



المالحيّة

التقرير السنوي 2008



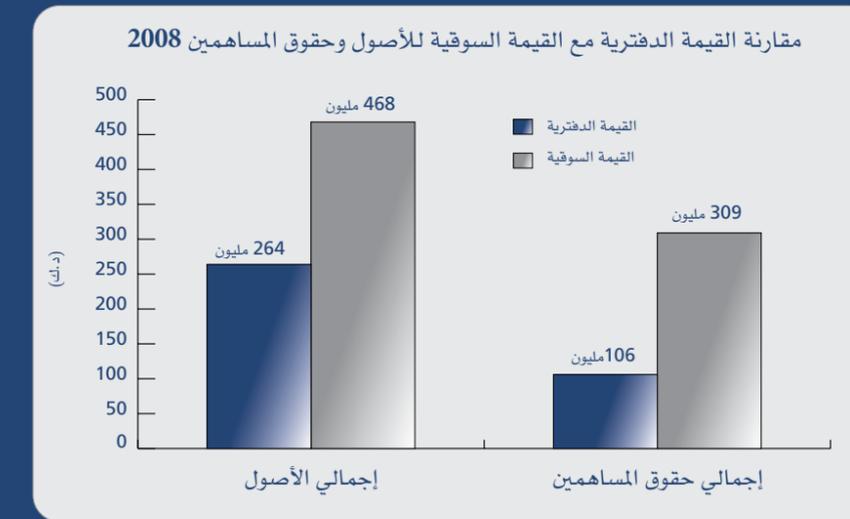
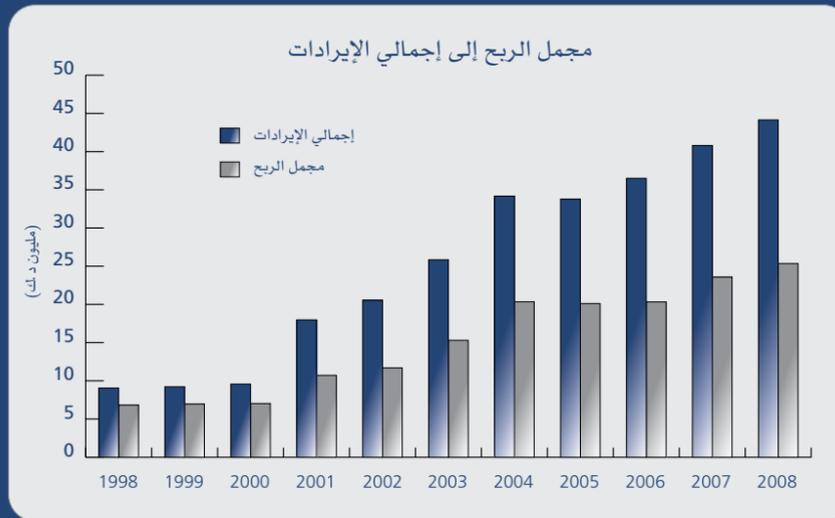
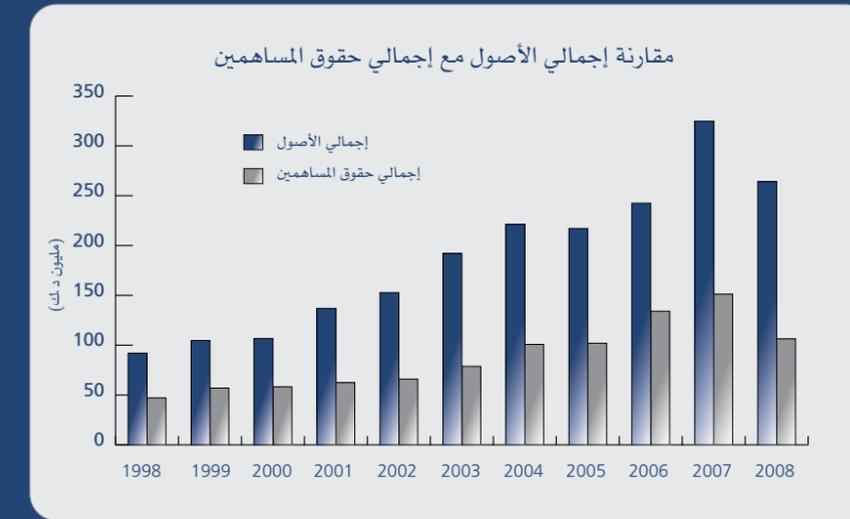
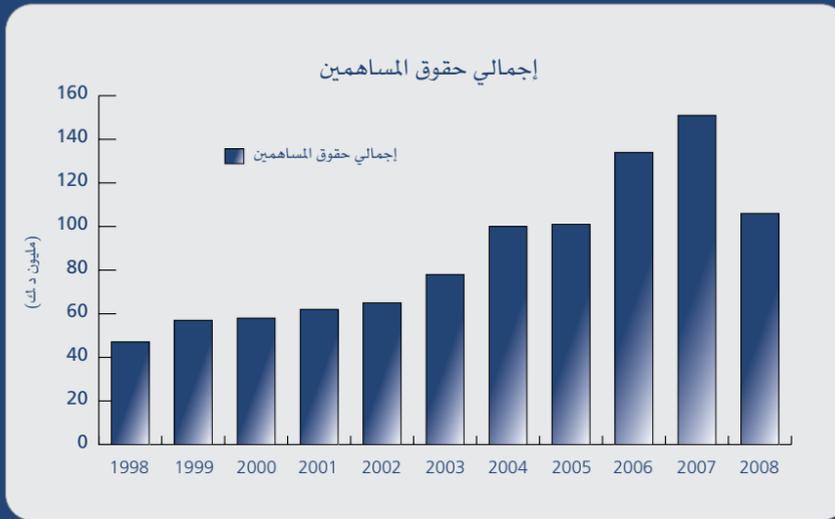
حضرة صاحب السمو الشيخ  
صباح الأحمد الجابر الصباح  
أمير دولة الكويت



سمو الشيخ  
نواف الأحمد الجابر الصباح  
ولي العهد



سمو الشيخ  
ناصر المحمد الأحمد الجابر الصباح  
رئيس مجلس الوزراء



- قامت الشركة بتقييم أصولها من قبل مقيمين مستقلين بالسوق الخليجي والأوربي وقد قدرت القيمة السوقية العادلة لإجمالي الأصول بمبلغ 468 مليون دينار كويتي (القيمة الدفترية 264 مليون دينار كويتي)
- تقدر القيمة السوقية العادلة لإجمالي حقوق المساهمين بمبلغ 309 مليون دينار كويتي (القيمة الدفترية 106 مليون دينار كويتي )

## المحتويات

9	أعضاء مجلس الإدارة
10	كلمة رئيس مجلس الإدارة
14	تقرير مجلس الإدارة
23	البيانات المالية

## أعضاء مجلس الإدارة

**غازي فهد النفيسي**

رئيس مجلس الادارة العضو المنتدب

**صلاح فهد المرزوق**

نائب رئيس مجلس الادارة

**أنور عبد العزيز العصيمي**

نائب العضو المنتدب

**أحمد فيصل الزين**

عضو مجلس الادارة

(استقال بتاريخ 2008/10/13)

**حسن عبد الله موسى**

عضو مجلس الادارة

**عبد اللطيف عبد الكريم المنيس**

عضو مجلس الادارة

(استقال بتاريخ 2008/04/15)

**عبد العزيز غازي النفيسي**

عضو مجلس الادارة

**عبد العزيز سعود البابطين**

عضو مجلس الادارة

**فيصل عبد المحسن الخترش**

عضو مجلس الادارة

**مرزوق فجحان المطيري**

عضو مجلس الادارة

**يوسف عيسى العثمان**

عضو مجلس الادارة

## كلمة رئيس مجلس الإدارة العضو المنتدب

### تحية طيبة وبعد

#### حضرات السادة المساهمين الكرام

بالأصالة عن نفسي ونيابة عن زملائي أعضاء مجلس الإدارة والجهاز التنفيذي في شركة الصالحية العقارية، يطيب لي أن أقدم لكم بجزيل الشكر وعظيم الامتنان لمشاركتكم لنا في مسيرتنا والذي كنتم فيها بمثابة الركائز الداعمة لنا. حيث ارتكز عملنا خلال هذه المسيرة على آلية تنظيمية متطورة وبنية مؤسسية مهنية طابعها الشفافية وقوامها المصادقية. لذا فقد حرصت الشركة دائماً على إتباع الأساليب المنهجية والطرق العلمية الحديثة للخروج بأفكار عقارية مميزة وفريدة تناسب بيئتنا وموروثنا الثقافي والاجتماعي وتحقق متطلبات التنمية العمرانية للعمل على كسب ثقة العملاء وكذلك الالتزام بالمصادقية والإيضاء بالعهود كمبدأ يستحيل الحياد عنه. وتلبية لتلك الطموحات المستندة على التخطيط المدروس بعناية والالتزام، حاولت الشركة أن تتفوق على الحدود والأفاق ليكون لها بصمتها في الاستثمارات العقارية على المستويين الإقليمي والدولي.

ولا يخفى عليكم ما نمر به من أزمة مالية عالمية والتي وللأسف الشديد وجدت لها الأرض الخصبة في وطننا الحبيب لتتعدى آثارها السلبية حدود المعقول. فغياب التشريعات والتنظيمات الإقتصادية المناسبة عندنا بالإضافة إلى ما تمر به دولتنا الحبيبة من توتر سياسي بين السلطتين التشريعية والتنفيذية أدى إلى إصابة البلد بأكمله بحالة من الشلل التام والذي بدوره إنعكس على الإقتصاد الوطني والمشاريع العملاقة بشكل سلبي تسبب بعرقلة العديد من المشاريع العقارية التطويرية ذات الطابع الإنمائي. وقد كان لهذه التداعيات السلبية الأثر الواضح على ميزانية شركة الصالحية العقارية لسنة 2008 حيث بلغت الخسارة 35,494,609 دينار كويتي بخسارة تعادل 90 فلس للسهم الواحد. حيث قامت الشركة وتطبيقاً منها لسياسة التحفظية والمبنية على الأخذ بالحيطه والحذر وعملاً بأحدث المعايير المحاسبية المهنية بتسجيل مخصص إنخفاض قيمة إستثمارات متاحة للبيع وخسارة إنخفاض قيمة عقارات وذلك لحماية الشركة من تقلبات الأسعار في 2009 علماً بأن هذه الخسائر ناتجة عن إنخفاض الإستثمارات المالية سواء المحلية أو الأجنبية وكذلك الإنخفاض في قيمة العقارات الأجنبية المملوكة لشركة الصالحية العقارية.

ونود طمأنة الأخوة المساهمين بأن الشركة لازالت تقف على أرض صلبة متسلحة بقيادتها الواعية والحريصة وبالجمم الضخم للإيرادات التشغيلية الإجمالية السنوية والذي بلغ 44,146,975 دينار كويتي في سنة 2008 بالإضافة إلى ما تملكه الشركة من أصول قوية متمثلة بعقارات إستثمارية بلغت قيمتها مبلغ وقدره 264,009,548 دينار كويتي وبحقوق ملكية تبلغ 106,260,575 دينار كويتي والذي بدوره إنعكس على القيمة الدفترية للسهم لتبلغ 269 فلس للسهم الواحد، مع الأخذ بعين الإعتبار أن جميع الأصول تم تسجيلها حسب التكلفة التاريخية والمبنية على البيانات المالية لسنة 2008.

علماً بأن القيمة السوقية الفعلية لأصول الشركة والتي تم تقييمها من قبل مقيمين مهنيين محايدين في نهاية سنة 2008 تتعدى ذلك المبلغ لتصل إلى إجمالي أصول تبلغ قيمتها 468,247,529 دينار كويتي وبحقوق ملكية تبلغ 309,416,752 دينار كويتي لترتفع بذلك القيمة الدفترية للسهم إلى 782 فلس للسهم الواحد.

وكما عهدتمونا دائماً في شركة الصالحية العقارية، مخلصين في عملنا، قادرين على مواجهة الأزمات الإقتصادية الشديدة بفضل الإستراتيجيات الوقائية المبنية على الأسس العلمية الصحيحة والتي كان لها الدور والفضل بعد الله سبحانه وتعالى بإستمرار عطاء الشركة منذ تأسيسها ومروراً بأزمة المناخ وأزمة الغزو الفاشم وأخيراً في الأزمة الإقتصادية الحالية والتي عصفت بجميع المؤسسات الإقتصادية المحلية والعالمية.

لذلك وبعد مضي 30 عاماً على تأسيس شركة الصالحية العقارية وفي خضم هذه الأزمة الإقتصادية إلا أننا حافظنا على نسبة التشغيل المثالية والتي تبلغ غالباً %100 في جميع عقارات الشركة القائمة حالياً بالإضافة إلى نسبة تشغيل مرتفعة حازت على رضانا في سلسلة الفنادق التابعة للشركة وهي فندق جي دبليو ماريوت وفندق كورتيارد ماريوت وصالة المؤتمرات الملحقه به.

أما فيما يتعلق ببرج الراهية والذي كان قيد الإنشاء في العام الماضي، فإنني أنتهزها فرصة لأزف لكم بشرى بداية التشغيل الفعلي له بمنتصف سنة 2009 وهو الوقت المحدد منا سابقاً لبدء التشغيل. حيث أن هذا البرج قد استقطب أنظار جميع المستثمرين المهتمين بإستتجار مساحات عقارية مناسبة مع الحفاظ على المستوى الراقى والرائع في البناء. لذا فقد فاقت نسبة التشغيل به حتى الآن ما يوازي %82 من إجمالي المساحات المتوفرة.

ومما لاشك فيه بأن مشروع العاصمة والذي تمتلك شركة الصالحية العقارية حصة نسبتها %50 من الشركة المالكة وهي شركة العاصمة العقارية، يعتبر في حال إتمامه بإذن الله من أكبر وأفخم المجمعات التجارية في وسط العاصمة بدولة الكويت.



لقد تضافرت جهود كثيرة من قبل إدارة شركة الصالحية العقارية طوال فترة زمنية إمتدت أكثر من 7 سنوات مع جميع إدارات الدولة للحصول على رخصة بناء رسمية تجيز بناء برج مكاتب إرتفاعه 75 دورا ومجمع تجاري ضخم يضم في طياته الكثير من المحال التجارية والترفيهية والخدمات الفندقية والسكنية، يضاف إليها جميع ما يحتاج إليه من الخدمات التكميلية كمواقف للسيارات لأخر ما توصل إليه العلم من تكنولوجيا. كل ذلك على أرض مساحتها 40,152 متر مربع تعود ملكية 21,400 متر مربع منها لشركة العاصمة العقارية بينما تمتلك الدولة المساحة المتبقية من أرض المشروع.

وكما تم ذكره سابقا فقد بدأت الشركة فعليا بتنفيذ المشروع بعد حصولها على جميع الموافقات اللازمة من جميع إدارات الدولة ومن بينها الرخصة الرسمية الصادرة من بلدية دولة الكويت إثر تلقيها رسالة رسمية من وزارة المالية تفيد بها بالإذن بتسليم الرخصة إلى شركة الصالحية العقارية حيث جاري إعداد عقد إستغلال الأرض المملوكة للدولة والمتاخلة مع الأراضي المخصصة لإقامة مشروع العاصمة.

ولكن للأسف الشديد فقد تم إيقاف العمل بعد ورود إشعار من وزارة المالية بذلك وبمعاودة العمل بعد الإنتهاء من توقيع إتفاق إستغلال الأراضي العائد ملكيتها للدولة.

ومنذ ذلك التاريخ والشركة تسعى جاهدة لدى وزارة المالية والجهات المعنية الأخرى لتصحيح المفاهيم حول طبيعة مشروع العاصمة وإنقطاع صلته بمشروعات الـ B.O.T بما يستوجب ذلك من إبرام العقد الخاص الصادر له من البلدية وإستمرار العمل بالموقع نفاذاً لذلك الترخيص.

وتزامنا مع الجهود المذكورة أعلاه إتخذت شركة العاصمة العقارية قرار بمواجهة وزارة المالية قضائيا وذلك درءاً للأضرار المالية والمعنوية الجسيمة التي ستلحق بمصالح مساهمي شركة العاصمة العقارية وشركة الصالحية العقارية، فقد وكّلت الشركة أكبر ثلاث مكاتب محاماة في دولة الكويت لإحالتها في إكتساب حقها المشروع.

وفي الإستثمارات المحلية الغير عقارية حرصت شركة الصالحية العقارية على إقتناص الفرص الإستثمارية الممتازة والتي تعود على مساهمها الكرام بالمردود الايجابي. فقد أسست محفظة إستثمارية للدخول في السوق المحلي والخليجي مع تركيزها

على الأسهم التشغيلية المدروسة بعناية وحذر تامين. ولكن مع إصطدامنا بالأزمة العالمية والتي كان لها الأثر السلبي على أداء المحفظة. وبناء عليه واستمرارا منهجية الشفافية والمصداقية واتخاذ الإجراءات الوقائية لحفظ حقوق المساهمين، قامت الشركة بتسجيل مخصص إنخفاض قيمة إستثمار في ميزانيتها السنوية.

أما على الصعيد الاقليمي وانطلاقاً من مبدأ تنويع الاستثمار العقاري في الدول المجاورة الواعدة اقتصاديا واستثماريا.

فلا زالت الشركة تقوم بعملها اللازم لإستكمال الأعمال التحضيرية في مشروع خليج البحرين والتي من المتوقع الإنتهاء من أعمال التصميم تمهيدا للبناء في عام 2010. ومن المخطط له أن يحتوى المشروع على برج عقاري يخصص للإستئجار من الشركات والمكاتب الراغبة بذلك علما بأن المساحة التأجيرية للبرج سيتم تخصيص 36.000 متر مربع منها كمكاتب تجارية و 7,900 متر مربع كمحلات تجارية ومواقف سيارات تتسع الى 891 سيارة.

وإستكمالا لتوسعنا الاقليمي فقد قامت شركة الصالحية العقارية في سلطنة عمان ومن خلال حرصها على تحقيق أفضل العوائد الإستثمارية العقارية للمساهمين بالاكتتاب بشركة الاستثمار العقاري-جلورى- بنسبة 5% من رأس المال وهى شركة متخصصة بجميع ما يتعلق بالنشاط العقاري من شراء واستثمار وتتمية وتطوير. وكذلك قامت شركة الصالحية العقارية وبشكل مباشر بشراء مجموعة من الأراضي والتي تتميز بالمواقع الإستراتيجية والمستقبل الواعد في عدة مناطق من سلطنة عمان.

وفى السوق العقاري للمملكة المتحدة، تقوم شركة الصالحية العقارية عن طريق شركة كي بي آي Key Property Investments وهى بمثابة الذراع الاستثماري العقاري الخارجي لشركة الصالحية العقارية بالعمل على مواجهة الآثار السلبية للازمة الاقتصادية العالمية والتي نتج عنها تراجع كبير في السيولة النقدية أدى إلى تراجع أسعار العقار في المملكة المتحدة. وشركة KPI هي عبارة عن شراكة قائمة بين شركة الصالحية العقارية وشركة سينت مودوين بروبرتيز St.Modwen Properties. ويتركز عملها على إعادة تطوير وتحسين مراكز التسوق والمواقع السكنية والصناعية والمكاتب، وهى تعمل حاليا على تنفيذ مشروع إعادة تطوير مدينة فارنبورو Farnborough وقد بدأ العمل خلال عام 2008 بالمرحلة الأولى من التطوير والتي من المتوقع الإنتهاء منها قبل نهاية العام

الحالي. ومن جانب آخر فقد حصلت شركة KPI على الموافقات اللازمة لتطوير عقاراتها في مدينة رجبي Rugby والذي تم بيعه في حينه بعد هدم المباني القديمة فيه .

وفيما يختص بعمل شركة الصالحية العالمية فقد انتهت الشركة من شراء موقع تبلغ مساحته فدانين ويقع بمنطقة ذات بعد إقتصادي في المملكة المتحدة وهى برمنجهام ثاني اكبر المدن الانجليزية. وسيتم عمل مشروع عقاري متكامل فيه ليشتمل على برج يتم تخصيصه للمكاتب تجارية ولمحال بيع تجزئة وأيضا كوحداث سكنية.

أما عن شركة دروبريدج سيكيوريتيز والتي تم تأسيسها للحصول على عقود خيار للأراضي والذي من شأنه زيادة قيمة العقود إلى أقصى حد ممكن. فقد انتهت الشركة حاليا من بناء مبنى ساوثهامبتون Southampton وتم تخصيصه للمكاتب التجارية وتأجير معظم وحداته. وتعتزم الشركة بيع العقار المذكور بالفرصة المناسبة.

وفيما يتعلق بنشاط شركة الصالحية العقارية في ألمانيا والذي يتم عن طريق شركة هدية القابضة، ونظراً لنوع النشاط الذي تقوم به الشركة بألمانيا والخاص بتقديم الرعاية المتميزة للمسنين لم يكن هناك أثر سلبي ملحوظ للأزمة المالية على نشاط الشركة. حيث ارتفعت نسبة التشغيل بها إلى نسب جيدة وخصوصاً لما تتمتع به الشركة من سمعة طيبة ومستوى راقي وعالي من الخدمة.

السادة المساهمين،،،

بعد إستعراض النتائج المالية التي حققتها الشركة لسنة 2008، نود أن نعلن لكم بأنه مازال لدينا الكثير من المشاريع والفرص الواعدة التي تبشر بعوائد مجزية لمستثمرينا ومساهميننا، ونعدكم بأننا سنواصل مسيرتنا في تقصى المزيد من الفرص الاستثمارية والمشاريع المجزية، وسوف نستمر بإذن الله تعالى وبتوفيق من عنده في استغلال مواردنا وخبراتنا من أجل الإستفادة الأمثل من الفرص المتنامية للقطاعات التي نعمل بها .

وفى الختام أتقدم بخالص الشكر والتقدير للسادة المساهمين والسادة أعضاء مجلس الإدارة والجهاز التنفيذي والعاملين في الشركة بكافة إداراتها وفروعها الخارجية على ما يقومون به من جهد ودعم متمنيا من الله أن يديم نعمته علينا جميعا وان يحفظ لنا بلدنا الحبيب في ظل قيادة حضرة صاحب السمو أمير البلاد الشيخ صباح الأحمد الجابر الصباح وولى عهده الأمين سمو الشيخ نواف الأحمد الجابر الصباح وحكومته الرشيدة .

والله ولى التوفيق.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته



غازي فهد النفيسي

رئيس مجلس الإدارة العضو المنتدب

أدوار عدة تشغلها نخبة من مكاتب الشركات المحلية والعالمية وفندقاً بتصنيف أربعة نجوم بات مفضلاً عند زوار البلاد من رجال الأعمال، كما يضم المركز قاعة مؤتمرات وحفلات هي الأكبر في الكويت ومجهزة تجهيزاً كاملاً من إمكانية تقسيم وتشكيل، مما يجعلها الأنسب لجميع المناسبات والتجمعات. ونتيجة لذلك حقق المجمع والمكاتب نسبة الإشغال الكامل (100%) للسنة الخامسة على التوالي. وقد تم تجهيز المركز بمبنى يضم ستة أدوار خصصت كمواقف لسيارات زائري المركز وتتسع لنحو 1400 سيارة. مما ساعد على استضافة قاعة الراية لمؤتمر الناتو والذي يعتبر أكبر مؤتمر يعقد في دولة الكويت.

#### برج السحاب

افتتح برج السحاب في العام 1997 مرتفعاً بعشرين دوراً فوق الأرض خصصت الثلاثة الأولى منها لمحلات التجزئة فيما تنتشر في أرجاء أدواره العليا نخبة من مكاتب الشركات المحلية والعالمية هدفت من استغلالها للبرج إلى الاستفادة من موقعه المتميز في قلب العاصمة وإلى التسهيلات الترفيهية والمهنية التي يوفرها مجمع الصالحيّة التجاري والصالحيّة بلازا المحيطين بالبرج. ذلك فضلاً عن إطلالة البرج الجميلة. وقد حرصت شركة الصالحيّة العقارية في المحافظة على مكانة البرج فلقد تم تنفيذ التصميم المعتمدة للإضاءة الخارجية الجديدة.

تقوم شركة الصالحيّة العقارية بتوفير وضمان خدمات عالية الجودة للمستأجرين مما حقق حفاظ الشركة على نسبة الإشغال (100%) للسنة العاشرة على التوالي.

#### فندق جي دبليو ماريوت

نتج عن علاقة الشراكة التي تربط بين شركة الصالحيّة العقارية وشركة ماريوت العالمية تطوير مجموعة من أرقى المرافق على مستوى الشرق الأوسط، سواء تلك التي تقدم خدمات الإقامة لزوار البلاد أو تلك التي تعقد بها الأنشطة الجماعية لمؤسسات الأعمال وللعائلات كخدمات قاعة الراية على سبيل المثال.

#### مجمع الصالحيّة التجاري

مضى 30 عاماً على افتتاح مجمع الصالحيّة التجاري لأبوابه أمام زوار المحلات التجارية التي ازدان بها مجمع الصالحيّة التجاري من خلال عرضها للسلع الثمينة ذات الذوق الرفيع والحاملة لأسماء أشهر الماركات العالمية، كذلك استقبال المجمع عملائه المباشرين لأعمالهم من المكاتب الراقية المنتشرة في الأدوار الخمسة التي تلو المجمع التجاري. وقد حرصت شركة الصالحيّة العقارية في المحافظة على مكانة المجمع المتميزة منذ إنشائه في العام 1978، حيث أجريت أعمال تحديث كلي للمجمع أضفت إليه مزايا البناء العصري. ومن الدلائل الواضحة على العائد الذي حققته الشركة من الاستثمار في ترميم وتجميل المجمع هي نسبة الإشغال الكامل (100%) والذي يحققها المجمع للسنة الخامسة عشر على التوالي.

وتنفذ أعمال التطوير على المجمع بحسب الخطة التي وضعتها الشركة بهذا الشأن. فقد تم خلال العام 2008 تحسين مداخل المصاعد في الدور الأرضي والميزانين الأول والثاني. و تم تنفيذ التصميم المعتمدة للإضاءة الخارجية الجديدة.

#### الصالحيّة بلازا

اكتملت أعمال بناء الصالحيّة بلازا خلال العام 2007 وسرعان ما تحولت إلى جزءاً مكماً لمجمع الصالحيّة التجاري، خصوصاً بعد اكتمال مبنى مواقف السيارات أسفل المنطقة الواسعة الجميلة التنسيق والتي يشغلها بعض أشهر المطاعم والمقاهي على المستوى العالمي، حتى باتت مستقطباً لمحبي قضاء الأوقات الممتعة سواء في الهواء الطلق أو في ردهات هذه المقاهي والمطاعم.

#### مركز الراية التجاري

يعتبر مركز الراية التجاري من أعمال التطوير العقاري التي تفخر بها شركة الصالحيّة العقارية. ويتألف هذا المركز من مجمع تجاري حديث الطراز تشغله محلات تجزئة متميزة تعرض أفخر البضائع والماركات العالمية من مجوهرات وإكسسوارات وملابس ومنتجات التجميل إلى جانب المطاعم والمقاهي الراقية المعروفة على المستوى العالمي، والتي تسهم بإثراء تجربة التسوق في المجمع التجاري للمركز والتجول بين أدواره الثلاثة، ويعلو المجمع التجاري

## تقرير مجلس الإدارة

## الإستثمارات المحلية



### مشروع برج الراية

يرتفع برج الراية عن سطح الأرض بثلاثمائة متراً ليصبح المبنى الأعلى في دولة الكويت عند إكمال أعمال التشييد في الربع الثاني لعام 2009. ويتكون المبنى من 60 دوراً يخدمها 16 مصعداً. ومما يميز التصميم العصري للمبنى إتباع أسلوب المخطط المفتوح للأدوار حيث لا يعترض مساحة أي دور أي أعمدة أو حوائط، وبذا يترك لشاغل الدور مطلق الحرية في تطبيق التنظيمات والتقسيمات التي يراها مناسبة لأعماله. وتتراوح مساحات الأدوار بين 520 متر مربع و 740 متر مربع وتبلغ الكلفة الإجمالية لهذا المشروع حوالي 32 مليون دينار كويتي.

وقد تم خلال العام 2008 ترسية العقود المتبقية لتنفيذ معظم عناصر الإنشاء مما يشير إلى سير العمل حسب الخطة. وقد روعي في تصميم وتنفيذ المبنى تجهيزه بكافة متطلبات التكنولوجيا الحديثة من شبكات لتسهيل تقنية المعلومات والاتصالات إلى جانب تحقيق مستوى متميز من اللمسات النهائية الأنيقة. وفي منتصف عام 2008 قامت الشركة بمنح عقود التأجير للشركات المحلية والخارجية حيث تم تحقيق نسبة إشغال 82 %.

### مشروع العاصمة

مما لا شك فيه بأن مشروع العاصمة والذي تمتلك شركة الصالحيّة العقارية حصة نسبتها 50% من الشركة المالكة وهي شركة العاصمة العقارية، يعتبر في حال إتمامه بإذن الله من أكبر وأفخم المجمعات التجارية في وسط العاصمة بدولة الكويت.

لقد تضافرت جهود كثيرة من قبل إدارة شركة الصالحيّة العقارية طوال فترة زمنية إمتدت أكثر من 7 سنوات مع جميع إدارات الدولة للحصول على رخصة بناء رسمية تجيز بناء برج مكاتب إرتفاعه 75 دوراً ومجمع تجاري ضخم يضم في طياته الكثير من المحال التجارية والترفيهية والخدمات الفندقية والسكنية، يضاف إليها جميع ما يحتاج إليه من الخدمات التكميلية كمواقف للسيارات لآخر ما توصل إليه العلم من تكنولوجيا. كل ذلك على أرض مساحتها 40,152 متر مربع تعود ملكية 21,400 متر مربع منها لشركة العاصمة العقارية بينما تمتلك الدولة المساحة المتبقية من أرض المشروع.

وكما تم ذكره سابقاً فقد بدأت الشركة فعلياً بتنفيذ المشروع بعد حصولها على جميع الموافقات اللازمة من جميع إدارات الدولة ومن بينها الرخصة الرسمية الصادرة من بلدية دولة الكويت إثر تلقيها رسالة رسمية من وزارة المالية تقيدها بها بالإذن بتسليم الرخصة إلى شركة الصالحيّة العقارية حيث جاري إعداد عقد إستغلال الأرض المملوكة للدولة والمتداخلة مع الأراضي المخصصة لإقامة مشروع العاصمة.

ولكن للأسف الشديد فقد تم إيقاف العمل بعد ورود إشعار من وزارة المالية بذلك وبمعاودة العمل بعد الإنتهاء من توقيع إتفاق إستغلال الأراضي العائد ملكيتها للدولة.

ومنذ ذلك التاريخ والشركة تسعى جاهدة لدى وزارة المالية والجهات المعنية الأخرى لتصحيح المفاهيم حول طبيعة مشروع العاصمة وإنتطاع صلته بمشروعات B.O.T بما يستوجب ذلك من إبرام العقد الخاص الصادر له من المالية وإستمرار العمل بالموقع نفاذاً لذلك الترخيص الصادر عن البلدية.

وتزامناً مع الجهود المذكورة أعلاه إتخذت شركة العاصمة العقارية قراراً بمواجهة وزارة المالية قضائياً وذلك درءاً للأضرار المالية والمعنوية الجسيمة التي ستلحق بمصالح مساهمي شركة العاصمة العقارية وشركة الصالحيّة العقارية. فقد وكلت الشركة أكبر ثلاث مكاتب محاماة في دولة الكويت لإعانتها في إكتساب حقها المشروع.

### الإستثمارات المحلية الغير عقارية

من منطلق حرص الشركة على اقتناص الفرص الإستثمارية المناسبة ذوات العوائد المجزية للمساهمين وكذلك تنويع الأدوات الاستثمارية، قامت الشركة بتأسيس محفظة إستثمارية كان الهدف منها الدخول إلى الأسواق المحلية والخليجية لإستثمار

الفائض من الأموال لتحقيق العوائد المجزية. وقد تركز إستثمار المحفظة على الأسهم القيادية (الدرجة) ذوات العوائد التشغيلية الممتازة. وقد كان هناك الأثر السلبي الواضح على أداء المحفظة نظراً لما يواجه سوق الكويت للأوراق المالية من إنخفاض بنسبة 38% لسنة 2008 وكذلك إنخفاض الأسواق الخليجية بنسب تتراوح ما بين 30% إلى 75% لسنة 2008. وقد ترتب على هذه الانخفاضات المتتالية للسوق المحلي والأسواق الخليجية الأثر السلبي على أداء المحفظة الاستثمارية لدى الشركة والتي تبلغ 38 مليون دينار كويتي، مما أدى إلى إنخفاضها بنسبة تبلغ 55%. حيث تعكس هذه النسبة متوسط الإنخفاض في الأسواق المحلية والخليجية.

ونتيجة لهذا الإنخفاض في السوق المحلي والخليجي وتطبيقاً لسياسة الشركة التحفظية والمبنية على الأخذ بالحيطة والحذر وعملاً بأحدث المعايير المحاسبية المهنية قامت الشركة بتسجيل مخصص إنخفاض قيمة استثمار بمبلغ 21 مليون دينار كويتي وذلك لحماية الشركة من تقلبات الأسعار في 2009.



ولعل باكورة التعاون فيما بين الشركتين كان استلام شركة ماريوت العالمية شئون إدارة الفندق الملاصق لمجمع الصالحيّة التجارية والتابع للصالحيّة العقارية، ليصبح فندق جي دبليو ماريوت في الكويت. في عام 2008 مُنح الفندق لقب أفضل فندق لرجال الأعمال من قبل Business Traveler Magazine وقد أجريت على الفندق أعمال ترميم جزئية تتضمن على تركيب شاشات البلازما في جميع الغرف والجناح الأميري في الفندق، إلى جانب استكمال تطوير البنية التحتية للفندق التي بدأت عام 2007. هذا وتشمل خطة الإضاءة الخارجية التي تعتزم الشركة تنفيذها خلال العام 2009 واجهة فندق جي دبليو ماريوت.

### فندق كورت يارد ماريوت

يتميز فندق كورت يارد ماريوت بمستوى الفخامة الذي يتمتع به و يفضله النزلاء وخصوصاً رجال الأعمال منهم لقربه من جميع المواقع الهامة في الكويت من مراكز تجارية ومؤسسات مالية وشركات الأعمال على خلاف أنشطتها.

وقد تم تجهيز غرف الفندق بجميع احتياجات النزلاء المهنية والترفيهية كوصلات شبكة الإنترنت عالية السرعة والقنوات التلفزيونية الإخبارية والترفيهية العالمية وغير ذلك من خدمات.

وقد تم خلال العام 2008 تزويد الفندق بمركز أعمال متخصص في الدور الخامس عشر للاستراحة. و من ضمن أعمال التحديث والتحسين التي تم إنجازها في الفندق إنشاء مقهى في ردهة الدور الأرضي.

وتعمل الشركة كذلك على تنفيذ مشروع إعادة تطوير مدينة فارنبورج و Farnborough والذي تم شراؤه في العام 1997، وهو يحتل حالياً مساحة 31,000 متر مربع تتضمن محال بيع تجزئة ومكاتب ووحدات سكنية بالإضافة إلى مواقف سيارات تتسع لعدد 750 سيارة. وبعد الحصول على موافقة هيئة التخطيط بدأ العمل خلال العام 2008 بالمرحلة الأولى من التطوير بما في ذلك سينزبيريز و ترافيلودج الجديد Travelodge و Sainsburys والذي يتوقع إنجازه قبل نهاية العام 2009 أما المتبقي من محال بيع التجزئة والوحدات السكنية فسينتهي العمل بها بمنتصف العام 2010. وبالنسبة للمراحل اللاحقة فستتضمن عدد 8 صالات عرض سينمائي ومطاعم مصاحبة لها وأيضاً حوالي مساحة 1000 متر مربع من المكاتب التجارية.

أما بالنسبة إلى عروض أعمال الترميم لكل من مركز التسوق كنجزميد Kingsmead الموجود حالياً وأيضاً مبنى مواقف السيارات المتعدد الأدوار في فارنبورج فهي مستمرة، هذا ويتوقع البدء بالأعمال في الموقع مع نهاية العام 2009.

وتواصل شركة كي بي أي إدارة باقي أصول المحفظة جنباً إلى أنشطة تأجير وتطوير عقاري وبيع لكافة الأصول المتبقية في المحفظة.

#### المملكة المتحدة

#### ممتلكات شركة كي بي أي Key Property Investments

كان للأزمة الاقتصادية العالمية أثراً كبيراً على سوق العقار في المملكة المتحدة، مما أوقع به أضراراً من كافة الجوانب. كما أن فقدان الثقة والإفتقار للسيولة النقدية ترتب عنهما إنسحاب كبير من جانب البنوك من سوق الإقراض مما أدى إلى ندرة في الصفقات وتراجع قيم العقار في كافة القطاعات.

وبالرغم من أن إعادة التعديل في السوق تمثلت حالياً في عروض الشراء المتزايدة، إلا أن المقرضين ما زالوا حذرين. كما أن خفض نسب الدين ورفع هوامش الدين باتت تتطلب أموالاً أكثر في كل صفقة.

شركة كي بي أي هي شراكة قائمة فيما بين شركة الصالحيية العقارية وشركة سينت مودوين بروبرتيز في المملكة المتحدة. ومنذ نشأتها عملت الشركة على امتلاك محفظة متنوعة من الاستثمارات وفرص التحسين وإعادة التطوير كعدد من مراكز التسوق ومكاتب الشركات والمواقع السكنية والصناعية المنتشرة في جميع أنحاء المملكة المتحدة.

وكان من بين المشاريع التطوير للشركة مشروع إلفينيت وكاسل Elephant & Castle في مدينة لندن والتي تقوم بتشغيله لندن بورو ساوثوارك وليندليس Lendlease و London Borough of Southwark الشريك المختار من قبل المجلس البلدي والمخصص لها مبلغ 1.5 بليون جنيه إسترليني والذي تم تأجيله. وتعتمد شركة كي بي أي الإبقاء على ملكيتها بهذا المشروع الضخم نظراً لما يمثله من فرص لتنفيذ أعمال إعادة تطوير داخل المنطقة. ويتضمن نطاق العمل إقامة مشروع كبير للاستخدام المشترك يتضمن مرافق بيع تجزئة وترفيه ومكاتب و مجمعات سكنية.

## الإستثمارات الخارجية



## شركة الصالحيّة العالمية

بيورما – مدينة برمنجهام Beorma - Birmingham

انتهت شركة الصالحيّة عمليّة شراء لموقع مساحته فدانين ويقع في وسط مدينة برمنجهام ثاني أكبر المدن الإنجليزيّة. وقد اشتهرت هذه المنطقت بطابعها التاريخي فضلاً عن شهرتها كأحد أبرز المراكز التجاريّة على مستوى القارة الأوروبيّة بأسرها. وتميز الموقع كذلك بقربه من محل سلفريدجز Selfridges. ويتضمن المشروع على استخدامات متعددة حيث يشتمل على برج يحتوي على مكاتب تجاريّة ومحال بيع تجزئةً وأيضاً وحدات سكنيّة. ولقد تقدمت الشركة بطلب لهيئة التخطيط في شهر يناير من عام 2009 والذي يتطلب إنجازَه مدة 16 أسبوعاً بالإضافة إلى مدة 12 أسبوعاً للمراجعة القانونيّة. و نظراً للأوضاع الإقتصاديّة وإتباعاً لسياسة الشركة المحاسبيّة المتحفظة فقد أخذ مخصص خسارة لقيمة الأراضي بـ 2,700.000 دينار كويتي تقريباً.

وفي بدايات هذا العام، قام أعضاء من المجلس البلدي في برمنجهام بزيارة للمقر الرئيسي لشركة الصالحيّة العقاريّة حيث تم إصطحابهم في جولة للإطلاع على العدد الكبير من أعمال التطوير العقاري المحليّة الخاصّة بالشركة. ولقد أظهر وفد مجلس برمنجهام البلدي حماساً ودعمًا كبيرين لمشروع مدينة برمنجهام، كما عبر عن أمله بأن تواصل شركة الصالحيّة إستثماراتها في مشاريع مستقبلية بالمدينة.

## شركة درويريدج سيكيوريتيز Drawbridge Securities

أسست الصالحيّة شركة درويريدج سيكيوريتيز للحصول على عقود خيار للأراضي. ومن شأن هذه العقود زيادة القيمة إلى أقصى حد ممكن من خلال المفاوضات حول التخطيط والموافقة. وخلال العام 2008 تأثر سوق العقار في المملكة المتحدة بشدة من جراء الأزمة المصرفية العالمية، ونتيجة لذلك انخفض معدل السيولة في السوق المصرفي البريطاني إلى أدنى حد مما أثر على قطاع الشركات وأيضاً قطاع الخدمات المصرفية للأفراد، وتبعاً لذلك إنخفضت أسعار العقارات كما توقف تماماً أي إقراض جديد في سوق العقار.



وفي الوقت الحاضر، تقوم درويريدج سيكيوريتيز بتعزيز أوضاع مشاريعها القائمة، حيث انتهت من تشييد بناية ساوثهامبتون Southampton للمكاتب التجاريّة و تأجير معظم وحداته.

وبالنسبة لمشروع بيتربورو Peterborough فهو أخذ في النمو من حيث الحجم والإمكانيات. ولقد قامت شركة جازيلي Gazeley (المملكة المتحدّة) (الملوكة من قبل دبي العالميّة) بصفتها شريك في المشروع، بإعادة تسميته ليصبح " ماجنا بارك " حيث أنه يمثل أسم علامتها التجاريّة لأضخم تطوير مستودعات للتخزين والتوزيع. ولقد صرحت الشركة علنيّاً أنها تعزم تقديم طلب رسمي لهيئة التخطيط للحصول على مساحة قدرها 4 مليون قدم مربع (370.000 متر مربع) في العام 2009، وبمجرد إستلامها الموافقة على ذلك ستستلم دفعة المرحلة الأولى المستحقة ثم يتبع ذلك الدفعة المتبقية.

هذا وستواصل درويريدج سيكيوريتيز البحث عن فرص تخطيط وتطوير عقاري ملائمة لدراستها ملياً ومن ثم عرضها على مجلس الإدارة للموافقة.

## الصالحيّة في ألمانيا

### هدية القابضة

في العام 2008 قامت شركة الصالحيّة بزيادة حصتها في هدية القابضة من نسبة %89.72 إلى %90.98 هذا وتمتلك هدية القابضة من خلال شركة العقارات التابعة ساريك SAREC وشركة العمليات دانة عدد 18 عقار عالي المستوى والذي يختص في مجال تقديم الرعاية المتميزة للمسنين والتي تنتشر في مدن شمال ألمانيا. وتتضمن هذه العقارات عدد 13 داراً للعجزة وعدد 4 وحدات سكنية للمتقاعدين وعدد 1 مكاتب تجاريّة. حيث تقوم بتشغيل ما مجموعه 1600 سرير وشقة تقريباً، ويعمل نحو 900 موظف. وباعتبار أن هدية تمتلك عقارات متميزة وذات مستوى عالي من الخدمة فإن نسبة الإشغال فيها ترتفع باستمرار حيث وصلت إلى نسبة %87 في نهاية العام 2008، وبالتالي يكون متوسط الإشغال طوال العام بنسبة %85. بالإضافة خفضت الشركة قرضها البنكي هذا العام من 91.3 مليون يورو في عام 2007 إلى 86.2 مليون يورو في عام 2008. هذا ولم يكن للأزمة الإقتصاديّة العالميّة تأثيراً ملحوظاً على هدية نتيجة لطبيعة عملها.

## الصالحيّة في البحرين

خلال العام 2007، وقعت الصالحيّة اتفاقيّة تم بموجبها شراء أرض خاصّة ضمن مشروع خليج البحرين لبناء برج لمكاتب الشركات وموقف سيارات متعدد الطبقات بتكلفة قدرها 43 مليون دينار كويتي. ومن المخطط له أن يشمل البرج مساحة تأجير قدرها 36.000 متر مربع كمكاتب تجاريّة و 7.900 متر مربع كمحلات تجاريّة ومواقف سيارات تتسع إلى 891 سيارة، وقد تقرر التعاقد لتصميم المشروع مع شركة Skidmore. Owings and Merrill المتخصصة في استشارات العمارة والهندسة وتخطيط المدن. ويتوقع استكمال الأعمال التحضيرية في عام 2010.

## الصالحيّة في عُمان

يعد سوق العقار في سلطنة عُمان من أهم القطاعات المساهمة في نمو الناتج المحلي. حيث بلغ نسبته 4.1 % من إجمالي القطاعات المساهمة بالناتج المحلي.

وكمثيلة في دول مجلس التعاون الخليجي ينقسم القطاع العقاري إلى ثلاث قطاعات رئيسية (سكني، استثماري، تجاري).

ونظراً لإستمرار ازدهار الإقتصاد العُماني متأثراً بموقع عُمان الجغرافي وصعود أسعار البترول إلى مستويات كبيرة، إرتأت شركة الصالحيّة العقاريّة الدخول في الإستثمار العقاري في سلطنة عُمان عن طريق المشاركة في الإكتتاب في شركة الإستثمار العقاري العالمي – جلوري بمبلغ وقدره 1,759.720 دينار كويتي أي ما نسبته 5% من رأس مال الشركة، ومن أهم أغراض الشركة الإستثمار في المجالات العقاريّة والعمرانية والتطوير والتنمية العقاريّة وشراء العقارات بغرض تقسيمها.

كذلك قامت شركة الصالحيّة العقاريّة وبشكل مباشر بشراء مجموعة من الأراضي وعددها ستة أراضي ومواقعها في الصويحرة وفي الحي التجاري في الوقيبة وكذلك في ميناء لوي ومنطقتي عمق والقربة، حيث تبلغ مساحة هذه الأراضي 134,665 متر مربع بقيمة إجماليّة قدرها 4.806.933 دينار كويتي. وكان الهدف في ذلك عمليّة تطويرها وتمهيتها ومن ثم بيعها في وقت لاحق.

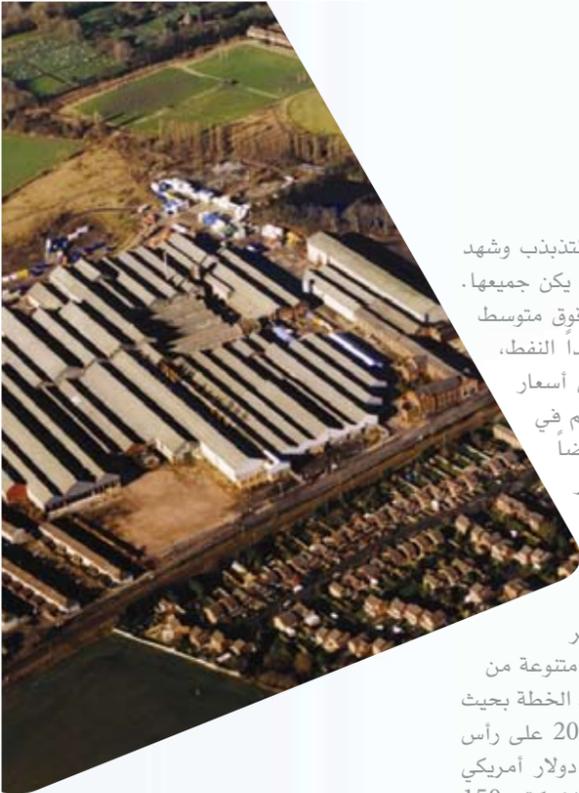
ونتيجة لنزول القيمة السوقية للأراضي في سلطنة عمان فقد قامت الشركة بأخذ مخصص إنخفاض قيمة عقارات بمبلغ مليون دينار كويتي تقريباً.

## الاستثمارات الخارجيّة الغير عقاريّة

كان العام 2008 وفق كافة المعايير في غاية التذبذب وشهد تراجعاً كبيراً في معظم أسعار الأصول إن لم يكن جميعها. والتذبذب الفعلي للأسعار إرتفع ثلاثة أضعاف فوق متوسط معدلها التاريخي. وبالنسبة لأسعار السلع وتحتديدا النفط، فلقد تراجع بنسبة تجاوزت %75 قياساً لأعلى أسعار وصل إليها في العام 2008. أما مؤشرات الأسهم في الدول ذات الإقتصاديّات المتقدمة فقد تراجعت أيضاً بنسبة 50% تقريباً في العام 2008 فقط. واستمر في نفس هذا النهج في بداية 2009.

صاغت شركة الصالحيّة العقاريّة خطتها الاستثمارية المتنوعة بشكل يحقق توازناً بين المخاطرة والعوائد وذلك في عام 2007، وعلى أثر هذه الإستراتيجيّة ساهمت الشركة في مجموعة متنوعة من القطاعات والأسواق العالميّة. ولقد تم تصميم هذه الخطة بحيث يتم من خلالها تحقيق عوائد بنسبة %18 – %20 على رأس المال ويشكل إجمالي المبلغ المستثمر 250 مليون دولار أمريكي وتتضمن 100 مليون دولار أمريكي من رأس مال الشركة و 150 مليون دولار أمريكي قروض. ولقد تم استثمار %75 تقريباً من تلك المحفظة في أسواق متقدمة مثل أمريكا واليابان وأوروبا الغربية وأسواق ناشئة مثل الصين وكوريا والبرازيل وتركيا وروسيا والمكسيك وماليزيا.

من ضمن هذه الاستثمارات السندات الهيكلية والتي يشترط فيها حماية جزئية لرأس المال، أما الغاية في تركيبة المحفظة هو الاستفادة من النمو المتوقع في الاقتصادي العالمي وبالتالي تم تخصيص حوالي %75 في مؤشرات أسواق عالمية وليس في أسهم محددة. وخلال العام 2008 تم استرداد جزء كبير من هذه السندات نتيجة لحلول مواعيد استحقاقها، كما تم استخدام هذه العوائد تحديداً نحو تخفيض القروض. وفي نهاية عام 2008، وصل إجمالي حجم محفظة السوق إلى حوالي 150 مليون دولار أمريكي (110 مليون دولار أمريكي كحقوق و 40 مليون دولار أمريكي كديون).



## البيانات المالية

24	تقرير مراقبي الحسابات إلى السادة المساهمين
26	بيان الدخل المجمع
27	الميزانية العمومية المجمعة
28	بيان التدفقات النقدية المجمع
30	بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
32	إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

وبالنسبة إلى باقي الاستثمارات فتتفاوت مواعيد استحقاقها ولكنه سوف يتم استرداد معظمها عام 2010. علماً بأن المخصصات التي تتم احتسابها على المحفظة في نهاية عام 2008 هي تقريباً 50% من القيمة الإجمالية ( أو 75 مليون دولار أمريكي ).

### تقنية المعلومات

تستخدم شركة الصالحية العقارية نظم تقنية معلومات متطورة لإستيعاب كافة جوانب أعمالها وأيضاً متطلبات التطوير وذلك من خلال تعيين موظفين ذوي كفاءة عالية وتجهيزهم بأحدث ما توصلت إليه التكنولوجيا .

وفي الربع الأول من عام 2008 إنتهت شركة الصالحية العقارية من ربط كافة مواقع أعمالها في الكويت بتوصيلات ألياف بصرية بشكل تام، الأمر الذي مكنتها من تقديم خدمات تقنية عالية المستوى إلى عملائها. كما تم تحديث الأجهزة والتطبيقات المستخدمة في كافة دوائر شركة الصالحية العقارية وبالتالي توفرت لديها نظم أكثر فعالية وكفاءة.

وخلال العام 2008 باشرت الشركة خطتها لتركيب أجهزة حديثة في برج الراية الجديد، الأمر الذي سيوفر خدمات تقنية تلبى إحتياجات كافة العملاء.

### الموارد البشرية

تعتبر إدارة الموارد البشرية من أهم الوظائف الإدارية في أي منظمة لتركيزها على العنصر البشري والذي يعتبر أثمن مورد لدى المنظمة والأكثر تأثيراً في الإنتاجية على الإطلاق. وتماشياً مع الأهداف والاستراتيجيات التي وضعتها شركة الصالحية العقارية من خلال أسلوب مدروس بدقة يعتمد على المشاركة في الرؤية والهدف بين الموظف والإدارة، فإن مسئولية كل فرد تحدد على أساس مستويات الكفاءة التي يتم تحسينها بمزيد من برامج التدريب والتطوير، إضافة إلى أنظمة تقييم الأداء والحوافز والمكافآت التي وضعتها إدارة الموارد البشرية وذلك لتفعيل الطاقات الكامنة لدى الموظفين لمواكبة التحديات الحالية والمستقبلية.



## تقرير مراقبي الحسابات المستقلين

إلى السادة المساهمين

شركة الصالحية العقارية ش.م.ك. (مقفلة)

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة المرفقة لشركة الصالحية العقارية ش.م.ك. (مقفلة) ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة ("المجموعة") والتي تتكون من الميزانية العمومية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2008 وبيانات الدخل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وملخص السياسات المحاسبية الهامة والإيضاحات الأخرى.

## مسئولية الإدارة عن البيانات المالية المجمعة

إن إدارة الشركة الأم هي المسؤولة عن إعداد هذه البيانات المالية المجمعة والعرض العادل لها وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية. وتتضمن هذه المسؤولية: وضع أدوات الرقابة الداخلية وتطبيقها والاحتفاظ بها فيما يتعلق بإعداد البيانات المالية المجمعة والعرض العادل لها والتأكد أن هذه البيانات المالية المجمعة خالية من أي أخطاء مادية سواء كانت بسبب الغش أو الخطأ، وكذلك اختيار وتطبيق السياسات المحاسبية المناسبة وإجراء تقديرات محاسبية تتوافق مع الظروف بصورة معتدلة.

## 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 المجموعة 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 للمجموعة. 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.

## تقرير مراقبي الحسابات المستقلين

إلى حضرات السادة المساهمين

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

## الرأي

في رأينا أن البيانات المالية المجمعة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2008 وعن أداءها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

## تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

في رأينا أيضاً أن الشركة الأم تحتفظ بدفاتر محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يتعلق بالبيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في هذه الدفاتر، وأننا قد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، كما أن البيانات المالية المجمعة تتضمن 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 2008 مخالفات لقانون الشركات التجارية لعام 1960 والتعديلات اللاحقة له أو النظام الأساسي للشركة الأم على وجه قد يكون له تأثير مادي على نشاط المجموعة أو مركزها المالي.

علي عبد الرحمن الحساوي

مراقب حسابات مرخص فئة (i)

رقم 30

RODL الشرق الأوسط

برقان محاسبون عالميون

وليد عبد الله العصيمي

سجل مراقبي الحسابات رقم 68 فئة أ- الكويت

من العيبان والعصيمي وشركاهم

عضو في إرنست ويونغ

18 مارس 2009

الكويت

إيضاحات	2008 دينار كويتي	2007 دينار كويتي
إيرادات	44,146,975	40,802,911
تكاليف تشغيل	(18,799,472)	(17,225,126)
مجمل الربح	25,347,503	23,577,785
حصة في نتائج شركة محاصة	2,544,012	755,382
حصة في نتائج شركة زميلة	(2,031,962)	(447,996)
مصروفات عمومية وإدارية	(5,884,649)	(7,385,664)
استهلاك	(5,180,805)	(5,201,549)
مصروفات بيع وتسويق	(1,023,621)	(978,591)
إيرادات استثمارات	8,606,288	6,129,855
ربح بيع عقارات	-	26,780,863
ربح (خسارة) تحويل عملات أجنبية	(704,612)	2,364,837
إيرادات فوائد	175,447	781,140
إيرادات أخرى	391,768	157,909
خسارة انخفاض قيمة استثمارات متاحة للبيع	(47,894,714)	(4,861,886)
خسارة انخفاض قيمة عقارات	(3,673,427)	-
تكاليف تمويل	(7,158,296)	(7,500,382)
(الخسارة) الربح قبل الضرائب	(36,487,068)	34,171,703
الضرائب الخارجية	(47,629)	(1,715,775)
(الخسارة) الربح قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة	(36,534,697)	32,455,928
حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي	-	(290,167)
ضريبة دعم العمالة الوطنية	-	(789,129)
الزكاة	-	(19,703)
مكافأة أعضاء مجلس الإدارة	-	(165,000)
(خسارة) ربح السنة الخاص ب:	(36,534,697)	31,191,929
(الخسارة) الربح الخاص بمساهمي الشركة الأم	(35,494,609)	30,976,727
(الخسارة) الربح الخاص بالحصص غير المسيطرة	(1,040,088)	215,202
(خسارة) ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم	(36,534,697)	31,191,929
	(90) فلس	81 فلس

إيضاحات	2008 دينار كويتي	2007 دينار كويتي
<b>الموجودات</b>		
نقد وأرصدة لدى البنوك	6,472,316	4,459,505
ودائع ثابتة	1,162,900	5,886,303
بضاعة	366,565	350,717
مدينون وموجودات أخرى	6,387,309	43,026,740
استثمارات متاحة للبيع	71,829,726	102,672,764
استثمار في شركة زميلة	-	-
استثمار في شركة محاصة	10,956,432	14,407,638
عقارات استثمارية	39,030,846	35,985,414
عقارات ومعدات	127,803,454	117,907,102
<b>مجموع الموجودات</b>	<b>264,009,548</b>	<b>324,696,183</b>
<b>المطلوبات والأرباح المؤجلة واجمالي حقوق الملكية</b>		
<b>المطلوبات</b>		
مبالغ مستحقة للبنوك والمؤسسات المالية	44,964,253	62,276,228
دائنون ومطلوبات أخرى	18,662,082	19,848,731
قروض بنكية	82,586,066	80,735,805
<b>إجمالي المطلوبات</b>	<b>146,212,401</b>	<b>162,860,764</b>
<b>الأرباح المؤجلة</b>	<b>11,536,572</b>	<b>9,504,610</b>
<b>حقوق الملكية</b>		
رأس المال	39,837,848	36,216,226
علاوة إصدار أسهم	27,524,906	27,524,906
أسهم خزانة	(1,072,354)	(7,093,274)
احتياطي أسهم الخزانة	1,807,235	1,033,002
احتياطي قانوني	18,259,091	18,259,091
احتياطي اختياري	18,259,091	18,259,091
احتياطي عام	4,250,000	4,250,000
احتياطي تحويل عملات أجنبية	(2,131,003)	3,758,396
التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة	3,135,277	(4,302,706)
احتياطي خيارات شراء أسهم للموظفين	227,549	-
(خسائر متراكمة) أرباح مرحلة	(3,806,930)	53,217,737
<b>حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم</b>	<b>106,290,710</b>	<b>151,122,469</b>
حصص غير مسيطرة	(30,135)	1,208,340
<b>إجمالي حقوق الملكية</b>	<b>106,260,575</b>	<b>152,330,809</b>
<b>مجموع المطلوبات والأرباح المؤجلة واجمالي حقوق الملكية</b>	<b>264,009,548</b>	<b>324,696,183</b>

غازي فهد النفيسي  
رئيس مجلس الإدارة العضو المنتدب

صلاح فهد المرزوق  
نائب رئيس مجلس الإدارة

2007	2008	إيضاحات
دينار كويتي	دينار كويتي	
		<b>أنشطة العمليات</b>
		خسارة) ربح السنة
		تعديلات ل:
		حصة في نتائج شركة محاصة بالصافي بعد الضرائب ذات الصلة
		حصة في نتائج شركة زميلة
		استهلاك
		مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
		إيرادات استثمارات
		ربح بيع عقارات
		خسارة (ربح) تحويل عملات أجنبية
		إيرادات فوائد
		تكاليف تمويل
		مخصص انخفاض قيمة استثمارات متاحة للبيع
		مخصص انخفاض قيمة عقارات
		التغيرات في موجودات ومطلوبات التشغيل:
		بضاعة
		مدينون وموجودات أخرى
		دائنون ومطلوبات أخرى
		النقد الناتج من العمليات
		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة
		المدفوع إلى مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
		مخصص ضريبة دعم العمالة الوطنية مدفوعة
		مكافأة أعضاء مجلس الإدارة مدفوعة
		زكاة مدفوعة
		صافي النقد الناتج من أنشطة العمليات
32,455,928	(36,534,697)	
255,457	(2,544,012)	
447,996	2,031,962	
5,201,549	5,180,805	
1,057,335	702,133	
(6,129,855)	(8,606,288)	
(26,780,863)	-	
(2,364,837)	704,612	
(781,140)	(175,447)	
7,500,382	7,158,296	
4,861,886	47,894,714	
-	3,673,427	
15,723,838	19,485,505	
111,591	(15,848)	
(641,497)	2,629,431	
5,910,168	(1,712,648)	
21,104,100	20,386,440	
(221,693)	(223,987)	
(457,657)	(290,167)	
(1,265,823)	(789,129)	
(165,000)	(165,000)	
-	(19,703)	
18,993,927	18,898,454	

2007	2008	إيضاحات
دينار كويتي	دينار كويتي	
		<b>أنشطة الاستثمار</b>
		شراء استثمارات متاحة للبيع
		المحصل من بيع استثمارات
		إضافات إلى عقارات استثمارية وعقارات ومعدات
		المحصل من بيع عقارات استثمارية وعقارات ومعدات
		إيرادات استثمارات مستلمة
		توزيعات أرباح مستلمة من شركة محاصة
		إيرادات فوائد مستلمة
		صافي النقد الناتج من (المستخدم في) أنشطة الاستثمار
		<b>أنشطة التمويل</b>
		بيع أسهم خزانة
		المحصل من قروض مستلمة
		سداد قروض
		قروض من مؤسسة مالية (مدفوعة) مستلمة
		تكاليف تمويل مدفوعة
		توزيعات أرباح مدفوعة
		صافي النقد (المستخدم في) الناتج من أنشطة التمويل
		<b>النقص في النقد والنقد المعادل</b>
		النقد والنقد المعادل في بداية السنة
		<b>النقد والنقد المعادل في نهاية السنة</b>
(118,348,410)	(43,954,050)	
49,803,432	34,894,274	
(19,355,890)	(24,509,891)	
12,549,179	34,569,256	
2,451,136	8,599,754	
3,158,967	1,948,000	
781,140	175,447	
(68,960,446)	11,722,790	
2,385,082	6,795,153	
17,577,790	23,011,125	
(15,440,001)	(20,763,078)	
34,906,006	(25,080,733)	
(6,894,845)	(7,154,625)	
(15,124,829)	(17,908,436)	
17,409,203	(41,100,594)	
(32,557,316)	(10,479,350)	
17,765,485	(14,791,831)	
(14,791,831)	(25,271,181)	7



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

**إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة**

في 31 ديسمبر 2008

### 1 – الأنشطة

تم التصريح بإصدار البيانات المالية المجمعة لشركة الصالحيه العقارية ش. م. ك. (مقفلة) ("الشركة الأم") والشركات التابعة ("المجموعة") للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2008 وفقاً لقرار مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 18 مارس 2009. إن الجمعية العمومية لمساهمي الشركة الأم لها صلاحية تعديل هذه البيانات المالية المجمعة بعد إصدارها .

تتكون المجموعة من شركة الصالحيه العقارية ش.م.ك.(مقفلة) وشركاتها التابعة المبينة في الإيضاح 22.

إن الشركة الأم هي شركة مساهمة كويتية تأسست في 16 سبتمبر 1974 ومدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية. يتمثل نشاط المجموعة الرئيسي في الأنشطة العقارية المتنوعة وعلى وجه الخصوص تملك وتاجير العقارات التجارية، بما في ذلك عمليات الفندق في الكويت وتشغيل دور للرعاية في ألمانيا. يتم استثمار الأموال الفائضة في محافظ عقارية ومحافظ أوراق مالية بإدارة مدراء استثمار متخصصين.

إن عنوان مكتب الشركة الأم المسجل هو مجمع الصالحيه، شارع فهد السالم ص.ب 23413 الصفاة 13095 الكويت.

### 2 – السياسات المحاسبية الهامة

#### أساس الأعداد

تم إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

تم عرض البيانات المالية المجمع بالدينار الكويتي وتعد وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء قياس الاستثمارات المتاحة للبيع وفقاً للقيمة العادلة.

إن السياسات المحاسبية مماثلة لتلك المستخدمة في السنة السابقة باستثناء ما تم مناقشتها أدناه:

#### التطبيق المبكر للمعايير الدولية للتقارير المالية

اختارت المجموعة خلال السنة التطبيق المبكر للمعايير الدولية للتقارير المالية ذات الصلة والمعدلة التالية مقدماً قبل تاريخ سريانها وهو بصورة مبدئية للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يوليو 2009:

- المعيار الدولي للتقارير المالية 3 "دمج الأعمال" (المعدل في 2008)؛ و*
- معيار المحاسبة الدولي 27 "البيانات المالية المجمع والمنفصلة" (المعدل في 2008).*

#### المعيار الدولي للتقارير المالية 3 "دمج الأعمال" (المعدل في 2008)

يتم المحاسبة عن حياة الشركات التابعة والأعمال باستخدام طريقة الحيازة المحاسبية. تقاس تكلفة الحيازة وفقاً لمجموع القيمة العادلة، بتاريخ التبادل، لتلك الموجودات والمطلوبات المتكبدة أو المفترضة وأدوات حقوق الملكية المصدرة من قبل المجموعة مقابل السيطرة على الشركة المشتراة. تدرج التكاليف المتعلقة بالحيازة في بيان الدخل المجمع عند تكبدها.

تتضمن تكلفة الحيازة أي موجودات أو مطلوبات ناتجة عن ترتيب مقابل محتمل و تقاس بقيمتها العادلة في تاريخ الحيازة، متى كان ذلك مناسباً. يتم تعديل التغيرات اللاحقة في تلك القيمة العادلة لاحقاً مقابل تكلفة الحيازة والتي تعتبر كتعديلات قياس للفترة. إن كافة التغيرات الأخرى اللاحقة في القيمة العادلة للمقابل المحتمل المصنف كموجودات أو مطلوبات يتم المحاسبة عنها وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية ذات الصلة. لا يتم تسجيل التغيرات في القيمة العادلة للمقابل المحتمل والمصنف كموجودات أو مطلوبات المصنف كحقوق ملكية.

يتم إدراج الموجودات والمطلوبات المحددة والمطلوبات المحتملة للشركة المشتراة التي تضي بشروط التحقق وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 3 (المعدل 2008) وفقاً لقيمتها العادلة بتاريخ الحيازة باستثناء الموجودات غير المتداولة (أو مجموعات البيع) المصنفة كمحتفظ بها بغرض البيع وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 5 – "الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها لغرض البيع والعمليات الموقوفة"، والتي تقاس وفقاً للقيمة العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع.

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

**إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة**

في 31 ديسمبر 2008

### 2 – السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### التطبيق المبكر للمعايير الدولية للتقارير المالية (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية 3 "دمج الأعمال" (المعدل في 2008) (تتمة)

عند عدم اكتمال المحاسبة المبدئية عن دمج الأعمال بنهاية فترة التقارير المالية التي يتم فيها الدمج، تقوم المجموعة بإدراج المبالغ المؤقتة للبنود التي لم تكتمل المحاسبة عنها. يتم تعديل هذه المبالغ المؤقتة للبنود التي لم تكتمل المحاسبة عنها خلال فترة القياس (انظر أدناه)، أو يتم إدراج الموجودات والمطلوبات الإضافية لكي تظهر المعلومات الجديدة التي تم الحصول عليها حول الحقائق والظروف في تاريخ الحيازة والتي تؤثر، في حالة العلم بها، على المبالغ المدرجة كما في ذلك التاريخ.

إن فترة القياس هي الفترة من تاريخ الحيازة حتى التاريخ الذي حصلت فيه المجموعة على المعلومات الكاملة حول الحقائق والظروف التي حدثت منذ تاريخ الحيازة وينبغي ألا تتجاوز سنة واحدة.

#### معيار المحاسبة الدولي 27 (المعدل في 2008)

يتم تطبيق معيار المحاسبة الدولي 27 (المعدل في 2008) في المستقبل وفقاً للأحكام الانتقالية. لقد أدى المعيار المعدل إلى التغيير في السياسة المحاسبية المتعلقة بالزيادة أو النقص في حصص ملكية المجموعة في شركاتها التابعة. في السنوات السابقة، وفي ظل غياب متطلبات محددة في المعايير الدولية للتقارير المالية، تم معالجة الزيادة في حصص الملكية في الشركات التابعة الحالية بنفس طريقة حياة الشركات التابعة مع إدراج الشهرة أو الأرباح الناتجة عن الشراء بأسعار مخفضة، متى كان ذلك مناسباً. يُدرج أثر النقص في حصص الملكية في الشركات التابعة الحالية والذي لم يترتب عليه فقد السيطرة عليها (الفرق بين المقابل المستلم والقيمة الدفترية للحصة في صافي الموجودات المستبعدة) في بيان الدخل المجمع. وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 27 (المعدل في 2008)، لم تعد هذه المعالجات مقبولة. يتم معالجة كافة الزيادات والنقصان في هذه الحصص ضمن حقوق الملكية دون أي تأثير على الشهرة أو على بيان الدخل المجمع. كذلك في السنوات السابقة، فإن الخسائر المتعلقة بالحصص غير المسيطرة في شركة تابعة مموعة بما يزيد عن الحصص غير المسيطرة في حقوق ملكية الشركة التابعة يتم توزيعها على حصص الأغلبية باستثناء الحد الذي تملك الأقلية فيه التزاماً معلقاً وتكون قادرة على القيام باستثمار إضافي لتغطية الخسائر. وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 27 (المعدل في 2008)، تخصص الأرباح لمالكي الشركة الأم والحصص غير المسيطرة بالتناسب مع حصص ملكيتهم ذات الصلة حتى لو أدى ذلك إلى عجز في رصيد الحصص غير المسيطرة.

##### الشهرة

تدرج الشهرة الناتجة عن حياة شركة تابعة كموجودات من تاريخ اكتساب السيطرة (تاريخ الحيازة). وتقاس الشهرة بالزيادة في مبلغ المقابل المحول وقيمة حصة الملكية غير المسيطرة في الشركة المشتراة والقيمة العادلة لحصة الملكية السابقة للشركة المشترية (إن وجدت) في تلك الشركة عن صافي القيمة العادلة لصافي الموجودات المحددة المدرجة.

عند زيادة حصة المجموعة، بعد القياس، في صافي القيمة العادلة لصافي الموجودات المحددة للشركة المشتراة عن مبلغ المقابل المحول، قيمة أي حصة من الحصص غير المسيطرة في الشركة المشتراة والقيمة العادلة لحصة الملكية السابقة للشركة المشترية (إن وجدت)، يتم إدراج هذه الزيادة على الفور في بيان الدخل المجمع كربح ناتج عن الشراء بأسعار مخفضة.

لا يتم إطفاء الشهرة، ولكن يتم اختبارها لغرض تحديد الانخفاض في القيمة سنوياً على الأقل. تُدرج خسارة الانخفاض في القيمة على الفور في بيان الدخل المجمع ولا يتم عكسها في فترة لاحقة. عند بيع شركة تابعة، يتم إدراج مبلغ الشهرة في تحديد الربح أو الخسارة الناتجة عن البيع.

إن تأثير تطبيق المعايير المذكورة أعلاه هو تخصيص مبلغ 992,468 دينار كويتي من حصة خسائر الحصص غير المسيطرة التي كان سيتم استيعابها من قبل الشركة الأم في حال عدم تطبيق هذه المعايير.

#### معايير وتفسيرات صادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية ولكن لم يتم تطبيقها بعد

تم إصدار المعايير والتفسيرات التالية عن مجلس المعايير الدولية للتقارير المالية إلا إنها ليست إلزامية ولم يتم تطبيقها من قبل المجموعة بعد:

## 2 - السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## معايير وتفسيرات صادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية ولكن لم يتم تطبيقها بعد (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية 8 "قطاعات التشغيل"

سوف يؤدي تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 8 الذي يسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2009 الإفصاح عن معلومات لتقييم طبيعة والآثار المالية لأنشطة الأعمال التي تضطلع بها المجموعة والبيئات الاقتصادية التي تعمل فيها.

معيار المحاسبة الدولي 1 - طريقة عرض البيانات المالية (معدل)

سوف يؤدي تطبيق معيار المحاسبة الدولي 1 (معدل) على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2009 إلى التأثير على طريقة عرض البيانات المالية لزيادة الفائدة من المعلومات المعروضة.

معيار المحاسبة الدولي 23 "تكاليف الاقتراض" (معدل)

إن تطبيق معيار المحاسبة الدولي 23 (معدل) والذي يسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2009 يتطلب من المجموعة رسملة تكاليف الاقتراض المتعلقة بزيادة أو إنشاء أو إنتاج أصل مؤهل كجزء من تكلفة هذا الأصل واستبعاد خيار تحميل تكاليف الاقتراض في بيان الدخل المجمع. إن تطبيق معيار المحاسبة الدولي 23 لن يؤثر على البيانات المالية للمجموعة حيث تقوم المجموعة حالياً برسملة تكاليف الاقتراض من البنك.

• تحسينات المعايير الدولية للتقارير المالية

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تحسينات على بعض المعايير في مايو 2008. سوف يسري مفعول غالبية هذه التعديلات في الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2009. تتوقع الإدارة أن تتعلق التعديلات التالية بالسياسات المحاسبية للمجموعة:

• تعديلات معيار المحاسبة الدولي 23 تكاليف الاقتراض

يوضح هذه التعديل تعريف تكاليف الاقتراض بالرجوع إلى طريقة الفائدة الفعلية المحاسبية. سوف يتم تطبيق هذا التعريف لفترات التقارير التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2009، ولا تتوقع الإدارة أن يكون لهذا تأثيراً جوهرياً على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

إضافة إلى ذلك، يتم إجراء تعديلات صغيرة لعدد من المعايير الأخرى، ولكن ليس من المتوقع أن يكون لهذه التعديلات تأثيراً مادياً على البيانات المالية المجمعة للمجموعة. إن هذه المعايير هي كما يلي:

• المعيار الدولي للتقارير المالية -7 الأدوات المالية: الإفصاحات

• معيار المحاسبة الدولي 1: عرض البيانات المالية

• معيار المحاسبة الدولي 8 السياسات المحاسبية والتغير في التقديرات المحاسبية والأخطاء

• معيار المحاسبة الدولي 10 الأحداث بعد فترة التقارير

• معيار المحاسبة الدولي 16 العقار والآلات والمعدات

• معيار المحاسبة الدولي 18 الإيرادات

• معيار المحاسبة الدولي 27 البيانات المالية المجمعة والمنفصلة

• معيار المحاسبة الدولي 28 الاستثمار في شركات زميلة

• معيار المحاسبة الدولي 34 التقرير المالي المرحلي

• معيار المحاسبة الدولي 36 انخفاض قيمة الموجودات

• معيار المحاسبة الدولي 39 الأدوات المالية: التحقق والقياس

• تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 15 - اتفاقيات إنشاء العقارات (يسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2009).

يتعين تطبيق هذا التفسير بأثر رجعي. يوضح هذا المعيار متى وكيف يتم تحقق الإيرادات والمصروفات المرتبطة الناتجة من بيع وحدة عقارية في حالة الوصول إلى اتفاق بين المطور والمشتري قبل إتمام تشييد العقار. كما أن التفسير يوفر الإرشاد حول تحديد ما إذا كان الاتفاق ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي 11 أو معيار المحاسبة الدولي 18. ومن المحتمل أن يؤدي إلى تطبيق معيار المحاسبة الدولي 18 على نطاق عريض من المعاملات. إن تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية رقم 15 لا يتعلق بعمليات المجموعة للسنة الحالية والسابقة حيث تم المحاسبة عن كافة إيرادات من هذه المعاملات بموجب معيار المحاسبة الدولي 18 وليس معيار المحاسبة الدولي 11.

لا تنوي المجموعة تطبيق أيًا من المعايير والتفسيرات المبينة أعلاه.

## 2 - السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## معايير وتفسيرات صادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية ولكن لم يتم تطبيقها بعد (تتمة)

إن المعايير الدولية للتقارير المالية والتفسيرات الجديدة والمعدلة التي لم يسري مفعولها بعد ولا تتعلق بعمليات المجموعة هي:

• تعديلات المعيار الدولي للتقارير المالية 2 المدفوعات بالأسهل (يسري مفعوله للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2009).

• تعديلات معيار المحاسبة الدولي 32 الأدوات المالية: عرض البيانات المالية - الأدوات المالية التي يمكن تأجيلها والالتزامات الناتجة من التصفية (يسري مفعوله للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2009).

• تعديلات معيار المحاسبة الدولي 39 الأدوات المالية: التحقق والقياس- بنود التغطية المؤهلة (يسري مفعوله للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2009).

• التعديلات التي تمثل جزء من التحسينات السنوية التي تم نشرها في مايو 2008 (لم يتم تناولها أعلاه)

• معيار المحاسبة الدولي 19 مزايا الموظفين

• معيار المحاسبة الدولي 20 المحاسبة عن المنح الحكومية والإفصاحات عن المساعدة الحكومية

• معيار المحاسبة الدولي 29 التقرير المالي في الاقتصاديات مفرطة التضخم

• معيار المحاسبة الدولي 31 الحصة في شركة محاصة

• معيار المحاسبة الدولي 38 الموجودات غير الملموسة

• معيار المحاسبة الدولي 41 الزراعة

• تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 13: برنامج ولاء العملاء (يسري مفعوله للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يوليو 2008)

• تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 16: تغطيات صافي الاستثمار في شركات أجنبية (يسري مفعوله للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 أكتوبر 2008)

• تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 17 توزيع الموجودات غير النقدية إلى المالك (يسري مفعوله للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 11 يوليو 2009)

• التعديلات التالية على المعايير والتفسيرات سارية المفعول على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2008 ولكن لا تتعلق بعمليات المجموعة:

• تعديلات معيار المحاسبة الدولي -39 الأدوات المالية: التحقق والقياس والمعيار الدولي للتقارير المالية 7 الأدوات المالية: الإفصاحات (يسري مفعوله من 1 يوليو 2008)

• تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 11: المعيار الدولي للتقارير المالية 2 - المجموعة ومعاملات أسهم الشركة المشترية (يسري مفعوله للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 مارس 2007)

• تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 12: اتفاقيات امتياز الخدمات (يسري مفعوله للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2008)

• تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 14: معيار المحاسبة الدولي 19 - القيود على الأصل محدد المنفعة والحد الأدنى لمتطلبات التمويل وتداخلاتهم (يسري مفعوله للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2008)

إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد البيانات المالية المجمعة ماثلة لتلك المستخدمة في إعداد البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2007 باستثناء السياسات المحاسبية الجديدة المطبقة فيما يتعلق بالمعيار الدولي للتقارير المالية 2 "معاملات المدفوعات بالأسهل" و "العقارات قيد التطوير" التي تم مناقشتها أدناه. إن السياسات المحاسبية الهامة المطبقة في إعداد البيانات المالية المجمعة مبينة فيما يلي:

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

## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

في 31 ديسمبر 2008

## 2 – السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### أساس التجميع

تتضمن البيانات المالية المجمعة كل من البيانات المالية للشركة الأم للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2008 والبيانات المالية للشركات التابعة المعدة لذلك التاريخ أو لتاريخ لا يسبق نهاية السنة المالية للشركة الأم بأكثر من ثلاثة أشهر.

يتم تجميع الشركات التابعة بالكامل من تاريخ انتقال السيطرة إلى المجموعة. وتتحقق السيطرة عندما يكون لدى المجموعة القدرة على التحكم في السياسات المالية والتشغيلية للشركة التابعة للاستفادة من أنشطتها. يتم تجميع الشركات التابعة منذ تاريخ بدء السيطرة الفعلية حتى توقف تلك السيطرة. يتم إدراج نتائج الشركات التابعة التي تم حيازتها أو بيعها خلال السنة ضمن بيان الدخل المجمع من تاريخ الحيازة أو حتى تاريخ البيع، إن كان ذلك مناسباً.

يتم تجميع البيانات المالية للشركات التابعة على أساس كل بند على حدة بإضافة بنود متماثلة من الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات.

يتم عند التجميع استبعاد كافة الأرصدة والمعاملات بين شركات المجموعة بالكامل، بما في ذلك الأرباح غير المحققة الناتجة من المعاملات بين شركات المجموعة. يتم استبعاد الخسائر غير المحققة ما لم يتعذر استرداد التكاليف.

تستخدم بعض الشركات التابعة سياسات محاسبية تختلف عن تلك المطبقة من قبل الشركة الأم في البيانات المالية المجمعة بالنسبة لبعض المعاملات والموجودات. وبالتالي، يتم إجراء التعديلات المناسبة على بياناتها المالية عند استخدامها في إعداد البيانات المالية المجمعة لكي تتوافق مع السياسات المحاسبية للمجموعة.

تمثل الحصص غير المسيطرة الجزء من الأرباح والخسائر وصافي الموجودات التي لا تحتفظ بها المجموعة وتعرض بصورة منفصلة في بيان الدخل المجمع وضمن حقوق الملكية في الميزانية العمومية المجمعة بصورة منفصلة عن حقوق ملكية مساهمي الشركة الأم. يتم احتساب حيازة الحصص غير المسيطرة باستخدام طريقة زيادة انتشار الشركة الأم التي بموجبها يتم تسجيل الفرق بين المقابل والقيمة الدفترية للحصة في صافي الموجودات التي تم حيازتها كشهرة.

إن أي زيادة في تكلفة الحيازة على القيمة العادلة لصافي الموجودات المحددة المشتراة تدرج كشهرة. يتم إدراج أي عجز في تكلفة الحيازة أقل من القيمة العادلة للموجودات المحددة التي تم حيازتها (أي التخفيض عند الحيازة) في بيان الدخل المجمع للسنة التي تمت الحيازة فيها.

### تحقق الإيرادات

- تتحقق إيرادات الإيجارات من العقارات الاستثمارية على أساس الاستحقاق
- تتحقق إيرادات الفوائد على أساس نسبي زمني يأخذ بالاعتبار الرصيد القائم ومعدل الفائدة المطبق
- تمثل إيرادات الفندق ودور الرعاية قيمة الخدمات الصادر بها فواتير والمقدمة خلال السنة
- تتحقق إيرادات توزيعات الأرباح عندما يثبت حق المجموعة في استلام دفعات الأرباح
- يتحقق ربح بيع عقار عند إتمام البيع وتوقيع العقود وعند انتقال الأخطار والمزايا الهامة للملكية البضاعة إلى المشتريين وعندما لا يكون للمجموعة أي مشاركة مستمرة في العقار.
- ربح بيع استثمارات محققة على أساس تاريخ المتاجرة.

### تكاليف التمويل

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.

### النقد والنقد المعادل

يتكون النقد والنقد المعادل من النقد والأرصدة لدى البنوك والودائع الثابتة التي لها فترات استحقاق تعاقدية ثلاثة أشهر أو أقل بالصافي بعد المبالغ المستحقة للبنوك خلال ثلاثة أشهر وفقاً للعقد.

### تحقق وعدم تحقق الموجودات والمطلوبات المالية

يتم تحقق الأصل المالي أو الالتزام المالي عندما تصبح المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة المالية. يتم إلغاء تحقق أصل مالي (بالكامل أو جزء من مجموعة من الموجودات المالية متى كان ذلك مناسباً) في الحالات التالية:

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

## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

في 31 ديسمبر 2008

## 2 – السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### تحقق وعدم تحقق الموجودات والمطلوبات المالية (تتمة)

• عندما ينتهي الحق في التدفقات النقدية من تلك الموجودات المالية؛ أو

• عندما تحتفظ المجموعة بالحق في استلام التدفقات النقدية من تلك الموجودات المالية ولكن تتحمل التزام بدفع التدفقات بالكامل دون تأخير إلى طرف ذي علاقة بموجب ترتيب "القبض والدفع"؛ أو

• عندما تقوم المجموعة بتحويل الحق في استلام التدفقات النقدية من تلك الموجودات المالية وعندما إما (أ) أن تقوم المجموعة بتحويل كافة مخاطر ومزايا الأصل أو (ب) أن لا تقوم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة مخاطر ومزايا الأصل ولكن فقدت السيطرة على الأصل.

لا يتم تحقق التزام مالي عندما يتم الإعفاء 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 التبدل أو التعديل كعدم تحقق للالتزام الأصلي وتحقق للالتزام الجديد، ويدرج الفرق في القيمة الدفترية ذات الصلة في بيان الدخل المجمع.

### المحاسبة بتواريخ المتاجرة وتواريخ السداد

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

### استثمارات متاحة للبيع

بعد التحقق المبدئي بالتكلفة التي تمثل القيمة العادلة للمقابل المدفوع بما في ذلك تكاليف المعاملات، يعاد قياس الاستثمارات المتاحة للبيع وفقاً للقيمة العادلة ما لم يتعذر قياس القيمة العادلة بصورة موثوق منها.

تدرج التغيرات في القيمة العادلة في احتياطي التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة ضمن حقوق الملكية حتى يتم بيع الاستثمار أو تحصيله أو استبعاده، أو أن يتحدد الاستثمار أن قيمته قد انخفضت، حيث يتم في ذلك الوقت استبعاد التغيرات في القيمة العادلة المدرجة سابقاً في حقوق الملكية وإدراجها في بيان الدخل المجمع تحت بند إيرادات استثمارات.

### القيمة العادلة

تعرف القيمة العادلة على أنها المبلغ الذي يمكن مقابله مبادلة أصل أو سداد التزام بين أطراف مطلعة وراغبة في عملية تجارية بحتة. بالتالي يمكن أن تظهر فروق بين القيمة الدفترية وتقديرات القيمة العادلة.

يقوم تعريف القيمة العادلة على افتراض أن المجموعة مستمرة في أعمالها دون أي نية أو حاجة لتقليص مدى أعمالها إلى حد كبير أو القيام بمعاملات بشروط مجحفة.

### استثمارات

بالنسبة للاستثمارات المتاجر بها في أسواق مالية منظمة، يتم تحديد القيمة العادلة بالرجوع إلى أسعار آخر أوامر شراء معروضة في سوق الأوراق المالية عند الإقفال بتاريخ الميزانية العمومية.

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 مماثلة 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 مماثلة. تأخذ تقديرات القيمة العادلة بالاعتبار موقوفات السيولة وكذلك التقييم لتحديد أي انخفاض في القيمة.

وبالنسبة للاستثمارات التي لا يتوافر لها مقاييس موثوق منها لاحتساب قيمتها العادلة والتي لا يمكن الحصول على معلومات حول قيمتها العادلة، فإنها تدرج بالتكلفة المبدئية ناقصاً الانخفاض في القيمة.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

في 31 ديسمبر 2008

2 – السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

*القيمة العادلة (تتمة)*

*الموجودات والمطلوبات المالية الأخرى*

بالنسبة للموجودات والمطلوبات المالية الأخرى، يتم تحديد القيمة العادلة استناداً إلى التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة وتقدير الإدارة للمبلغ الذي يمكن لقاءه بمبادلة هذه الأصول بمقابل نقدي على أساس تجاري يحد أو سداد التزام لتسوية الدائنين.

*انخفاض قيمة الموجودات المالية وعدم إمكانية تحصيلها*

يتم عمل تقييم بتاريخ كل ميزانية عمومية لتحديد فيما إذا كان هناك دليلاً موضوعياً بأن أصل مالي محدد أو مجموعة أصول مالية قد تتخفف قيمته فإذا ما توفر مثل ذلك الدليل فتسجل أي خسارة انخفاض في القيمة في بيان الدخل المجمع يتحدد انخفاض القيمة كما يلي:

أ) بالنسبة للموجودات المدرجة بالقيمة العادلة، فإن انخفاض القيمة يمثل الفرق بين التكلفة والقيمة العادلة.

ب) بالنسبة للموجودات المدرجة بالتكلفة، فإن انخفاض القيمة يمثل الفرق بين التكلفة والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المخصومة بمعدل عائد السوق الحالي لأصل مالي مماثل.

ج) بالنسبة للموجودات المدرجة بالتكلفة المطفأة، فإن انخفاض القيمة يمثل الفرق بين القيمة الدفترية للأصل والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدرة والمخصومة وفقاً لمعدل الفائدة الفعلية الأصلي للموجودات المالية.

بالنسبة للمدينين، يتم احتساب مخصص لانخفاض القيمة إذا ما توفر دليل إيجابي (مثل احتمالية عدم القدرة على السداد أو صعوبات مالية كبيرة للمدين) على أن المجموعة غير قادرة على تحصيل كافة المبالغ المستحقة بموجب البنود الأصلية للفاتورة. يتم تخفيض القيمة الدفترية للمدينين من خلال استخدام حساب المخصص. لا تتحقق الديون المنخفضة قيمتها عند عدم إمكانية تحصيلها.

يتم تسجيل عكس انخفاض قيمة الخسائر المسجلة في السنوات السابقة عندما يظهر مؤشر على عدم وجود خسائر انخفاض قيمة الأصل المالي أو انخفاضها ويمكن ربط الانخفاض بصورة موضوعية بحدث يقع بعد تسجيل انخفاض القيمة. باستثناء الأدوات الاستثمارية المصنفة كمتاحة للبيع، فإنه يتم تسجيل عكس خسائر انخفاض القيمة في بيان الدخل المجمع إلى الحد الذي لا يتجاوز معه القيمة الدفترية للأصل تكلفته المطفأة في تاريخ العكس. يتم تسجيل العكس المتعلق بالأدوات الاستثمارية المصنفة كمتاحة للبيع ضمن احتياطي القيمة العادلة.

*البضاعة*

يتم تقييم 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.

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

*المدينون*

يدرج المدينون بمبلغ الفاتورة الأصلي ناقصاً مخصص لقاء أي انخفاض في القيمة. يتم تقدير المبالغ المشكوك في تحصيلها عندما يعد تحصيل المبلغ بالكامل أمراً غير ممكناً. تشطب الديون المدومة عند عدم إمكانية استردادها.

*استثمار في شركة محاصة*

يوجد لدى المجموعة حصة في شركة محاصة وهي منشأة ذات سيطرة مشتركة. إن شركة المحاصة هي ترتيب تعاقدى بموجبه يقوم طرفين أو أكثر بنشاط اقتصادي يخضع لسيطرة مشتركة، و المنشأة ذات السيطرة المشتركة هي شركة محاصة تتضمن تأسيس منشأة مستقلة يمتلك فيها كل طرف حصة.

يتم المحاسبة عن الاستثمار في شركة المحاصة باستخدام طريقة حقوق الملكية باستخدام آخر بيانات مالية مدققة، التي يتم بموجبها تسجيل الاستثمار المبدئي بالتكلفة وتتم زيادة القيمة الدفترية أو خفضها للاعتراف بحصة المجموعة من أرباح أو خسائر شركة المحاصة والتغيرات الأخرى في حقوق ملكية شركة المحاصة. إن توزيعات الأرباح المستلمة من شركة المحاصة تخفض القيمة الدفترية للاستثمار.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

في 31 ديسمبر 2008

2 – السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

*استثمار في شركة محاصة (تتمة)*

يتم إعداد البيانات المالية لشركة المحاصة إما لتاريخ البيانات المالية للشركة الأم أو لتاريخ لا يسبق تاريخ البيانات المالية للشركة الأم بأكثر من ثلاثة أشهر باستخدام سياسات محاسبية متسقة. يتم حيثما أمكن إجراء تعديلات على البيانات المالية المدققة لشركة المحاصة لكي تصبح متسقة مع السياسات المحاسبية للمجموعة.

يتم عمل تقييم الاستثمار في شركة المحاصة عندما يكون هناك مؤشراً على أن الاستثمارات قد انخفضت قيمتها أو أن خسائر الانخفاض في القيمة المسجلة في سنوات سابقة لم تعد موجودة.

*استثمار في شركة زميلة*

إن الشركة الزميلة هي الشركة التي تمارس عليها المجموعة تأثيراً ملموساً. يتم المحاسبة عن الاستثمارات في شركات زميلة باستخدام طريقة حقوق الملكية المحاسبية.

وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يسجل الاستثمار في شركة زميلة مبدئياً بالتكلفة وتعديل بعد ذلك بالتغيرات بعد الحيازة في حصة المجموعة من صافي موجودات الشركة المستثمر فيها. الشهرة المتعلقة بشركة زميلة تدرج ضمن القيمة الدفترية للاستثمار ولا يتم إطفائها. تقيد المجموعة حصتها في إجمالي أرباح أو خسائر الشركة الزميلة المحققة في بيان الدخل المجمع من تاريخ بداية التأثير الفعلي أو الملكية الفعلية حتى تاريخ انتهاء ممارسة التأثير أو الملكية فعلياً. إن توزيعات الأرباح المستلمة من الشركة الزميلة تخفض القيمة الدفترية للاستثمار. كما أن التعديلات على القيمة الدفترية قد تكون ضرورية لتعكس التغيرات في حصة المجموعة في الشركة الزميلة نتيجة للتغيرات في حقوق ملكية الشركة الزميلة. تقيد حصة المجموعة من تلك التغيرات مباشرةً ضمن حقوق الملكية أو احتياطي القيمة العادلة أو احتياطي تحويل العملات الأجنبية، متى كان ذلك مناسباً.

تستبعد الأرباح والخسائر غير المحققة من المعاملات مع شركات زميلة في حدود حصة المجموعة في الشركة الزميلة. يتم تقييم الانخفاض في قيمة الاستثمارات في الشركات الزميلة عندما يكون هناك مؤشراً على أن الأصل قد انخفضت قيمته أو أن خسائر انخفاض القيمة التي تم تسجيلها في سنوات سابقة لم تعد تظهر.

يتم إعداد البيانات المالية للشركة الزميلة لنفس تاريخ نهاية السنة المالية للشركة الأم أو لتاريخ لا يسبق تاريخ نهاية السنة المالية للشركة الأم بثلاثة أشهر. يتم إجراء تعديلات، متى كان ذلك مقبولاً، على البيانات المالية المدققة للشركة الزميلة لكي تتوافق مع السياسات المحاسبية للمجموعة.

*عقارات استثمارية*

تسجل العقارات الاستثمارية بالتكلفة ناقصاً انخفاض القيمة. 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 الدفترية في تاريخ كل ميزانية عمومية لتحديد ما إذا كانت مسجلة بأكثر من قيمتها الممكن استردادها. تخفض العقارات إلى قيمتها الممكن استردادها إذا كانت القيمة الدفترية تزيد عن القيمة الممكن استردادها.

تتم التحويلات من أو إلى العقارات الاستثمارية فقط عندما يكون هناك تغير في الاستخدام. بالنسبة للتحويلات من عقار استثماري إلى عقار يشغله مالك، تمثل التكلفة المقدرة للمحاسبة اللاحقة القيمة العادلة في تاريخ التغيير. إذا العقار الذي يشغله مالك عقاراً استثمارياً، تقوم المجموعة بالمحاسبة عن هذا العقار وفقاً للسياسة المبينة ضمن بند العقار والمعدات حتى تاريخ التغيير في الاستخدام.

*عقارات ومعدات*

تسجل عقارات ومعدات بتكلفة الاستهلاك ناقصاً الانخفاض في القيمة. لا تستهلك الأراضي ملك حر يتم احتساب الاستهلاك للموجودات الثابتة بطريقة القسط الثابت بمعدلات تحسب لشطب التكلفة على مدى الأعمار الإنتاجية المتوقعة له كما يلي:

- مباني ومعدات غير منقولة متعلقة بها 10 – 50 سنة
- أثاث ومعدات 10 سنوات
- سيارات 5 سنوات

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

في 31 ديسمبر 2008

## 2 – السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### عقارات ومعدات (تتمة)

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

يتم مراجعة الأعمار الإنتاجية للعقار والمعدات في كل سنة مالية ويتم مراجعتها لتحديد التغيير المادي عند الضرورة.

### انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

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

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

### دائنون

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

### الضرائب

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

### أسهم الخزانة

يتم المحاسبة عن أسهم الشركة الأم الخاصة كأسهم خزانة، وتدرج هذه الأسهم بالتكلفة. عند بيع أسهم الخزانة، تدرج الأرباح في حساب منفصل ضمن حقوق المساهمين غير قابل للتوزيع (احتياطي أسهم الخزانة). تحمل أي خسائر محققة على نفس الحساب في حدود الرصيد الدائن على هذا الحساب، ويحمل الفرق في الخسائر على الأرباح المرحلة ثم الاحتياطيات. أما إذا تم تحقيق أرباح لاحقة من بيع أسهم الخزانة، فإنها تستخدم أولاً لمقابلة أي خسائر مسجلة سابقاً ثم الاحتياطيات والأرباح المرحلة واحتياطي أسهم الخزانة. لا يتم توزيع أي أرباح نقدية على هذه الأسهم. إن إصدار أسهم المنحة يزيد عدد أسهم الخزانة وفقاً لنسبة التوزيعات ويخفض متوسط التكلفة للسهم الواحد دون أن يؤثر على إجمالي تكلفة أسهم الخزانة.

### معاملات المدفوعات بالأسهم

تقوم المجموعة بتطبيق برنامج خيار شراء الموظفين للأسهم على أساس التسوية بالأسهم والمدفوعات بالأسهم. يتم بموجب شروط هذا البرنامج منح خيارات أسهم للموظفين المؤهلين ويمكن ممارسة الخيارات في نهاية فترة الاستحقاق. يتم تسجيل القيمة العادلة للخيارات كمصروف على مدى فترة الاستحقاق مع إدخال قيد مقابل على حقوق الملكية. ويتم تحديد القيمة العادلة للخيارات باستخدام نموذج تسعير الخيارات Black-Scholes Option Pricing Model.

يتم إضافة المحصلات المستلمة من ممارسة خيارات الأسهم إلى رأس المال (القيمة الاسمية) وعلوأة إصدار الأسهم عند ممارسة الخيارات.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

في 31 ديسمبر 2008

## 2 – السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### 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 في البيانات المالية المجمعة ولكن يتم الإفصاح عنها ما لم يكن احتمال تدفق الموارد التي تشتمل على منافع اقتصادية مستبعداً.

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

### تحويل العملات الأجنبية

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

### المعاملات والأرصدة

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

يتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية وفقاً لأسعار الصرف السائدة للعملة الرئيسية بتاريخ الميزانية العمومية. وتؤخذ كافة الفروق إلي المصروفات العمومية والإدارية في بيان الدخل المجمع.

البنود غير النقدية التي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية بعملة أجنبية يتم تحويلها إلى عملة العرض للشركة الأم 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. إن أي شهرة ناتجة عن حيازة العمليات الأجنبية وأي تعديلات قيمة عادلة للقيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات ناتجة عن الحيازة يتم معالجتها كموجودات ومطلوبات العمليات الأجنبية ويتم تحويلها بأسعار الإقفال.

### 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 الميزانية العمومية، وتحول بيانات الدخل لتلك الشركات بمتوسط أسعار الصرف الموزون للسنة. تؤخذ كافة فروق تحويل العملات الأجنبية مباشرة إلى احتياطي تحويل العملات الأجنبية. عند بيع شركة أجنبية، يدرج المبلغ المؤجل المتراكم المسجل في حقوق الملكية الخاصة بعملية أجنبية محددة ضمن بيان الدخل المجمع.

### الأحكام المحاسبية

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

### تصنيف العقارات

يتعين على الإدارة اتخاذ قرار عند حيازة عقار سواء كان يجب تصنيفه كعقار بغرض المتاجرة أو كمحتفظ به بغرض تطويره أو كعقار استثماري.

تصنف المجموعة العقار كعقار بغرض المتاجرة إذا تم شراؤه بصفة أساسية بغرض بيعه في سياق العمل العادي.

تصنف المجموعة العقار كعقار قيد التطوير إذا تم شراؤه بغرض تطويره. تصنف الاستثمارات قيد التطوير كأعمال رأسمالية قيد التنفيذ ضمن عقارات وآلات ومعدات.

تصنف المجموعة العقار كعقار استثماري إذا تم شراؤه لإنتاج إيرادات تأجير أو لزيادة رأس المال أو للاستخدام المستقبلي غير المحدد.

## 2 - السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### الأحكام المحاسبية (تتمة)

#### تصنيف الاستثمارات

تقرر الإدارة عند حيازة استثمار ما إذا يتم تصنيفه كمحتفظ به للمتاجرة أو يدرج بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل أو كاستثمار متاح للبيع.

تصنف المجموعة كافة الاستثمارات الأخرى كاستثمارات متاحة للبيع.

#### 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 موضوعي 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.

#### انخفاض قيمة الذمم المدينة

يتم عمل تقدير المبلغ الممكن تحصيله من الأرصدة التجارية المدينة عندما يعد تحصيل كافة المبالغ بالكامل أمراً غير ممكناً. وبالنسبة لكل مبلغ من المبالغ الجوهرية، يتم عمل هذا التقدير على أساس إفرادي. يتم بصورة مجمعة تقييم المبالغ غير الجوهرية والتي مر تاريخ استحقاقها دون تحصيلها ويتم احتساب مخصص لها حسب طول فترة التأخير استناداً إلى معدلات الاسترداد التاريخية.

#### عدم التأكد من التقديرات

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

#### تقييم استثمارات في أسهم غير مسعرة

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

- معاملات سوق تجارية بحتة حديثة؛ أو
- القيمة العادلة الحالية لأداة أخرى مماثلة إلى حد كبير؛ أو
- معامل الربحية أو معامل ربحية محدد للأعمال؛ أو
- التدفقات النقدية المتوقعة المخضومة بالأسعار الحالية المطبقة على البنود ذات الشروط وخصائص المخاطر المتماثلة؛ أو
- نماذج تقييم أخرى؛ أو

إن تحديد التدفقات النقدية وعوامل الخصم للاستثمار في أسهم غير مسعرة تتطلب تقديرات هامة.

## 3 - إيرادات استثمارات

2008	2007
دينار كويتي	دينار كويتي
6,534	3,678,719
2,500,719	2,451,136
6,099,035	-
8,606,288	6,129,855

ربح بيع استثمارات

إيرادات توزيعات أرباح

إيرادات من محفظة مدارة

## 4 - ربح بيع عقارات

خلال السنة السابقة، قامت الشركة الأم ببيع عقارات بقيمة دفترية بمبلغ 10,495,077 دينار كويتي وسجلت ربحاً بمبلغ 25,143,122 دينار كويتي. تم تحصيل مقابل البيع بالكامل خلال سنة 2008.

بالإضافة إلى ذلك، قامت الشركة التابعة للمجموعة في المملكة المتحدة خلال السنة السابقة ببيع عقار بقيمة دفترية بمبلغ 10,816,229 دينار كويتي وسجلت ربحاً بمبلغ 1,633,168 دينار كويتي.

## 5 - صافي الربح أو الخسارة من موجودات مالية

إن تحليل صافي الأرباح أو الخسائر من الموجودات المالية حسب الفئة كما يلي:

2008	2007
دينار كويتي	دينار كويتي
173,367	781,140
7,444,517	2,071,540
6,534	3,678,719
8,599,754	2,451,136
(47,894,714)	(4,861,886)
(31,670,542)	4,120,649
(39,115,059)	2,049,109
7,444,517	2,071,540
(31,670,542)	4,120,649

سلف وقروض:

النقد والأرصدة لدى البنوك وودائع ثابتة

استثمارات متاحة للبيع:

المحقق في حقوق الملكية

معاد تصنيفه من حقوق الملكية إلى بيان الدخل المجمع

المسجل مباشرةً في بيان الدخل المجمع

خسارة الانخفاض في القيمة

صافي (الخسائر) الأرباح المسجلة في بيان الدخل المجمع

صافي الأرباح المسجلة في بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع

## 6 - ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم

تحتسب (خسارة) ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم بتقسيم (الخسارة) الربح للسنة الخاص بمساهمي الشركة الأم على المتوسط الموزون لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة (باستثناء أسهم الخزانة).

2008	2007
(35,494,609)	30,976,727
394,506,844	383,924,960
(90) فلس	81 فلس

(خسارة) ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم (دينار كويتي)

المتوسط الموزون لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة (باستثناء أسهم الخزانة)

(خسارة) ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم

تم إعادة إدراج أرقام المقارنة لربحية السهم بسبب إصدار أسهم منحة خلال السنة (إيضاح 20).

إن التأثير المخفف من ربحية السهم لعدد 842,775 خيارات أسهم الممنوحة خلال السنة ليس جوهرياً.

#### 7 - النقد والنقد المعادل

إن النقد والنقد المعادل المدرج في بيان التدفقات النقدية المجمع يتضمن مبالغ الميزانية العمومية التالي:

	2008	2007
	دينار كويتي	دينار كويتي
النقد والأرصدة لدى البنوك	6,472,316	4,459,505
ودائع ثابتة	1,162,900	5,886,303
المستحق للبنوك خلال ثلاثة أشهر وفقاً للعقد (إيضاح 13)	(32,906,397)	(25,137,639)
النقد والنقد المعادل	<u>(25,271,181)</u>	<u>(14,791,831)</u>

تمثل الأرصدة لدى البنوك حسابات بنكية جارية لا تحمل فائدة محتفظ بها لدى بنوك تجارية.

إن الودائع الثابتة لدى بنك محلي ذات جودة ائتمانية مرتفعة وتحقق معدل فائدة فعلية يتراوح بين 1.5% و3% (2007: 5.25% و6.25%) سنوياً وتستحق خلال ثلاثة أشهر من تاريخ الإيداع.

#### 8 - مدينون وموجودات أخرى

	2008	2007
	دينار كويتي	دينار كويتي
المستحق من نزلاء الفندق ونزلاء دار الرعاية	2,082,282	1,785,120
إيجارات مستحقة	165,168	199,685
مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة (إيضاح 23)	1,684,460	2,049,337
ذمم موظفين مدينة (إيضاح 23)	507,472	655,366
تأمينات ومصروفات مدفوعة مقدماً	1,028,504	2,602,706
دفعات مقدماً لمقاولين	307,605	1,064,734
مدينون آخرون	611,818	654,326
المستحق من بيع عقارات (إيضاح 4)	-	34,015,466
	<u>6,387,309</u>	<u>43,026,740</u>

كما في 31 ديسمبر 2008 و31 ديسمبر 2007، لم يكن لدى المجموعة أرصدة مدينة جوهريّة تعرضت للانخفاض في القيمة.

إن المستحق من نزلاء الفندق ونزلاء دار الرعاية لا يحمل فائدة ويتم سداؤه على فترات تتراوح بين 30-90.

إن الحركة في مخصص الانخفاض في القيمة لنزلاء الفندق ونزلاء دار الرعاية الصحية كما يلي:

	2008	2007
	دينار كويتي	دينار كويتي
في 1 يناير	91,475	62,648
المحمل للسنة	7,000	28,827
مخصص مشطوب	(19,315)	-
في 31 ديسمبر	<u>79,160</u>	<u>91,475</u>

#### 8 - مدينون وموجودات أخرى (تتمة)

إن تحليل الأرصدة المستحقة من نزلاء الفنادق ونزلاء دار الرعاية متأخر الدفع ولكن غير منخفض القيمة كما في 31 ديسمبر هو كما يلي:

	متأخرة ولكن غير منخفضة القيمة					
	أقل من 30	30 إلى 60	60 إلى 90	90 إلى 120	أكثر من 120	المجموع
	أقل من يوماً	يوماً	يوماً	يوماً	يوماً	دينار كويتي
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
2008	481,518	437,321	263,391	62,554	696,661	2,082,282
2007	502,549	299,412	102,499	28,461	351,628	1,785,120

إن الأرصدة المستحقة من نزلاء الفندق ونزلاء دار الرعاية تتضمن المبالغ بالعملات الرئيسية التالية:

	2008	2007
	دينار كويتي	دينار كويتي
دينار كويتي	1,859,429	1,078,925
اليورو	222,853	706,195
	<u>2,082,282</u>	<u>1,785,120</u>

#### 9 - استثمارات متاحة للبيع

	2008	2007
	دينار كويتي	دينار كويتي
محافظة مدارة	97,012,126	88,533,850
صناديق مدارة	298,450	362,917
أوراق مالية غير مسعرة	30,280,606	22,165,389
	127,591,182	111,062,156
ناقصاً: مخصص انخفاض القيمة	(55,761,456)	(8,389,392)
	<u>71,829,726</u>	<u>102,672,764</u>

	2008	2007
	دينار كويتي	دينار كويتي
محلي	21,789,032	29,481,799
أجنبي	50,040,694	73,190,965
	<u>71,829,726</u>	<u>102,672,764</u>

تمثل المحافظ المدارة أدوات أسهم محلية وأجنبية ويتم إدراجها وفقاً لأسعار الشراء المعلنة ويتم إدراج القيمة العادلة من قبل مديري المحافظ. خلال السنة، تم تسجيل خسارة انخفاض قيمة بمبلغ 21.096.728 دينار كويتي ومبلغ 25.594.378 دينار كويتي من استثمارات في أسهم محلية وأجنبية على التوالي.

تتضمن المحافظ المدارة استثمارات محافظ مالية بقيمة دفترية بمبلغ 24.623.801 دينار كويتي مدارة من خلال مؤسسة مالية أجنبية والتي تم تمويلها جزئياً عن طريق تسهيلات قصيرة الأجل بمبلغ 12.057.856 دينار كويتي تم الحصول عليها من خلال نفس المؤسسة المالية. إن هذه التسهيلات مكفولة بضمان بواسطة محفظة الاستثمار (راجع إيضاح 13).

إن الصناديق المدارة بمبلغ 225.542 دينار كويتي (2007: 362.917 دينار كويتي) مدرجة بالتكلفة حيث إن القيمة العادلة يتعذر قياسها من قبل مديري الصندوق بصورة موثوق منها.

9 - استثمارات متاحة للبيع (تتمة)

إن الأسهم غير المسعرة بمبلغ 12,234,022 دينار كويتي (2007: 22,165,389 دينار كويتي) مدرجة بالتكلفة ناقصاً انخفاض القيمة حيث إن القيمة العادلة لها لا يمكن تقديرها بصورة موثوق منها لأن المدراء لم يتمكنوا من إعطاء أي تقديرات للمدى الذي تقع ضمنه القيم العادلة. الإدارة ليست على علم بأي مؤشرات أخرى لانخفاض القيمة فيما يتعلق بتلك الاستثمارات.

إن أوراق مالية غير مسعرة بمبلغ 4,866,786 دينار كويتي (2007: 3,625,111 دينار كويتي) مدرجة بالتكلفة. إن تكلفة هذه الأوراق المالية تمثل قيمتها العادلة حيث إن هذه الاستثمارات تم شراؤها خلال السنة.

تتضمن الأوراق المالية غير المسعرة استثمار بقيمة دفترية تبلغ 13,838,831 دينار كويتي الذي سجلت له المجموعة ربح إعادة تقييم بمبلغ 7,360,064 دينار كويتي وذلك استناداً إلى معلومات القيمة العادلة التي تم الحصول عليها من الشركة المستثمر فيها.

10 - استثمار في شركة محاصة

تمثل حصة المجموعة بنسبة 50% (2007: 50%) في شركة محاصة في المملكة المتحدة، شركة كي بروبرتي انفسمنت، وتقوم الشركة بتأجير العقارات وتطويرها.

	2008	2007
	دينار كويتي	دينار كويتي
القيمة الدفترية للاستثمار في شركة المحاصة:		
في 1 يناير	14,407,638	18,575,195
توزيعات أرباح مستلمة	(1,948,000)	(3,158,967)
الحصة في نتائج شركة محاصة	2,544,012	755,382
الحصة في ضرائب شركة محاصة	-	(1,010,839)
تعديل تحويل عملات أجنبية	(4,047,218)	(753,133)
في 31 ديسمبر	10,956,432	14,407,638
حصة في الميزانية العمومية لشركة المحاصة:		
موجودات متداولة	4,559,370	9,762,318
موجودات طويلة الأجل	43,013,776	51,194,480
مطلوبات متداولة	(2,932,714)	(1,333,795)
مطلوبات طويلة الأجل	(33,684,000)	(45,215,365)
صافي الموجودات	10,956,432	14,407,638
حصة في إيرادات وأرباح (خسائر) شركة المحاصة:		
إيرادات	8,791,620	22,757,358
الربح (الخسارة) بعد الضريبة	2,544,012	(255,457)

11 - عقارات استثمارية

	أرض ملك حر	مباني	المجموع
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
الرصيد في 1 يناير 2008	16,024,943	19,960,471	35,985,414
الاستهلاك للسنة	-	(633,831)	(633,831)
الإضافات	4,738,420	-	4,738,420
خسارة انخفاض القيمة للسنة	(1,059,157)	-	(1,059,157)
الرصيد في 31 ديسمبر 2008	19,704,206	19,326,640	39,030,846
التكلفة	20,763,363	31,605,322	52,368,685
الاستهلاك المتراكم	-	(12,278,682)	(12,278,682)
خسارة انخفاض القيمة المتراكمة	(1,059,157)	-	(1,059,157)
الرصيد في 31 ديسمبر 2008	19,704,206	19,326,640	39,030,846

إن الأرض ملك حر ومباني بقيمة دفترية تبلغ 12,073,708 دينار كويتي (2007 : 12,213,115 دينار كويتي) مرهونة مقابل قروض بنكية معينة (إيضاح 15).

إن عقارات استثمارية بقيمة دفترية تبلغ 3,679,263 دينار كويتي محتفظ بها من قبل أبناء.

تتعلق خسارة انخفاض القيمة بعقارات استثمارية في سلطنة عمان وتستند إلى تقييم تم الحصول عليه من مقيم عقاري مستقل.

إن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية بمبلغ 196,255,181 دينار كويتي (2007 : 215,157,284 دينار كويتي) بتاريخ الميزانية العمومية تستند إلى تقييمات طرف آخر مستقل مقدمة من قبل مقيمين مهنيين ومؤهلين باستخدام طرق احتساب متعارف عليها مثل مقارنة المبيعات ورسملة الإيرادات.

12 - عقارات ومعدات

الرصيد في 1 يناير 2008	أرض ملك حر	مياني	أثاث ومعدات	سيارات	أعمال رأسمالية	
					قيد التنفيذ	المجموع
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
11,782,644	75,980,339	11,731,781	131,997	18,280,341	117,907,102	11,782,644
-	21,300	780,076	35,454	13,333,229	14,170,059	-
-	-	-	-	5,601,412	5,601,412	-
-	-	(25,260)	(3,828)	(530,168)	(559,256)	-
-	-	16,610	-	(16,610)	-	-
-	(2,203,251)	(2,294,652)	(49,071)	-	(4,546,974)	-
-	-	-	-	(2,614,270)	(2,614,270)	-
-	(1,334,911)	23,857	-	(655,143)	(2,154,619)	-
<b>11,594,222</b>	<b>72,463,477</b>	<b>10,232,412</b>	<b>114,552</b>	<b>33,398,791</b>	<b>127,803,454</b>	<b>11,594,222</b>
التكلفة	11,594,222	95,023,738	28,989,717	35,495,641	171,498,725	11,594,222
الاستهلاك المتراكم	-	(22,560,261)	(18,757,305)	-	(41,598,421)	-
خسارة انخفاض القيمة المتراكمة	-	-	-	(2,096,850)	(2,096,850)	-
صافي القيمة الدفترية في 31 ديسمبر 2008	<b>11,594,222</b>	<b>72,463,477</b>	<b>10,232,412</b>	<b>114,552</b>	<b>127,803,454</b>	<b>11,594,222</b>

إن الأرض ملك حر والمباني بقيمة دفترية تبلغ 43.616.591 دينار كويتي (2007 : 31.612.981 دينار كويتي) مرهونة مقابل بعض القروض (إيضاح 15).

إن المباني بقيمة دفترية تبلغ 7.234.880 دينار كويتي (2007 : 7.710.997 دينار كويتي) منشأة على أراضي مستأجرة من حكومة دولة الكويت.

تتعلق خسارة انخفاض القيمة بعقارات قيد التطوير محتفظ بها من قبل شركة تابعة في المملكة المتحدة وتستند إلى تقييم تم الحصول عليه من مقيم عقاري مستقل.

13 - مبالغ مستحقة للبنوك والمؤسسات المالية

2008	2007	
دينار كويتي	دينار كويتي	
<b>32,906,397</b>	25,137,639	المستحق للبنوك (إيضاح 7)
<b>12,057,856</b>	37,138,589	المستحق للمؤسسات المالية
<b>44,964,253</b>	62,276,228	

تمثل المبالغ المستحقة للبنوك حسابات مكشوفة لدى البنوك تحمل معدل فائدة فعلية يتراوح بين 5.75% إلى 6.25% سنوياً (2007 : 7.75% إلى 8.25% سنوياً).

تمثل المبالغ المستحقة لمؤسسة مالية تسهيلات قصيرة الأجل تم الحصول عليها خلال السنة السابقة من مؤسسة مالية أجنبية لتمويل استثمارات تم شراؤها من خلال نفس المؤسسة المالية الأجنبية (إيضاح 9). إن هذه التسهيلات مكفولة بضمان بواسطة محفظة استثمار بقيمة دفترية بمبلغ 24.623.801 دينار كويتي وتدار من قبل المؤسسة المالية الأجنبية. وفقاً لشروط اتفاقية التسهيلات، سوف يتم تمويل سداد التسهيلات عن طريق المحصل من بيع استثمارات في محفظة.

14 - دائنون ومطلوبات أخرى

2008	2007	
دينار كويتي	دينار كويتي	
<b>5,837,518</b>	3,350,538	دائنون
<b>1,569,453</b>	1,267,491	محتجزات مستحقة
<b>2,276,116</b>	2,965,581	مصروفات مستحقة
<b>521,884</b>	541,701	تأمينات من المستأجرين ومن نزلاء الفندق ودور الرعاية
<b>1,378,523</b>	618,301	إيجارات مستلمة مقدماً
<b>3,302,788</b>	2,824,641	مكافأة نهاية خدمة للموظفين
<b>143,944</b>	131,119	مخصصات
-	290,167	مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
-	789,129	ضريبة دعم العمالة الوطنية
-	19,703	الزكاة
-	165,000	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
<b>2,477,569</b>	2,289,448	دائنون آخرون
<b>1,154,287</b>	4,595,912	المستحق على شراء عقار استثماري
<b>18,662,082</b>	19,848,731	

15 - قروض بنكية

إن القروض البنكية بالعملة الأجنبية التالية:

2008	2007	
دينار كويتي	دينار كويتي	
<b>31,054,236</b>	25,434,392	دينار كويتي
<b>33,591,800</b>	36,793,921	يورو
<b>3,377,000</b>	2,695,000	ين ياباني
<b>14,563,030</b>	15,812,492	دولار أمريكي
<b>82,586,066</b>	80,735,805	

## 15 - قروض بنكية (تتمة)

تستحق القروض السداد كما يلي:

2008	2007
دينار كويتي	دينار كويتي
أقساط مستحقة خلال سنة واحدة	31,971,915
أقساط مستحقة خلال سنة إلى سنتين	9,646,463
أقساط مستحقة خلال سنتين إلى ثلاثة سنوات	8,244,595
أقساط مستحقة خلال ثلاث سنوات إلى أربعة سنوات	2,348,467
أقساط مستحقة بعد أربعة سنوات	28,524,365
	<u>80,735,805</u>
	<u>29,462,462</u>
	<u>11,723,812</u>
	<u>5,241,922</u>
	<u>5,346,827</u>
	<u>30,811,043</u>
	<u>82,586,066</u>

تستحق القروض السداد على أقساط متساوية على فترات مختلفة حيث تمتد مواعيد استحقاقها حتى 31 ديسمبر 2014.

تحمل القروض بالدينار الكويتي معدلات فائدة متغيرة تتراوح بين 1% إلى 2.25% سنوياً (2007: 1% إلى 2.25% سنوياً) فوق معدل الخصم المعلن من قبل البنك المركزي. يتم إعادة تسعير معدلات الفائدة على هذه القروض عندما يتغير معدل الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي. تحمل القروض بالعملات الأجنبية فائدة بمعدلات متغيرة وثابتة تتراوح بين 1.5% إلى 2.5% سنوياً (2007: 1.5% إلى 1.75% سنوياً) فوق معدل الليبور. يتم إعادة تسعير الفائدة على هذه القروض كل 3 إلى 6 أشهر.

إن القروض البنكية للمجموعة بقيمة دفترية تبلغ 24,181,236 دينار كويتي (2007 : 18,345,000 دينار كويتي) مضمونة بعقارات استثمارية بقيمة دفترية تبلغ 12,073,706 دينار كويتي (2007 : 12,213,115 دينار كويتي) وأرض ملك حر ومباني بقيمة دفترية تبلغ 43,616,591 دينار كويتي (2007 : 31,612,981 دينار كويتي) تملكها المجموعة. هناك قروض بنكية بمبلغ 33,591,800 دينار كويتي (2007 : 36,793,921 دينار كويتي) تم الحصول عليها من قبل شركات تابعة بموجب شروط لا يحق للمقرضين بموجبها الرجوع على الشركة الأم في حال العجز عن السداد.

## 16 - استثمار في شركة زميلة / أرباح مؤجلة

2008	2007
دينار كويتي	دينار كويتي
استثمار في شركة زميلة	40,000,000
استبعاد ربح بيع أصل عقاري	(49,056,614)
تعديل حصة في نتائج شركة زميلة	(447,996)
أرباح مؤجلة	(9,504,610)
الرصيد الافتتاحي	(9,056,614)
حصة في نتائج شركة زميلة للسنة	(447,996)
أرباح مؤجلة	<u>(9,504,610)</u>
	<u>(11,536,572)</u>

إن الاستثمار في شركة زميلة يمثل حصة ملكية المجموعة بنسبة 50% في شركة العاصمة العقارية ش.م.ك. التي يتمثل نشاطها الرئيسي في التطوير العقاري.

خلال سنة 2006، قامت الشركة الأم ببيع أصل عقاري بقيمة دفترية تبلغ 16,536,771 دينار كويتي إلى شركتها الزميلة مما نتج عنه ربح بمبلغ 98,113,228 دينار كويتي الذي سجلت منه الشركة الأم مبلغ 49,056,614 دينار كويتي بعد استبعاد الحصة في الأرباح الخاصة بحصتها في حقوق ملكية الشركة الزميلة. وقد تمت المحاسبة عن الزيادة في الأرباح عن تكلفة الاستثمار في الشركة الزميلة كأرباح مؤجلة وسيتم تسويته مقابل الزيادات المستقبلية في القيمة الدفترية للشركة الزميلة حتى يتم استغلال الأرباح المؤجلة بالكامل.

## 16 - استثمار في شركة زميلة / أرباح مؤجلة (تتمة)

2008	2007
دينار كويتي	دينار كويتي
حصة في الميزانية العمومية للشركات الزميلة:	
الموجودات	61,751,242
المطلوبات	(22,199,238)
صافي الموجودات	39,552,004
تعديل على عقارات قيد التطوير	(49,056,614)
صافي الموجودات بعد التعديل	<u>(9,504,610)</u>
	<u>62,275,634</u>
	<u>(24,307,596)</u>
	<u>37,968,038</u>
	<u>(49,504,610)</u>
	<u>(11,536,572)</u>

## 17 - رأس المال

في 31 ديسمبر 2008، يتكون رأسمال الشركة الأم المصرح والمصدر والمدفوع بالكامل من 398,378,478 سهم قيمة كل سهم 100 فلس (2007: 362,162,253 سهم قيمة كل سهم 100 فلس).

## 18 - أسهم خزائنة

في 31 ديسمبر 2008، احتفظت الشركة الأم بعدد 3,380,000 من أسهمها (2007: 13,123,519)، بما يعادل 0.85% من مجموع رأس المال المصدر كما في ذلك التاريخ (2007: 1.9%). إن القيمة السوقية لهذه الأسهم بتاريخ الميزانية العمومية بلغت 730,080 دينار كويتي (2007: 6,824,230 دينار كويتي). إن احتياطات الشركة الأم المعادلة لتكلفة أسهم الخزائنة قد تم تحديدها على أنها غير قابلة للتوزيع.

## 19 - الاحتياطي القانوني والاحتياطي الاختياري

وفقاً لمتطلبات قانون الشركات التجارية والنظام الأساسي للشركة الأم، يجب تحويل نسبة 10% من ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي القانوني. لا يجب إجراء تحويل في السنة التي تتكبد فيها خسائر. يجوز للشركة الأم أن تقرر وقف هذه التحويلات السنوية عندما يعادل رصيد هذا الاحتياطي 50% من رأس المال المدفوع. إن توزيع هذا الاحتياطي محدد بالمبلغ المطلوب لتوزيع أرباح لا تزيد عن 5% من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا تسمح فيها الأرباح المتراكمة بتأمين هذا الحد.

وفقاً لمتطلبات النظام الأساسي للشركة الأم، يجب تحويل 10% من ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الاختياري. ويجوز وقف هذا التحويل بقرار من الجمعية العمومية. لا ينبغي إجراء تحويل في السنة التي تتكبد فيها خسائر.

## 20 - توزيعات أرباح نقدية / أسهم منحة

اعتمد المساهمون في الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة في 14 أبريل 2008 توزيعات أرباح نقدية بمبلغ 50 فلس (2007: 50 فلس) لكل سهم مجموعها 17,908,437 دينار كويتي (2007: 15,124,830 دينار كويتي)، وأسهم منحة بنسبة 10% (2007: 15%) من رأس المال المدفوع كما في 31 ديسمبر 2007 بمبلغ 3,621,622 دينار كويتي (2007: 4,723,856 دينار كويتي) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2007.

## 21 - برنامج خيارات شراء الأسهم للموظفين

في الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة في 14 أبريل 2008، وافق المساهمون على إصدار 842,775 سهماً بقيمة اسمية 100 فلس لكل سهم وعلاوة إصدار بقيمة 170 فلس لكل سهم وذلك بموجب برنامج خيارات شراء أسهم للموظفين. بعد الموافقة، منح أعضاء مجلس إدارة الشركة الأم والمدراء التنفيذيين عدد 842,775 خيارات تسوية بالأسهم للموظفين المؤهلين تستحق في 15 ديسمبر 2008.

في نهاية فترة الاستحقاق، لم يمارس موظفو الشركة الأم خيارات الأسهم بعد.

## 22 - شركات تابعة

إن تفاصيل الشركات التابعة مبينة فيما يلي:

اسم الشركة	نسبة الملكية		بلد التأسيس	تاريخ البيانات المالية	الأنشطة الرئيسية
	2008	2007			
هدية القابضة ذ.م.م.	90.63%	89.72%	ألمانيا	31 ديسمبر 2008	شركة قابضة
سارك ذ.م.م.	90.63%	89.72%	ألمانيا	31 ديسمبر 2008	تأجير عقارات
دانة ذ.م.م.	90.63%	89.72%	ألمانيا	31 ديسمبر 2008	تشغيل دار رعاية
دانة أمبولانتيه ذ.م.م.	90.63%	89.72%	ألمانيا	31 ديسمبر 2008	تقديم خدمات إلى دار الرعاية
جريدو ذ.م.م.	90.63%	89.72%	ألمانيا	31 ديسمبر 2008	تقديم خدمات
دروبريدج سيكيوريتيز ليمتد	50.00%	50.00%	المملكة المتحدة	30 نوفمبر 2008	تطوير العقارات
إنجليي ليمتد	50.00%	0%	المملكة المتحدة	30 سبتمبر 2008	تطوير العقارات
شركة بنيان الصالحية لإدارة المشاريع ذ.م.م.	100%	100%	الكويت	31 ديسمبر 2008	إدارة مشاريع

## 23 - معاملات مع أطراف ذات علاقة

يمثل الأطراف ذات علاقة المساهمين الرئيسيين والشركات الزميلة وشركات المحاصة وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا للمجموعة وشركات يسيطرون عليها أو يمارسون عليها تأثيراً ملموساً. يتم الموافقة على سياسات تسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة.

إن المعاملات التي تمت مع أطراف ذات علاقة المتضمنة في بيان الدخل المجمع هي كما يلي:

إيرادات إدارة	شركات زميلة دينار كويتي	مساهمين رئيسيين دينار كويتي	أطراف ذات علاقة أخرى دينار كويتي	المجموع	المجموع
				2008	2007
	150,000	-	-	دينار كويتي	دينار كويتي
				<b>150,000</b>	<b>150,000</b>

إن الأرصدة لدى أطراف ذات علاقة المتضمنة في الميزانية العمومية المجمعة هي كما يلي:

مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة مدينو موظفي	شركات زميلة دينار كويتي	مساهمين رئيسيين دينار كويتي	أطراف ذات علاقة أخرى دينار كويتي	المجموع	المجموع
				2008	2007
	1,677,151	7,308	-	دينار كويتي	دينار كويتي
				<b>1,684,459</b>	<b>2,049,337</b>
	-	357,611	149,861	دينار كويتي	دينار كويتي
				<b>507,472</b>	<b>655,366</b>

## مكافأة موظفي الإدارة العليا:

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

مزايا قصيرة الأجل	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
2,022,246	1,454,334
<b>656,263</b>	<b>1,848,103</b>
دينار كويتي	دينار كويتي
<b>2,504,366</b>	<b>3,476,580</b>

## 24 - 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 في تطوير وتأجير العقارات.
- عمليات فندقية : تتمثل في نشاطات الضيافة الفندقية من خلال فندق جي دبليو ماريوت - الكويت وماريوت كورت يارد الكويت ومركز الراية للمؤتمرات - الكويت.
- عمليات دور الرعاية : تتمثل في أنشطة الرعاية التي تقوم بها الشركة التابعة.

24 - المعلومات المالية حسب القطاع (تتمة)

فيما يلي تفاصيل القطاعات المذكورة أعلاه والتي تشكل معلومات القطاعات الأساسية:

31 ديسمبر 2008			
المجموع	عمليات دور رعاية	عمليات فندقية	عمليات عقارية
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
44,146,975	14,975,742	15,991,247	13,179,986
(18,799,472)	(10,869,815)	(5,439,789)	(2,489,868)
25,347,503	4,105,927	10,551,458	10,690,118
(2,031,962)	-	-	(2,031,962)
2,544,012	-	-	2,544,012
(5,180,805)	(1,269,779)	(1,983,616)	(1,927,410)
(3,673,427)	-	-	(3,673,427)
(7,612,882)	(1,319,977)	(2,639,602)	(3,653,303)
(47,629)	(105,542)	-	57,913
9,344,810	1,410,629	5,928,240	2,005,941
175,447			
(7,158,296)			
8,606,288			
(47,894,714)			
391,768			
(36,534,697)			
-			
(36,534,697)			
253,053,116	47,101,424	4,491,286	201,460,406
10,956,432	-	-	10,956,432
264,009,548	47,101,424	4,491,286	212,416,838
146,212,401	35,120,101	2,700,542	108,391,758
18,908,478	190,810	-	18,717,668

24 - المعلومات المالية حسب القطاع (تتمة)

فيما يلي تفاصيل القطاعات المذكورة أعلاه والتي تشكل معلومات القطاعات الأساسية:

31 ديسمبر 2007			
المجموع	عمليات دور رعاية	عمليات فندقية	عمليات عقارية
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
40,802,911	14,742,099	14,317,743	11,743,069
(17,225,126)	(10,194,024)	(5,132,385)	(1,898,717)
23,577,785	4,548,075	9,185,358	9,844,352
(447,996)	-	-	(447,996)
755,382	-	-	755,382
(5,201,549)	(1,274,176)	(1,940,867)	(1,986,506)
-	-	-	-
(8,364,255)	(1,741,765)	(2,400,292)	(4,222,198)
(1,715,775)	(317,121)	(387,816)	(1,010,838)
8,603,592	1,215,013	4,456,383	2,932,196
781,140			
(7,500,382)			
6,129,855			
(4,861,886)			
29,303,609			
32,455,928			
(1,263,999)			
31,191,929			
310,288,545	53,935,458	4,082,442	252,270,645
14,407,638	-	-	14,407,638
324,696,183	53,935,458	4,082,442	266,678,283
162,860,764	38,961,365	4,082,442	119,816,957
19,355,893	134,701	-	19,221,192

شركة الصالحية العقارية ش.م.ك.(مقفلة) وشركاتها التابعة  
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
في 31 ديسمبر 2008

## 24 - المعلومات المالية حسب القطاعات (تتمة)

### معلومات قطاعية ثانوية

تعمل المجموعة في سوقين جغرافيين هما الكويت ودول مجلس التعاون الخليجي وأوروبا . يبين الجدول التالي توزيع الإيرادات والموجودات والإنفاق الرأسمالي لقطاعات المجموعة.

	31 ديسمبر 2008			31 ديسمبر 2007		
	الكويت ودول مجلس التعاون الخليجي	أوروبا	المجموع	الكويت ودول مجلس التعاون الخليجي	أوروبا	المجموع
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
إيرادات	<b>28,583,821</b>	<b>15,563,154</b>	<b>44,146,975</b>	26,060,812	14,742,099	40,802,911
موجودات	<b>213,279,140</b>	<b>50,730,408</b>	<b>264,009,548</b>	272,020,284	52,675,899	324,696,183
إنفاق رأسمالي	<b>18,615,596</b>	<b>292,882</b>	<b>18,908,478</b>	18,844,808	511,085	19,355,893

## 25 - إدارة المخاطر

تمثل المخاطر جزءاً رئيسياً في أنشطة المجموعة ولكن تُدار هذه المخاطر بطريقة التحديد والقياس والمراقبة المستمرة وفقاً لقيود المخاطر والأدوات الرقابية 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، أدوات مالية غير مشتقة مثل القروض البنكية والمستحق للبنوك والمؤسسات المالية والدائنين. إن الغرض الرئيسي لهذه المطلوبات المالية هو تمويل أنشطة العمليات التي تقوم بها المجموعة. إن المجموعة لديها موجودات مالية متنوعة مثل المدينين والنقد والأرصدة لدى البنوك والودائع قصيرة الأجل التي تنتج عن أنشطة عملياتها بصورة مباشرة.

لا تستخدم المجموعة مشتقات الأدوات المالية.

تتمثل المخاطر الرئيسية الناتجة من الأدوات المالية للمجموعة في مخاطر الائتمان و مخاطر أسعار الفائدة على التدفقات النقدية ومخاطر العملات الأجنبية ومخاطر السيولة ومخاطر أسعار الأسهم.

إن مجلس إدارة الشركة الأم واللجنة التنفيذية هما المسئولان الرئيسيان عن الإدارة الشاملة للمخاطر بما في ذلك وضع ومراجعة واعتماد سياسات إدارة كل فئة من هذه المخاطر الموجزة أدناه.

### مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي مخاطر احتمال عدم قدرة أحد أطراف الأداة المالية على الوفاء بالتزاماته مسبباً خسارة مالية للطرف الآخر. تدير المجموعة مخاطر الائتمان عن طريق وضع حدود للأطراف المقابلة من الأفراد ومجموعات الأطراف المقابلة وللقطاعات الجغرافية وقطاعات الأعمال. كما تراقب المجموعة التعرض لمخاطر الائتمان وتقوم بتقييم الجدارة الائتمانية للأطراف المقابلة بصورة مستمرة. إضافة إلى ذلك، تحصل المجموعة على ضمانات متى كان ذلك مناسباً وتحد من فترة التعرض للمخاطر.

شركة الصالحية العقارية ش.م.ك.(مقفلة) وشركاتها التابعة  
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
في 31 ديسمبر 2008

## 25 - إدارة المخاطر (تتمة)

يقتصر تعرض المجموعة للمخاطر على القيمة الدفترية للموجودات المالية المدرجة في تاريخ الميزانية العمومية كما هو موجز أدناه:

	2008	2007
	دينار كويتي	دينار كويتي
أرصدة لدى البنوك	<b>4,886,843</b>	4,459,505
ودائع ثابتة	<b>1,162,900</b>	5,886,303
مدينون (إيضاح 8)	<b>2,082,282</b>	1,785,120
إجمالي التعرض لمخاطر الائتمان	<b>8,132,025</b>	12,130,928

إن التعرض لمخاطر الائتمان على الأرصدة لدى البنوك والودائع الثابتة لا يعتبر جوهرياً، حيث إن الأطراف المقابلة هي مؤسسات مالية ذات سمعة جيدة وملاءة ائتمانية مرتفعة.

لا تتعامل المجموعة إلا مع الأطراف المعروفة وذوي الملاءة الائتمانية. تشترط سياسة المجموعة على جميع العملاء الراغبين في التعامل مع المجموعة وفقاً لشروط الائتمان الخاضع لإجراءات التحقق الائتماني. إضافة إلى ذلك، يتم مراقبة الأرصدة المدينة على أساس مستمر وبالتالي أصبح تعرض المجموعة للديون المدومة غير جوهرياً. إن الحد الأقصى للتعرض لمخاطر طرف مقابل واحد يبلغ 931,135 دينار كويتي (2007: 637,589 دينار كويتي). ليس هناك تركيزات كبيرة لمخاطر الائتمان بالمجموعة.

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

### مخاطر أسعار الفائدة

تنتج مخاطر أسعار الفائدة من احتمال تأثير التغيرات في أسعار الفائدة على الأرباح المستقبلية أو على القيمة العادلة للأدوات المالية. تتعرض المجموعة لمخاطر أسعار الفائدة فيما يتعلق بالأرصدة لدى البنوك والودائع الثابتة والمستحق للبنوك والمؤسسات المالية والقروض البنكية التي تحمل معدلات فائدة ثابتة ومتغيرة. تدير المجموعة المخاطر عن طريق الاحتفاظ بمزيج مناسب من القروض ذات معدلات الفائدة الثابتة والمتغيرة.

يتم مراقبة المراكز بصورة دورية للتأكد من بقاء المراكز في الحدود الموضوعه.

25 - إدارة المخاطر (تتمة)

يوضح الجدول التالي حساسية ربح السنة للتغيرات المحتملة بصورة معقولة في أسعار الفائدة من حيث النقاط الأساسية اعتباراً من بداية السنة. يستند هذا الاحتساب إلى الأدوات المالية للمجموعة المحتفظ بها في تاريخ الميزانية العمومية. مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة. ليس هناك أي تأثير على حقوق الملكية للمجموعة.

التأثير على الربح قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة والزكاة ومكافأة مجلس الإدارة دينار كويتي	الزيادة / النقص في النقاط الأساسية	2008
		دينار كويتي
	25	دينار كويتي
	50-	دينار كويتي
	25	يور
	25-	يور
	50	الدولار الأمريكي
	75-	الدولار الأمريكي
	50	جنيه إسترليني
	25-	جنيه إسترليني
		2007
	25+	دينار كويتي
	50-	دينار كويتي
	25+	يور
	25-	يور
	25+	الدولار الأمريكي
	75-	الدولار الأمريكي
	25+	جنيه إسترليني
	25-	جنيه إسترليني

25 - إدارة المخاطر (تتمة)

مخاطر العملات الأجنبية (تتمة)

إن صافي تعرض المجموعة للمخاطر الجوهري بالنسبة للعملات الأجنبية المرتبطة بالموجودات النقدية بعملات أجنبية ناقصاً المطلوبات النقدية كما في تاريخ الميزانية العمومية المحول إلى الدينار الكويتي وفقاً لأسعار الإقفال هو كما يلي:

2008	2007	
دينار كويتي	دينار كويتي	
المعادل	المعادل	دولار أمريكي
14,161,965	17,014,434	ين ياباني
(3,373,362)	(2,695,000)	يور
1,027,128	1,058,119	جنيه إسترليني
2,255,236	5,996,067	

إن التأثير على الأرباح وحقوق الملكية نتيجة التغير في أسعار صرف العملات الأجنبية بسبب التغيرات في القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات النقدية مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة هو كما يلي:

التأثير في سعر العملات %	التأثير على الأرباح دينار كويتي	التغير في أسعار العملات %	التأثير على حقوق الملكية دينار كويتي	التأثير على حقوق الملكية دينار كويتي
3%	(789,957)	(5.5%)	1,214,815	(3,524,022)
-	(809,607)	-	-	-
1%	31	7%	10,240	1,087,085
(30%)	(616,421)	(4%)	(60,150)	(2,592,951)

مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي المخاطر التي تكمن في عدم قدرة المجموعة على الوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها. تنتج مخاطر السيولة عن الاختلافات في السوق أو تدني درجة الائتمان مما قد يتسبب في نضوب بعض مصادر التمويل على الفور. وللوقاية من هذه المخاطر، قام مجلس إدارة الشركة الأم بتنوع مصادر التمويل وإدارة الموجودات مع أخذ السيولة في الاعتبار، والاحتفاظ برصيد جيد للنقد والنقد المعادل والاستثمارات القابلة للتداول.

مخاطر العملات الأجنبية

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

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

تنتج مخاطر العملات الأجنبية بصورة رئيسية من تعرض المجموعة للمخاطر على استثمارات في أسواق عالمية وقروض بالعملات الأجنبية. تتعرض المجموعة لمخاطر التغيرات في أسعار الدولار الأمريكي والين الياباني واليور والجنيه الإسترليني. لتخفيف تعرض المجموعة لمخاطر العملات الأجنبية، يتم مراقبة التدفقات النقدية بعملات أخرى غير الدينار الكويتي. لا تقوم المجموعة بتغطية مخاطر العملات الأجنبية.

25 - إدارة المخاطر (تتمة)

مخاطر السيولة (تتمة)

يلخص الجدول التالي قائمة استحقاق المطلوبات المالية للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2008 و31 ديسمبر 2007 استناداً إلى المدفوعات التعاقدية غير المخصصة:

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2008	خلال 3 أشهر	6-3 أشهر	12-6 أشهر	أكثر من سنة	المجموع
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
المستحق للبنوك والمؤسسات المالية	44,969,307	-	-	-	44,969,307
دائنون ومصروفات مستحقة	5,054,041	2,839,953	1,181,321	9,586,767	18,662,082
قروض بنكية	2,281,780	2,273,716	26,331,405	55,782,448	86,669,349
<b>مجموع المطلوبات</b>	<b>52,305,128</b>	<b>5,113,669</b>	<b>27,512,726</b>	<b>65,369,215</b>	<b>150,300,738</b>
السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2007	خلال 3 أشهر	6-3 أشهر	12-6 أشهر	أكثر من سنة	المجموع
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
المستحق للبنوك والمؤسسات المالية	51,962,976	5,111,089	5,832,500	-	62,906,565
دائنون ومصروفات مستحقة	996,031	3,622,800	7,544,001	7,685,899	19,848,731
قروض بنكية	7,579,036	1,938,956	1,924,056	81,853,350	93,295,398
<b>مجموع المطلوبات</b>	<b>60,538,043</b>	<b>10,672,845</b>	<b>15,300,557</b>	<b>89,539,249</b>	<b>176,050,694</b>

25 - إدارة المخاطر (تتمة)

مخاطر السيولة (تتمة)

يبين الجدول التالي تاريخ الإنتهاء التعاقدية حسب استحقاق المطلوبات والإلتزامات للمجموعة:

2008	خلال 3 أشهر	12-3 أشهر	5-1 سنوات	المجموع
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
مطلوبات طارئة	16,183	20,197,471	120,991	20,334,644
التزامات	1,000,000	6,597,600	-	7,597,600
<b>المجموع</b>	<b>1,016,183</b>	<b>26,795,071</b>	<b>120,991</b>	<b>27,932,244</b>
2007	خلال 3 أشهر	12-3 أشهر	5-1 سنوات	المجموع
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
مطلوبات طارئة	-	20,469,340	-	20,469,340
التزامات	3,000,000	9,000,000	4,254,738	16,254,738
<b>المجموع</b>	<b>3,000,000</b>	<b>29,469,340</b>	<b>4,254,738</b>	<b>36,724,078</b>

## 25 - إدارة المخاطر (تتمة)

### مخاطر أسعار الأسهم

تنتج مخاطر أسعار الأسهم من التغير في القيمة العادلة للاستثمارات في أسهم. تدار مخاطر أسعار الأسهم من قبل إدارة الاستثمارات المباشرة في الشركة الأم من خلال توزيع الاستثمارات بالنسبة للقطاعات الجغرافية وتركز أنشطة قطاعات الأعمال. تتضمن استثمارات المجموعة في الأسهم الأوراق المالية المدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية ومحفظة الاستثمارات الأجنبية (مدارة من قبل مؤسسة مالية أجنبية) ذات الحساسية للمؤشرات العالمية المعروفة مثل مؤشر طوكيو.

إن التأثير على حقوق الملكية (نتيجة التغير في القيمة العادلة للاستثمارات المتاحة للبيع كما في 31 ديسمبر 2008) نتيجة التغير المحتمل بصورة معقولة في مؤشرات السوق مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة، هو كما يلي:

مؤشرات السوق	2008		2007	
	التغيرات في أسعار الأسهم %	التأثير على حقوق الملكية دينار كويتي	التغيرات في أسعار الأسهم %	التأثير على حقوق الملكية دينار كويتي
الكويت	5+/-	1,124,231	5+/-	1,313,924
عالية	5+/-	73,984	5+/-	3,068,240

لا يوجد أي تأثير على بيان الدخل المجموع حيث إن كافة الاستثمارات مصنفة كاستثمارات متاحة للبيع.

## 26 - القيمة العادلة للأدوات المالية

تستخدم المجموعة ضمن الأعمال العادية الأدوات المالية غير المشتقة. إن القيمة العادلة للقروض تم احتسابها عن طريق خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة وفقاً لأسعار الفائدة المعمول بها. إن القيمة الدفترية للقروض طويلة الأجل والقروض قصيرة الأجل ذات المعدلات المتغيرة تعادل قيمتها العادلة تقريباً. تعادل القروض طويلة الأجل ذات المعدلات الثابتة قيمتها العادلة تقريباً حيث إن معدلات الفائدة المعمول بها للقروض المماثلة لا تختلف اختلافاً جوهرياً عن المعدلات المتعاقد عليها. ترى إدارة الشركة الأم أن القيمة الدفترية لكافة الأدوات المالية الأخرى لا تختلف بصورة جوهرياً عن قيمها العادلة المتوقعة باستثناء ما هو مبين في إيضاح. 9

## 27 - إدارة رأس المال

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

تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء تعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية. للمحافظة على هيكل رأس المال أو تعديله، قد تقوم المجموعة بتعديل مدفوعات توزيعات الأرباح إلى المساهمين أو رد رأس المال إلى المساهمين أو إصدار أسهم جديدة.

تراقب المجموعة رأس المال باستخدام معدل الإقراض وهو صافي الدين مقسوم على إجمالي رأس المال زائداً صافي الدين. تُدرج المجموعة القروض والسُلف والمطلوبات الأخرى التي تحمل فائدة ناقصاً النقد والأرصدة لدى البنوك والودائع الثابتة ضمن صافي الدين. يتضمن رأس المال حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم ناقصاً التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة.

2008		2007	
دينار كويتي		دينار كويتي	
قروض وسلف ومطلوبات أخرى تحمل فوائد	127,550,319	143,012,033	
مطلوبات أخرى	18,662,082	19,848,731	
ناقصاً: النقد والأرصدة لدى البنوك والودائع الثابتة	(7,635,216)	(10,345,808)	
صافي الدين	138,577,185	152,514,956	
حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم	106,290,710	151,122,469	
ناقصاً: التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة	(3,135,277)	4,302,706	
إجمالي رأس المال	103,155,433	155,425,175	
<b>رأس المال وصافي الدين</b>	<b>241,732,618</b>	<b>307,940,131</b>	
معدل الإقراض	57%	50%	

## 28 - مطلوبات محتملة والتزامات رأسمالية

في تاريخ الميزانية العمومية، كان على المجموعة المطلوبات المحتملة والتزامات الرأسمالية التالية:

2008		2007	
دينار كويتي		دينار كويتي	
خطابات ضمان	20,334,644	20,469,340	
رأسمال غير مستدعى لاستثمارات غير مسعرة	-	4,254,738	
مشروع إنشائية	7,597,600	12,000,000	
	27,932,244	36,724,078	

## 29 - أرقام المقارنة

تم إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة بما يتوافق مع طريقة عرض السنة الحالية. إن إعادة التصنيف هذه لم تؤثر على صافي الموجودات أو صافي حقوق الملكية أو صافي النتائج للسنة أو صافي الزيادة / (النقص) في النقد والنقد المعادل المدرجة سابقاً.

