

مستقبل  
مشرق  
واعاد



شركة الصالحيّة العقارية ش.م.ك.

Salhia Real Estate Company K.S.C.

التقرير السنوي 2002

# المحتويات

## التقرير السنوي لعام 2002

03	مقدمة
05	كلمة رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب
09	مجلس الإدارة - تقرير مجلس الإدارة
11	تقرير مجلس الإدارة - الإستثمارات المحلية
21	تقرير مجلس الإدارة - الإستثمارات الخارجية
27	الإدارة التنفيذية
28	المؤشرات المالية
29	البيانات المالية



سمو الشيخ سعد العبدالله  
السالم الصباح  
ولي العهد ورئيس مجلس الوزراء



حضرة صاحب سمو الشيخ جابر  
الأحمد الجابر الصباح  
أمير دولة الكويت





## مقدمة

وهي خطوة من خطواتها العديدة في هذا الاتجاه، كانت الشركة قد بادرت إلى إنشاء مشروع الرؤية، فهذا المشروع الحيوي الذي يقع في قلب الوسط التجاري والمالي لدولة الكويت، يجمع بين الجمال في التصميم والدقة في الهندسة مع مراعاة أعلى المعايير في أنظمة السلامة ووسائل الراحة والكفاءة في الأداء، إن مشروع الرؤية لا يلي الاحتياجات الحاضرة للنخبة من المستأجرين والمشوقين فحسب، بل ويواكب حتى التغيرات المستقبلية المتوقعة في اتجاهاتهم وميولهم. وهو يجمع بين جنباته بيئة وظيفية متكاملة، فهناك طوابق مخصصة للمكاتب التجارية وهناك أيضاً مجمع للتسوق يجسد المفهوم العصري للمجمعات. ومما يعزز صورة الرؤية كصرح معماري مميز ذلك الفندق المثلث كورتيارد "Courtyard" الذي تديره مجموعة فنادق ماريوت العالمية بما لها من خبرة طويلة في إدارة الفنادق. ويضم الرؤية أيضاً مركزاً عصرياً فاخراً للمؤتمرات والحفلات الكبرى، ومواقف سيارات متعدد الأدوار. وتتكامل هذه البيئة العصرية المتعددة الوظائف مع عدد من المرافق الترفيهية الراقية التي تعزز إنطباع الزوار والمشوقين عن الرؤية باعتباره دةً جديدة من درر شركة الصالحية العقارية وقصلاً آخر من فصول نجاحها في خدمة مجتمع الكويت ورفع مستوى الحياة فيه.

إن شركة الصالحية العقارية تتطلع إلى المستقبل وهي على ثقة من استمرار نجاحها وريادتها ومبادراتها التي تضيف إلى بيئة الكويت ملامح جمالية تعزز الانطباع عنها كدولة تسير في ركب التطور في كل مناحي الحياة،

ساد قطاع العقار في دولة الكويت أجواء من التفاؤل خلال عام 2002 بفضل عدة عوامل كان أهمها ما اتخذته الحكومة من مبادرات نحو تفعيل دور القطاع الخاص في الاقتصاد الكويتي وتشجيع مساهمته في دفع عجلة التنمية في البلاد. وقد تمثلت تلك المبادرات في تسريع خصخصة مشاريع البنية التحتية وغيرها من المشاريع التي طرحتها الحكومة في السوق على أساس مبدأ البناء - التشغيل - تحويل الملكية (B.O.T.).

ومن العوامل الأخرى التي أضفت مزيداً من التوقعات الايجابية لقطاع العقار في الكويت ارتفاع أسعار النقط التي مكنت الدولة من زيادة الانفاق الجاري والإنفاق الرأسمالي على المشاريع الحيوية، علاوة على تدفق التعويضات من الهيئة العامة لتقدير التعويضات عن خسائر العدوان العراقي على دولة الكويت. فهذه السيولة الاضافية في السوق قد أنعشت العديد من القطاعات الاقتصادية المحلية، ومن ضمنها قطاع العقار الذي شهد انتعاشاً رافقه ارتفاع في الأسعار. وقد انعكست هذه العوامل المواتية إيجابياً على سوق الكويت للأوراق المالية الذي سجل مؤشره خلال العام، وخاصة في الربع الأخير منه، أداء وضعه في مصاف أفضل الأسواق المالية في العالم.

ومما شجع حركة الانتعاش في قطاع العقار خلال العام أيضاً ذلك التخفيض المتواتر في أسعار الفائدة على الاقراض. الأمر الذي شجع المستثمرين في هذا القطاع على الإقراض وتوسيع استثماراتهم فيه، ولم تكن شركة الصالحية العقارية إستثناء من ذلك. فقد وصل حجم إقترضها ذروته خلال عام 2002 لتمويل عمليات توسعها المدروس في السوق المحلية والأسواق الخارجية، وتعزيز مساهمتها في ما تشهده البلاد من حركة عمرانية متزايدة، وتأكيد مركزها المتميز في عالم العقار كرائد يحرص على مواكبة آخر ما توصل إليه فن التصميم المعماري في العالم وعلى تطبيق أعلى المعايير التي تلبى تطلعات النخبة من المستأجرين،



إن شركة الصالحية العقارية تنظر إلى المستقبل بكل ثقة وتفاؤل، ثقة مستمدة من مواردها المالية والبشرية التي توفر لها مركزاً تنافسياً متميزاً، وتفاؤل مصدره النمو المتواصل في حجم محفظتها وربحياتها بما يكفل رفع قيمة استثمار المساهمين في الشركة وما يدرّه هذا الاستثمار من أرباح مجزية.



## كلمة رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب

السادة / مساهمي شركة الصالحية العقارية الكرام

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته وبعد..

يسرني أن أضع بين أيديكم تقرير مجلس الإدارة عن نشاطات الشركة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2002، وأن أهنئكم على النتائج الجيدة التي حققتها شركتكم خلال العام.

لقد كان عام 2002 حافلاً بالإنجازات والإنجازات الهامة والتطورات الإيجابية على كل من الصعيدين المحلي والخارجي. فقد سجلت الشركة نتائج جيدة سواء من حيث الربحية أو النمو الحاصل في حجم أعمال الشركة حيث حققت إيرادات إجمالية بلغت 20.5 مليون دينار كويتي، مقارنة بمبلغ 18 مليون دينار كويتي في العام 2001 وبنسبة زيادة مقدارها 12.2%. بينما ارتفع صافي ربح الشركة إلى 6.63 مليون دينار كويتي مقارنة بمبلغ 5.89 مليون دينار كويتي في العام 2001 وبنسبة زيادة مقدارها 11%. كما ارتفع إجمالي أصول الشركة إلى 152.72 مليون دينار كويتي بزيادة مقدارها 10.4% مقارنة بحجمها البالغ 136.91 مليون دينار كويتي في عام 2001. أما حقوق المساهمين فقد ارتفعت إلى 65.96 مليون دينار كويتي مقابل 62.39 مليون دينار كويتي للعام السابق أي بزيادة قدرها 5.4%.

ومستوى حضارياً يليق بما وصلت إليه الكويت من إزدهار وتقدم. ولقد قاربنا بحمد الله على تأجير جزء كبير من القسم التجاري في هذا الصرح المعماري الرائد الذي لقي إقبالاً كبيراً من المستأجرين.

أما مشروع موقف سيارات الصالحية، فمن المتوقع أن يكون جاهزاً للتشغيل في النصف الثاني من العام 2003. ولعل من الإنصاف القول أن هذا المشروع ليس مجرد موقف سيارات فحسب. بل يمثل بدوره مبادرة معمارية تضيف بعداً جمالياً إلى منطقة الصالحية بما يحتويه من أعمال تجميلية وحدائق. في حين أن مواقف السيارات المتوفرة في الأدوار السفلية سوف تسهم بصورة جوهرية في حل مشكلة مواقف السيارات في منطقة الصالحية وفي تيسير وصول رواد ومستأجري مجمع الصالحية وبرج السحاب بسهولة ويسر، الأمر الذي نتوقع له أن يزيد من أعداد المتسوقين.

ومن المتوقع الانتهاء قريباً من مشروع مدخل مجمع الصالحية، ليكون بوابة تليق بهذا المجمع.

ومن التطورات المحلية البارزة خلال عام 2002 توقيع الشركة لإتفاقية مع مجموعة ماريوت العالمية لإدارة فندق الشركة (المعروف سابقاً باسم فندق مريديان) ليصبح أول فندق جي دبليو ماريوت في الكويت وثاني فندق يتم إنشائه في المنطقة تحت هذا الاسم. كما تم الإتفاق على إسناد إدارة مركز المؤتمرات والحفلات في الراجية لمجموعة ماريوت العالمية أيضاً. والجدير بالذكر أيضاً أن الشركة كانت قد وقعت إتفاقية مماثلة في أكتوبر من العام 2001 مع نفس المجموعة لإدارة فندق كورتيارد "Courtyard" ماريوت في الراجية. ومن المؤمل لهذه الإتفاقيات أن ترتقي بأسلوب إدارة فنادق الشركة بما يتوفر لشركة ماريوت العالمية من سمعة عالية وخبرة طويلة في إدارة الفنادق، وهذا ما سوف ينعكس إيجابياً على إيرادات شركة الصالحية العقارية من قطاع الفنادق.

أما على صعيد التوسع الخارجي لنشاط الشركة، فقد تركز التوسع في كل من المملكة المتحدة وألمانيا، حيث قامت شركتنا الزميلة

ويسعدني إبلاغكم أن نسبة الإشغال في جميع عقارات الشركة المحلية بلغت 100% مع نهاية العام 2002 وأن العمل في جميع مشاريعنا المحلية يسير بإنسيابية وفق مراحل التنفيذ. وقد تهيأت لنا بفضل من الله تعالى جملة من العوامل المواتية التي انعكست إيجابياً على تكلفة هذه المشاريع، فقد حصلنا على أسعار تنافسية من المقاولين وعلى مواد البناء بأسعار تقل عن تلك المقدرة في ميزانيات المشاريع أو ضمن حدودها. ويضاف إلى ذلك عامل إيجابي آخر تمثل في انخفاض أسعار الفائدة على الإقراض خلال عام 2002، وهو العام الذي وصل فيه إقتراضنا إلى ذروته لتمويل التوسع في أنشطة الشركة. فجاءت تكلفة التمويل أقل بحمد الله مما كان متوقعاً.

جاري العمل على قدم وساق في مشروع الراجية المزمع إنشائه في النصف الثاني من العام 2003. ويعد الراجية مفخرة الفن المعماري العصري. ويضيف إلى أسلوب العمارة في الكويت بعداً جديداً

لقد كان عام 2002 حافلاً بالنجاحات والإنجازات الهامة والتطورات  
الإيجابية على كل من الصعيدين المحلي والخارجي. فقد سجلت  
الشركة نتائج جيدة سواء من حيث الربحية أو النمو الحاصل في  
حجم أعمال الشركة.



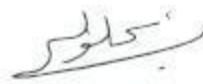


## كلمة رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب (تتمة)

إن شركة الصالحية العقارية تنظر إلى المستقبل بكل ثقة وتفاؤل، ثقة مستمدة من مواردها المالية والبشرية التي توفر لها مركزاً تنافسياً متميزاً، وتفاؤل مصدره النمو المتواصل في حجم محفظتها وربحياتها بما يكفل رفع قيمة استثمار المساهمين في الشركة وما يدره هذا الاستثمار من أرباح مجزية. هذا، وستواصل الشركة تركيزها في عام 2003 على إنجاز المشاريع الحالية وتشغيلها، إلى جانب الدراسة الحثيثة لعدد من المشاريع للمستقبل القريب والبعيد.

وهي الختام، لا يسعني إلا أن أقدم بالشكر والإمتنان إلى صاحب السمو الشيخ جابر الأحمد الجابر الصباح أمير البلاد المفدى مع خالص التهئة بمناسبة مرور 25 عاماً على تولي سموه الحكم في دولة الكويت، وإلى الشيخ سعد العبدالله السالم الصباح ولي العهد الأمين ورئيس مجلس الوزراء، على دعمهما المتواصل ورعايتهما الكريمة للمؤسسات الوطنية، كما أقدم باسم مجلس الإدارة بالشكر العميق إلى مساهمينا الكرام على الثقة التي أولوها لمجلس إدارة الشركة وعلى مساندتهم المستمرة للشركة لتحقيق أهدافها الإستراتيجية. وأتوجه بالشكر أيضاً إلى أعضاء مجلس إدارة الشركة وجميع العاملين فيها على جهودهم المخلصة التي كان لها دور حاسم في تحقيق هذه النتائج المالية الطيبة خلال عام 2002.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته.



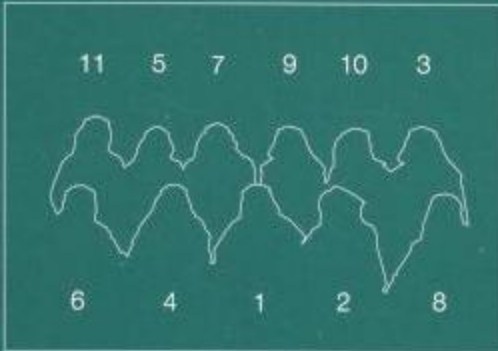
غازي فهد النفيسي

رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب

كي بي أي "KPI" العقارية ومقرها في المملكة المتحدة، بشراء محفظة أستم "Aistom" المكونة من 19 عقاراً بقيمة إجمالية قدرها 53.5 مليون دينار كويتي (111 مليون جنيه استرليني)، ومن المتوقع لهذه المحفظة التي تم شراؤها بعد زيادة رأسمال شركة كي بي أي "KPI" أن تحقق عائداً سنوياً قدره 5.3 مليون دينار كويتي (11 مليون جنيه استرليني) أي بنسبة 10% من قيمة المحفظة تقريباً، حيث تمت عملية الشراء على أساس إعادة تأجير عقارات المحفظة إلى الجهة البائعة.

وهي ألمانيا. وضعت شركة هدية خطة تهدف إلى التوسع في نشاط إمتلاك وإدارة دور رعاية المسنين، حيث تقوم الشركة بتطوير أحد مبانيها في مدينة أبين "Appen" ومن المتوقع أن يتم إفتتاح هذا المبنى في أكتوبر 2003. كما قامت الشركة بشراء ثلاثة مواقع لتطوير خمسة مباني تتوقع بدء العمل فيها في 2003. وسوف تستكمل الشركة خططها التوسعية في عام 2004-2005.

وإدراكاً من شركة الصالحية العقارية لضرورة مواكبة التطورات الحاصلة في تكنولوجيا المعلومات ونظم الاتصالات على مستوى العالم، بادرت الشركة إلى تطوير النظم الآلية المستخدمة لديها بإدخال واعتماد نظام أوراكل "Oracle" وجميع ملحقاته وتطبيقاته المتعلقة بالإدارة المالية والإدارة العقارية وإدارة الموارد البشرية وإدارة التسويق. حيث يقوم نظام أوراكل "Oracle" بتوفير معلومات فورية ومباشرة حول الوضع الراهن لكل وجه من أوجه نشاطات الشركة المحلية والخارجية ويربط تلك النشاطات بإدارات الشركة في نظام معلوماتي حديث ومتطور متعارف عليه عالمياً لرفع مستوى أداء الشركة وخدماتها وفرض الرقابة اللازمة على أقسامها المختلفة. كما بادرت الشركة إلى تطوير إدارة الموارد البشرية عن طريق إعادة هيكلة النظم الإدارية المختلفة والسياسات العامة وأجزاء شؤون الموظفين والشؤون الإدارية، واستعانت الشركة لهذا الغرض بإحدى المؤسسات العالمية لإعداد ووضع هذه النظم.



حققت الشركة أرباحاً صافية في نهاية العام 2002 بلغت 6.63 مليون دينار كويتي بالمقارنة مع 5.89 مليون دينار كويتي بالعام 2001، أي بزيادة مقدارها 11%. كما بلغت ربحية السهم 28 فلساً مقارنة بمبلغ 25 فلساً في العام 2001. وإستناداً لهذه الإنجازات الطيبة فقد إقترح مجلس إدارة الشركة توزيع أرباح نقدية للسادة المساهمين بنسبة 20% لكل سهم.

## تقرير مجلس الإدارة

### مقدمة

يسعد مجلس إدارة شركة الصالحية العقارية أن يقدم للسادة المساهمين الكرام تقريره السنوي لعام 2002 لشرح الوضع المالي والتشغيلي للشركة للفترة المنتهية في 31 ديسمبر 2002 على النحو التالي:

### الميزانية العمومية

بلغ إجمالي موجودات الشركة لعام 2002 مبلغ 152.72 مليون دينار كويتي بالمقارنة مع 136.91 مليون دينار كويتي لعام 2001، أي بزيادة مقدارها 10.4%، وبلغ إجمالي العقارات الاستثمارية والموجودات الثابتة 118.8 مليون دينار كويتي مقارنة بمبلغ 106 مليون دينار كويتي في عام 2001، أي بزيادة قدرها 10.8%.

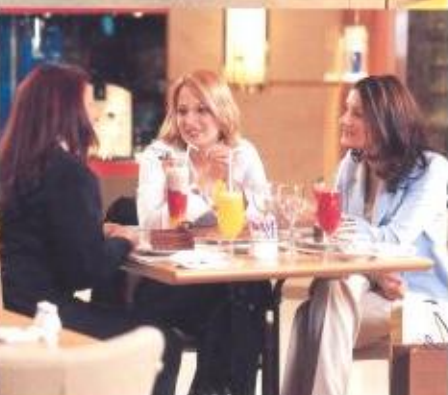
### بيان الدخل

حققت الشركة أرباحاً صافية في نهاية العام 2002 بلغت 6.63 مليون دينار كويتي بالمقارنة مع 5.89 مليون دينار كويتي بالعام 2001، أي بزيادة مقدارها 11%، كما بلغت ربحية السهم 28 فلساً مقارنة بمبلغ 25 فلساً في العام 2001، وإستناداً لهذه الإنجازات الطيبة فقد إقترح مجلس إدارة الشركة توزيع أرباح نقدية للسادة المساهمين بنسبة 20% لكل سهم.

### مجلس الإدارة

1. غازي فهد النفيسي  
رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب
2. صلاح فهد المرزوق  
نائب رئيس مجلس الإدارة
3. عبدالعزيز سعود البابطين  
عضو مجلس الإدارة
4. عبداللطيف عبدالكريم المنيس  
عضو مجلس الإدارة
5. أنور عبدالعزيز العصيمي  
عضو مجلس الإدارة
6. فيصل عبدالمحسن الخترش  
عضو مجلس الإدارة
7. الشيخ محمد الجراح الصباح  
عضو مجلس الإدارة
8. حسن عبدالله الموسى  
عضو مجلس الإدارة
9. يوسف عيسى العثمان  
عضو مجلس الإدارة
10. أحمد فيصل الزين  
عضو مجلس الإدارة
11. مرزوق فحجان المطيري  
عضو مجلس الإدارة







## تقرير مجلس الإدارة (تتمة)

### استثمارات شركة الصالحيّة العقارية المحلية

#### مجمع الصالحيّة التجاري

يقع مجمع الصالحيّة في قلب الوسط التجاري والمالي لمدينة الكويت ومحاذيا لفندق جي دبليو ماريوت العالمي، ومن أوائل المجمعات التجارية في الكويت والمنطقة حيث تم إنشائه في عام 1978.

ورغم مرور حوالي ربع قرن على إنشائه، مازال مجمع الصالحيّة يشغل مكانة متميزة بين المجمعات التجارية في الكويت. ولكي يظل محافظا على تلك المكانة، بادرت شركة الصالحيّة العقارية إلى تنفيذ العديد من الخطط التطويرية وتجديد جميع معالمه حيث استثمرت الشركة ما يزيد عن 660 ألف دينار كويتي خلال السنوات الماضية، وخلال العام 2002 استمر مجمع الصالحيّة محافظا على نسبة إشغال 100%.

وبفضل برامج التطوير والتجديد المستمرة في المجمع، زادت المساحة التأجيرية في مجمع الصالحيّة التجاري لتصبح 12,811 مترا مربعا، ونتيجة لتلك الزيادة ارتفعت إيرادات المجمع من 3,504,926 د.ك. خلال العام 2001 إلى مبلغ وقدره 3,852,068 د.ك. خلال العام 2002 أي بنسبة مقدارها 9%.

ومع مرور سنة 2002، قطعت الشركة شوطا كبيرا في تنفيذ برنامج تحديث وتطوير مجمع الصالحيّة والذي تضمن الأعمال التالية:

- تجديد جميع مرافق وخدمات مجمع الصالحيّة وتطوير أنظمة الإطفاء وأنظمة الأمن والسلامة.
- استحداث مساحات إضافية مما انعكس إيجابيا على إيرادات المجمع السنوية.

- إضافة باقة من الماركات العالمية الشهيرة إلى قائمة مستأجري مجمع الصالحيّة.
- تجديد وتطوير مواقف مجمع الصالحيّة في السردابين الأول والثاني بترميم وتجديد جميع المرافق والخدمات من إضاءة ولوائح إرشادية وأجهزة الأمن والسلامة.
- تم تعيين مكتب هندسي لتجديد جميع مخططات مجمع الصالحيّة المعمارية والكهربائية والميكانيكية كما هي على الطبيعة، مع تحديث جميع البيانات والمعلومات وتغييرها إلكترونيا على الحاسوب الآلي وفقا للأنظمة المتعارف عليها عالميا.
- كما تم تعيين إستشاري عالمي لتطوير وتصميم اللوحات الإرشادية الداخلية والخارجية لمجمع الصالحيّة.

#### الواجهة الغربية لمجمع الصالحيّة

يجري حاليا وضع اللمسات الأخيرة لمشروع تطوير الواجهة الغربية لمجمع الصالحيّة لتصبح بذلك المدخل الرئيسي للمجمع. ومع إكمال أعمال البناء والتطوير سوف يطل مجمع الصالحيّة بمدخل مميز وواجهة أنيقة تضم معارض فاخرة بالطابق الأرضي بمساحة كلية 351 مترا مربعا تم تأجيرها لشركات عائلية مرموقة. أما الطابقين الأول والثاني من الواجهة الجديدة، فتبلغ مساحتهما الكلية 1,320 مترا مربعا وسوف يستخدمان كمقرا رئيسيا لمكاتب شركة الصالحيّة العقارية. ومن المتوقع الإنتهاء من المشروع في النصف الثاني من العام 2003.

#### مواقف الصالحيّة

تعتبر مواقف الصالحيّة من المشاريع الحيوية التي تنفذها الشركة في منطقة الصالحيّة وذلك لخدمة مستأجري ورواد مكاتب ومعارض مجمع الصالحيّة وبرج السحاب، وتتميز مواقف الصالحيّة بإحتوائها على سلاسل كهربائية تربط الدورين السفليين الأول والثاني بالطابق الأرضي وزودت بأجهزة الدفع الذاتي لرسوم الوقوف. ومن المتوقع الإنتهاء من المشروع في النصف الثاني من العام 2003 ليوفر ما يقارب 455 موقفا للسيارات موزعة على دورين سفليين. أما الدور الأرضي من مواقف السيارات فقد تم وضع التصميم النهائية للأعمال التجميلية والإنشائية والتي تتضمن إعادة ترصيفه وتبليطه وتشجيريه وسوف يضم أيضا بلازا تشتمل على حدائق ونوافير مائية وإضاءات وغيرها من الخدمات المتكاملة.



مجمع الصالحيّة  
SALHIA COMPLEX



منذ إفتتاحه عام 1996 مازال برج السحاب يحظى بسمعة طيبة من قبل صفوة الشركات والمؤسسات المحلية والعالمية نظرا لجودته وخدماته المتكاملة. وقد إرتفعت نسبة التشغيل في برج السحاب من 95% خلال العام 2001 لتصل إلى 100% مع نهاية العام 2002 محققا إجمالي دخل سنوي وقدره 808,527 د.ك.





## تقرير مجلس الإدارة (تتمة)

### الاستثمارات العقارية في منطقة العاصمة

تمتلك شركة الصالحية العقارية عقارات عدة في مواقع إستراتيجية وحيوية بمنطقة العاصمة وهي كالتالي:

#### برج السحاب

منذ إفتتاحه عام 1996 مازال برج السحاب يحظى بسمعة طيبة من قبل صفوة الشركات والمؤسسات المحلية والعالمية نظرا لجودته وخدماته المتكاملة. وقد ارتفعت نسبة التشغيل في برج السحاب من 95% خلال العام 2001 لتصل إلى 100% مع نهاية العام 2002 محققا إجمالي دخل سنوي وقدره 808,527 د.ك.

#### عقارات شارع فهد السالم

تمتلك شركة الصالحية العقارية ثمان ميان بموقع متميز يطل مباشرة على شارع فهد السالم بمساحة إجمالية تقارب 3,605 مترا مربعا تضم بين جنباتها محلات ومكاتب تجارية وشقق سكنية ومخازن. وقد ارتفعت نسبة التشغيل إلى 100% خلال العام 2002 وبذلك ارتفع إجمالي الدخل السنوي من تلك العقارات إلى 652,223 د.ك.

#### عقار شارع السور

تمتلك الشركة أيضا عقارا يتألف من مبنى يضم محلات ومكاتب تجارية ومخازن وشقق سكنية ويطل على شارع السور بمساحة إجمالية تقارب 1,222 مترا مربعا. وقد ارتفعت نسبة الإشغال في المبنى إلى 100% خلال العام 2002 وبذلك ارتفع إجمالي الدخل السنوي إلى 232,077 د.ك. خلال العام 2002.

### عقار شارع الشهداء

إنتهت شركة الصالحية العقارية من شراء أرض تطل على شارع الشهداء وتبلغ مساحتها الإجمالية 2,900 مترا مربعا وقد باشرت الشركة فور شرائها بتنفيذ مشروع سكني يتألف من برجين إرتفاع كل منهما 15 طابقا يضمنان شققا سكنية. حيث سيتم استخدام المبنى كسكن لموظفي شركة الصالحية العقارية وموظفي الفنادق التابعة.

### عقار العاصمة

تمتلك شركة الصالحية العقارية مجموعة من العقارات الإستثمارية والتجارية بمنطقة الشرق والتي تشكل في مجملها جزيرة بمساحة كبيرة يندر وجودها في منطقة العاصمة وتقارب 21 ألف مترا مربعا تحيط بها شوارع هامة وتطل مباشرة على شارع الشهداء وشارع خالد بن الوليد. وقد إنتهت الشركة من وضع عدة تصورات مستقبلية لتطوير تلك العقارات على أساس فكرة تصميمية لإنشاء مراكز تجارية تضم محلات ومكاتب تجارية فاخرة ومرافق ترفيهية ومواقف سيارات وخدمات متكاملة تتواءم مع النهضة العمرانية في منطقة العاصمة وتناسب مع تطلعات الشركة المستقبلية.

وقد قامت الشركة بتقديم تلك التصورات والدراسات للجهات المختصة لإقرارها والحصول على الموافقات الرسمية اللازمة.



السحاب  
Al Sahab

من أجل المحافظة على مركز الفندق الريادي في الكويت والمنطقة، قامت شركة الصالحية العقارية خلال السنوات الماضية بأعمال تطويرية رئيسية واستثمارات ضخمة بلغت ما يزيد عن 4.6 مليون دينار كويتي في مشروع تطوير وتجديد مرافق الفندق المختلفة.





## تقرير مجلس الإدارة (تتمة)

ولتعزيز خدماته للنخبة من الضيوف، أعيد تصميم مدخل الفندق وتوسعته مما أضفى جوا من الفخامة والراحة للزوار. وقامت إدارة الفندق بتدعيم أسطول سياراتها بعدد من السيارات الليموزين الفاخرة، كما تم تجهيز النادي الصحي في الطابق الخامس عشر بأحدث الأجهزة والمعدات العصرية المتطورة وإضافة مركز للتجميل إلى مرافقه، كما تم تدعيم أنظمة المعلومات والاتصالات بالفندق بأخر ما توصلت إليه تكنولوجيا الغد، ومنها على سبيل الذكر تطبيق نظام فيديليو (Fidelio) الذي يوفر معلومات فورية ومباشرة عن العملاء الأمر الذي من شأنه أن يجعل عمل موظفي الفندق أكثر كفاءة وسهولة ويرتقي بمستوى الخدمات المقدمة للعملاء.

فندق جي دبليو ماريوت الكويت (ميريديان الكويت سابقا) شهد العام 2002 العديد من التطورات والإنجازات كان على رأسها الإنفاق الذي تم مع مجموعة فنادق ماريوت العالمية وإسناد إدارة فندق ميريديان سابقا لها ليكون بذلك أول فندق جي دبليو ماريوت في الكويت.

تعتبر مجموعة فنادق ماريوت العالمية التي تحتفل خلال العام 2002 بالذكرى الـ 75 على تأسيسها رائدة في مجال الخدمة الفندقية، وهي تحرص على تقديم أفضل الخدمات من خلال ما يزيد عن 2,600 فندق في الولايات المتحدة الأمريكية و 65 بلدا وموقعا في العالم ويعمل لديها أكثر من 145 ألف موظف. وخلال العام 2001 أعلنت شركة ماريوت عن تحقيق مبيعات تجاوزت 20 مليار دولار أمريكي.

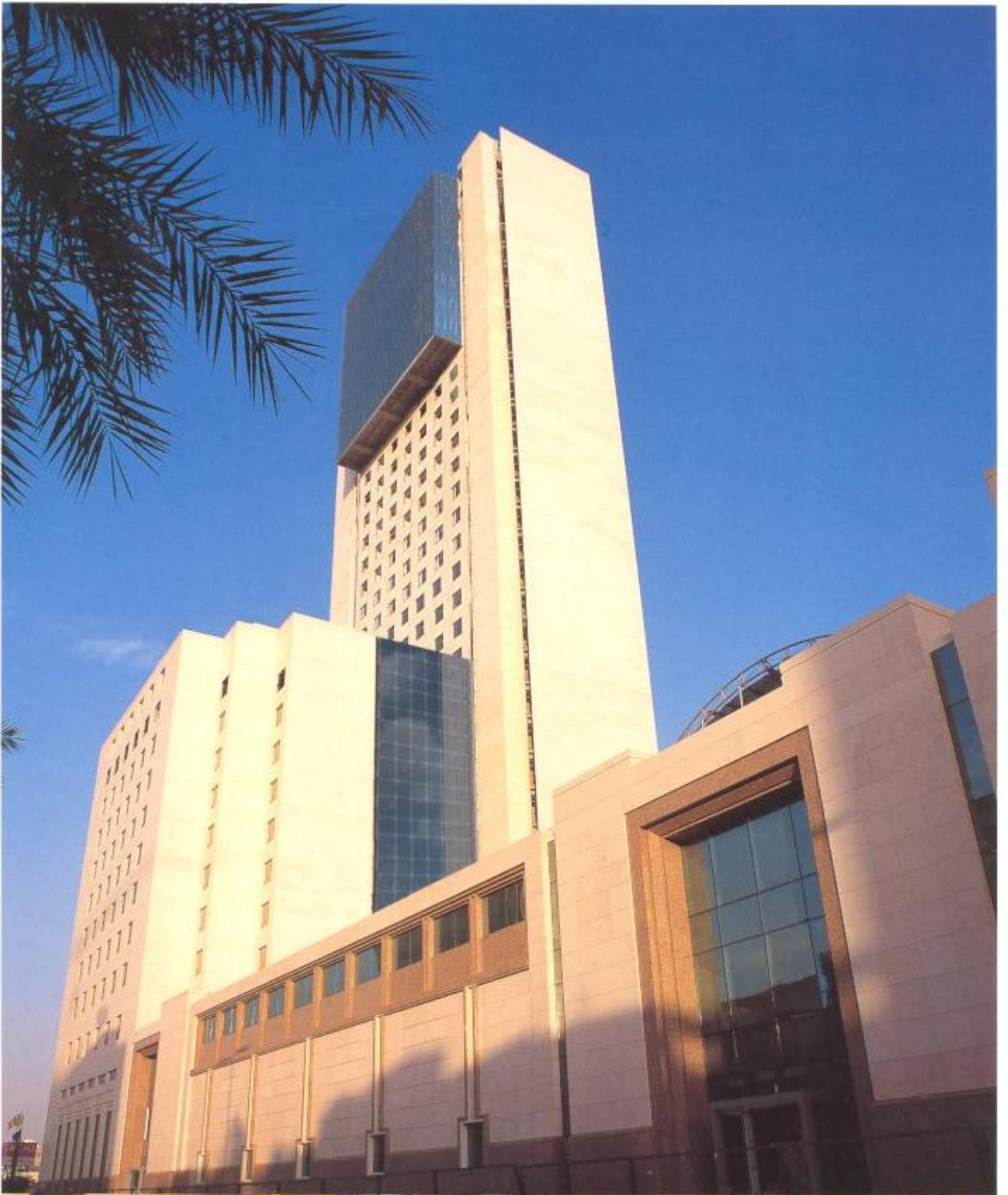
ومن أجل المحافظة على مركز الفندق الريادي في الكويت والمنطقة، قامت شركة الصالحية العقارية خلال السنوات الماضية بأعمال تطويرية رئيسية واستثمارات ضخمة بلغت ما يزيد عن 4.6 مليون دينار كويتي في مشروع تطوير وتجديد مرافق الفندق المختلفة. وقد واصلت الشركة هذا البرنامج خلال العام 2002 حيث أعيد ترميم وتجديد جميع الغرف في الطوابق من السادس حتى التاسع من الفندق وزودت بالأثاث الوثير والتقنيات الحديثة. كما إشتمل برنامج التجديد على إضافة أربعة أجنحة فاخرة تجمع بدقة بين الفخامة والراحة والخصوصية تلبية لمطالبات وتطلعات كبار الضيوف والشخصيات حيث إرتفع عدد الأجنحة في الفندق إلى 75 جناحا.



فندق جي دبليو ماريوت الكويت

JW MARRIOTT HOTEL  
KUWAIT





## تقرير مجلس الإدارة (تتمة)

### مشروع الرابية

يعتبر مشروع الرابية أحد أهم المشاريع الاستثمارية الحيوية الضخمة في مدينة الكويت، وعلامة مميزة على شارع الشهداء في شرق العاصمة. إن مشروع الرابية يضم بين جنباته بيئة عقارية ووظيفية متكاملة ويضفي على المنطقة المحيطة فيه لمحات جمالية تحتل على تسريع عجلة التنمية العمرانية في هذا الجزء من العاصمة الذي يفتقر إلى مثل هذه الصروح المعمارية الراقية.

مع نهاية عام 2002 قطعت الشركة شوطا كبيرا من أعمال الإنشاء والتشطيب لمشروع الرابية. ومن المقرر لمشروع الرابية عند إفتتاحه أن يكون صرحا معماريا بارزا حيث بلغت تكلفة تشييده ما يقارب 29 مليون دينار كويتي. ومع الإفتتاح المبدئي المرتقب للرابية في النصف الثاني من العام 2003، سوف يدر هذا المشروع بإذن الله أرباحا مجدية للشركة تعزز مركزها المالي وتضيف نجاحا آخر إلى سجل نجاحاتها.

ويتألف الرابية من مجمع تجاري فاخر ومكاتب تجارية و فندق لرجال الأعمال ومركز للمؤتمرات والحفلات ومبنى مواقف للسيارات مع بلازا للترفيه.

### مجمع الرابية التجاري

يجسد مجمع الرابية التجاري المفهوم العصري الجديد للمجمعات التجارية الراقية ذات الطابع العالمي الحديث. ويتألف مجمع الرابية التجاري من ثلاثة طوابق وبمساحة تأجيرية كلية مقدارها 10,450 مترا مربعا بالإضافة إلى الطابق السفلي المخصص للمخازن وغيرها من الخدمات بمواصفات عالمية وبمساحة كلية مقدارها 2,000 مترا مربعا. ومع نهاية عام 2002 إنتهت الشركة من تأجير جزء كبير من تلك المساحات والتعاقد مع كبرى الشركات العالمية الراقية في عالم

الأزياء والمجوهرات وغيرها بما يتناسب والإستراتيجية التسويقية التي وضعتها الشركة للمجمع.

### المكاتب التجارية

تعكس الطوابق الخاصة بالمكاتب التجارية في برج الرابية مفهوم العمارة الحديث وتضم أحدث المستجدات في عالم التكنولوجيا بمساحة كلية قابلة للتأجير تبلغ 5,880 مترا مربعا على إمتداد 7 طوابق إبتداءً من الدور الثالث والعشرين حتى الطابق التاسع والعشرين. ويجري العمل حائيا للتنسيق والتعاقد مع العديد من الشركات والهيئات المحلية والعالمية لتأجيرها تلك الأدوات.





مع نهاية عام 2002 قطعت الشركة شوطا كبيرا من أعمال الإنشاء والتشطيب لمشروع الـراية. ومن المقدر لمشروع الـراية عند إفتتاحه أن يكون صرحا معماريا بارزا حيث بلغت تكلفة تشييده ما يقارب 29 مليون دينار كويتي. ومع الإفتتاح المبدئي المرتقب للراية في النصف الثاني من العام 2003، سوف يدر هذا المشروع بإذن الله أرباحا مجدية للشركة تعزز مركزها المالي وتضيف نجاحا آخر إلى سجل نجاحاتها.





## تقرير مجلس الإدارة (تتمة)

### فندق كورتيارد

وقدرها 2,750 مترا مربعا. ويطل المركز مباشرة على شارع مستحدث ضمن مشروع الراية بمدخل رئيسية فسيحة وفاخرة لكبار الضيوف والشخصيات، كما يرتبط مباشرة بمبنى مواقف السيارات بممرات واسعة لتسهيل عملية وصول الضيوف إلى قاعات المركز.

### مواقف الراية

إن مبنى مواقف الراية ليس مجرد مواقف سيارات فحسب، بل هو العصب الرئيسي للمشروع ومفتاح نجاحه لما له من أهمية في عملية ربط جميع مكونات المشروع ببعضها البعض. ويقع مبنى مواقف الراية على أرض مساحتها تقارب 14 ألف مترا مربعا ويتألف من سبعة أدوار تتسع لما يزيد عن 1,400 سيارة ويتصل المبنى مباشرة بمجمع الراية بجسور معلقة ومغطاة كما يرتبط بمبنى مركز المؤتمرات بممرات فسيحة.

ستشهد الكويت في أواخر العام 2003 إفتتاح فندق كورتيارد لرجال الأعمال إثر الإتفاق الذي تم توقيعه بين شركة الصالحية العقارية ومجموعة فنادق ماريوت العالمية. يتميز الفندق بتلبية متطلبات رجال الأعمال والضيوف الذين يبحثون عن الخدمات المميزة ذات النوعية العالية بأسعار معتدلة. ويضم الفندق ما يقارب 318 غرفة وجناحا إضافة إلى قاعة إستقبال كبيرة في ردهة الطابق الثاني. ومقهين ومطعم خاص وكذلك حوض سباحة على سطح المبنى، ونادٍ صحي. أما مركز رجال الأعمال في الفندق فيوفر خدمات للنزلاء على مدى 24 ساعة ويضم غرفة إجتماعات خاصة موصولة بالأفطار الإصطناعية والإنترنت، ومصلى تابع لها، كما سيضم الفندق قاعة خاصة للإجتماعات والحفلات تقع في الطابق الثالث وتمتد على مساحة 900 مترا مربعا، وتتألف من خمس غرف إجتماعات بمواصفات عالية وأشكال مختلفة.

### مركز المؤتمرات والحفلات

يضم مركز المؤتمرات والحفلات في الراية قاعات راقية هسيحة سوف يتم تشطيبها وتأثيثها بعناية فائقة وستزود بأحدث ما توصلت إليه تكنولوجيا المعلومات من أنظمة صوتية ومرئية وأنظمة إتصالات. وخلال العام 2002 قامت الشركة بإسناد إدارة مركز المؤتمرات لفندق جي دبليو ماريوت التابع لمجموعة فنادق ماريوت العالمية.

بعد مركز المؤتمرات في الراية من أكبر المراكز مساحة في المنطقة حيث يتألف من طابقين وسرداب مخصص للخدمات. ويشتمل المركز على قاعة كبيرة وغرف إجتماعات متعددة بمساحة إجمالية تقارب 2,500 مترا مربعا وقد تم إنشاء المركز على أرض بمساحة إجمالية







## تقرير مجلس الإدارة (تتمة)

### استثمارات شركة الصالحية العقارية الخارجية

شركة كي بروبرتي إنفستمنز ليمتد (كي بي أي)  
"Key Property Investments Ltd (KPI)"

شركة كي بي أي "KPI" العقارية هي شركة مملوكة بالمناصفة بين شركة الصالحية العقارية وشركة سينت مودوين بروبرتيز "St. Modwen Properties" - المملكة المتحدة. ومن الأهداف الرئيسية لهذه الشركة تحديد فرص استثمارية عقارية مناسبة في بريطانيا، وخاصة تلك العقارات التي تتطوي على احتمالات تحقيق عوائد إيجارية عالية وزيادة في قيمتها السوقية متى تم تطويرها.

ومنذ تأسيسها في 16 مايو 1997 في بريطانيا، فإن نتائج شركة كي بي أي "KPI" المالية وأدائها على مدى الفترة السابقة يؤكدان على نجاحها وبعدها بمستقبل أفضل تجاه نمو حجم الشركة وإيراداتها. واستناداً إلى نجاح الشركة في تحقيق الأهداف الاقتصادية المنشودة، فقد قرر مجلس الإدارة في شركة الصالحية العقارية وشركة سينت مودوين بروبرتيز "St. Modwen Properties" في عام 2002 تمديد فترة هذا المشروع المشترك وزيادة رأسمال شركة كي بي أي "KPI" من 12.1 مليون دينار كويتي (25 مليون جنيه استرليني) إلى 24.2 مليون دينار كويتي (50 مليون جنيه استرليني) لتمكين الشركة من الاستفادة من الفرص الاستثمارية العقارية في سوق المملكة المتحدة.

مع نهاية العام 2002 بلغ إجمالي الإيرادات الإيجارية لشركة كي بي أي "KPI" ما مجموعه 4.1 مليون دينار كويتي (8.5 مليون جنيه استرليني)، بينما بلغ مجموع قاعدة موجودات الشركة 52.3 مليون دينار كويتي (108.5 مليون جنيه). في حين بلغ صافي الربح قبل الضرائب 1.3 مليون دينار كويتي (2.7 مليون جنيه)، وبلغ صافي الربح بعد الضرائب 925 ألف دينار كويتي (1.92 مليون جنيه).

### أنشطة شركة كي بي أي "KPI" خلال عام 2002

مركز فارنبورو ناون التجاري - هامبشاير

"Farnborough Town Shopping Centre" - Hampshire

يتألف مركز فارنبورو ناون التجاري "Farnborough Town Shopping Centre" من مزيج للإستخدامات التجارية المتعددة كمحلات التجزئة ومكاتب إدارية وشقق سكنية ومرافق ترفيهية وخدمات أخرى. كما يضم بين مرافقه العديدة مركز كينغز ميد "Kingsmead" التجاري ومركز كوينز ميد "Queensmead"

التجاري الذي يطل مباشرة على طرق للمشاة ويتصل المركز ان بعضهما ببعض حيث تبلغ مساحتهما المبنية الكلية 31,568 متراً مربعاً. يخضع هذا المركز حالياً لخطة إعادة تطوير بهدف إنشاء وحدات تجارية جديدة متعددة الأحجام وشقق سكنية ومساحات إضافية لمواقف السيارات.

مع نهاية العام 2002 حقق المركز إيرادات إجمالية من الإيجارات تبلغ 1.4 مليون دينار كويتي (2.9 مليون جنيه استرليني) حيث بلغت المساحة الكلية القابلة للتأجير 334 ألف قدم مربع. إن الإستراتيجية الشاملة التي وضعتها شركة كي بي أي "KPI" في خططها المقترحة قبل عدة سنوات تهدف إلى إعادة تطوير مركز فارنبورو ناون "Farnborough Town Centre" ليفي باحتياجات المجتمع وسكان البلدة. فيما يلي ملخص للبنود للخطة الرئيسية لشركة كي بي أي "KPI":

- مجمع ترفيهي جديد يتألف من طايقين، الأرضي يضم مركز ترفيهي للعائلات يشتمل على مطاعم ومقاهي ولعبة البولينغ الإلكترونية. أما الطابق الأول فيشتمل على مجموعة من دور السينما.
- تحسين واجهة البلدة وبناء محل للمواد الغذائية في الجهة الشمالية من كوينز ميد "Queensmead" بالإضافة إلى وحدتين كبيرتين لمحلات البيع بالتجزئة.
- إنشاء وحدات كبيرة وجديدة تفي باحتياجات المحلات الحديثة للبيع بالتجزئة وذلك لجذب التجار أصحاب الماركات المرموقة إلى بلدة فارنبورو "Farnborough".

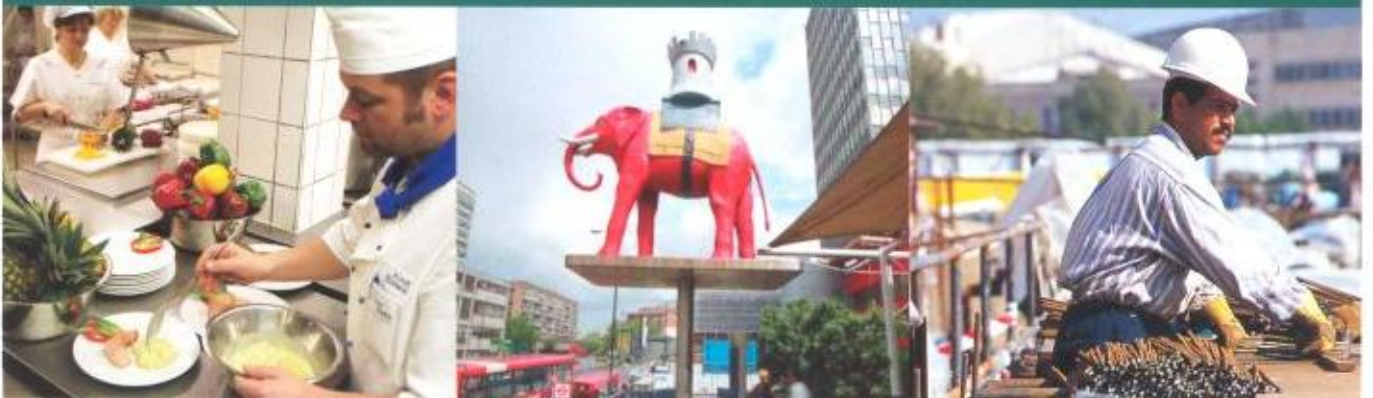
ومنذ ذلك الحين تمضي شركة كي بي أي "KPI" قدماً في سبيل تنفيذ بنود خططها المقترحة.

### كوينزغيت "Queensgate"

يجري العمل حالياً على إنشاء 4 وحدات إضافية و 24 شقة تتألف كل منها من غرفة نوم واحدة. ومن المتوقع الانتهاء من هذا المشروع في الربع الأول من عام 2003.



إستناداً إلى نجاح الشركة في تحقيق الأهداف الاقتصادية المنشودة، فقد قرر مجلس الإدارة في شركة الصالحية العقارية وشركة سينت مودوين بروبرتيز "St. Modwen Properties" في عام 2002 تمديد فترة هذا المشروع المشترك وزيادة رأسمال شركة كي بي أي "KPI" من 12.1 مليون دينار كويتي (25 مليون جنيه إسترليني) إلى 24.2 مليون دينار كويتي (50 مليون جنيه إسترليني) لتمكين الشركة من الإستفادة من الفرص الاستثمارية العقارية في سوق المملكة المتحدة.



## تقرير مجلس الإدارة (تتمة)

### ذي ميد "The Mead"

تعتبر ذي ميد "The Mead" همزة الوصل بين كوينز ميد "Queensmead" وبرينسز ميد "Princes Mead" حيث بدأ العمل في إنشاء مبنى من ثلاثة طوابق لمحلات التجزئة وسبع وحدات مكونة من طابق أرضي يبلغ مجموع مساحتها 24 ألف قدم مربع. ومن المتوقع الإنتهاء من أعمال الانشاء في النصف الثاني من عام 2003.

كما حصلت إدارة الشركة على ترخيص لمخطط يرمي إلى إنشاء محلات للتجزئة بمساحة 230 ألف قدم مربع ومكاتب تجارية بمساحة 61 ألف قدم مربع و 96 وحدة سكنية في الطرف الشمالي من مركز كوينز ميد "Queensmead".

### مركز إيليفانت أند كاسل التجاري

#### (Elephant & Castle Shopping Centre)

يعتبر المركز عبارة عن مجمع ضخم لمحلات التجزئة والمرافق الترفيهية والمكاتب التجارية. وتبلغ مساحته 33,850 متراً مربعاً. وقد بني المركز أصلاً في عقد الستينات ويشغل معظم مساحة الجزيرة الناشئة عن تقاطع نيوكنت رود "New Kent Road" ووالورث رود "Walworth Road" وإيليفانت بليس "Elephant Place".

وقد استكملت كي بي أي "KPI" صفقة شراء هذا المركز في يوليو 2002 بسعر إجمالي قدره 14.1 مليون دينار كويتي (29.25 مليون جنيه إسترليني)، ويبلغ إجمالي الإيرادات الإيجارية من هذا المركز ما يزيد عن 1.446 مليون دينار كويتي (3 مليون جنيه إسترليني) سنوياً. وكان صافي العائد من هذا المركز في وقت شرائه 7.8% سنوياً. وتأمل الإدارة إلى رفع هذا العائد إلى 10% سنوياً بدءاً من العام 2003 من خلال إستغلال المساحات الشاغرة وتخفيض مصاريف الخدمات.

### محفظة ريفيوج أشورانس "Refuge Assurance Portfolio"

حافظت شركة كي بي أي "KPI" على إمتلاك 6 عقارات تم شرائها كجزء من محفظة ريفيوج أشورانس "Refuge Assurance Portfolio" العام 1997 والتي تشمل على محلات للبيع بالتجزئة ومكاتب تجارية ومباني سكنية ووحدات صناعية. تتوزع تلك العقارات في الغالب في مناطق تجارية ثانوية في مدن رئيسية مثل لندن "London" وياتبري "Banbury" وشيادل "Cheadle" وإردينغتون "Erdington" وأورينغتون "Orpington" وشيفيلد "Sheffield".

بلغت إجمالي القيمة الدفترية للمحفظة ما يقارب 1.928 مليون دينار كويتي (4 مليون جنيه إسترليني)، كما بلغ إجمالي الإيرادات الإيجارية 385 ألف دينار كويتي (800 ألف جنيه إسترليني) سنوياً مع نهاية العام 2002.

### محفظة ماركوني "Marconi Portfolio"

كما تمتلك الشركة أيضاً محفظة ماركوني "Marconi Portfolio" وهي محفظة استثمارية تتألف من 11 عقاراً تتوزع على 8 مدن في المملكة المتحدة. تحتل تلك العقارات أرضاً تبلغ مساحتها الإجمالية 1.876 مليون قدماً مربعاً تم إستغلالها لبناء مباني للمكاتب ووحدات صناعية ومخازن وملاعب ومستودعات. لقد تمت عملية شراء محفظة ماركوني "Marconi Portfolio" في سبتمبر 2001 وبلغت القيمة الدفترية للمحفظة مع نهاية العام 2002 ما يقارب 15.8 مليون دينار كويتي (32.8 مليون جنيه إسترليني).

### محفظة ألتسم "Alstom Portfolio"

في ديسمبر 2002 أتمت شركة كي بي أي "KPI" عملية شراء محفظة ألتسم "Alstom Portfolio" المكونة من 19 عقاراً موزعة على 11 مدينة في بريطانيا وأسكتلندة وتحتل مساحة إجمالية تقارب 8 مليون قدم مربع. وقد بلغت القيمة الإجمالية للمحفظة 53.5 مليون دينار كويتي (111 مليون جنيه إسترليني). وقد تمت عملية الشراء على أساس إعادة تأجير عقارات المحفظة إلى الجهة البائعة. وعليه فإنه من المتوقع لهذه المحفظة أن تحقق عائداً سنوياً وقدره 5.3 مليون دينار كويتي (11 مليون جنيه إسترليني) أي بنسبة 10% من قيمة المحفظة تقريباً.

### شركة هدية (Haddia GmbH)

تمتلك شركة الصالحية العقارية نسبة وقدرها 89.72% من رأسمال شركة هدية "Haddia GmbH" التي تعمل في مجال إمتلاك وتطوير وإدارة مساكن ودور رعاية المسنين في جمهورية ألمانيا. وقد سجلت شركة هدية "Haddia GmbH" منذ عام 1994 نجاحاً كبيراً في إدارة هذه المساكن، الأمر الذي أكسبها سمعة عالية وشهرة كبيرة في أوساط الشركات العاملة في مجال رعاية المسنين.







## تقرير مجلس الإدارة (تتمة)

### والدستراس - هانوفر (Waldstrasse, Hannover)

تملكت شركة هدية "Haddia GmbH" هذا المبنى في عام 1993 ضمن محفظتها الأولية المكونة من ستة مباني مختلفة، ويضم هذا المبنى المكون من ستة طوابق 67 سريراً. وتقوم الشركة حالياً بتنفيذ عملية إعادة تجديد كاملة لكافة طوابق المبنى بتكلفة إجمالية تبلغ 173,250 دينار كويتي (550 ألف يورو).

وقد لاقت جهود الإدارة في تجديد هذا المبنى كل الإستحسان من قبل سكان المبنى، ومن المخطط الإنتهاء من أعمال التجديد في شهر فبراير 2003.

### مبنى كلينغنبيرغ (Klengenbug)

وهو دار لرعاية المسنين ويضم 126 سريراً، وقد تملكته الشركة في شهر مارس 2001. تم خضوع المبنى لعملية تجديد وتطوير خلال عام 2002 لإضافة مساحة ليهو كامل ومصعد جديد ومطعم ومدخل جديد وخدمات أخرى بتكلفة إجمالية بلغت 173,250 دينار كويتي (550 ألف يورو). وقد تم إنجاز عملية تحديث المبنى في شهر ديسمبر 2002 وعادت نسبة الأشغال إلى المستوى المتوقع.

### استثمارات أخرى

تواصل شركة هدية "Haddia GmbH" جهودها نحو تعزيز خطتها التوسعية بالبحث عن مواقع جديدة لتطويرها. ولديها حالياً ثلاثة مواقع جديدة لإنشاء مبان عليها كدور لرعاية المسنين تحتوي على 300 سرير، بالإضافة إلى 104 شقة سكنية في ثلاثة مواقع مختلفة. وستبدأ أعمال الإنشاء في موقعين إثنين آخرين في صيف العام 2003.

وعند الإنتهاء من أعمال الإنشاء سيبلغ عدد الأسرة لدى الشركة ما يقارب 1,601 سريراً.

وبمعزل عن المشاريع الجديدة، تملك شركة هدية "Haddia GmbH" 13 عقاراً منها 10 مبان للرعاية الصحية و 3 عقارات لسكن المسنين. وتوفر هذه العقارات ما مجموعه 1,074 سريراً لكبار السن، وكلها مصممة لتوفير الرعاية والراحة للمواطنين المسنين. وتتركز هذه العقارات أساساً في عدة مدن ألمانية مثل هانوفر "Hannover" و باد بيرمونت "Bad Pyrmont" و باد شوارتو "Bad-Schwartau". وتحرص إدارة الشركة وفقاً على توفير مستويات عالية من الخدمات لسكان هذه المباني.

بلغت عوائد شركة هدية "Haddia GmbH" لعام 2002 ما مجموعه 8.4 مليون دينار كويتي (29 مليون يورو). وبلغ مجموع أصولها 29.2 مليون دينار كويتي (92.6 مليون يورو). في حين بلغ مجموع حقوق المساهمين 1.481 مليون دينار كويتي (4.7 مليون يورو) مقارنة بالأسهمال المستثمر والبالغ 800 ألف دينار كويتي (2.55 مليون يورو).

وحققت شركة هدية بنهاية العام 2002 صافي ربح وقدره 71,239 دينار كويتي (226,156 يورو) مقابل 286,908 دينار كويتي (910,820 يورو) في عام 2001. حيث تأثرت أرباح الشركة سلباً بتكاليف عمليات التجديد الرئيسية لإثنين من مبانيها إضافة إلى مصاريف ما قبل الإفتتاح لمبنى فيزن جروند "Wiesengrund" الذي تم تطويره واستكماله في شهر سبتمبر 2001.

### نشاطات شركة هدية "Haddia GmbH" خلال

عام 2002

آين (Appen)

يعتبر مبنى آين "Appen" المبنى الثاني الذي تقوم شركة هدية بتطويره وتبلغ مساحته الأرضية 4,200 متراً مربعاً. وقد بدأت أعمال الإنشاء في شهر يونيو 2002. ومن المخطط إنشاء مبنى لرعاية المسنين من أربعة طوابق وبطاقة إستيعابية تبلغ 123 سريراً. وسوف يشمل المبنى على دور سفلي ودور أرضي ومطابقين علويين يتألف من غرف نوم منفردة وغرف نوم مزدوجة كاملة التجهيز بما يلي متطلبات كبار السن. كما سيضم المبنى كافيتيريا صغيرة / مقهى يفتح أبوابه للعموم الجمهور. إضافة إلى موقف للسيارات. ومن المتوقع إنجاز هذا المبنى في شهر أغسطس 2003.



كان عام 2002 عاما كرس فيه شركة الصالحية العقارية جهودها نحو تطوير مواردها البشرية وتوجيهها لتحقيق أهدافها الإستراتيجية المنشودة لمواكبة النمو الذي تشهده الشركة، ومن ضمن تلك الأهداف تقديم أعلى مستويات من الخدمة للعملاء وتحقيق عوائد ممتازة للمساهمين.





## الإدارة التنفيذية

### الإدارة العامة

كان عام 2002 عاما كرس فيه شركة الصالحية العقارية جهودها نحو تطوير مواردها البشرية وتوجيهها لتحقيق أهدافها الإستراتيجية المنشودة لمواكبة النمو الذي تشهده الشركة، ومن ضمن تلك الأهداف تقديم أعلى مستويات من الخدمة للعملاء وتحقيق عوائد ممتازة للمساهمين.

وقد عمدت الشركة إلى الإستعانة بخبرات مكتب إستشاري عالمي لإعادة هيكلة وتحديث جميع النظم الإدارية في الشركة واقتراح التوصيات المناسبة.

كذلك استثمرت الشركة مبالغ طائلة في سبيل تطوير نظم الحاسوب الآلي في مختلف أقسامها لمواكبة التطور في عالم التكنولوجيا حيث بادرت بتطبيق نظام أوراكل (Oracle) وربط كل مجال من مجالات عمل الشركة بشبكة معلومات متكاملة. وعملت الشركة أيضا على تدريب الموظفين في كافة مستوياتهم وأقسامهم، وذلك بهدف زيادة قدراتهم ومهاراتهم وإعدادهم لمواكبة التغيرات ومواجهة المستقبل.

أنور عبدالعزيز العصيمي  
تأشب العضو المنتدب

علي الحمدان  
رئيس مجموعة الاستثمار

م. سعود الصقر  
رئيس المجموعة العقارية والتطوير

هاني عبدالنور  
رئيس المجموعة المالية

خالد محمد العوضي  
مدير إدارة الموارد البشرية

م. طارق درويش  
مدير تصميم

م. كفاح جرجس  
مدير مشروع

م. أحمد يوسف  
مدير عقار

ناجي سويدان  
مدير التسويق

م. محمد إسكندر علم  
رئيس وحدة الصيانة

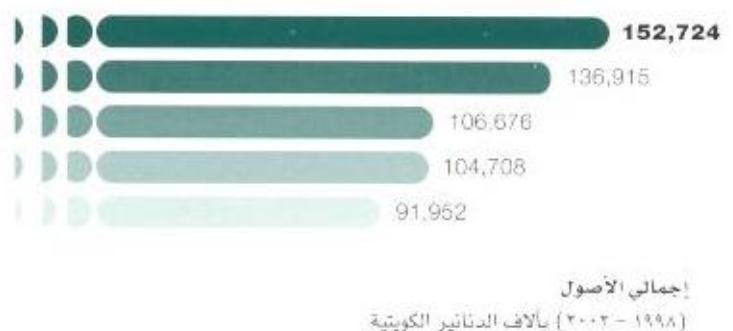
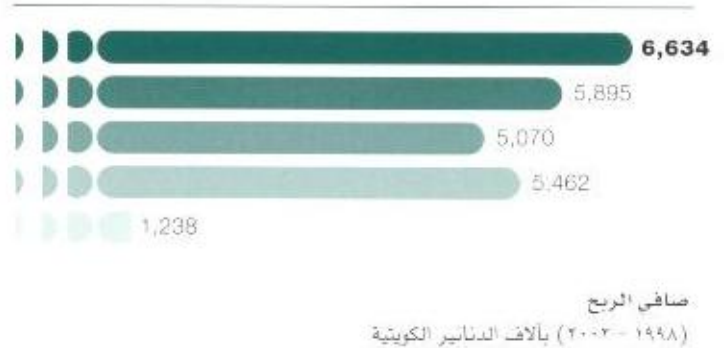
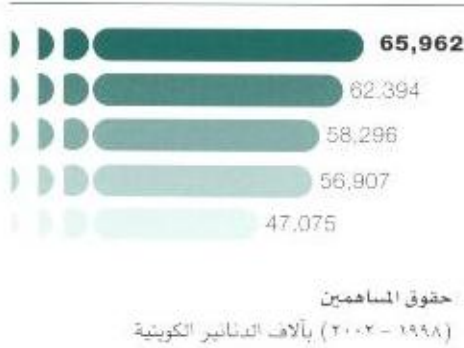
محمد خليل المصبيح  
رئيس قسم المحاسبة

## المؤشرات المالية

حققت الشركة إيرادات إجمالية بلغت 20.5 مليون دينار كويتي، مقارنة بمبلغ 18 مليون دينار كويتي في العام 2001 وبزيادة مقدارها 12.2%. بينما ارتفع صافي ربح الشركة إلى 6.63 مليون دينار كويتي مقارنة بمبلغ 5.89 مليون دينار كويتي في العام 2001 وبزيادة مقدارها 11%. كما ارتفع إجمالي أصول الشركة إلى 152.72 مليون دينار كويتي بزيادة مقدارها 10.4% مقارنة بحجمها البالغ 136.91 مليون دينار كويتي في عام 2001. أما حقوق المساهمين فقد ارتفعت إلى 65.96 مليون دينار كويتي مقابل 62.39 مليون دينار كويتي للعام السابق أي بزيادة قدرها 5.4%.

153 مليون د.ك. إجمالي الأصول

20% توزيع أرباح نقدية لكل سهم





# البيانات المالية

30	تقرير مدققي الحسابات
31	الميزانية العمومية المجمعة
32	بيان الدخل المجمع
33	بيان التدفقات النقدية المجمع
34	بيان التغيرات في حقوق المساهمين المجمع
35	إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

# تقرير مدققي الحسابات

السادة المساهمون المحترمون  
شركة الصالحية العقارية - ش.م.ك. (مقفلة)  
دولة الكويت

لقد دققنا الميزانية العمومية المجمعة المرفقة لشركة الصالحية العقارية - ش.م.ك. (مقفلة) وشركاتها التابعة (المجموعة) كما هي 31 ديسمبر 2002، وبيانات الدخل والتغيرات في حقوق المساهمين والتدفقات النقدية المجمعة المتعلقة بها للسنة المنتهية في ذلك التاريخ. إن هذه البيانات المالية المجمعة هي مسؤولية إدارة الشركة الأم. إن مسؤوليتنا هي إبداء رأي حول هذه البيانات المالية المجمعة إستناداً إلى أعمال التدقيق التي قمنا بها.

لقد قمنا بتدقيقنا وفقاً لمعايير التدقيق الدولية التي تتطلب منا تخطيط وتنفيذ أعمال التدقيق للحصول على تأكيدات معقولة بأن البيانات المالية المجمعة خالية من أخطاء مادية. يشتمل التدقيق على فحص الأدلة المؤيدة للمبالغ والإفصاحات التي تتضمنها البيانات المالية المجمعة على أساس العينة، ويشتمل التدقيق أيضاً على تقييم المبادئ المحاسبية المتبعة والتقديرات الهامة التي تجريها الإدارة، وكذلك تقييم العرض الشامل للبيانات المالية المجمعة. وبعقادتنا أن تدقيقنا يوفر أساساً معقولاً يمكننا من إبداء رأينا حول البيانات المالية المجمعة.

في رأينا أن البيانات المالية المجمعة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2002، وعن نتائج أعمالها وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

في رأينا أيضاً أن الشركة الأم تحتفظ بدفاتر حسابية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس الإدارة فيما يتعلق بالبيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في الدفاتر، وأننا قد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، كما أن البيانات المالية المجمعة تتضمن جميع المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات التجارية لعام 1960 والتعديلات اللاحقة له والنظام الأساسي للشركة الأم وأنه قد أجري الجرد وفقاً للأصول المرعية. حسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا لم تقع خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2002 مخالفات لقانون الشركات التجارية لعام 1960 والتعديلات اللاحقة له أو النظام الأساسي على وجه قد يكون له تأثير مادي على نشاط المجموعة أو مركزها المالي.



د. شعيب عبدالله شعيب  
مراقب حسابات مرخص فئة أ رقم 33  
البيزيع وشركاهم



وليد عبدالله العصيمي  
مراقب حسابات مرخص فئة أ رقم 68 - الكويت  
من العيبان والعصيمي وشركاهم  
عضو في إرنست ويونغ

9 مارس 2003  
دولة الكويت



## الميزانية العمومية المجمعة

في 31 ديسمبر 2002

2001	2002	إيضاح	
دينار كويتي	دينار كويتي		
			الموجودات
5,270,438	2,645,745		أرصدة لدى البنوك ونقد
16,530,175	15,780,064	3	استثمارات
226,148	144,211		بضاعة
4,147,275	3,757,572	4	مدينون ومدفوعات مقدماً
4,714,096	11,514,000	6	استثمار في شركة محاصة
48,857,416	44,086,392	7	عقارات استثمارية
57,169,759	74,796,108	8	موجودات ثابتة
136,915,307	152,724,092		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الأقلية وحقوق المساهمين
5,424,484	7,036,994	9	المستحق للبنوك
4,495,105	6,886,290	10	دائنون ومصروفات مستحقة
618,000	-		قروض قصيرة الأجل
63,323,308	72,686,298	11	قروض طويلة الأجل
534,744	-	12	فرض الحكومة
74,395,641	86,609,582		مجموع المطلوبات
125,671	152,569		حقوق الأقلية
			حقوق المساهمين:
23,841,246	23,841,246	13	رأس المال
14,457,158	14,457,158		علاوة إصدار أسهم
(1,267,575)	-		أسهم خزانة
5,374,668	6,067,290	14	إحتياطي قانوني
5,374,668	6,067,290	14	إحتياطي اختياري
4,250,000	4,250,000		إحتياطي عام
1,232	438,903		تعديل ترجمة عملات أجنبية
1,284,276	927,128		التغيرات المترجمة في القيمة العادية
9,078,322	9,912,926		أرباح مرحلة
62,393,995	65,961,941		مجموع حقوق المساهمين
136,915,307	152,724,092		مجموع المطلوبات وحقوق الأقلية وحقوق المساهمين



صلاح فهد المرزوق  
نائب رئيس مجلس الإدارة



غازي فهد النجيسي  
رئيس مجلس الإدارة العضو المنتدب

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 26 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

# بيان الدخل المجمع

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2002

2001 دينار كويتي	2002 دينار كويتي	إيضاح	
17,977,617	20,540,757		إيرادات
(7,261,725)	(8,846,979)		تكاليف تشغيل
10,715,892	11,693,778		مجمّل الربح
677,263	436,800	6	حصة في نتائج شركة محاصة
(2,472,470)	(2,862,215)		مصروفات وأعباء:
(1,965,990)	(2,223,517)		مصروفات إدارية
(712,141)	(990,000)		استهلاك وإطفاء
6,242,554	6,054,846		مصروفات بيع وتسويق
			ربح العمليات
2,937,995	3,430,639	15	إيرادات استثمارات
636,003	(668,155)		(خسارة) أرباح ترجمة عملات أجنبية
77,573	66,917		إيرادات فوائد
224,973	1,760,781	16	إيرادات أخرى
(3,785,395)	(3,275,578)		تكاليف تمويل
-	(384,901)		مخصص انخفاض قيمة استثمارات
6,333,703	6,984,549		الربح من الأنشطة العادية
(25,340)	(6,710)		حقوق الأقلية
(88,786)	(51,619)		ضريبة
6,219,577	6,926,220		ربح السنة
(111,952)	(62,336)		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(135,217)	(152,357)		ضريبة دعم العمالة الوطنية
(77,000)	(77,000)		مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
5,895,408	6,634,527		صافي ربح السنة
25	28	17	ربحية السهم (فلس)



## بيان التدفقات النقدية المجمع

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2002

2001	2002	إيضاح
دينار كويتي	دينار كويتي	
6,333,703	6,984,549	التدفقات النقدية من أنشطة العمليات:
		الربح من الأنشطة العادية
(2,937,995)	(3,430,639)	تعديلات لـ:
(677,263)	(436,800)	إيرادات استثمارات
(77,573)	(66,917)	حصة في نتائج شركة محاصة
(636,003)	668,155	إيرادات فوائد
3,785,395	3,275,578	(خسارة) أرباح ترجمة عملات أجنبية
-	384,901	تكاليف تمويل
1,965,990	2,223,517	مخصص انخفاض قيمة استثمارات
(114,481)	(1,090,815)	استهلاك وإطفاء
85,821	117,270	صافي ربح بيع موجودات ثابتة وعقار استثماري
		مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
7,727,594	8,628,799	ربح العمليات قبل التغيرات في موجودات ومطلوبات العمليات
(6,910)	81,937	(الزيادة) النقص في البضاعة
(1,478,569)	(1,341,970)	(الزيادة) النقص في المدينين والمدفوعات مقدماً
323,157	2,273,857	الزيادة في الدائنين والمصروفات المستحقة
6,565,272	9,642,623	التدفق من العمليات
(45,000)	(77,000)	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة مدفوعة
(93,764)	(111,952)	المدفوع إلى مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
-	(135,217)	المدفوع من ضريبة دعم العمالة الوطنية
(6,381)	(41,782)	مكافأة نهاية خدمة للموظفين مدفوعة
6,420,127	9,276,672	صافي النقد الناتج من أنشطة العمليات
		التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار:
-	(6,538,932)	استثمار في شركة محاصة
(1,642,350)	(5,033,645)	شراء استثمارات
10,340,856	9,441,198	المحصل من بيع استثمارات
1,160,900	718,115	توزيعات أرباح مستلمة
(11,145,676)	(16,657,292)	شراء عقارات استثمارية وموجودات ثابتة
935,491	6,251,395	المحصل من بيع عقارات استثمارية وموجودات ثابتة
80,272	73,096	فوائد مستلمة
446,063	-	صافي النقد الناتج عن تجميع الشركات التابعة
175,556	(11,746,065)	صافي النقد الناتج من (المستخدم) في أنشطة الاستثمار
		التدفقات النقدية من أنشطة التمويل:
(2,596,221)	(17,205,457)	قروض مدفوعة
5,945,000	21,675,089	قروض مستلمة
569,413	1,264,591	المحصل من بيع أسهم خزانة
(3,900,274)	(3,278,263)	تكاليف تمويل مدفوعة
(3,484,723)	(4,223,770)	توزيعات أرباح مدفوعة
(3,466,805)	(1,767,810)	صافي النقد الناتج من أنشطة التمويل
3,128,878	(4,237,203)	(النقص) الزيادة في النقد والنقد المعادل
(3,282,924)	(154,046)	النقد والنقد المعادل في بداية السنة
(154,046)	(4,391,249)	النقد والنقد المعادل في نهاية السنة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 26 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.





## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

في 31 ديسمبر 2002

### 1. أنشطة الشركة

إن شركة الصالحية العقارية ش.م.ك. (مقفلة) (الشركة الأم) هي شركة مساهمة كويتية تأسست في 16 سبتمبر 1974 ومدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية وعنوانها المسجل هو ص ب 23413 الصفاة 13095 دولة الكويت. يمثل نشاط المجموعة الرئيسي في الأنشطة العقارية المتنوعة وعلى الخصوص في تملك وتأجير العقارات التجارية، بما فيها عمليات الفنادق في الكويت وتشغيل دور للرعاية في ألمانيا. يتم استثمار الأموال الفائضة في محافظ عقارية ومحافظ أوراق مالية بإدارة الغير. إن تفاصيل الشركات التابعة مبينة في إيضاح 5.

تم التصريح بإصدار البيانات المالية المجمعة من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 9 مارس 2003. إن الجمعية العمومية للمساهمين لديها صلاحية تعديل هذه البيانات المالية المجمعة بعد إصدارها.

### 2. السياسات المحاسبية الهامة

إن السياسات المحاسبية الهامة المطبقة في إعداد البيانات المالية المجمعة هي كما يلي:

#### أساس الإعداد

أعدت البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الصادرة أو المطبقة من قبل مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB) والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسيرات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية التابعة لمجلس معايير المحاسبة الدولية، ووفقاً لمتطلبات القرار الوزاري رقم 18 لعام 1990 ذات الصلة.

أعدت البيانات المالية المجمعة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، المعدل بإعادة تقييم الاستثمارات المتاحة للبيع وتعرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي.

إن السياسات المحاسبية متسقة مع تلك المطبقة في السنة السابقة.

#### أساس التجميع

تضم البيانات المالية المجمعة كل من البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2002.

إن الشركة التابعة هي الشركة التي تملك فيها الشركة الأم بطريقة مباشرة أو غير مباشرة أكثر من 50% من رأس المال الذي يملك حق التصويت وتملك التحكم فيها أو أنها تملك 50% أو أقل من رأس المال الذي يملك حق التصويت ولكنها تملك قوة تحكم كافية على تلك الشركات بما في ذلك التحكم بالسياسات المالية والتشغيلية والحصول على المنافع من أنشطتها.

يتم تجميع الشركة التابعة من تاريخ بدء التحكم الفعلي من قبل الشركة الأم وحتى تاريخ توقف هذا التأثير فعلياً ما لم يكن في النية أن يكون التحكم مؤقتاً ويحتفظ بالشركة التابعة على أساس بيعها، حيث تصنف كـ "استثمار متاح للبيع" وتدرج بالقيمة العادلة.

تقوم الشركة الأم بتجميع موجودات ومطلوبات ونتائج الشركة التابعة على أساس كل بند، وتظهر حقوق الأقلية بشكل منفصل. تستبعد أية أرصدة وتعاملات هامة فيما بين المجموعة عند إعداد البيانات المالية المجمعة.

# إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

في 31 ديسمبر 2002

## 2. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### تحقق واستبعاد الموجودات والمطلوبات المالية

يتم تحقق الأصل المالي أو الالتزام المالي عندما تصبح المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة. كما لا يتم تحقق أصل مالي عندما تفقد المجموعة السيطرة على الحقوق التعاقدية التي يندرج تحتها الأصل المالي، ولا يتحقق التزام مالي عندما يتم الإعفاء من الالتزام المحدد في العقد أو إلغاؤه أو انتهاء صلاحية استحقاقه.

يتم تسجيل جميع الأدوات المالية ميدئياً بالتكلفة (التي تتضمن تكاليف المعاملة).

### المحاسبة بتواريخ المتاجرة وتواريخ السداد

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

### الاستثمارات

تصنف المجموعة استثماراتها كمساحة للبيع، تدرج كافة الاستثمارات ميدئياً بالتكلفة، التي تمثل القيمة العادلة للمقابل المدفوع بما في ذلك رسوم الحيازة الخاصة بالاستثمار. بعد التحقق الميدئي، يعاد قياس الاستثمارات وفقاً للقيمة العادلة، ما لم يكن من غير الممكن قياس القيمة العادلة بشكل موثوق منه. تدرج التغيرات في القيمة العادلة في احتياطي التغيرات المترابطة في القيمة العادلة ضمن حقوق المساهمين حتى يتم بيع الاستثمار أو تحصيله أو التخلص منه، أو أن يتحدد الاستثمار أن قيمته قد انخفضت، حيث يتم في ذلك الوقت استبعاد التغيرات في القيمة العادلة المدرجة سابقاً من حقوق المساهمين وإدراجها في بيان الدخل المجمع تحت بند إيرادات استثمارات.

وبالنسبة للاستثمارات المتاجر بها في أسواق مالية منظمة، فإن القيمة العادلة تتحدد بالرجوع إلى أسعار الشراء المعروضة في سوق الأوراق المالية بنهاية الأعمال في تاريخ الميزانية العمومية.

وبالنسبة للاستثمارات التي لا يوجد لها أسعار شراء سوقية معروضة، يتم عمل تقدير معقول للقيمة العادلة بالرجوع إلى معامل مركب للأرباح، أو معامل مركب خاص لأرباح قطاع صناعي ما أو إلى قيمة تستند إلى شركة تجارية عامة مماثلة أو استناداً إلى التدفقات النقدية المتوقعة للاستثمار، أو صافي قاعدة الموجودات التي يقوم عليها الاستثمار. تأخذ تقديرات القيمة العادلة في الحسبان العوائق التي تؤثر على السيولة وتقييم أي انخفاض في القيمة.

وبالنسبة للاستثمارات التي لا يتوافر لها قياس موثوق منه للقيمة العادلة وليس بالإمكان الحصول على معلومات حول قيمتها العادلة، فإنها تدرج بالتكلفة ناقصاً الانخفاض في القيمة.

### انخفاض القيمة

تخفيض قيمة الأصل المالي إذا كانت قيمته المدرجة أكبر من قيمته المقدرة الممكن استردادها. يتم إجراء تقدير بتاريخ كل ميزانية عمومية لتحديد ما إذا كان هناك دليل إيجابي على أن أصل مالي محدد، أو مجموعة من أصول مماثلة، قد انخفضت قيمتهم. فإذا ما توفر مثل ذلك الدليل، يتم تقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل استناداً إلى صافي القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية، مخصومة وفقاً لمعدل الفائدة الأصلي وتؤخذ أي خسارة نتيجة للانخفاض في القيمة إلى بيان الدخل المجمع.

### استثمار في شركة محاصة

يعالج الاستثمار في شركة المحاصة محاسبياً باستخدام طريقة حقوق الملكية المحاسبية، التي يتم بموجبها تسجيل الاستثمار الميدئي بالتكلفة ويتم زيادة المبلغ المدرج أو تخفيضه حتى يتم الاعتراف بحصة المجموعة من أرباح أو خسائر شركة المحاصة والتغيرات الأخرى في حقوق المساهمين. تخفيض توزيعات الأرباح المستلمة من شركة المحاصة القيمة المدرجة للاستثمار.



### عقارات استثمارية

تسجل العقارات الاستثمارية بالتكلفة. لا تستهلك الأرض ملك حر. تستهلك المباني بطريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة لها التي تتراوح بين 10 إلى 50 سنة.

يتم مراجعة القيمة المدرجة في تاريخ كل ميزانية عمومية لتحديد ما إذا كانت الموجودات مسجلة بأكثر من قيمتها الاستردادية. تخفض العقارات إلى قيمتها الممكن استردادها إذا كانت القيمة المدرجة تزيد عن القيمة الممكن استردادها.

### موجودات ثابتة

تسجل الموجودات الثابتة بالتكلفة. لا يتم استهلاك الأراضي ملك حر. يتم احتساب الاستهلاك بطريقة القسط الثابت للموجودات الثابتة بمعدلات تحسب لتوزيع التكلفة على مدى الأعمار الإنتاجية المتوقعة لها كما يلي:

• مبانٍ ومعدات غير منقولة متعلقة بها	10 - 50 سنة
• أثاث ومعدات	10 سنوات
• سيارات	5 سنوات

يتم مراجعة القيمة المدرجة في تاريخ كل ميزانية عمومية لتحديد ما إذا كانت الموجودات مسجلة بأكثر من قيمتها الاستردادية. تخفض الموجودات إلى قيمتها الممكن استردادها إذا كانت القيمة المدرجة تزيد عن القيمة الممكن استردادها.

### البضاعة

تقوم البضاعة من الأغذية والمشروبات بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل بعد احتساب مخصص لقاء أي بنود منتهية الصلاحية أو بطيئة الحركة. تحدد التكلفة على أساس الوارد أولاً يصرف أولاً.

تستند صافي القيمة الممكن تحقيقها إلى سعر البيع المقدر ناقصاً أي تكاليف أخرى متوقع تكبدها عند البيع.

تقوم البضاعة من مواد التشغيل بالتكلفة بعد احتساب مخصص لقاء أي بنود متقادمة أو بطيئة الحركة. تحدد التكلفة على أساس متوسط سعر التكلفة المرجح.

### المديون

يدرج المديون بمبلغ الفاتورة الأصلي ناقصاً المخصص لقاء الانخفاض في القيمة. تتطلب شروط البيع في المجموعة دفع المبالغ خلال 30 يوماً من تاريخ البيع أو تاريخ تقديم الخدمات.

### النقد والنقد المعادل

يتكون النقد والنقد المعادل من النقد في الصندوق والأرصدة لدى البنوك التي تستحق خلال ثلاثة أشهر.

### دائنون

يتم قيد المطلوبات عن مبالغ يستحق دفعها في المستقبل لقاء بضائع أو خدمات تم تسليمها، سواء صدرت بها فواتير من قبل المورد أو لم تصدر. يتم سداد الدائنين عادةً خلال 30 يوماً.

### الضرائب

يتم احتساب مخصص للضرائب وفقاً للتشريعات الضريبية في البلدان المعنية التي تعمل فيها المجموعة.

# إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

في 31 ديسمبر 2002

## 2. السياسات المحاسبية الهامة (تتممة)

### تحقق الإيرادات

تتحقق إيرادات الإيجارات من العقارات الاستثمارية والفوائد على أساس الاستحقاق. تمثل إيرادات الفندق ودور الرعاية قيمة الخدمات الصادر بها فواتير والمقدمة خلال السنة. تتحقق إيرادات توزيعات الأرباح عندما يكون للمجموعة الحق في استلام دفعات الأرباح.

### تكاليف التمويل

إن تكاليف التمويل التي تتعلق مباشرة بحياسة أو إنشاء أصل يحتاج إنشاؤه إلى فترة زمنية كبيرة لكي يصبح جاهزاً للاستعمال المزمع له أو بيعه يتم رسملتها كجزء من تكلفة ذلك الأصل. تسجل تكاليف التمويل الأخرى كمصروف في الفترة التي يتم تكبدها خلالها.

### أسهم خزانة

تعالج أسهم الشركة الأم محاسبياً كأسهم خزانة وتدرج بالتكلفة. عند بيع أسهم الخزانة تسجل الأرباح إلى حساب منفصل في حقوق المساهمين (ربح بيع أسهم خزانة) وتعتبر غير قابلة للتوزيع. كما يتم تحميل أية خسائر محققة على نفس الحساب في حدود الرصيد الدائن في ذلك الحساب. ويتم تحميل أية خسائر إضافية على الأرباح المرحلة ومن ثم الاحتياطات. تستخدم الأرباح المحققة لاحقاً من بيع أسهم الخزانة لمقابلة أي خسائر مسجلة سابقاً في الاحتياطات والأرباح المرحلة والربح الناتج عن بيع أسهم الخزانة على التوالي. لا يتم دفع أية توزيعات نقدية عن أسهم الخزانة هذه. ويؤدي إصدار أسهم متحة إلى زيادة عدد أسهم الخزانة بنفس النسبة وتخفيض متوسط تكلفة السهم بدون التأثير على إجمالي تكلفة أسهم الخزانة.

### مخصصات

يقيد مخصص فقط عندما يكون على المجموعة التزام حالي (قانوني أو استدلالي) نتيجة لحدث سابق يكون معه من المرجح أن يتطلب ذلك تدفقاً صادراً للموارد الاقتصادية لتسوية الالتزام. مع إمكانية إجراء تقدير موثوق لمبلغ الالتزام. ويتم مراجعة المخصصات في تاريخ كل ميزانية عمومية وتعديلها لتعكس أفضل تقدير حالي. وعندما يكون تأثير القيمة الزمنية للنقد جوهرياً. فيجب أن يكون المبلغ المعترف به كمخصص هو القيمة الحالية للمصروفات المتوقعة المطلوبة لتسوية الالتزام.

### الأحداث المحتملة

لا يتم إدراج المطلوبات المحتملة ضمن البيانات المالية المجمعة بل يتم الإفصاح عنها ما لم تكن إمكانية تدفق موارد اقتصادية تقوم على منفعة مستبعدة.

لا يتم إدراج الموجودات المحتملة ضمن البيانات المالية المجمعة بل يتم الإفصاح عنها عندما يكون تحقيق منافع اقتصادية محتملاً.

### العملات الأجنبية

يجري قيد المعاملات التي تمت بالعملات الأجنبية بالعمل المستخدمة من قبل الشركة الأم وشركاتها التابعة وفقاً لأسعار الصرف السائدة بتاريخ المعاملة. كما تحول الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية وفقاً لأسعار الصرف السائدة بتاريخ الميزانية العمومية. وتدرج جميع الفروقات الناتجة من تحويل العملات الأجنبية ضمن بيان الدخل المجموع.

عند التجميع، تترجم موجودات ومطلوبات الشركات التابعة إلى الدينار الكويتي بالمعدلات السائدة في نهاية السنة وتترجم نتائج الشركات التابعة إلى الدينار الكويتي وفقاً لمتوسط أسعار الصرف للسنة. وتدرج جميع الفروقات الناتجة عن التجميع ضمن حقوق المساهمين كتعديل ترجمة عملات أجنبية.



## 3. استثمارات

2001	2002	
دينار كويتي	دينار كويتي	
10,780,916	8,071,971	أوراق مالية مسعرة
5,749,259	7,708,093	أوراق مالية غير مسعرة
16,530,175	15,780,064	

هناك استثمارات بمبلغ 2,908,811 دينار كويتي (2001: 2,474,866 دينار كويتي) أدرجت بالتكلفة حيث أن القيمة العادلة لها لا يمكن تقديرها بصورة موثوقة منها لأنها تتكون من أوراق مالية غير مسعرة محتفظ بها ضمن محافظ إدارة ولم يتمكن المدراء من إعطاء أي تقديرات للمدى الذي تقع ضمنه القيمة العادلة.

## 4. مدينون ومدفوعات مقدما

2001	2002	
دينار كويتي	دينار كويتي	
817,216	642,287	المستحق من نزلاء الفندق ونزلاء دار الرعاية
173,005	273,843	إيجارات مستحقة ومدينون آخرون
1,026,682	743,912	مستحق من أطراف ذات علاقة
188,217	200,965	تأمينات ومصروفات مدفوعة مقدماً
1,017,609	973,840	دفعات مقدماً لمقاولين
179,642	-	المستحق عن بيع استثمارات
744,904	922,725	مدينون آخرون
4,147,275	3,757,572	

## 5. شركات تابعة

إن تفاصيل الشركات التابعة مبيّنة فيما يلي:

الأنشطة الرئيسية	بلد التأسيس	نسبة الملكية	اسم الشركة التابعة
شركة قابضة	ألمانيا	٪89.72	هدية القابضة ذ.م.م.
تأجير عقارات	ألمانيا	٪89.72	سارك ذ.م.م.
تشغيل دار رعاية	ألمانيا	٪89.72	دانة ذ.م.م.
تقديم خدمة إلى دار الرعاية	ألمانيا	٪89.72	دانة أمبولانتيه ذ.م.م.

## 6. استثمار في شركة محاصة

تملك الشركة الأم نسبة 50٪ من شركة محاصة في المملكة المتحدة. إن حصة الشركة الأم من موجودات ومطلوبات ونتائج عمليات شركة المحاصة كما هي في 31 ديسمبر 2002 كانت كما يلي:

2001	2002	
دينار كويتي	دينار كويتي	
6,821,375	9,038,681	موجودات متداولة
11,310,272	19,917,248	موجودات طويلة الأجل
1,032,745	2,800,886	مطلوبات متداولة
11,800,124	18,057,213	مطلوبات طويلة الأجل
1,398,685	3,731,384	إيرادات
721,422	1,416,332	مصروفات

# إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

في 31 ديسمبر 2002

## 6. استثمار في شركة محاصة (تتمة)

إن الحركة على الاستثمار في شركة المحاصة هي كما يلي:

2001	2002	
دينار كويتي	دينار كويتي	
4,499,833	4,714,096	القيمة المدرجة للاستثمار في بداية السنة
(453,000)	-	توزيعات أرباح مستلمة
(10,000)	(7,347)	شطب مصاريف تأسيس
677,263	436,800	الحصة في نتائج شركة محاصة
-	6,538,932	استثمار إضافي
-	(168,481)	تعديل ترجمة عملات أجنبية
4,714,096	11,514,000	القيمة الدفترية للاستثمار في نهاية السنة

تستخدم شركة المحاصة سياسات محاسبية غير تلك التي تستخدمها الشركة الأم لحاسبة العقارات الاستثمارية. لم يتم عمل التعديلات المناسبة حيث أنه من غير العملي القيام بذلك.

## 7. عقارات استثمارية

المجموع	مباني	أرض ملك حر	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
48,857,416	14,196,985	34,660,431	الرصيد في 1 يناير 2002
5,269	5,269	-	الإضافات
(4,233,060)	-	(4,233,060)	الاستبعادات
(543,233)	(543,233)	-	الاستهلاك للسنة
44,086,392	13,659,021	30,427,371	الرصيد في 31 ديسمبر 2002
44,629,625	14,202,254	30,427,371	التكلفة
(543,233)	(543,233)	-	الاستهلاك المتراكم
44,086,392	13,659,021	30,427,371	الرصيد في 31 ديسمبر 2002

إن الأرض ملك حر والمباني بقيمة مدرجة 8,396,573 دينار كويتي (2001: 19,622,379 دينار كويتي) مرهونة مقابل فروض بنكية معينة (أنظر إيضاح 11).

بلغت القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية 82,596,005 دينار كويتي بتاريخ الميزانية العمومية. لقد تم تحديد القيم العادلة بواسطة تقويم مستقل باستخدام طرق احتساب متعارف عليها مثل مقارنة المبيعات ورسملة الإيرادات.



## 8. موجودات ثابتة

المجموع	أعمال رأسمالية	سيارات	أثاث ومعدات	مباني	أرض ملك حر	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
57,169,759	13,142,184	73,189	1,950,087	28,779,660	13,224,639	الرصيد في 1 يناير 2002
16,657,297	15,982,716	32,685	418,147	223,749	-	الإضافات
(928,060)	-	(38,729)	(99,332)	(180,999)	(609,000)	الاستبعادات
-	(5,327,791)	-	146,150	5,181,641	-	المحول من أعمال رأسمالية
(1,680,284)	-	(20,510)	(516,978)	(1,142,796)	-	فيد التنفيذ
3,577,396	-	-	145,792	3,007,784	423,820	الاستهلاك للسنة
						تعديل ترجمة عملات أجنبية
<b>74,796,108</b>	<b>23,797,109</b>	<b>46,635</b>	<b>2,043,866</b>	<b>35,869,039</b>	<b>13,039,459</b>	الرصيد في 31 ديسمبر 2002
90,948,573	23,797,109	130,091	5,633,369	48,348,545	13,039,459	التكلفة
(16,152,465)	-	(83,456)	(3,589,503)	(12,479,506)	-	الاستهلاك المتراكم
<b>74,796,108</b>	<b>23,797,109</b>	<b>46,635</b>	<b>2,043,866</b>	<b>35,869,039</b>	<b>13,039,459</b>	صافي القيمة المدرجة في 31 ديسمبر 2002

إن الأرض ملك حر والمباني بقيمة مدرجة 40,904,496 دينار كويتي (2001: 40,979,523 دينار كويتي) مرهونة مقابل قروض بنكية معينة (إيضاح 11).

تتضمن الموجودات الثابتة تكاليف اقتراض مرسلة بمبلغ 850,716 دينار كويتي (2001: 393,218 دينار كويتي).

## 9. المستحق للبنوك

تحمل المبالغ المستحقة للبنود فائدة فعلية بمعدلات تتراوح بين 4.25% إلى 4.75%.

## 10. دائنون ومصاريف مستحقة

2001	2002	
دينار كويتي	دينار كويتي	
114,613	203,007	إيجارات مستلمة مقدماً
523,097	1,281,222	دائنون تجاريون
601,679	1,381,877	محتجزات مستحقة
839,225	900,872	مصروفات مستحقة
777,142	852,630	مكافأة نهاية خدمة للموظفين
487,791	601,313	تأمينات من المستأجرين ومن نزلاء الفندق ودور الرعاية
72,905	124,798	مخصصات
111,952	62,336	مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
135,217	152,357	ضريبة دعم العمالة الوطنية
77,000	227,000	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
307,365	355,276	مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة
16,038	86,305	توزيعات أرباح غير مدفوعة
431,081	657,297	دائنون آخرون
<b>4,495,105</b>	<b>6,886,290</b>	

# إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

في 31 ديسمبر 2002

## 11. قروض طويلة الأجل

إن القروض طويلة الأجل بالعملة الأجنبية التالية:

2001	2002	
دينار كويتي	دينار كويتي	
36,485,000	42,875,000	دينار كويتي
22,373,307	25,004,298	يورو
4,465,001	4,807,000	ين ياباني
63,323,308	72,686,298	

تستحق القروض السداد كما يلي:

2001	2002	
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,978,233	-	2002
9,782,650	8,292,224	2003
10,233,141	10,377,855	2004
7,154,539	9,496,046	2005
5,154,189	8,129,279	2006
29,020,556	36,390,894	بعد 2006
63,323,308	72,686,298	

تستحق القروض السداد على أقساط متساوية في فترات مختلفة حيث تمتد مواعيد استحقاقها حتى 31 ديسمبر 2009.

تحمل القروض بالدينار الكويتي بفائدة تتراوح بين 1٪ و 2٪ فوق سعر الخصم المعلن من قبل البنك المركزي. يتم إعادة تسعير الفائدة لهذه القروض عندما يتغير معدل الخصم لدى بنك الكويت المركزي. تحمل القروض بالعملة الأجنبية فائدة بمعدلات متغيرة تتراوح بين 1٪ و 1.5٪ فوق سعر الليبور، ويتم إعادة تسعير الفائدة لهذه القروض كل 3 إلى 6 أشهر، وفائدة بمعدلات ثابتة تتراوح بين 5٪ إلى 7٪.

إن قروض المجموعة بقيمة مدرجة 72,686,298 دينار كويتي (2001: 63,841,289 دينار كويتي) مضمونة برهن على عقارات استثمارية بقيمة مدرجة 8,396,573 دينار كويتي (2001: 19,622,379 دينار كويتي) وموجودات ثابتة بقيمة مدرجة 40,904,496 دينار كويتي (2001: 40,979,523 دينار كويتي) تملكها المجموعة. من هذه القروض هناك قروض بنكية بمبلغ 23,071,652 دينار كويتي (2001: 19,581,634 دينار كويتي) تم الحصول عليها من قبل شركات تابعة بموجب شروط لا يحق للمقرضين بموجبها الرجوع إلى الشركة الأم في حال الإخلال بشروط العقد.

## 12. قرض الحكومة

يتعلق قرض الحكومة بقرض بمبلغ 1,171,655 دينار كويتي تم رفضه سابقاً كجزء من إتفاقية سداد قروض ما قبل الغزو وفقاً للقانون رقم 41 لسنة 1993 والتعديلات اللاحقة له. حصلت الشركة الأم خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2000 على حكم محكمة نهائي لصالحها ونتيجة لذلك فإن الشركة الأم مطالبة بسداد مبلغ 534,744 دينار كويتي فقط، وقد تم سداد القرض خلال السنة.

## 13. رأس المال

في 31 ديسمبر 2002 بلغ عدد أسهم الشركة الأم المصرح بها والمصدرة والمدفوعة بالكامل 238,412,460 سهماً (2001: 238,412,460 سهماً) بقيمة 100 فلس للسهم الواحد.



## 14. الإحتياطي القانوني والإحتياطي الإختياري

وفقاً لقانون الشركات التجارية والنظام الأساسي للشركة الأم، تم تحويل 10% من ربح السنة إلى الإحتياطي القانوني. يجوز للشركة الأم أن تقرر إيقاف هذا التحويل السنوي عندما يعادل رصيد هذا الإحتياطي 50% من رأس المال المدفوع. إن توزيع هذا الإحتياطي محدد بالمبلغ المطلوب لتوزيع أرباح على المساهمين لا تزيد عن 5% من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا تسمح فيها الأرباح المتراكمة بتأمين هذا الحد.

وفقاً للنظام الأساسي للشركة الأم، تم تحويل 10% من ربح السنة إلى الإحتياطي الإختياري. ويجوز إيقاف هذا التحويل بقرار من الجمعية العمومية.

## 15. إيرادات استثمارات

2001	2002	
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,778,139	2,712,524	ربح بيع استثمارات
1,160,900	718,115	توزيعات أرباح
8,956	-	هوائد
(10,000)	-	خسارة استثمارات أخرى
2,937,995	3,430,639	

## 16. إيرادات أخرى

تتضمن الإيرادات الأخرى ربح بيع عقار استثماري بمبلغ 449,815 دينار كويتي (2001: لا شيء) وربح بيع موجودات ثابتة بمبلغ 641,000 دينار كويتي (2001: 116,416 دينار كويتي).

## 17. ربحية السهم

2001	2002	
دينار كويتي	دينار كويتي	
5,895,408	6,634,527	صافي ربح السنة
		عدد الأسهم القائمة:
		في بداية السنة
238,412,460	238,412,460	المتوسط الموزون لعدد أسهم الخزنة
(4,794,188)	(1,816,369)	المتوسط الموزون لعدد الأسهم القائمة
233,618,272	236,596,091	
25	28	ربحية السهم (فلس)

# إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

في 31 ديسمبر 2002

## 18. النقد والت نقد المعادل

يشمل بند النقد والت نقد المعادل المتضمن في بيان التدفقات النقدية المجمع على مبالغ الميزانية العمومية المجمعة التالية:

2001	2002	
دينار كويتي	دينار كويتي	
5,270,438	2,645,745	أرصدة لدى البنوك ونقد
(5,424,484)	(7,036,994)	المستحق للبنوك
(154,046)	(4,391,249)	

## 19. أطراف ذات علاقة

تقوم المجموعة ضمن أعمالها العادية بعمليات معينة مع أطراف ذات علاقة بالمجموعة، حيث تعتمد أسعارها من قبل الإدارة. فيما يلي خلاصة لأرصدة الأطراف ذات العلاقة الهامة:

2001	2002	
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,026,682	743,912	الميزانية العمومية:
56,517	43,078	المستحق من أطراف ذات علاقة
307,365	355,276	ذمم موظفين مدينة
		مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة
8,956	-	بيان الإيرادات:
590,671	545,647	إيرادات استثمارات
263,058	288,933	تكاليف تشغيل
		مصروفات بيع وتسويق

## 20. معلومات الموظفين

في 31 ديسمبر 2002 بلغ عدد موظفي المجموعة 1,185 موظفاً (2001: 1,057 موظفاً).

في 31 ديسمبر 2002 بلغت تكاليف الموظفين 7,244,354 دينار كويتي (2001: 5,263,002 دينار كويتي).

## 21. توزيعات أرباح مقترحة

سوف يقدم مجلس إدارة الشركة الأم اقتراحاً إلى الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم بتوزيع أرباح نقدية قدرها 20 فلس لكل سهم للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2002 (2001: 18 فلس). ويخضع هذا الاقتراح لموافقة الجمعية العمومية لمساهمي الشركة الأم.

## 22. المعلومات المالية حسب القطاع

### معلومات القطاعات الأساسية

إن المجموعة مقسمة إلى أقسام تشغيلية لإدارة أنشطتها المختلفة، ولأغراض تحليل القطاعات الرئيسية قامت إدارة الشركة الأم بتصنيف منتجات وخدمات المجموعة إلى قطاعات الأعمال التالية:

- عمليات عقارية : تتمثل بالتجارة في العقارات وتطويرها وتأجيرها.
- عمليات فندقية : تتمثل في نشاطات الضيافة الفندقية من خلال فندق الميريديان - الكويت.
- عمليات دور الرعاية : تتمثل في أنشطة الرعاية التي تقوم بها الشركة التابعة.



لا توجد معاملات متبادلة بين القطاعات. فيما يلي تفاصيل القطاعات المذكورة آنفاً والتي تشكل معلومات القطاعات الأساسية:

	31 ديسمبر 2001				31 ديسمبر 2002				
	المجموع	عمليات رعاية	عمليات هندسة	عمليات عقارية	المجموع	عمليات رعاية	عمليات هندسة	عمليات عقارية	
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
إيرادات القطاعات	17,977,617	7,096,155	5,535,215	5,346,247	20,540,757	8,414,158	6,541,628	5,584,971	
تكاليف تشغيل القطاعات	(7,261,725)	(4,313,749)	(2,489,826)	(458,150)	(8,846,979)	(5,472,288)	(2,860,742)	(513,949)	
نتائج القطاعات حصة في	10,715,892	2,782,406	3,045,389	4,888,097	11,693,778	2,941,870	3,680,886	5,071,022	
إيرادات شركة محاصة	677,263	-	-	677,263	436,800	-	-	436,800	
مصرفات تشغيل أخرى	(5,150,601)	(1,173,812)	(1,281,440)	(2,695,349)	(6,075,732)	(1,390,014)	(1,671,832)	(3,013,886)	
ربح العمليات	6,242,554	1,608,594	1,763,949	2,870,011	6,054,846	1,551,856	2,009,054	2,493,936	
إيرادات فوائد	77,573				66,917				
تكاليف تمويل	(3,785,395)				(3,275,578)				
أرباح أخرى غير تشغيلية	3,798,971				4,138,364				
الربح من الأنشطة العادية	6,333,703				6,984,549				
حقوق الأقلية	(25,340)				(6,710)				
ضريبة	(88,786)				(51,619)				
ربح السنة	6,219,577				6,926,220				
مصرفات أخرى غير تشغيلية	(324,169)				(291,693)				
صافي ربح السنة	5,895,408				6,634,527				
معلومات أخرى:									
موجودات القطاعات	132,201,211	24,584,245	2,360,779	105,256,187	141,210,092	29,116,371	2,224,411	109,869,310	
استثمار في شركة محاصة	4,714,096	-	-	4,714,096	11,514,000			11,514,000	
مجموع الموجودات	136,915,307				152,724,092				
مطلوبات القطاعات	74,395,641	23,361,769	2,727,960	48,305,912	86,609,582	24,531,524	2,019,877	60,058,181	
مجموع المطلوبات	74,395,641				86,609,582				
مصرفات مرسمة	11,145,531	3,894,890	1,009,354	6,241,287	16,662,566	1,700,488	1,667,214	13,294,864	
الإستهلاك	1,965,990	560,077	-	1,405,913	2,223,517	692,914		1,530,603	

# إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

في 31 ديسمبر 2002

## 22. المعلومات المالية حسب القطاع (تتمة)

### معلومات قطاعية ثانوية

تعمل المجموعة في سوقين جغرافيين هما الكويت وباقي أنحاء العالم. يبين الجدول التالي توزيع الإيرادات والموجودات والإنتفاق الرأسمالي لقطاعات المجموعة.

31 ديسمبر 2001			31 ديسمبر 2002			
المجموع	باقي أنحاء العالم	الكويت	المجموع	باقي أنحاء العالم	الكويت	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
17,977,617	7,096,155	10,881,462	20,540,757	8,414,158	12,126,599	إيرادات
136,915,307	34,031,395	102,883,912	152,724,092	29,116,371	123,607,721	موجودات
11,145,531	3,894,890	7,250,641	16,662,566	1,700,488	14,962,078	إنتفاق رأسمالي

## 23. القيمة العادلة للأدوات المالية

تستخدم المجموعة ضمن الأعمال العادية الأدوات المالية غير المشتقة. إن القيمة المدرجة للقروض قصيرة وطويلة الأجل ذات الفائدة المتغيرة تعادل تقريباً قيمتها العادلة نظراً لإعادة التسعير قصير الأجل لأسعار الفائدة. إن القروض طويلة الأجل ذات معدل الفائدة الثابت تعادل تقريباً قيمتها العادلة لأن معدلات الفائدة السائدة لقروض مماثلة لا تختلف جوهرياً عن المعدلات المتعاقد عليها. ترى الإدارة أن القيمة المدرجة لكافة الأدوات المالية الأخرى لا تختلف جوهرياً عن قيمها العادلة.

## 24. إدارة المخاطر

إن تفاصيل المخاطر الرئيسية التي تتعرض لها المجموعة وكيفية إدارتها هي كما يلي:

### مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان في عدم التزام أحد أطراف عقود الأدوات المالية بالوفاء بالتزاماته مما يؤدي إلى تكبد الطرف الآخر لخسائر مالية.

إن الموجودات المالية التي قد تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان تتمثل بشكل رئيسي في الأرصدة لدى البنوك والنقد والمدنيين.

إن أرصدة المجموعة البنكية مودعة لدى مؤسسات مالية ذات جدارة ائتمانية طيبة. ويتم تنويع المدنيين لدى المجموعة بتوزيعهم على عدد كبير من العملاء مما يحد من مخاطر الائتمان.

وتتحكم المجموعة أيضاً في مخاطر الائتمان بمراقبة التعرض لمخاطر الائتمان والحد من التعامل مع أطراف محددة وكذلك بتقدير مدى جدارة الأطراف الأخرى الائتمانية.

### مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي احتمال تقلب قيمة أداة مالية نتيجة للتغيرات في أسعار السوق. سواء كان السبب في تلك التغيرات عوامل محددة للورقة المالية بمفردها أو الشركة المصدرة لها أو بسبب عوامل تؤثر على جميع الأوراق المالية المتاجر بها في السوق.

تتعرض المجموعة لمخاطر السوق بالنسبة لاستثماراتها.

تحد المجموعة من مخاطر السوق بتوزيع محفظتها وبالمراقبة المستمرة للتطورات في أسواق الأسهم والسندات الدولية. بالإضافة إلى ذلك، تقوم المجموعة بمراقبة نشطة للعوامل الرئيسية التي تؤثر على حركة سوق الأسهم والسندات، بما في ذلك تحليل الأداء التشغيلي والمالي للشركات المستثمر فيها.



**مخاطر أسعار الفائدة**

لدى المجموعة مطلوبات مالية كبيرة تخضع لمخاطر أسعار الفائدة. إن مخاطر أسعار الفائدة للمجموعة هي مخاطر التغيرات في أسعار الفائدة السوقية مما يزيد في تكلفة الفوائد على مطلوباتها المالية. تحد المجموعة من مخاطر أسعار الفائدة بالافتراض بمعدلات فائدة متغيرة وباستحقاقات إعادة تسعير قصيرة الأجل وكذلك بمراقبة التغيرات في أسعار الفائدة في العملات التي تم الافتراض بها.

**مخاطر العملات الأجنبية**

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

تنتج مخاطر العملات الأجنبية بصورة رئيسية من تعرض المجموعة لاستثمارات في أسواق عالمية وفروض بالعملات الأجنبية. تسعى المجموعة للحد من تعرضها لمخاطر العملات الأجنبية بالاستثمار في الأسواق التي تتعامل بالدولار الأمريكي أو الافتراض بالعملات التي تقارب استثماراتها في الأسواق التي تتعامل بعملات غير الدولار الأمريكي.

في 31 ديسمبر كان لدى المجموعة صافي مخاطر التعرض الرئيسية للانكشاف بالعملات الأجنبية التالية:

2001	2002	
المعادل لألف	المعادل لألف	
دينار كويتي	دينار كويتي	
دائن (مدين)	دائن (مدين)	
3,981,347	3,648,250	دولار أمريكي
(4,368,994)	(4,708,433)	ين ياباني
-	-	مازك ألماني
1,291,863	(6,059,225)	يورو
1,263,555	406,246	جنيه استرليني

## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

في 31 ديسمبر 2002

### 24. إدارة المخاطر (تتمة)

#### مخاطر السيولة

تتج مخاطر السيولة عن عدم مقدرة المجموعة على توفير الأموال اللازمة لسداد التزاماتها المتعلقة بالمطلوبات المالية.

تم مراقبة متطلبات السيولة بصورة منتظمة، وتقوم الإدارة بالتأكد من توفر الأموال الكافية وإمكانية الاقتراض للوفاء بالالتزامات عند قيامها.

### 25. مطلوبات محتملة والتزامات رأسمالية

كانت هناك مطلوبات محتملة والتزامات رأسمالية على المجموعة بتاريخ الميزانية العمومية كما يلي:

2001	2002	
دينار كويتي	دينار كويتي	
50,000	752,300	خطابات ضمان
1,687,000	-	رأس مال غير مستدعى لاستثمار في شركة محاصة (3,725,000 جنيه استرليني)
1,500,000	500,000	رأس مال غير مستدعى لاستثمار غير مسعر
18,500,000	19,500,000	مشروع مقاولات
-	927,445	التزامات رأسمالية لشركات تابعة
21,737,000	21,679,745	

### 26. مطالبة بتعويض

حصلت الشركة الأم على موافقة الهيئة العامة لتقدير التعويضات على مطالبة بمبلغ 7 مليون دينار كويتي تتعلق بالخسائر المتكبدة نتيجة للغزو العراقي واحتلاله الكويت في عام 1990. لقد قدمت المطالبة إلى الأمم المتحدة بغرض السداد متى تتوفر الأموال لسدادها. لا تتضمن البيانات المالية المجمعة مبلغ هذه المطالبة.