٠٠٠	١٦,٨٦٠,٠٠٠	-	-	-	قروض بنكية
٨٢,٩٥٩,٠٩٥	١٠,٥٠٠,٠٠٠	٥٠,٧٧٩,٨٢٤	٢١,٦٧٩,٢٧١	-	
١٠٨,٢٤٨,٩٧٣	٢٧,٧١٣,١٥٦	٥٨,٤١٥,٣٧٤	٢١,٧٦٧,٢٨٩	٣٥٣,١٥٤	

إن قائمة استحقاقات الموجودات والمطلوبات المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩ هي كما يلي :

المجموع	٥ - ١	١٢ - ٣	٣ - ١	حتى شهر واحد	الموجودات
دينار كويتي	سنوات	شهرًا	أشهر	دينار كويتي	النقد والنقد المعادل
١٦,٣١٦,٢٨٧	-	-	٧,٣٦١,٦٣٧	٨,٩٥٤,٦٥٠	مدنيون وموجودات أخرى
٦,٣٤٢,٣٦١	-	٦,٣٤٢,٣٦١	-	-	موجودات مالية متاحة للبيع
١٦,٧٥٤,٤٤٥	١٦,٧٥٤,٤٤٥	-	-	-	عقارات استثمارية
١١٠,٤٩٤,٤٠٥	١١٠,٤٩٤,٤٠٥	-	-	-	استثمار في شركات زميلة
١٩,٠٧٧,٣٣٩	١٩,٠٧٧,٣٣٩	-	-	-	ممتلكات ومعدات
١,٧١١,٩٩٩	١,٧١١,٩٩٩	-	-	-	
١٧٠,٦٩٦,٨٣٦	١٤٨,٠٣٨,١٨٨	٦,٣٤٢,٣٦١	٧,٣٦١,٦٣٧	٨,٩٥٤,٦٥٠	

المجموع	٥ - ١	١٢ - ٣	٣ - ١	حتى شهر واحد	المطلوبات
دينار كويتي	سنوات	شهرًا	أشهر	دينار كويتي	المستحق إلى بنوك
٤٨٨,٧٦٦	-	-	-	٤٨٨,٧٦٦	دائنون ومطلوبات أخرى
٩,١٣٢,٧٤٢	١,٨٠٤,٧١٠	٦,٦٩٧,١٩٩	٥٤٠,٨٦٩	٨٩,٩٦٤	صكوك إجاره دائنة
١٧,٢٣٢,٠٠٠	١٧,٢٣٢,٠٠٠	-	-	-	قروض بنكية
٨٣,٥٦٠,٤٢٢	٥٥,٧٤٠,٢٩٠	١٣,٤٥٨,٢٥٨	١٤,٣٦١,٨٧٤	-	
١١٠,٤١٣,٩٣٠	٧٤,٧٧٧,٠٠٠	٢٠,١٥٥,٤٥٧	١٤,٩٠٢,٧٤٣	٥٧٨,٧٣٠	

٢٣- أهداف وسياسات ادارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر السوق (تتمة)

مخاطر العملات الأجنبية (تتمة)

إن صافي تعرض المجموعة لمخاطر الموجودات المالية المدرجة بالعملات الأجنبية ناقصا المطلوبات النقدية في تاريخ التقارير المالية محولة للدينار الكويتي في سعر الإغلاق كالتالي :

	٢٠١٠	٢٠٠٩
	دينار كويتي	دينار كويتي
دولار أمريكي	(٤٢,٤٤٢,٤٣٤)	(٤٥,١٢٢,٥٤١)
درهم اماراتي	٩,٥٣٤,٦٦٥	١٢,٧٧٤,٩٩١
ريال قطري	(١,٤٢٠,٠٧٨)	٩٧٠,٥٤٥

إستنادا الى متوسط مخاطر تقلبات سعر صرف العملات الأجنبية للسنة ٢٠١٠. تقدر إدارة الشركة الأم احتمال تغير معقول في سعر الصرف أعلاه يبلغ ١٪ (٢٠٠٩ : ١٪).

وفي حالة ما اذا انخفض سعر صرف الدينار الكويتي مقابل تلك العملات الأجنبية وبافتراض نسبة الحساسية ١٪ (٢٠٠٩ : ١٪). يكون تأثير ذلك على نتائج السنة كالتالي . ليس هناك تأثير على الإيرادات الشاملة الأخرى للمجموعة.

	التأثير على النتائج	
	٢٠١٠	٢٠٠٩
	دينار كويتي	دينار كويتي
دولار أمريكي	(٤٢٤,٤٢٤)	(٤٥١,٢٢٥)
درهم اماراتي	٩٥,٣٤٧	١٢٧,٧٤٩
ريال قطري	(١٤,٢٠١)	٩,٧٠٥
	<u>(٣٤٣,٢٧٨)</u>	<u>(٣١٣,٧٧١)</u>

وفي حالة ما اذا ارتفع سعر صرف الدينار الكويتي مقابل تلك العملات الأجنبية وبافتراض نسبة الحساسية ذاتها ١٪ (٢٠٠٩ : ١٪) يكون هناك تأثير معادل ومعاكس على (خسارة) ربح السنة.

وتفاوتت مخاطر تقلبات صرف العملة الأجنبية خلال السنة حسب حجم وطبيعة المعاملات. ولكن يمكن اعتبار التحليلات أعلاه على أنها تمثل مدى تعرض المجموعة لمخاطر تقلبات أسعار العملة الأجنبية.

٢٣- أهداف وسياسات ادارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر السوق (تتمة)

مخاطر أسعار الفائدة

تنشأ مخاطر معدلات أسعار الفائدة عادة من احتمال تأثير التغيرات في معدلات أسعار الفائدة على الأرباح المستقبلية أو القيم العادلة للأدوات المالية. تتعرض المجموعة الى مخاطر معدلات اسعار الفائدة بالنسبة الى النقد والنقد المعادل والمستحق للبنوك وصكوك الاجارة الدائنة والقروض البنكية والتي هي اساسا بمعدلات متغيرة.

يتم مراقبة الأوضاع باستمرار لضمان المحافظة على تلك الأوضاع ضمن الحدود المسموح بها.

يوضح الجدول التالي درجات الحساسية على نتائج السنة بناء على تغيرات معقولة في معدلات أسعار الفائدة من بداية السنة. بناءً على وضع السوق الحالي. تقدر إدارة الشركة الأم أن تغير محتمل ومعقول في اسعار الفائدة للسنة سيكون +٧٥ و -٢٥ (٢٠٠٩ : ٢٥+ و ٧٥-) نقطة اساسية من ليبور و +٢٥ و -١٢٥ (٢٠٠٩ : ٢٥+ و ١٢٥-) نقطة اساسية للدينار الكويتي و +٢٥ و -٢٠٠ نقطة أساسية للدرهم الإماراتي للسنة ٢٠٠٩ . تمت عملية الاحتساب على الأدوات المالية للمجموعة المحتفظ بها عند تاريخ كل تقارير مالية مع الأخذ بعين الاعتبار أن كافة المتغيرات بقيت ثابتة وليس هناك تأثير على الإيرادات الشاملة الأخرى للمجموعة :

أرتفاع في معدلات أسعار الفائدة		انخفاض في معدلات أسعار الفائدة		
٢٠١٠	٢٠٠٩	٢٠١٠	٢٠٠٩	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
(٤٢٩,٩٦٣)	(٤٣٤,٥٨٩)	١٥٤,٨٨٥	١٩٢,٠٥٥	التأثير على النتائج

مخاطر أسعار الأسهم

إن مخاطر أسعار الأسهم هي مخاطر انخفاض القيمة العادلة للأسهم نتيجة التغيرات في مستويات مؤشرات الأسهم وقيمة أسعار الأسهم المستقلة. تنتج مخاطر أسعار الأسهم من التغير في القيمة العادلة للاستثمارات في أسهم. لا تتعرض المجموعة لمخاطر أسعار الأسهم حيث لا يوجد لديها أي أدوات أسهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠ (٢٠٠٩ : لا شيء).

