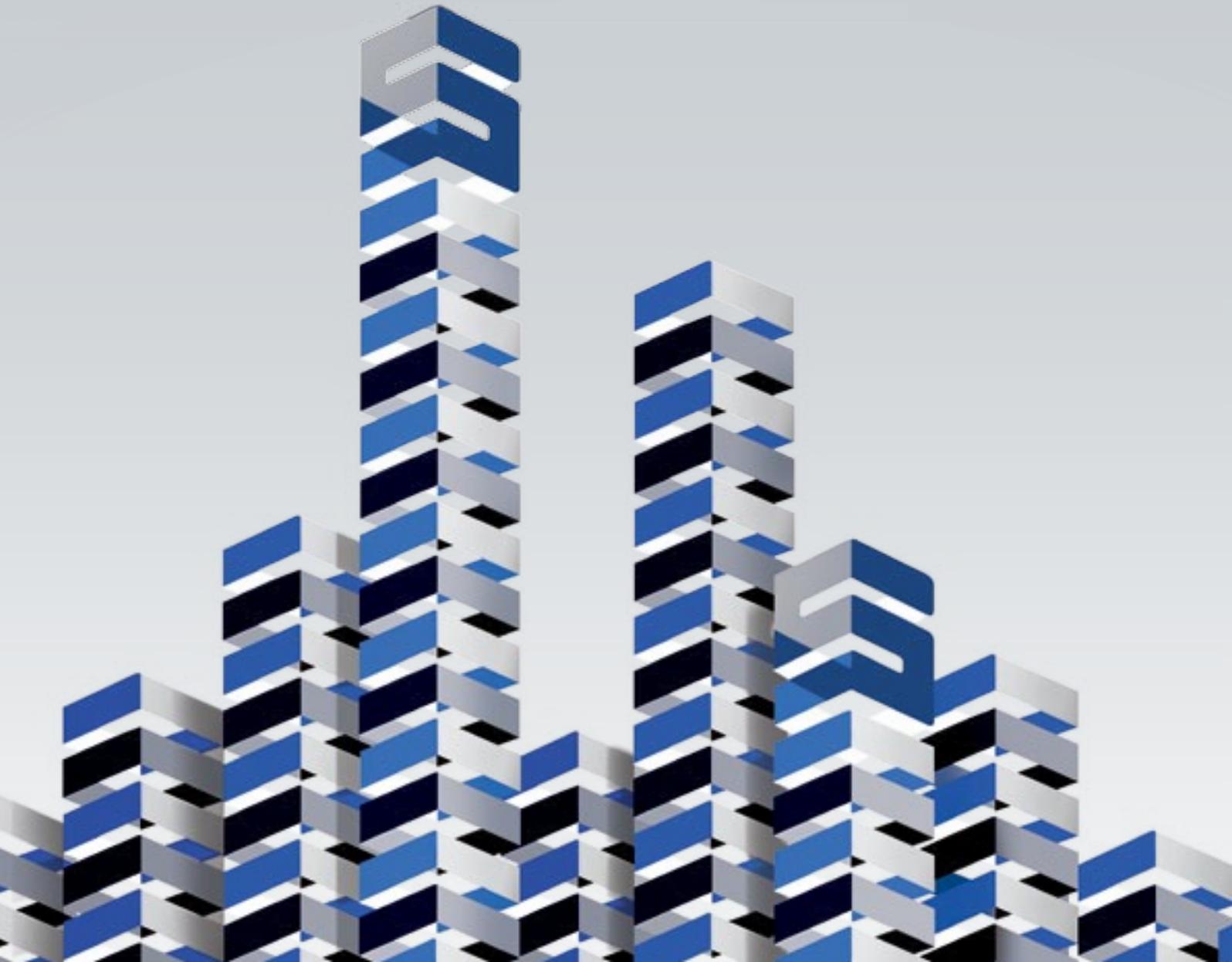




المصالحية

التقرير السنوي 2011



حضرة صاحب السمو الشيخ
صباح الأحمد الجابر الصباح
أمير دولة الكويت



سمو الشيخ
نواف الأحمد الجابر الصباح
ولي العهد



سمو الشيخ
جابر المبارك الحمد الصباح
رئيس مجلس الوزراء

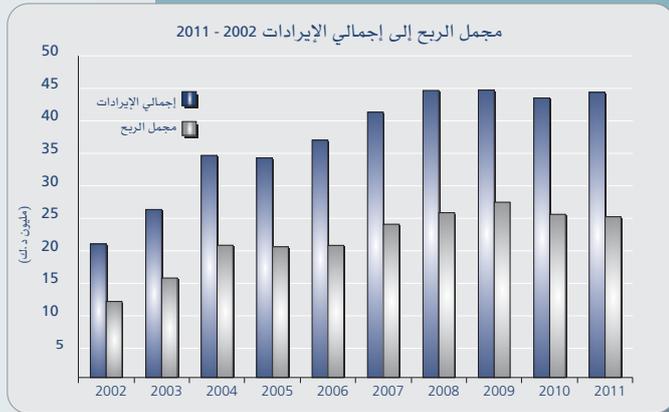
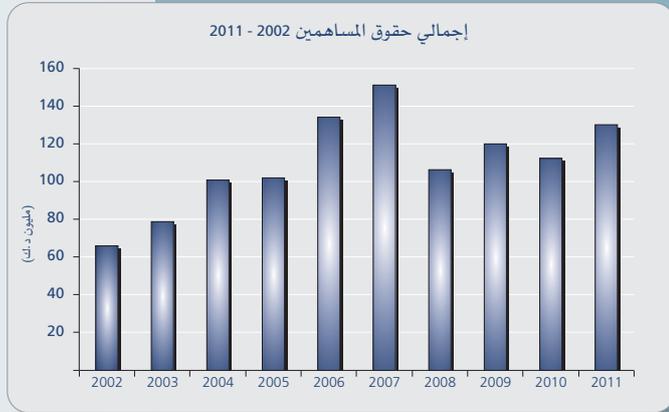
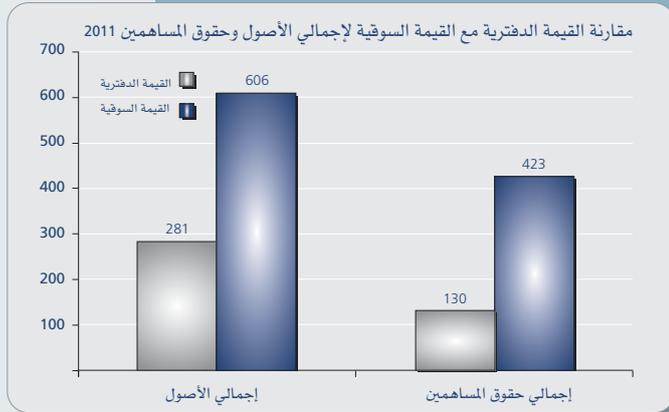
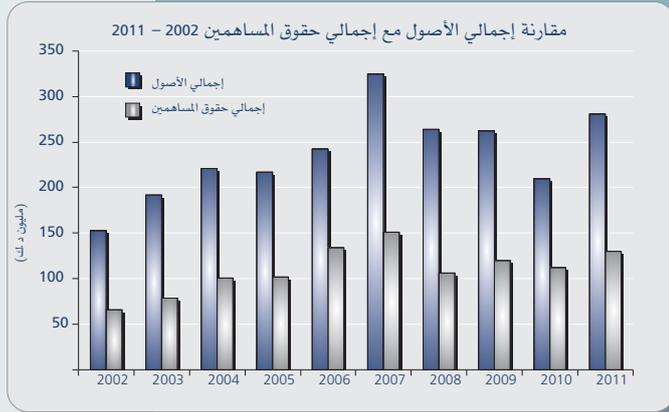


تقرير

5	أعضاء مجلس الإدارة
6	كلمة رئيس مجلس الإدارة
10	تقرير مجلس الإدارة
21	البيانات المالية

- قامت الشركة بتقييم أصولها من قبل مقيمين مستقلين بالسوق الخليجي والأوروبي وقد قدرت القيمة السوقية لإجمالي الأصول بمبلغ 606 مليون دينار كويتي (القيمة الدفترية 281 مليون دينار كويتي)

- تقدر القيمة السوقية العادلة لإجمالي حقوق المساهمين بمبلغ 423 مليون دينار كويتي (القيمة الدفترية 130 مليون دينار كويتي)



أعضاء

مجلس الإدارة

- غازي فهد النفيسي
رئيس مجلس الإدارة العضو المنتدب
- فيصل عبدالمحسن الخترش
نائب رئيس مجلس الإدارة
- أنور عبدالعزيز العصيمي
نائب العضو المنتدب
- أحمد فيصل الزين
عضو مجلس الإدارة
- يوسف عيسى العثمان
عضو مجلس الإدارة
- عبدالرحمن عبدالعزيز البابطين
عضو مجلس الإدارة
- عبدالعزيز غازي النفيسي
عضو مجلس الإدارة
- مرزوق فجحان المطيري
عضو مجلس الإدارة

الإدارة التنفيذية

- غازي فهد النفيسي
رئيس مجلس الإدارة العضو المنتدب
- أنور عبدالعزيز العصيمي
نائب العضو المنتدب
- عبدالعزيز غازي النفيسي
رئيس مجموعة الإستثمار
- هاني عبدالنور
رئيس المجموعة المالية والمحاسبة والموارد البشرية
- ناصر بدر الغانم
مدير المجموعة الإستثمارية
- م. كفاح جرجس
مدير المجموعة الإنشائية
- عبدالناصر بدر التركيت
مدير مجموعة الحاسب الآلي
- محمد خليل المصبيح
مدير المجموعة الحاسوبية
- م. بدر خليفة العدساني
مدير المجموعة العقارية
- علي جاسم أبل
نائب مدير مجموعة الموارد البشرية والشؤون الادارية

كلمة رئيس مجلس الإدارة

العضو المنتدب

حضرات السادة مساهمي شركة الصالحية العقارية الكرام،

تحية طيبة وبعد،،،

يسعدني بداية أن أنقل لكم تحيات كافة أعضاء
مجلس الإدارة، كما ويسرني بالإجابة عنهم أن أضع
بين أيديكم التقرير السنوي والنتائج المالية لشركة
الصالحية العقارية للسنة المالية المنتهية في 31
ديسمبر 2011.



قصيرة الأجل إلى التزامات طويلة الأجل على حجم المطلوبات والتي زادت من 83 مليون دينار كويتي للعام الماضي إلى 150 مليون دينار كويتي للعام الحالي أي بزيادة نسبتها 81%.

كما ارتفعت حقوق الملكية من 111 مليون دينار كويتي للعام الماضي إلى 130 مليون دينار كويتي للعام الحالي أي بزيادة نسبتها 16%، وترجع أسباب هذه الزيادة إلى زيادة رأس مال الشركة.

وبذلك انخفضت القيمة الدفترية إلى 263 فلس للعام الحالي مقارنة مع 275 فلس للعام السابق، وترجع أسباب الانخفاض إلى زيادة رأس مال الشركة وشراء حصة مساهمي شركة العاصمة العقارية.

كما حافظت إيرادات الشركة التشغيلية على استقرارها النسبي حيث بلغت 43.8 مليون دينار كويتي للعام الحالي مقارنة مع 42.9 مليون دينار كويتي للعام الماضي.

مع الأخذ بعين الاعتبار أن جميع البيانات المالية السابقة تم تسجيلها حسب التكلفة التاريخية والمبنية على البيانات المالية لسنة 2011.

أما فيما يتعلق بالقيمة السوقية لإجمالي أصول الشركة والتي تم تقييمها من قبل مقيمين مهنيين محايدين في نهاية سنة 2011 فقد بلغت 606 مليون دينار كويتي وبحقوق ملكية تبلغ 423 مليون دينار كويتي لترتفع بذلك القيمة الدفترية حسب القيمة العادلة للسهم إلى 855 فلس للسهم الواحد.

حيث شهدت سنة 2011 العديد من التطورات الإيجابية لنشاط الشركة بالرغم من سلبية الجو الاقتصادي المحلي العام وانخفاض النشاط العقاري حيث قامت الشركة بزيادة رأس مالها وبنسبة تغطية 98.9% من النسبة المقررة للزيادة وأتت هذه الزيادة لتوفير جزء من السيولة اللازمة لشراء 50.07% من أسهم شركة العاصمة العقارية حيث بلغت ملكية شركة الصالحية العقارية بشركة العاصمة العقارية 99.7%. كما قامت الشركة بتحويل جميع الالتزامات القصيرة الأجل إلى التزامات طويلة الأجل والذي سيعود بالفائدة على الشركة من خلال مد آجال استحقاق ديونها وخفض تكلفة الاقتراض وذلك تطبيقاً لخطةها الرامية إلى أن تكون جميع قروضها والتزاماتها المالية متوافقة مع متطلبات الشريعة الإسلامية حيث بلغت قيمة التسهيلات الإسلامية الائتمانية طويلة الأجل 79.2 مليون دينار كويتي.

وفيما يتعلق بملخص الأداء المالي لسنة 2011 فقد حققت الشركة ربحاً بمقدار 7.1 مليون دينار كويتي أي بربحية بلغت 15.5 فلس للسهم الواحد.

وبلغ إجمالي موجودات الشركة 280 مليون دينار كويتي للعام الحالي بالمقارنة مع 209 مليون دينار كويتي للعام الماضي أي بزيادة 34%، ويرجع السبب الرئيسي لهذه الزيادة إلى شراء حصة مساهمي شركة العاصمة العقارية وتجميع بياناتهم المالية مع بيانات الشركة.

وقد انعكست عملية شراء حصة مساهمي شركة العاصمة العقارية وتحويل الالتزامات

السادة المساهمين،،

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 لاستكمال مسيرة العمل ووضع الخطط المستقبلية للتغلب على التحديات التي نواجهها وبذل المزيد من الجهد والعطاء في سبيل تحقيق النجاح للشركة، متمنياً من الله أن يديم نعمته علينا جميعاً وأن 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 ورئيس مجلس الوزراء الشيخ جابر المبارك الحمد الصباح وحكومته الرشيدة.

وتفضلوا بقبول فائق الإحترام والتقدير،،



غازي فهد النفيسي

رئيس مجلس الإدارة العضو المنتدب

شركة الصالحية العقارية

تقرير
مجلس
الإدارة

الاستثمارات المحلية



مجمع الصالحية التجاري

يحتفظ مجمع الصالحية التجاري بموقعه منذ إنشائه عام 1978، كأحد أهم مجمعات التسوق والمكاتب التجارية في الكويت، حيث يعتبر أول مجمع متعدد ومختص في مجال بيع التجزئة للعديد من الماركات العالمية، وتعرض طوابقه الثلاثة - الدور الأرضي والميزانين الأول والميزانين الثاني - تشكيلة واسعة من ماركات تجارية ومقاهي ومطاعم ذات شهرة عالمية، بينما تتضمن الطوابق العلوية مكاتب فاخرة تشغلها مجموعة من أكبر الشركات والمؤسسات الحكومية والتجارية، وقد ساهمت خطط التحديث والترميم المتواصل للمجمع في الحفاظ على مركزه المتميز بدليل نسبة إشغاله البالغة 100% على مدى ثمانية عشر عاماً على التوالي.

الصالحية بلازا

يقع الصالحية بلازا بالقرب من مجمع الصالحية التجاري حيث يحتل موقعاً متميزاً على سطح مبنى مواقف السيارات المقابل لمجمع الصالحية التجاري من المدخل الرئيسي، ويحتوي بلازا الصالحية على العديد من المقاهي الراقية والمطاعم المتميزة ذات البصمة العالمية، كما تتوسط بلازا الصالحية نافورة مائية تضاء ليلاً ومساحة منسقة بالزهور الجميلة متعددة الألوان مما يضفي لمسة من البهجة والجمال على المكان.

وسرعان ما أصبحت الصالحية بلازا منذ نشأتها في عام 2007، الخيار المفضل للزائرين.

برج السحاب

برج السحاب الذي يتكون من 20 طابقاً للمكاتب التجارية و3 طوابق لمحال بيع التجزئة، لا يزال من أهم الأبراج العمرانية البارزة في مدينة الكويت، ونظراً لموقعه المتميز والخدمات العديدة المقترنة بالمرافق المجاورة له، فإن برج السحاب استمر بحفاظه على معدل إشغال متواصل بنسبة 100% للسنة الثالثة عشرة على التوالي.

فندق جي دبليو ماريوت

يتميز فندق جي دبليو ماريوت بموقعه الكائن في قلب مدينة الكويت، وغالباً ما يكون على رأس أولويات الاختيار للنزلاء من رجال الأعمال والمسؤولين الحكوميين لفخامته وأناقته التي يتمتع بها حسب تصنيف الفنادق ذات الخمسة نجوم، حيث يضم 313 غرفة و73 جناحاً وطابقاً كاملاً للمدراء التنفيذيين مجهز بصالة خاصة ومكتبة، إضافة إلى عدد 5 طوابق مخصصة لرجال الأعمال المسافرين. كما يحتوي الفندق على صالتيين كبيرتين متعددتي الأغراض للحفلات والمؤتمرات، جنباً إلى مساحة إجمالية لصالة الاجتماعات تبلغ 1560 متر مربع، وفي عام 2011 تم تجديد صالة الثريا متعددة الأغراض لتزويدها بخدمات متطورة للمناسبات الاجتماعية والمؤتمرات العالمية، إضافة إلى ذلك فقد تم تحديث خدمات الإنترنت في الفندق من خلال إدخال شبكة إنترنت لاسلكية إلى كافة غرف الضيوف والأماكن العامة، تعزيزاً لسرعة نطاق تردد الإنترنت لتصبح 24 ميغا بايت، أي بمقدار 300 ضعف للسرعة التي كانت متاحة في السابق.

بالإضافة للخيارات المتعددة من قوائم الطعام الطازجة التي تقدمها عادة كل من مطعم لا بريسييري الدولي، ومطعم كي الياباني، ومطعم تيراس غرل ستيك هاوس وأيضاً صالة تي لاونج ذات الشعبية الكبيرة، فقد تم مؤخراً تجديد مطعم كافيه رويال الكائن في قلب مجمع الصالحية التجاري ليكتسي بحلة جديدة، حيث أنه لا يزال الوجهة المفضلة للجميع.

مركز الـراية التجاري

حافظ مركز الـراية التجاري على كونه أحد أهم اختيارات الراغبين بالتسوق لما تتمتع به طوابقه الثلاثة - الدور الأرضي والميزانين الأول والميزانين الثاني - على تشكيلة واسعة من محال بيع التجزئة والأزياء والمقاهي والمطاعم، وبالإضافة لذلك يحتوي برج الـراية الملاصق لمركز الـراية التجاري على 31 طابقاً، وتشمل هذه الطوابق على مكاتب تجارية وأماكن خاصة بالمؤتمرات والفعاليات، بالإضافة إلى بلازا الـراية وفندق كورت يارد ماريوت. ويخدم مركز الـراية التجاري مبنى موقف سيارات متعدد الطوابق يتسع إلى 1400 سيارة.

وخلال عام 2011، تم افتتاح محال جديدة لمراكز تجارية عالمية، والجدير بالذكر أن هذا العام كان زاخراً بمختلف الفعاليات الاجتماعية والثقافية الجديدة التي خدمت واستقطبت العديد من الزائرين إلى المركز.

الـراية بلازا

الـراية بلازا ملاصقة لمجمع الـراية التجاري وقاعة الـراية حيث تقع في الوسط وهي مخصصة لمن يفضل الجلسات الخارجية في العديد من المطاعم والمقاهي ذات السمعة العالمية حيث المساحة المفتوحة المغطاة بمظلات عصرية ونوافير المياه والأرضية المكسوة بالجرانيت الفاخر، والتي تقدر مساحتها بـ 3000 متراً مربعاً، إضافة إلى الإضاءة المبتكرة التي تضئف جمالاً حول المطاعم والمقاهي وهي فعلاً ما يستحقه زبائننا من أجواء لطيفة وممتعة.

برج الـراية

يتكون برج الـراية من 60 طابقاً، بارتفاع 300 متراً ويقوم على خدمته 16 مصعداً ومجهز بنظم تكنولوجيا معلومات حديثة جنباً إلى تشطيبات معمارية عالية الفخامة. ويعلو قمة برج الـراية اتصالات لاسلكية توفر أفضل الخدمات للمستأجرين في البرج. ويضم مكاتب تجارية خالية

من الأعمدة بمساحات تتراوح من 250 متر مربع إلى 740 متر مربع تقريباً.

واستمر النشاط خلال عام 2011 في تأجير المكاتب القليلة الشاغرة المتبقية للعديد من الشركات المحلية والدولية ليصل بذلك معدل الإشغال إلى نسبة 85%.

فندق كورت يارد ماريوت

يمتاز فندق كورت يارد ماريوت بكونه عصري وذو موقع هام في قلب مدينة الأعمال والمال. متصلًا بمجمع الـراية التجاري المعروف بجماله وفخامته. يحتوي الفندق على 264 غرفة، كما يحتوي على 6 غرف راقية مخصصة للاجتماعات ومجهزة بأحدث التقنيات لضمان توفير كافة احتياجات الأعمال للضيوف بسهولة ويسر.

وقد تم خلال العام 2011، إضافة تلفزيونات بشاشة إل سي دي داخل كافة الغرف، كما تم إدخال نظام الإنترنت اللاسلكي في كافة غرف الضيوف والأماكن العامة. وأيضاً زيادة سرعة عرض نطاق تردد الإنترنت إلى 20 ميغابايت أي 300 مرة أسرع مما كانت عليه سابقاً.

ومن جانب آخر تم افتتاح المطعم الهندي سول أند سبايسي، والذي يعد من أشهى وأطيب المطاعم التي تقدم الوجبات بأنواعها المختلفة، والتي تناسب أذواق الزائرين، كما يوجد أيضاً مطعم آتريوم المميز بتقديم بوفيه طعام طوال اليوم، ومقهى تريماسو للوجبات الخفيفة والمشروبات، بالإضافة إلى قاعة آتريوم ذات المناخ المريح. وبالتالي فإن فندق كورت يارد ماريوت يقدم خيارات لا مثيل لها لضيوفه النخبة في البلاد، وتجدر الإشارة إلى أن ورق الجدران في كافة ممرات الفندق قد خضع للتجديد خلال الربع الثالث من عام 2011.

قاعة الراية

تعتبر قاعة الراية من أكبر الصالات المتعددة الأغراض حجماً في دولة الكويت، حيث تقوم على إدارتها مجموعة ماريوت إنترناشيونال، وتمثل القاعة مكاناً ملائماً لعقد الاجتماعات وإقامة الحفلات والمناسبات المتنوعة. تمتاز القاعة بمرافقها الحديثة ومبنى مواقف للسيارات ملاصق لها، وتنوع بوفيات الطعام الشاملة للكثير من المطابخ العالمية المفضلة للمتذوقين، إضافة إلى صالة حفلات بمساحة 1500 متر مربع يمكن تقسيمها إلى ستة أجزاء كبيرة، وبأحجام متعددة حسب الطلب، مما يجعل قاعة الراية الاختيار الأول في الكويت.



مشروع العاصمة

ولقد تم تحديد الفترة من 10 ابريل 2011 إلى 12 مايو 2011 لإكمال عملية الشراء، وعند إغلاق باب الشراء تمكنت شركة الصالحية العقارية من شراء ما نسبته 50.07% من أسهم شركة العاصمة العقارية وبذلك تبلغ إجمالي ملكية شركة الصالحية العقارية بشركة العاصمة العقارية ما نسبته 99.7%.

وسوف تقوم شركة الصالحية العقارية بالعمل جاهدة على إيجاد أفضل السبل والطرق لإعادة إحياء هذا المشروع.

الاستثمارات المحلية الغير عقارية

وعلى صعيد الاستثمارات المحلية غير العقارية الخاصة بالشركة، تقوم إدارة الشركة بشكل متواصل بوضع الاستراتيجيات اللازمة والمناسبة قبل الدخول بأي فرصة استثمارية وكذلك تعمل بشكل دوري على مراجعة هذه الاستراتيجيات لضمان نجاحها وتوافقها مع متطلبات الأوضاع الاقتصادية العالمية والمحلية. ولدى الشركة محفظة استثمارية متنوعة تحتوي على العديد من الأسهم القيادية ذات المستقبل الواعد محلياً وخليجياً.

ومع استمرار الأوضاع الاقتصادية والسياسية غير المستقرة محلياً وإقليمياً وعالمياً والتي بدورها أثرت سلباً على نشاط أسواق الأوراق المالية محلياً وعالمياً، حيث حفلت سنة 2011 بالعديد من العوامل السلبية سياسياً واقتصادياً. ولذلك قامت الشركة خلال سنة 2011 بالتخارج من بعض الاستثمارات حرصاً منها على عدم المخاطرة بمثل تلك الأوضاع ولتوفير السيولة اللازمة للدخول بأي استثمارات مستقبلية مجدية.

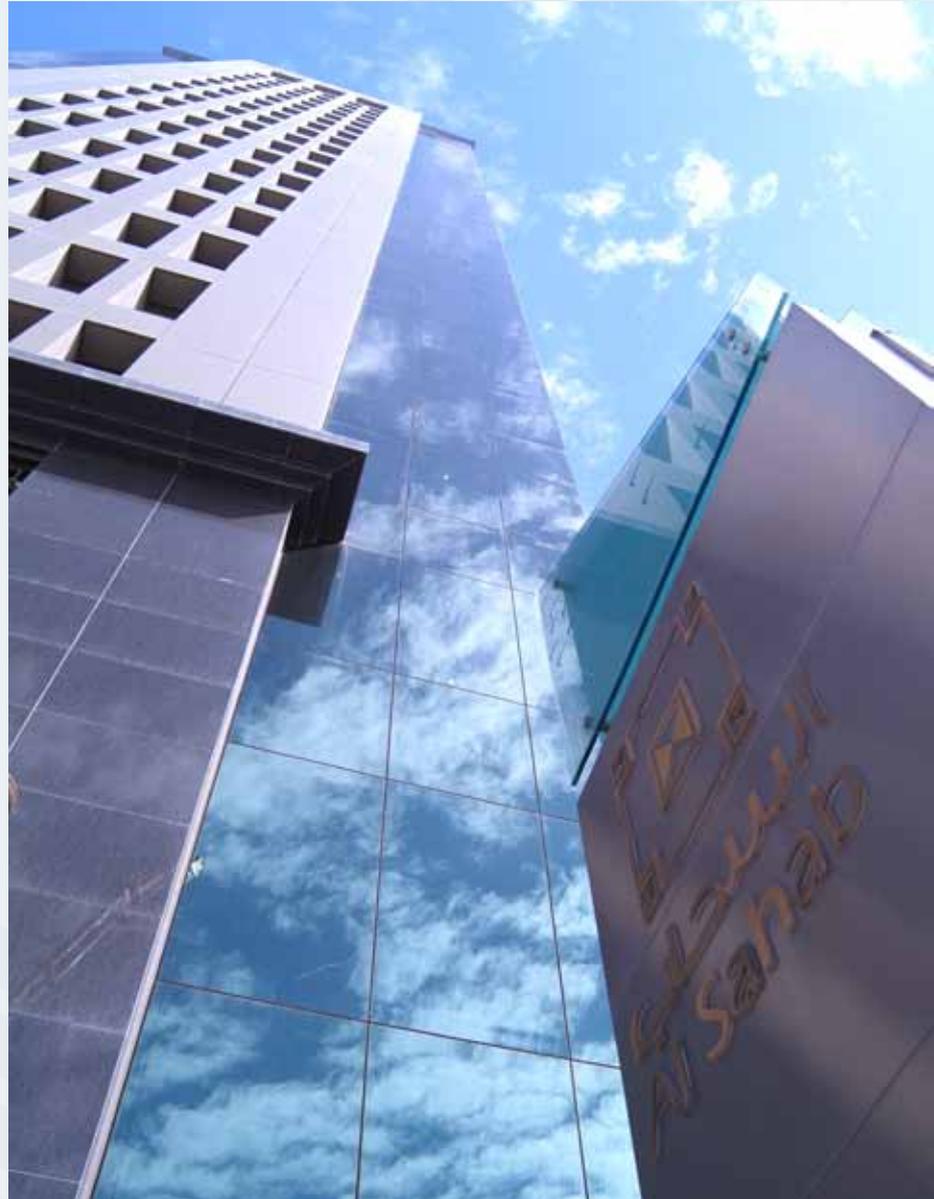
ونظراً للأداء المنخفض بالسوق المحلي، قامت الشركة بتسجيل مخصص انخفاض قيمة استثمار بمبلغ 1.634.606 دينار كويتي.

إن من أهم الأحداث التي واكبت مشروع العاصمة خلال عام 2011 م هي الوصول إلى قناعة شبه مؤكدة بأن الحصول على الموافقات اللازمة لإبرام عقد أملاك الدولة قد تكون بعيدة المنال وهذه الموافقات المذكورة من المرجح بأنها ستتيح لشركة الصالحية العقارية ومن ثم شركة العاصمة العقارية عملية البدء والشروع في تنفيذ احد من أهم وأكبر المشاريع العقارية التي يضطلع القطاع الخاص بتنفيذها في مدينة الكويت.

حيث كان من المقرر أن تصل تكلفة المشروع إلى 240 مليون دينار كويتي، بحيث يكون عاملاً رئيسياً في جعل الواجهة الحضارية لدولة الكويت في مكانة متقدمة مع باقي المشاريع العقارية الخاصة في العاصمة.

وعند تعثر الحصول على عقد أملاك الدولة، ولما كان العقد بين شركة الصالحية العقارية وشركة العاصمة العقارية والذي أبرم بتاريخ 14 نوفمبر 2006 تحت إسم (عقد بيع وتنازل عن مساحات مؤجرة) ينص بأنه بالإضافة إلى بيع العقار المعروف بإسم العاصمة من شركة الصالحية العقارية لصالح شركة العاصمة العقارية والتنازل عن حق الانتفاع عن عقد الإيجار الخاص بمواقف السيارات مع وزارة المالية، ولما كانت الأسباب بعدم تحقيق هذا الطلب خارجة عن إرادة شركة الصالحية العقارية على الرغم من العديد من المحاولات لدى جهات الدولة المختصة وسعينا لتذليل كافة العقبات وإيجاد الحلول اللازمة لها لتسيير الأمور بما يتوافق مع متطلبات جهات الدولة المختلفة وشركة الصالحية العقارية إلى أنه نتيجة إختلاف وجهات النظر فيما بين الجهات الحكومية ذات الإختصاص، لم نتتمكن من الحصول على هذا العقد حتى تاريخه.

وإزاء ما تقدم فإن شركة الصالحية العقارية لا ترى إمكانية الحصول على عقد مواقف السيارات في المستقبل المنظور، ومن مبدأ حسن النية وشرف التعامل والسمعة التجارية والمالية لشركة الصالحية العقارية وهي أحد مؤسسي شركة العاصمة العقارية فإن الشركة وجميع مؤسسي شركة العاصمة العقارية تقدموا بطلب شراء جميع الأسهم العائدة لمساهمي شركة العاصمة العقارية الراغبين في البيع بسعر 100 فلس للسهم.





تقرير
مجلس
الإدارة

الاستثمارات الخارجية

المملكة المتحدة ملكيات شركة كي بي آي

KEY PROPERTY INVESTMENTS

واصل سوق المملكة المتحدة للعقار التجاري إنتعاشه الطفيف خلال النصف الأول من عام 2011، مما عكس مزيج من الأمل والثقة باقتصاد المملكة المتحدة وبأن الاقتصاديات العالمية تبدو قادرة على حل خيوط مشاكلها المالية. ولكن هذه الطاقة ما لبثت أن تباطأت في فترة الصيف وتحديدًا بسبب وجود مخاوف على حالة الاقتصاد البريطاني وأيضًا قضايا شائكة في منطقة اليورو ظهرت بوضوح في كل من اليونان وإيطاليا، هذا بالإضافة إلى انسحاب البنوك من سوق الإقراض خلال الربع الأخير من العام.

حافظت العقارات التجارية والسكنية على قوتها بشكل عام، وبالأخص تلك الواقعة بمدينة لندن، والبرهان على ذلك سوقها النشط وأسعارها المرتفعة. ويرجع سبب ذلك بشكل رئيسي لمبدأ "الهروب للأمان" الذي يتبناه عدد كبير من المستثمرين الأجانب، حيث يُنظر للمملكة المتحدة على أنها لا تزال الملاذ الآمن للاستثمار. ولكن المناطق خارج مدينة لندن وبشكل خاص في السوقين الثانوي والثالث فقد غدت البنوك أكثر صعوبة في إقراضها وتطالب برؤوس أموال أكبر، الأمر الذي ترتب عليه انخفاض في قيم العقارات. وبالمقابل، أصبح المقيمون أكثر حذرًا وتحديدًا عندما يكون هناك شح في المعروض من عقارات التأجير، مما كان له أيضًا الأثر المباشر على انخفاض قيم العقارات.

عملية إعادة التمويل باتت أمرًا في غاية الأهمية للسوق خاصة مع اقتراب موعد تجديد القروض ذات مدة أربعة وخمسة سنوات، حيث تزامن ذلك مع تحول البنوك لتصبح متحفظة للغاية في إعادة التفاوض. إضافة لذلك فهناك عدد من البنوك ممن لديهم محافظ ضخمة تعاني من «قروض صعبة» وتبحث عن مشتريين للقيام إما بشراء القروض فقط أو الأصول بكاملها وذلك من خلال بيع هذه المحافظ.

تركيز كي بي آي بروبيرتيز KPI Properties لا يزال ينصب على تعظيم دخلها من إيجارات الأصول التي تحتويها محفظتها، وذلك من خلال إدارة حصيفة للأصول وأيضًا كسب أرباح من جراء البيع كلما كان ذلك ممكنًا. والشركة تتمتع بمركز جيد مع تدفق ممتاز للدخل، تمت المحافظة عليه وأيضًا زيادته. هذا وتعتزم الشركة مواصلة الكسب من فرص تنمية كل من الإيجارات ورأس المال لكافة مكونات المحفظة وذلك ضمن السوق القائم حاليًا.

في منطقة فاربورو، يتوقع للتطوير العقاري الرئيسي المستهدف على مدى الاثني عشر شهرًا القادمة أن يرى النور على شكل عقار ذو صلة بالترفيه وذلك ضمن مركز كينجزميد للتسوق.

ولقد تم الاتفاق على الشروط مع مشغل سينما حيث يتوقع البدء في تطوير الموقع في منتصف العام 2012 بمجرد الانتهاء من التخطيط. كما سيتم إنشاء وحدات مطعم جديدة، وأيضًا أعمال ترميم وتجديد للأسواق التجارية ومواقف السيارات القائمة حاليًا.

سارت خطط إعادة تطوير مركز التسوق إليفانت آند كاسيل بخطة كبيرة خلال العام 2011، حيث وافقت بلدية ساوثورك على عرض قدمته كي بي آي بروبيرتيز لتحويل المركز بموجب أعمال ترميم مكثفة وتوسعة وأيضًا إنشاءات جديدة. أما تاريخ المتوقع لبدء الأعمال في الموقع فغالبًا ما يكون نهاية عام 2015 من أجل تسوية تعقيدات موافقة سلطة التخطيط وأيضًا تسليم البنية التحتية المطلوبة للنقل العام.

وفي مقدمة أعمال التطوير العقاري هذه تأتي معدلات التشغيل التي لا تزال قوية، مما يدل على أن استراتيجية إدارة الأصول أثبتت نجاحًا فائقًا.

شركة الصالحية للاستثمارات العالمية
بيورما، مدينة بيرمنجهام
BEORMA, BIRMINGHAM

الصالحية في ألمانيا
هدية القابضة

تمتلك شركة الصالحية العقارية نسبة قدرها 90.89% من شركة هدية القابضة التي تمتلك من خلال شركتها التابعة DANA، ثمانية عشر عقار عالي المستوى والذي يختص في مجال تقديم الرعاية المتميزة للمسنين. وتتكون هذه العقارات من مبنى خاص بالإدارة في وسط مدينة هانوفر بالإضافة إلى ثلاثة عشر داراً للعجزة وعدد أربعة دور سكنية للمتقاعدين تشتمل على 1580 وحدة سكنية. وتقع كافة عقارات هدية القابضة في المناطق الشمالية من ألمانيا، حيث أن ملكيتها مسجلة باسم شركة ساريك SAREC وتعتبر شركة تابعة ومملوكة بالكامل لشركة هدية القابضة، إحدى شركات شركة الصالحية العقارية.

أما مجموعة هدية القابضة والتي مقرها الرئيسي في هانوفر HANNOVER ويعمل لديها حوالي 900 موظف. فقد كان تركيز نشاطها على الخدمات والعقارات عالية الجودة، فهي تحرص على تقديم أفضل الظروف المعيشية للمواطنين المسنين.

خلال العام 2011 حاز أول عقار عائد لمجموعة هدية على شهادة أيزو ISO 9001، ومن المقرر على جميع العقارات الأخرى الحصول عليها خلال العامين 2012 و2013. هذا وقد انعكس على تصنيف هدية القابضة في شهر أكتوبر 2011 حيث صنفت في المرتبة الثالثة ضمن أفضل المشغلين لبيوت رعاية كبار السن في كافة أرجاء ألمانيا.

في بداية عام 2011 تبلورت فكرة تصميم وإنشاء مباني سكنية لكبار السن والمتقاعدين في أماكن مختلفة من شمال ألمانيا، وتمتاز هذه المباني بأن تصميمها يكون متشابه أينما كانت، وذلك للسرعة في إنجازها والمحافظة على تكلفة بنائها. ويحتوي كل مبني على 16-18 شقة على أن يتم بيعها بالكامل.

ولتحقيق ذلك تم إنشاء شركة خاصة لهذا المشروع أطلق عليها اسم DANA LIFE STYLE «دانا لايف ستايل»، ومن المتوقع الشروع في إنشاء أول مبني في النصف الثاني من عام 2012 إن شاء الله.

قامت شركة الصالحية العقارية من خلال شركتها التابعة البريطانية إنجليبي المحدودة، والتي تسمى الآن صالحية إنفستمننتس بيرمنجهام ليميتد (INGLEBY LTD) (SIBL) بشراء موقع تبلغ مساحته حوالي 8.000 متر مربع ويقع في قلب برمنجهام بجوار مركز بولرينغ وسيلفريدجز للتسوق.

يحتل الموقع موقعاً استراتيجياً بين شارع برمنجهام الجديد ومحطات شارع موور MOOR STREET القريب من خط السكة الحديدية السريع الثاني الذي اعتمده الحكومة والذي يمثل محطة ربط بين لندن وبرمنجهام. وقد أبدى مجلس بلدية مدينة برمنجهام حماسها لتنفيذ المشروع المقترح الذي يقع ضمن المناطق المصنفة في «خطة المدينة الكبيرة»، ولا يكمن من ضمن المناطق المخصصة للمشاريع في برمنجهام، حيث أن الأمر سيكون ذو فائدة كبيرة للقائنين وللمنطقة ككل.

وفي غضون 18 شهراً تم الموافقة من قبل البلدية لإعادة تطوير مساحة ذات موقع مهجور حيث سيوفر المشروع مساحة تأجيرية إجمالية 59,500 متر مربع تقريبا والتي ستحتوي على مكاتب ومحال تجزئة ملحقة وفندق ذات ارتفاعات جديدة.

ستنفذ SIBL تطوير المشروع على ثلاثة مراحل، ومن المقرر خلال العام 2012 سيتم البدء في المرحلة الأولى بمجرد الموافقة على توقيع عقد مع بنك إتش أس بي سي HSBC وإبرام عقد تأجير مسبق لمساحة تغطي 60% تقريبا من الدخل المقترح.



الصالحية في عُمان

يلعب القطاع العقاري في عُمان دوراً رئيسياً وبارزاً في تحقيق الرؤية المستقبلية لـ "عمان 2020" رؤية تنطوي على خطة اقتصادية التي تدعي لتنويع الاقتصاد بعيداً عن النفط.

وقد أولت الحكومة العمانية مدينة صحار اهتماماً خاصاً، ووضعتها في أولويات أهداف الرؤية المستقبلية للاقتصاد العماني عام 2020 فخصصت الكثير من المبالغ والموازنات المالية لتجعل منها منطقة اقتصادية واستثمارية. وذلك من خلال وضع خطة للتنمية تشتمل على تشييد حرم جامعي وتوسعة الحرم الجامعي الحالي وإنشاء مشروع سكة الحديد بطول يبلغ حوالي 200 كيلومترا وتمتد من خلال خط يربط صحار وبركة والدقم بالإضافة الى تخصيص منطقة حرة.

ولهذا فقد ارتأت شركة الصالحية العقارية الدخول في الاستثمار العقاري في سلطنة عمان بشراء إحدى عشرة قطعة من الأراضي حيث تبلغ مساحتها 135.000 متر مربع بقيمة إجمالية حوالي 4.749.309 دينار كويتي. ومن المتوقع زيادة قيمة الأراضي بمجرد الانتهاء من وضع خطة التنمية.

وفي 2011 استكملت الصالحية من تغيير استخدام أحد الأراضي والتي تبلغ مساحتها 21.614 متر مربع الواقعة في الصويحرة في ولاية صحار من زراعي إلى سكني/تجاري. هذا وتقوم الشركة حالياً في بحث ودراسة أفضل استغلال لهذه الأراضي.

نظم المعلومات

يحرص فريق ادارة نظم المعلومات في شركة الصالحية العقارية على تقديم خدمات وحلول عالية الجودة إلى مستخدميها. وفي العام 2011، تم تطوير سعة التخزين لنظام البريد الإلكتروني باستخدام برنامج متطور من خلال شركة مايكروسوفت وهو MS Exchange 2010، وكذلك إضافة ميزة الدعم الفني من خلال عمليات النسخ الاحتياطي لكل الملفات الهامة والحيوية التي يتم استخدامها بشكل يومي، وتماشياً مع التزام فريق ادارة نظم المعلومات في تعزيز تكنولوجيا المعلومات، وهناك موقع إلكتروني خاص بشركة الصالحية العقارية الذي سيوفر معلومات يتم تحديثها بشكل دوري للاطلاع على أحدث الفعاليات والعروض في العقارات التابعة للشركة.

الموارد البشرية

تترسخ لدى شركة الصالحية العقارية القناعة بأن إدارة الموارد البشرية هي من ضمن الوظائف الإدارية الأكثر أهمية في أي مؤسسة تجارية، لذا تحرص الشركة على تزويد وتوفير أحدث نظم المهارات والمعرفة للأفراد العاملين بها من خلال المشاركة في برامج تدريبية دولية ومحلية للوقوف على أحدث النظم والإجراءات واللوائح المتعلقة بالتطوير الإداري والتدريب للموظفين.

ولقد وسعت شركة الصالحية العقارية من سياسة التكوين لديها لتغطي مواردها البشرية بعمالة وطنية مؤهلة، الأمر الذي يؤكد التزام الشركة تجاه الاستثمار في العنصر البشري الوطني وتوفير فرص العمل المناسبة لهم.



البيانات المالية

22	تقرير مراقبي الحسابات إلى السادة المساهمين
24	بيان الدخل المجمع
25	بيان الدخل الشامل المجمع
26	بيان المركز المالي المجمع
27	بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
28	بيان التدفقات النقدية المجمع
29	إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين

إلى السادة المساهمين

شركة الصالحية العقارية ش.م.ك. (مقفلة)

تقرير حول البيانات المالية المجمعة

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

مسؤولية الإدارة عن البيانات المالية المجمعة

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

مسؤولية مراقبي الحسابات

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

يشتمل التدقيق على تنفيذ إجراءات للحصول على أدلة تدقيق حول المبالغ والإفصاحات التي تتضمنها البيانات المالية المجمعة. تستند الإجراءات المختارة إلى تقدير مراقبي الحسابات، بما في ذلك تقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة سواء كانت تلك الأخطاء بسبب الغش أو الخطأ. عند تقييم هذه المخاطر، يأخذ مراقبو الحسابات في الاعتبار أدوات الرقابة الداخلية المتعلقة بإعداد 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.

باعتقادنا 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 2011 وعن أدائها المالي وتدفعاتها النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

في رأينا أيضاً أن الشركة الأم تحتفظ بدفاتر محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يتعلق بهذه البيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في هذه الدفاتر، وأنها 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 2011 مخالفات لقانون الشركات التجارية لعام 1960 والتعديلات اللاحقة له أو النظام الأساسي للشركة الأم على وجه قد يكون له تأثير مادي على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

علي عبد الرحمن الحساوي

مراقب حسابات مرخص فئة (أ) رقم 30

Rödl الشرق الأوسط

برقان - محاسبون عالميون

وليد عبد الله العصيمي

سجل مراقبي الحسابات رقم 68 فئة أ

من العيبان والعصيمي وشركاهم

عضو في إرنست ويونغ

7 مارس 2012

الكويت

2010	2011	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
42,995,724	43,854,456		إيرادات
(17,894,944)	(18,130,433)		تكاليف تشغيل
25,100,780	25,724,023		مجمل الربح
1,163,735	1,748,062	8	حصة في نتائج شركة محاصة
(1,427,815)	(582,378)		حصة في نتائج شركة زميلة
(4,535,700)	(3,878,087)		مصروفات عمومية وإدارية
(6,238,917)	(6,241,945)	10,11	استهلاك
(823,324)	(758,358)		مصروفات بيع وتسويق
8,878,706	1,542,106	3	إيرادات استثمارات
(331,031)	(8,489)		خسارة تحويل عملات أجنبية
245,843	45,408		إيرادات فوائد
206,328	437,345		إيرادات أخرى
(4,157,730)	(1,894,024)	7	خسارة انخفاض قيمة موجودات مالية متاحة للبيع
(2,541,349)	(1,785,312)	10	خسارة انخفاض قيمة عقارات استثمارية
(4,719,480)	(6,006,416)		تكاليف تمويل
10,820,046	8,341,935		الربح قبل الضرائب
(461,006)	(748,504)		الضرائب الخارجية
			الربح قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
			وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة
10,359,040	7,593,431		ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(97,140)	(68,119)		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(264,435)	(187,690)		ضريبة دعم العمالة الوطنية
(107,933)	(68,119)		الزكاة
(120,000)	(120,000)	19	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
9,769,532	7,149,503		ربح السنة
			الخاص بـ :
10,203,837	7,174,133		مساهمي الشركة الأم
(434,305)	(24,630)		الحصص غير المسيطرة
9,769,532	7,149,503		
			ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة
24.7 فلس	15.5 فلس	4	بمساهمي الشركة الأم

شركة الصالحية العقارية ش.م.ك. (مقفلة) وشركاتها التابعة
بيان الدخل الشامل المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2011

2010	2011	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
9,769,532	7,149,503		ربح السنة
			إيرادات (خسائر) شاملة أخرى:
(11,110,556)	(152,211)		صافي الحركة في التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة
(5,240,650)	(1,041,853)	3	أرباح محققة من بيع موجودات مالية متاحة للبيع
4,157,730	1,782,899	7	خسارة انخفاض القيمة محولة إلى بيان الدخل المجمع
(1,406,880)	32,345		فروق تحويل عملات أجنبية ناتجة من ترجمة عمليات أجنبية
(13,600,356)	621,180		الإيرادات (الخسائر) الشاملة الأخرى للسنة
(3,830,824)	7,770,683		إجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة للسنة
			الخاصة بـ:
(3,013,610)	7,695,961		مساهمي الشركة الأم
(817,214)	74,722		الحصص غير المسيطرة
(3,830,824)	7,770,683		

2010	2011	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
7,384,622	4,517,511	5	الموجودات
-	3,275,925		النقد والنقد المعادل
305,110	334,955		ودائع ثابتة
6,434,726	4,754,484	6	بضاعة
23,405,050	22,975,563	7	مدينون وموجودات أخرى
10,290,764	10,439,964	8	موجودات مالية متاحة للبيع
66,078,372	143,038,397	10	حصة في شركة محاصة
95,785,162	91,438,106	11	عقارات استثمارية
			عقارات ومعدات
<u>209,683,806</u>	<u>280,774,905</u>		مجموع الموجودات
			المطلوبات والأرباح المؤجلة وإجمالي حقوق الملكية
			المطلوبات
1,399,085	14,609,561	12	المستحق للبنوك ومؤسسة مالية
17,304,659	15,019,277	13	دائنون ومطلوبات أخرى
44,376,959	41,160,589	14	تمويل تجاري
20,000,000	79,250,000	15	تمويل إسلامي
<u>83,080,703</u>	<u>150,039,427</u>		إجمالي المطلوبات
14,354,122	-	9	الأرباح المؤجلة
			حقوق الملكية
40,592,531	51,272,341	16	رأس المال
27,524,906	35,055,163		علاوة إصدار أسهم
(3,439,031)	(3,941,495)	17	أسهم خزينة
1,807,235	1,817,810	17	احتياطي أسهم الخزينة
19,727,484	20,489,290	18	احتياطي قانوني
19,727,484	20,489,290	18	احتياطي اختياري
9,667,784	8,315,941		أرباح مرحلة
(1,425,588)	(836,753)		احتياطي القيمة العادلة
(2,472,526)	(2,539,533)		احتياطي تحويل عملات أجنبية
111,710,279	130,122,054		حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
538,702	613,424		الحصص غير المسيطرة
<u>112,248,981</u>	<u>130,735,478</u>		إجمالي حقوق الملكية
<u>209,683,806</u>	<u>280,774,905</u>		مجموع المطلوبات والأرباح المؤجلة وإجمالي حقوق الملكية



فيصل عبد المحسن الخترش
نائب رئيس مجلس الإدارة



غازي فهد النفيسي
رئيس مجلس الإدارة العضو المنتدب

شركة الصالحية العقارية ش.م.ك. (مقفلة) وشركاتها التابعة
بيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2011

الخاصة بمساهمي الشركة الأم																								
مجموع حقوق الملكية	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	احتياطي تحويل عملات أجنبية	دينار كويتي	احتياطي القيمة العادلة	دينار كويتي	دينار كويتي	احتياطي شراء أسهم الموظفين	دينار كويتي	احتياطي عام	دينار كويتي	احتياطي اختياري	دينار كويتي	احتياطي قانوني	دينار كويتي	احتياطي الخزينة	أسمم الخزينة	إصدار أسهم	علاوة رأس المال	دينار كويتي	دينار كويتي	رأس المال	
112,248,981	538,702	111,710,279	(2,472,526)	(2,472,526)	(1,425,588)	9,667,784	-	-	-	19,727,484	19,727,484	1,807,235	(3,439,031)	27,524,906	40,592,531	الرصيد في 1 يناير 2011								
7,149,503	(24,630)	7,174,133	-	-	-	7,174,133	-	-	-	-	-	-	-	-	-	ربح السنة								
621,180	99,352	521,828	(67,007)	(67,007)	588,835	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	إيرادات شاملة أخرى								
7,770,683	74,722	7,695,961	(67,007)	(67,007)	588,835	7,174,133	-	-	-	-	-	-	-	-	-	إجمالي الإيرادات الشاملة								
17,570,600	-	17,570,600	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	الزيادة في رأس المال (إيضاح 16)								
(630,179)	-	(630,179)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	شراء أسهم خزينة								
138,290	-	138,290	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10,575	127,715	-	-	بيع أسهم خزينة								
1,432,409	-	1,432,409	-	-	-	-	-	-	1,432,409	-	-	-	-	-	-	خيارات شراء أسهم للموظفين (إيضاح 20)								
-	-	-	-	-	-	792,942	(1,432,409)	-	-	-	-	-	-	-	-	خيارات شراء أسهم للموظفين تم ممارستها (إيضاح 20)								
(7,795,306)	-	(7,795,306)	-	-	-	(7,795,306)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح (إيضاح 19)								
-	-	-	-	-	-	(1,523,612)	-	-	-	-	-	-	761,806	-	-	الحول إلى الاحتياطيات								
130,735,478	613,424	130,122,054	(2,539,533)	(2,539,533)	(836,753)	8,315,941	-	-	-	20,489,290	20,489,290	1,817,810	(3,941,495)	35,055,163	51,272,341	الرصيد في 31 ديسمبر 2011								
121,330,268	1,355,916	119,974,352	(1,448,555)	(1,448,555)	10,767,888	2,282,984	-	4,250,000	-	18,648,149	18,648,149	1,807,235	(2,428,530)	27,524,906	39,922,126	الرصيد في 1 يناير 2010								
9,769,532	(434,305)	10,203,837	-	-	-	10,203,837	-	-	-	-	-	-	-	-	-	ربح السنة								
(13,600,356)	(382,909)	(13,217,447)	(1,023,971)	(1,023,971)	(12,193,476)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	خسائر شاملة أخرى								
(3,830,824)	(817,214)	(3,013,610)	(1,023,971)	(1,023,971)	(12,193,476)	10,203,837	-	-	-	-	-	-	-	-	-	إجمالي الخسائر الشاملة								
(1,010,501)	-	(1,010,501)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	شراء أسهم خزينة								
1,582,156	-	1,582,156	-	-	-	-	-	-	1,582,156	-	-	-	-	-	-	خيارات أسهم للموظفين (إيضاح 20)								
-	-	-	-	-	-	(1,582,156)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	خيارات شراء أسهم للموظفين تم ممارستها (إيضاح 20)								
(5,822,118)	-	(5,822,118)	-	-	-	(5,822,118)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح (إيضاح 19)								
-	-	-	-	-	-	(2,158,670)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	الحول إلى الاحتياطيات								
-	-	-	-	-	-	4,250,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	الحول من الاحتياطي (إيضاح 18)								
112,248,981	538,702	111,710,279	(2,472,526)	(2,472,526)	(1,425,588)	9,667,784	-	-	-	19,727,484	19,727,484	1,807,235	(3,439,031)	27,524,906	40,592,531	الرصيد في 31 ديسمبر 2010								

إن الإيضاحات المرتبطة من 1 إلى 27 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة

شركة الصالحية العقارية ش.م.ك. (مقفلة) وشركاتها التابعة
بيان التدفقات النقدية المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2011

2010	2011	إيضاحات	أنشطة العمليات
دينار كويتي	دينار كويتي		
10,359,040	7,593,431		الربح قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(879,175)	(1,227,798)	8	وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
1,427,815	582,378		تعديلات ل:
6,238,917	6,241,945	10,11	حصة في نتائج شركة محاصة بالصافي بعد الضرائب ذات الصلة
630,200	494,671		حصة في نتائج شركة زميلة
(8,878,706)	(1,542,106)	3	استهلاك
(5,296)	-		مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
331,031	8,489		إيرادات استثمار
(245,843)	(45,408)		ربح بيع عقارات
4,719,480	6,006,416		خسارة تحويل عملات أجنبية
4,157,730	1,894,024	7	إيرادات فوائد
2,541,349	1,785,312	10	تكاليف تمويل
			خسارة انخفاض قيمة موجودات مالية متاحة للبيع
			خسارة انخفاض قيمة عقارات استثمارية
20,396,542	21,791,354		التغيرات في موجودات ومطلوبات التشغيل:
31,770	(29,845)		بضاعة
3,192,848	1,707,017		مدينون وموجودات أخرى
13,111	(3,695,149)		دائنون ومطلوبات أخرى
23,634,271	19,773,377		النقد الناتج من العمليات
(429,118)	(175,544)		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة
(35,015)	(97,140)		حصة مؤسسة الكويت للدعم العلمي مدفوعة
(202,295)	(269,462)		ضريبة دعم العمالة الوطنية مدفوعة
(76,514)	(104,814)		زكاة مدفوعة
(135,000)	(120,000)		مكافأة أعضاء مجلس الإدارة مدفوعة
22,756,329	19,006,417		صافي النقد الناتج من أنشطة العمليات
-	(41,765,952)	9	أنشطة الاستثمار
(3,488,367)	(2,334,312)		حيازة شركة تابعة، بصافي التدفقات النقدية
32,770,845	2,500,463		شراء موجودات مالية متاحة للبيع
(3,334,140)	(1,758,174)	10,11	المحصل من بيع موجودات مالية متاحة للبيع
70,818	98,746		إضافات إلى عقارات استثمارية وعقارات ومعدات
3,638,056	500,253		المحصل من بيع عقارات استثمارية وعقارات ومعدات
-	872,000	8	إيرادات استثمار مستلمة
245,843	53,999		توزيعات أرباح مستلمة من شركة محاصة
-	(3,275,925)		إيرادات فوائد مستلمة
			ودائع ثابتة
29,903,055	(45,108,902)		صافي النقد المستخدم في أنشطة الاستثمار
-	17,570,600		أنشطة التمويل
670,405	639,467		إصدار رأس مال
(1,010,501)	(630,179)		المحصل من إصدار رأس المال بموجب برنامج خيارات شراء أسهم للموظفين
-	138,290		شراء أسهم خزينة
21,491,428	25,000,000		المحصل من بيع أسهم خزينة
(31,651,116)	(18,921,354)		المحصل من تمويلات تجارية وإسلامية مستلمة
(12,447,713)	166,624		تمويلات تجارية وإسلامية مسددة
(4,718,281)	(5,976,704)		المستحق من مؤسسة مالية مستلم (مدفوع)
(5,744,543)	(7,795,306)		تكاليف تمويل مدفوعة
			توزيعات أرباح مدفوعة
(33,410,321)	10,191,438		صافي النقد الناتج من أنشطة التمويل
19,249,063	(15,911,047)		(النقص) الزيادة في النقد والنقد المعادل
(13,008,964)	6,240,099		النقد والنقد المعادل في بداية السنة
6,240,099	(9,670,948)	5	النقد والنقد المعادل في نهاية السنة

1 - معلومات الشركة

تم التصريح بإصدار البيانات الماليّة المجمعة لشركة الصالحيّة العقارية ش.م.ك. (مقفلّة) ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة ("المجموعة") للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2011 وفقاً لقرار مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 7 مارس 2012. إن الجمعية العمومية لمساهمي الشركة الأم لها صلاحية تعديل هذه البيانات الماليّة المجمعة بعد إصدارها.

تتكون المجموعة من شركة الصالحيّة العقارية ش.م.ك. (مقفلّة) وشركاتها التابعة المبينة في الإيضاح 21.

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

إن عنوان مكتب الشركة الأم المسجل هو مجمع الصالحيّة، شارع محمد ثيان الغانم ص.ب 23413 الصفاة 13095 الكويت.

2.1 - أساس الإعداد

بيان الالتزام

تعد البيانات الماليّة المجمعة وفقاً للمعايير الدوليّة للتقارير الماليّة الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدوليّة، ووفقاً لمتطلبات القرار الوزاري رقم 18 لعام 1990 ذات الصلة.

أساس الإعداد

تعد البيانات الماليّة المجمعة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخيّة المعدلة لتشمل إعادة تقييم الموجودات الماليّة المتاحة للبيع وفقاً للقيمة العادلة.

تم عرض البيانات الماليّة المجمعة بالدينار الكويتي الذي يمثل العملة الرئيسيّة وعملة العرض للشركة الأم.

2.2 - أساس التجميع

تتضمن البيانات الماليّة المجمعة البيانات الماليّة للشركة الأم للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2011 والبيانات الماليّة لشركاتها التابعة التي تم إعدادها بتاريخ لا يتجاوز فترة ثلاثة أشهر قبل نهاية السنة للشركة الأم كما هو مبين في إيضاح 20.

إن الشركات التابعة هي تلك الشركات التي تسيطر عليها الشركة الأم. وتبدأ السيطرة عندما يكون للشركة الأم القدرة، بطريقة مباشرة أو غير مباشرة، على التحكم بالسياسات الماليّة والتشغيليّة للمنشأة للاستفادة من أنشطتها. يتم تجميع الشركات التابعة بالكامل منذ تاريخ الحيّزة، وهو تاريخ حصول الشركة الأم على السيطرة، ويستمر التجميع حتى تاريخ توقف هذه السيطرة. يتم إدراج نتائج الشركات التابعة التي تم حيّزتها أو بيعها خلال السنة ضمن بيان الدخل المجمع من تاريخ الحيّزة أو حتى تاريخ البيع، متى كان ذلك مناسباً.

يتم تجميع البيانات الماليّة للشركات التابعة على أساس كل بند بإضافة البنود المماثلة للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات. يتم عند التجميع استبعاد كافة الأرصدة والمعاملات فيما بين المجموعة بما في ذلك الأرباح والخسائر غير المحققة وتوزيعات الأرباح الناتجة من المعاملات بين شركات المجموعة. يتم إجراء التعديلات للسياسات المحاسبية غير الموحدة.

تمثل الحصص غير المسيطرة صافي الموجودات (باستثناء الشهرة) للشركات التابعة المجمعة غير المتعلقة بصورة مباشرة أو غير مباشرة بمساهمي الشركة الأم. إن الخسائر ضمن شركة تابعة تتعلق بالحصص غير المسيطرة حتى في حالة أن هذه النتائج ضمن رصيد عجز.

2.2 - أساس التجميع (تتمة)

يتم المحاسبة عن التغيير في حصة الملكية لشركة تابعة، مع عدم فقدان السيطرة، كمعاملة حقوق ملكية. إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها:

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

2.3 - التغييرات في السياسات المحاسبية

إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه البيانات المالية المجمعة مماثلة لتلك المستخدمة في السنة السابقة باستثناء تطبيق المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة التالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية الصادرة ولجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية خلال السنة:

- معيار المحاسبة الدولي 24: إفصاحات الطرف ذي علاقة
- معيار المحاسبة الدولي 32: العرض - تصنيف حقوق الإصدار (تعديل)
- معيار المحاسبة الدولي 19: سداد المطلوبات المالية بأدوات حقوق الملكية
- تحسينات المعايير الدولية للتقارير المالية (صادرة في مايو 2010)

معيار المحاسبة الدولي 24: إفصاحات الطرف ذي علاقة (يسري للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2011)

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلاً على معيار المحاسبة الدولي 24 والذي يوضح تعريف الطرف ذي علاقة. يركز التعريف الجديد على الرؤية المتماثلة للعلاقات مع الطرف ذي علاقة كما يبين الظروف التي يمكن فيها للموظفين وموظفي الإدارة العليا أن يؤثروا على علاقة الطرف ذي علاقة بالمنشأة. إضافةً إلى ذلك، يقدم التعديل إعفاءً من متطلبات الإفصاح العامة للطرف ذي علاقة بشأن المعاملات مع الحكومة والشركات التي تسيطر عليها نفس الحكومة أو تمارس عليها سيطرة مشتركة أو تأثيراً ملموساً كمنشأة تقوم بإعداد تقارير. إن تطبيق التعديل لم يكن له أي تأثير على المركز أو الأداء المالي للمجموعة.

معيار المحاسبة الدولي 32: الأدوات المالية: العرض - تصنيف إصدار الحقوق (يسري للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 فبراير 2010)

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلاً ينقح تعريف الالتزام المالي في معيار المحاسبة الدولي 32 حتى يمكن المنشآت من تصنيف إصدار الحقوق وبعض الخيارات أو الكفالات كأدوات حقوق ملكية. يسري التعديل على الحالات التي يتم فيها إعطاء الحقوق حسب الحصة إلى كافة المالكين الحاليين من نفس الفئة لأدوات حقوق الملكية غير المشتقة بالمنشأة، أو حيازة عدد ثابت من أدوات حقوق ملكية المنشأة مقابل مبلغ ثابت بأي عملة. إن تطبيق التعديل لم يكن له أي تأثير على المركز أو الأداء المالي للمجموعة حيث لا يوجد لدى المجموعة هذه الفئات من الأدوات.

تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 19: سداد المطلوبات المالية بأدوات حقوق الملكية (يسري اعتباراً من 1 يوليو 2010)

يوضح التفسير أن أدوات حقوق الملكية المصدرة إلى دائن لسداد التزام مالي يؤهل كمقابل مدفوع. تقاس أدوات حقوق الملكية المصدرة بقيمتها العادلة. في حالة تعذر قياس قيمة أدوات حقوق الملكية المصدرة بصورة موثوقة منها، يتم قياسها بالقيمة العادلة للالتزام الذي يتم سداها. يتم إدراج أي ربح أو خسارة ضمن الأرباح أو الخسائر على الفور. إن تعديل هذا التفسير ليس له تأثير على المركز أو الأداء المالي للمجموعة.

2.3 - التغييرات في السياسات المحاسبية (تتمة)

تحسينات المعايير الدولية للتقارير المالية (صادرة في مايو 2010)

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في مايو 2010 المجموعة الثالثة من التعديلات على بعض المعايير حيث يهدف بصورة رئيسية إلى إزالة حالات عدم التوافق وتقديم التوضيحات حول نصوص هذه المعايير. توجد أحكام انتقالية منفصلة لكل معيار. لقد نتج عن تطبيق التعديلات التالية تغييرات في السياسات المحاسبية، ولكن ليس له تأثير على المركز أو الأداء المالي للمجموعة.

- المعيار الدولي للتقارير المالية 3 دمج الأعمال
- المعيار الدولي للتقارير المالية 7 الأدوات المالية- الإفصاحات
- معايير المحاسبة الدولي 1 عرض البيانات المالية
- معايير المحاسبة الدولي 27 البيانات المالية المجمع والمستقلة
- معايير المحاسبة الدولي 34 البيانات المالية المرحلية
- تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 13 برامج ولاء العملاء

2.4 - معايير صادرة ولكن لم تسري بعد

معايير مجلس معايير المحاسبة الدولية ومعايير دولية للتقارير المالية وتفسيرات ولجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية جديدة ومعدلة صادرة ولكن لم يتم تطبيقها بعد

فيما يلي المعايير الصادرة ولكن لم يسري مفعولها بعد حتى تاريخ إصدار البيانات المالية المجمع للمجموعة. إن هذه المعايير هي المعايير والتفسيرات الصادرة والتي تتوقع بصورة معقولة المجموعة تطبيقها في المستقبل. تعتمزم المجموعة تطبيق تلك المعايير عند سريان مفعولها. ولكن، تتوقع المجموعة عدم وجود تأثير جوهري من تطبيق التعديلات على مركزها أو أدائها المالي.

- المعيار الدولي للتقارير المالية 9: الأدوات المالية: التصنيف والقياس
- المعيار الدولي للتقارير المالية 10: البيانات المالية المجمع
- المعيار الدولي للتقارير المالية 12: الإفصاح عن الحصص في الشركات الأخرى
- المعيار الدولي للتقارير المالية 13: قياس القيمة العادلة

المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية: التصنيف والقياس

يعكس المعيار الدولي للتقارير المالية 9 عند إصداره المرحلة الأولى من مشروع مجلس معايير المحاسبة الدولية لاستبدال معيار المحاسبة الدولي رقم 39 ويسري على تصنيف وقياس الموجودات المالية كما هو محدد في معيار المحاسبة الدولي رقم 39. يسري المعيار على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2015. يقوم مجلس معايير المحاسبة الدولية في مراحل لاحقة بمعالجة تصنيف وقياس المطلوبات المالية ومحاسبية التغطية وعدم التحقق. إن تطبيق المرحلة الأولى من المعيار الدولي للتقارير المالية 9 سوف يكون له تأثير على تصنيف وقياس الموجودات المالية للمجموعة. سوف تقوم المجموعة بتحديد التأثير فيما يتعلق بالمراحل الأخرى، عند الإصدار، عرضها بصورة شاملة.

المعيار الدولي للتقارير المالية 10 البيانات المالية المجمع

يجل المعيار الدولي للتقارير المالية 10 محل إرشادات التجميع في معيار المحاسبة الدولي 27 البيانات المالية المجمع والمستقلة وتفسير لجنة التفسيرات الدائمة - 12 التجميع - المنشآت ذات الأغراض الخاصة وذلك من خلال تقديم نموذج واحد لتجميع كافة المنشآت على أساس السيطرة بصرف النظر عن طبيعة الشركة المستثمر فيها (على سبيل المثال إذا ما كانت السيطرة على المنشأة من خلال حقوق التصويت أو من خلال ترتيبات تعاقدية أخرى كما هو شائع في المنشآت ذات الأغراض). وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 10، تستد السيطرة إلى إذا ما كان المستثمر لديه (1) السيطرة على الشركة المستثمر فيها و(2) التعرض للمخاطر أو الحقوق في العائدات الناتج عن سيطرته على الشركة المستثمر فيها و(3) القدرة على استغلال سيطرته على الشركة المستثمر فيها للتأثير على مبلغ العائدات. يسري هذا المعيار على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2013.

2.4 - معايير صادرة ولكن لم تسري بعد (تتمة)

معايير مجلس معايير المحاسبة الدولية ومعايير دولية للتقارير المالية وتفسيرات ولجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية جديدة ومعدلة صادرة ولكن لم يتم تطبيقها بعد (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية 12 الإفصاح عن الحصاص في المنشآت الأخرى

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

المعيار الدولي للتقارير المالية 13 قياس القيمة العادلة

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

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

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

2.5 - ملخص السياسات المحاسبية الهامة

تحقق الإيرادات

- تتحقق إيرادات الإيجارات على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد التأجير.
- تتحقق إيرادات الفوائد عند استحقاقها باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية.
- تمثل إيرادات الفنادق 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 المشتري وعندما لا يكون للمجموعة أي مشاركة مستمرة في العقار.
- يتحقق ربح بيع استثمارات على أساس تاريخ المتاجرة.

تكاليف التمويل

إن تكاليف التمويل التي تتعلق مباشرة بحياسة 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.

تحتسب تكاليف التمويل المرسملة باستخدام المتوسط الموزون لتكلفة الاقتراض بعد التعديل لغرض الاقتراض المرتبط بتطوير محدد. عند ارتباط الاقتراض بتطويرات محددة، فإن المبلغ المرسل يمثل إجمالي تكاليف التمويل المتكبدة على تلك القروض ناقصاً أي إيرادات استثمار ناتجة عن الاستثمارات المؤقتة. يتم رسملة تكاليف التمويل اعتباراً من بداية أعمال التطوير حتى تاريخ الإتمام الفعلي. يتم تعليق رسملة تكاليف الاقتراض في حالة توقف نشاط التطوير لفترات طويلة. يتم رسملة تكاليف التمويل أيضاً في تكلفة الشراء لموقع عقار يتم حيازة بشكل محدد لغرض التطوير، ولكن فقط عندما تكون الأنشطة اللازمة لإعداد الأصل لإعادة التطوير قيد التنفيذ.

2.5 - ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الضرائب

مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

تحتسب المجموعة حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1 % من ربح السنة (بالصافي بعد الخسائر المتراكمة المدورة) بعد المحاسبة عن المحول إلى الاحتياطي القانوني.

ضريبة دعم العمالة الوطنية

تحتسب المجموعة ضريبة دعم العمالة الوطنية وفقاً للقانون رقم 19 لعام 2000 وقرار وزير المالية رقم 24 لعام 2006 بنسبة 2.5 % من ربح السنة الخاضع للضريبة. عند تحديد الربح الخاضع للضريبة، يتم خصم أرباح الشركات الزميلة والتابعة الخاضعة لضريبة دعم العمالة الوطنية وتوزيعات الأرباح النقدية من الشركات المدرجة الخاضعة لضريبة دعم العمالة الوطنية.

الزكاة

يتم احتساب حصة الزكاة بنسبة 1 % من ربح المجموعة وفقاً لقرار وزارة المالية رقم 58 لعام 2007 وذلك اعتباراً من 10 ديسمبر 2007.

ضريبة الشركات التابعة الخارجية

يتم احتساب ضريبة الشركات التابعة الخارجية على أساس معدلات الضرائب المطبقة وفقاً للقوانين والأنظمة والتعليمات السارية في البلدان التي تعمل فيها هذه الشركات التابعة.

دمج الأعمال والشهرة

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

عندما تقوم المجموعة بحيابة أعمال، تقوم بتقييم الموجودات والمطلوبات المالية المقدرة لغرض تحديد التصنيف والتخصيص المناسب وفقاً للشروط التعاقدية والظروف الاقتصادية والشروط ذات الصلة كما في تاريخ الحيابة. يتضمن هذا الفصل بين المشتقات المتضمنة في العقد الأصلي من قبل المشتري.

عند تحقيق دمج الأعمال في مراحل، فإن القيمة العادلة في تاريخ الحيابة لحصة ملكية المشتري المحتفظ بها سابقاً في الشركة المشتراة يتم إعادة قياسها بالقيمة العادلة كما في تاريخ الحيابة من خلال بيان الدخل المجمع.

إن أي مقابل محتمل يتم تحويله من قبل المشتري سوف يتم إدراجه بالقيمة العادلة في تاريخ الحيابة.

إن التغيرات اللاحقة في القيمة العادلة للمقابل المحتمل الذي من المقرر أن يكون أصل أو التزام، سوف يتم إدراجها وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39 إما في بيان الدخل المجمع أو كتغير في الإيرادات الشاملة الأخرى. عند تصنيف المقابل المحتمل كحقوق ملكية، لا يعاد قياسه حتى يتم تسويته نهائياً ضمن حقوق الملكية.

يتم قياس الشهرة مبدئياً بالتكلفة التي تمثل زيادة إجمالي المقابل المحول والمبلغ المحقق للحصص غير المسيطرة عن صافي قيمة الموجودات المحددة المشتراة والمطلوبات المحتملة. إذا كان هذا المقابل أقل من القيمة العادلة لصافي موجودات الشركة التابعة التي تم حيازتها، يدرج الفرق مباشرة في بيان الدخل المجمع.

2.5 - ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

دمج الأعمال والشهرة (تتمة)

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

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

حيازة عقارات ودمج الأعمال

عند حيازة العقار من خلال حيازة حصص في شركات، تحتسب إدارة الشركة الأم أساس موجودات وأنشطة الشركة المشتراة عند تحديد ما إذا كانت الحيازة تمثل حيازة أعمال. إن أساس الأحكام مدرج ضمن إيضاحات الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة.

عند تحديد هذه الحيازات بأنها لا تمثل حيازة أعمال، لا يتم معاملتها كدمج أعمال. بدلاً من ذلك، يتم توزيع تكلفة حيازة الشركة بين الموجودات والمطلوبات المحددة للشركة استناداً إلى قيمتها العادلة ذات الصلة كما في تاريخ الحيازة. بالتالي، لا تنتج شهرة أو ضرائب إضافية مؤجلة. خلاف ذلك، يتم المحاسبة عن حيازة الشركة كدمج أعمال.

النقد والنقد المعادل

لأغراض بيان التدفقات النقدية، يتمثل النقد والنقد المعادل في الاستثمارات قصيرة الأجل وذات سيولة عالية والتي تتضمن الودائع الثابتة قصيرة الأجل التي يمكن تحويلها بسهولة إلى مبالغ نقدية معروفة ولها فترات استحقاق أصلية حتى ثلاثة أشهر أو أقل من تاريخ الحيازة والتي تتعرض لمخاطر كبيرة للتغير في القيمة، بالصادفي بعد الأرصدة المستحقة للبنوك التي لها فترات استحقاق تعاقدية خلال ثلاثة أشهر.

الأدوات المالية - التحقق المبدئي والقياس اللاحق

(1) الموجودات المالية

التحقق المبدئي والقياس

يتم تصنيف الموجودات المالية ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي 39 إما كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل أو قروض ومدنيين أو استثمارات محتفظ بها حتى الاستحقاق أو موجودات مالية متاحة للبيع، متى كان ذلك مناسباً. تحدد المجموعة تصنيف الموجودات المالية عند التحقق المبدئي.

تدرج الموجودات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة زائداً التكاليف المتعلقة مباشرةً بالمعاملة في حالة الاستثمارات غير المدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل.

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

تتضمن الموجودات المالية للمجموعة النقد والأرصدة لدى البنوك والمدنيين والموجودات المالية المتاحة للبيع.

2.5 - ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية - التحقق المبدئي والقياس اللاحق (تتمة)

(1) الموجودات المالية (تتمة)

القياس اللاحق

يعتمد القياس اللاحق للموجودات المالية على تصنيفها كما يلي:

قروض ومدنيين

تمثل القروض والمدنيون موجودات مالية غير مشتقة ذات مدفوعات ثابتة أو محددة غير مدرجة في سوق نشط. بعد القياس المبدئي، يتم قياس هذه الموجودات المالية لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة العائد الفعلي المعدل بخسائر انخفاض القيمة، إن وجد. تدرج الخسائر الناتجة من انخفاض القيمة في بيان الدخل المجموع.

موجودات مالية متاحة للبيع

تتضمن الموجودات المالية المتاحة للبيع أسهم. إن الأسهم المصنفة كمتاحة للبيع هي تلك الأدوات المالية التي لم يتم تصنيفها كموجودات مالية محتفظ بها للمتاجرة أو مصنفة كمدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل. إن الاستثمارات في هذه الفئة هي تلك التي يكون هناك نية للاحتفاظ بها لمدة غير محددة والتي يمكن أن يتم بيعها لتلبية احتياجات السيولة أو استجابة للتغيرات في ظروف السوق.

بعد التحقق المبدئي، يتم قياس الموجودات المالية المتاحة للبيع لاحقاً وفقاً للقيمة العادلة مع إدراج الأرباح والخسائر غير المحققة كتغيرات متراكمة في القيمة العادلة في الإيرادات الشاملة الأخرى حتى يتم بيع الاستثمار أو عند تحديد وجود انخفاض في قيمته، حيث يتم في ذلك الوقت شطب الأرباح والخسائر المتراكمة من التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة وإدراجها في بيان الدخل المجموع. إن الاستثمارات التي يتعذر قياس قيمتها العادلة بصورة موثوق منها، يتم إدراجها بالتكلفة ناقصاً خسائر انخفاض القيمة، إن وجدت.

عدم التحقق

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

- ينتهي الحق في استلام التدفقات النقدية من الأصل.
- قامت المجموعة بتحويل حقها في استلام التدفقات النقدية من الأصل أو تتحمل التزام بدفع التدفقات النقدية المستلمة بالكامل دون تأخير إلى طرف آخر بموجب ترتيب "القبض والدفع"، وعندما إما (أ) قامت المجموعة بتحويل كافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل أو (ب) لم تقم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل ولكن حولت السيطرة على هذا الأصل.

عندما تقوم المجموعة بتحويل حقوقها في استلام التدفقات النقدية من تلك الموجودات المالية وعندما تدخل المجموعة في ترتيبات القبض والدفع ولم تقم بتحويل كافة مخاطر ومزايا الأصل أو تحويل السيطرة على الأصل، ويتحقق الأصل بمقدار استمرار سيطرة المجموعة على هذا الأصل. في هذه الحالة، تقوم المجموعة أيضاً بتسجيل الالتزام ذات الصلة. ويتم قياس الأصل المحول والالتزام المرتبط به على أساس يعكس الحقوق والالتزامات التي تحتفظ بها المجموعة.

2.5 - ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية - التحقق المبدي والقياس اللاحق (تتمة)

(2) انخفاض قيمة الموجودات المالية وعدم إمكانية تحصيلها

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

الموجودات المالية المتاحة للبيع

بالنسبة للموجودات المالية المتاحة للبيع، تقوم المجموعة بتاريخ كل تقارير مالية بتقييم ما إذا كان هناك دليل موضوعي بأن استثمار أو مجموعة استثمارات قد تعرضت لانخفاض في القيمة.

بالنسبة للاستثمارات في أسهم المصنفة كم المتاحة للبيع، يمكن أن يتضمن الدليل الموضوعي انخفاض كبير ومتواصل في القيمة العادلة للاستثمار دون تكلفته. يتم تقييم الانخفاض "الكبير" مقابل التكلفة الأصلية للاستثمار و"متواصل" مقابل الفترة التي تنخفض فيها القيمة العادلة دون التكلفة الأصلية. وإذا ما توفر أي دليل على انخفاض القيمة، يتم قياس الخسائر المتراكمة بالفرق بين تكلفة الحيازة والقيمة العادلة الحالية، ناقصاً أية خسائر من انخفاض قيمة هذا الاستثمار مدرجة سابقاً في بيان الدخل المجمع ويتم شطبها من الإيرادات الشاملة الأخرى ويتم إدراجها في بيان الدخل المجمع. إن خسائر انخفاض القيمة من الاستثمارات في أسهم لا يتم عكسها من خلال بيان الدخل، وتدرج الزيادات في القيمة العادلة بعد انخفاض القيمة مباشرة في الإيرادات الشاملة الأخرى.

بالنسبة للمدينين، يتم احتساب مخصص لانخفاض القيمة إذا ما توفر دليل موضوعي (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.

(3) المطلوبات المالية

التحقق المبدي والقياس

تصنف المطلوبات المالية ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي 39 كمطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل وقروض وسلف. تحدد المجموعة تصنيف مطلوباتها المالية عند التحقق المبدي.

تدرج كافة المطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة زائد التكاليف المتعلقة مباشرةً بالمعاملة، في حالة القروض والسلف.

تتضمن المطلوبات المالية للمجموعة الدائنين وبعض المطلوبات الأخرى والتمويل التجاري والتمويل الإسلامي والمستحق إلى البنوك ومؤسسة مالية. في 31 ديسمبر 2011، لم يكن لدى المجموعة أي مطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل.

القياس اللاحق

يستند قياس المطلوبات المالية إلى تصنيفها كالتالي:

دائنون

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

2.5 - ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية - التحقق المبدئي والقياس اللاحق (تتمة)

(3) المطلوبات المالية (تتمة)

القياس اللاحق (تتمة)

تمويل تجاري

بعد التحقق المبدئي، يتم قياس التمويل التجاري الذي يحمل فائدة لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية. تدرج الأرباح والخسائر في بيان الدخل المجمع عند عدم تحقق المطلوبات كذلك باستخدام عملية إطفاء معدل الفائدة الفعلية. تحتسب التكلفة المطفأة من خلال احتساب أي خصم أو علاوة عند الحيازة والأتعاب أو التكاليف التي تمثل جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلية.

تمويل إسلامي

يمثل التمويل الإسلامي تمويل المرابحة والوكالة الذي يتم الحصول عليه بموجب ترتيبات مرابحة ووكالة. يدرج التمويل الإسلامي بإجمالي مبلغ الدائنين، بالصافي التكلفة المستحقة المؤجلة. تدرج التكلفة المؤجلة كمصروفات على أساس نسبي زمني مع الأخذ في الحسبان معدل الربح والرصيد القائم.

عدم التحقق

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، ويُدْرَج الفرق في القيمة الدفترية ذات الصلة في بيان الدخل المجمع.

(4) مقاصة الأدوات المالية

تتم المقاصة بين الموجودات والمطلوبات المالية وصافي المبلغ المبين في بيان المركز المالي المجمع إذا، وفقط إذا، كانت هناك حقوق قانونية حالية ملزمة لمقاصة المبالغ المعترف بها وتتوي المجموعة السداد على أساس الصافي أو استرداد الموجودات وتسوية المطلوبات في آن واحد.

القيمة العادلة

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

تقوم التعريفات الأساسية للقيمة العادلة على افتراض أن المجموعة مستمرة في أعمالها دون أي نية أو حاجة لتقليص مدى أعمالها إلى حد كبير أو القيام بمعاملات بشروط مجحفة.

القيمة العادلة للأدوات المالية

بالنسبة للأدوات المالية المتاجر بها في أسواق مالية منظمة، يتم تحديد القيمة العادلة بالرجوع إلى أسعار آخر أوامر شراء معروضة في سوق الأوراق المالية عند الإقفال بتاريخ التقارير المالية. بالنسبة للأدوات المالية غير المتاجر بها في أسواق مالية نشطة، يتم تحديد القيمة العادلة باستخدام أساليب تقييم مناسبة. قد تتضمن هذه الأساليب استخدام معاملات تجارية بحتة حديثة أو بالرجوع إلى القيمة العادلة الحالية لأداة أخرى مماثلة لحد كبير أو تحليل التدفقات النقدية المخصومة أو نماذج تقييم أخرى.

بالنسبة للأدوات المالية التي لا يتوافر لها مقاييس موثوق منها لقيمتها العادلة والتي لا يمكن الحصول على معلومات حول قيمتها العادلة، فإنها تدرج بالتكلفة المبدئية ناقصاً الانخفاض في القيمة.

2.5 - ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

القيمة العادلة (تتمة)

التكلفة المطفأة

يتم احتساب هذا البند باستخدام طريقة الفائدة الفعلية ناقصاً أي انخفاض في القيمة. تأخذ طريقة الاحتساب هذه في الاعتبار احتساب أي خصم أو علاوة من الحيازة والرسوم وتتضمن تكاليف ورسوم المعاملة التي تمثل جزءاً لا يتجزأ من طريقة الفائدة الفعلية.

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تجري المجموعة تقييم بتاريخ كل تقارير مالية لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن أصل ما قد تنخفض قيمته. فإذا ما توفر مثل هذا المؤشر أو عند طلب اختبار انخفاض القيمة السنوي للأصل، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل. إن المبلغ الممكن استرداده للأصل هو القيمة العادلة للأصل أو وحدة إنتاج النقد ناقصاً تكاليف البيع أو قيمته أثناء الاستخدام أيهما أعلى ويتم تحديدها لكل أصل على أساس إفرادي ما لم يكن الأصل منتجاً لتدفقات نقدية مستقلة على نحو كبير عن تلك التي يتم إنتاجها من الموجودات أو مجموعات الموجودات الأخرى، عندئذ يتم تقييم المبلغ الممكن استرداده للأصل كجزء من وحدة إنتاج النقد التي ينتمي إليها. عندما تزيد القيمة الدفترية لأصل ما (أو وحدة إنتاج النقد) عن المبلغ الممكن استرداده، يعتبر الأصل (أو وحدة إنتاج النقد) 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 وحدة إنتاج النقد). 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 تقارير مالية لتحديد ما إذا كان هناك أي دليل على أن خسائر انخفاض القيمة المسجلة سابقاً لم تعد موجودة أو قد انخفضت. فإذا ما توفر مثل هذا المؤشر، فإن المبلغ الممكن استرداده هو المبلغ الممكن استرداده للأصل حيث أنه تم تسجيل خسارة انخفاض القيمة الأخيرة. في هذه الحالة يتم زيادة القيمة الدفترية للأصل إلى قيمته الممكن استردادها. إن مبلغ الزيادة لا يمكن أن يتجاوز القيمة الدفترية التي تم تحديدها بالصافي بعد الاستهلاك، إذا لم يتم تسجيل خسارة انخفاض في القيمة للأصل في السنوات السابقة. يسجل هذا العكس في بيان الدخل 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.

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.

تستد 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.

حصة في شركة محاصة

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

وفقاً لطريقة حقوق الملكية، تسجل الحصة في شركة محاصة مبدئياً بالتكلفة وتعديل بعد ذلك بالتغيرات بعد الحيازة في حصة المجموعة من صافي موجودات الشركة المستثمر فيها. تدرج الشهرة المتعلقة بشركة المحاصة ضمن القيمة الدفترية للاستثمار ولا يتم إطفائها. تسجل المجموعة حصتها في نتائج شركة المحاصة في بيان الدخل المجمع من تاريخ بداية ممارسة التأثير الفعلي حتى تاريخ انتهاء ممارسة التأثير فعلياً. إن توزيعات الأرباح المستلمة من شركة المحاصة تخفض القيمة الدفترية للاستثمار. كما أن التعديلات على القيمة الدفترية قد تكون ضرورية لتعكس التغيرات في حصة المجموعة في شركة المحاصة نتيجة للتغيرات في حقوق ملكية شركة المحاصة. عند وجود تغيير مسجل مباشرة في حقوق ملكية شركة المحاصة، تسجل المجموعة حصتها في أي تغييرات في بيان الدخل الشامل المجمع.

2.5 - ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

حصة في شركة محاصة (تتمة)

تستبعد الأرباح غير المحققة من المعاملات مع شركة المحاصة في حدود حصة المجموعة في شركة المحاصة. تستبعد أيضاً الخسائر غير المحققة ما لم توفر المعاملة دليل على انخفاض القيمة في الأصل المحول. يتم إجراء تقييم لتحديد الانخفاض في قيمة الحصة في شركة المحاصة 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 لشركة المحاصة لتاريخ التقارير المالية للشركة الأم أو لتاريخ قبل أو بعد تاريخ التقارير للشركة الأم بفترة لا تزيد عن ثلاثة أشهر. يتم إجراء التعديلات المناسبة، متى أمكن ذلك، على السياسات المحاسبية غير المتماثلة المطبقة على البيانات المالية لشركة المحاصة كي تصبح متسقة مع السياسات المحاسبية للمجموعة.

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 ولا اعتبارها بشكل منفصل لغرض تحديد انخفاض القيمة. تقيد المجموعة حصتها في نتائج 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 أيضاً ضرورية لتعكس التغيرات في حصة المجموعة في الشركة الزميلة نتيجة للتغيرات في حقوق ملكية الشركة الزميلة. عند وجود تغير مسجل مباشرة في حقوق ملكية الشركة الزميلة، تسجل المجموعة حصتها في أي تغييرات في بيان الدخل الشامل المجمع.

تستبعد الأرباح غير المحققة من المعاملات مع الشركة الزميلة في حدود حصة المجموعة في الشركة الزميلة. تستبعد أيضاً الخسائر غير المحققة ما لم توفر المعاملة دليل على انخفاض القيمة في الأصل المحول. يتم إجراء تقييم لتحديد الانخفاض في قيمة الاستثمار في الشركة 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 التقارير المالية للشركة الأم أو لتاريخ قبل تاريخ التقارير المالية للشركة الأم باستخدام سياسات موحدة. يتم إجراء التعديلات المناسبة، متى أمكن ذلك، على السياسات المحاسبية غير المتماثلة المطبقة على البيانات المالية للشركة الزميلة لكي تتوافق مع تلك المستخدمة من قبل المجموعة.

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

عقارات استثمارية

تقاس العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة بما فيها تكاليف المعاملة. تتضمن القيمة الدفترية تكلفة استبدال جزء من العقار الاستثماري الحالي وقت تكبد التكلفة فيما لو تم الوفاء بمعايير التحقق وتستثنى من ذلك تكاليف الخدمات اليومية للعقار الاستثماري. لاحقاً للتسجيل المبدئي، تدرج العقارات الاستثمارية بالتكلفة المطفأة ناقصاً مخصص انخفاض القيمة. 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 تقارير مالية لتحديد ما إذا كانت مسجلة بالزيادة عن المبلغ الممكن استرداده وعند زيادة القيمة الدفترية عن المبلغ الممكن استرداده، يتم خفض العقارات إلى المبلغ الممكن استرداده.

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

2.5 - ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

عقارات استثمارية (تتمة)

تتم التحويلات إلى أو من 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 في الاستخدام. إذا تم تحويل العقار الذي يشغله مالك إلى عقاراً استثمارياً، تقوم المجموعة بالمحاسبة عن هذا العقار وفقاً للسياسة المبينة ضمن بند العقار والمعدات حتى تاريخ التغيير في الاستخدام.

عقارات قيد الإنشاء

تدرج العقارات قيد الإنشاء بالتكلفة ناقصاً أي انخفاض في القيمة. إن التكاليف هي المصروفات التي تتكبدها المجموعة والمتعلقة مباشرة بإنشاء الأصل. يتم مراجعة القيمة الدفترية للعقارات قيد الإنشاء لتحديد انخفاض القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية لن يمكن استردادها. إذا وجد مثل هذا المؤشر وعندما تتجاوز القيمة الدفترية القيمة التي يمكن استردادها، يتم تخفيض الموجودات إلى المبلغ الذي يمكن استرداده.

عقارات ومعدات

تدرج العقارات والمعدات بالتكلفة التاريخية ناقصاً أي استهلاك متراكم وأي انخفاض في القيمة. وتتضمن التكلفة التاريخية الإنفاق المتعلق مباشرةً بحيازة البنود.

تدرج التكاليف اللاحقة في القيمة الدفترية للأصل أو تتحقق كأصل منفصل، متى كان ذلك مناسباً، فقط عندما تنتقل إلى المجموعة المنافع الاقتصادية المستقبلية الخاصة بالأصل وعندما يمكن قياس تكلفة البند بصورة موثوق فيها. تدرج كافة الإصلاحات والصيانة الأخرى في بيان الدخل المجمع خلال السنة المالية التي تكبدت فيها.

لا تستهلك الأرض ملك حر. يحسب الاستهلاك على الموجودات الأخرى بطريقة القسط الثابت وفقاً للمعدلات المحتملة لشطب تكلفة كل أصل على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة كما يلي:

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

يتم مراجعة القيمة الدفترية في تاريخ كل تقارير مالية 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.

أعمال رأسمال قيد التنفيذ

تدرج الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ بالتكلفة ناقصاً أي انخفاض في القيمة. إن التكاليف هي المصروفات التي تتكبدها المجموعة والمتعلقة مباشرةً بإنشاء الأصل. عند إتمام الأصل، يتم تحويله إلى فئة الموجودات ذات الصلة.

يتم مراجعة القيمة الدفترية للأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ لتحديد الانخفاض في القيمة عندما تشير الأحداث والتغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا يمكن استردادها. إذا ظهرت أي من هذه المؤشرات وعندما تتجاوز القيمة الدفترية القيمة الممكن استردادها المقدرة، يتم خفض الموجودات إلى قيمتها الممكن استردادها.

أسهم الخزينة

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

2.5 - ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

معاملات المدفوعات بالأسهم

تقوم المجموعة بتطبيق برنامج خيارات شراء أسهم للموظفين 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 بلاك شولز. يتم إضافة المحصلات المستلمة من ممارسة خيارات الأسهم إلى رأس المال (القيمة الاسمية) وعلاوة إصدار الأسهم عند ممارسة الخيارات.

مخصصات

يقيد المخصصات فقط عندما يكون على المجموعة التزام حالي (قانوني أو استدلاي) نتيجة لحدث سابق يكون معه من المرجح (أي الاحتمال أكثر من عدم الاحتمال) أن يتطلب ذلك تدفقاً صادراً للموارد الاقتصادية لتسوية الالتزام، مع إمكانية إجراء تقدير موثوق لمبلغ الالتزام. ويتم مراجعة المخصصات في تاريخ كل تقارير مالية وتعديلها لتعكس أفضل تقدير حالي. وعندما يكون تأثير القيمة الزمنية للنقد جوهرياً، فيجب أن يكون المبلغ المعترف به كمخصص هو القيمة الحالية للمصروفات المتوقع تكبدها لتسوية الالتزام.

الأحداث المحتملة

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

لا يتم إدراج الموجودات المحتملة ضمن بيان المركز المالي المجمع بل يتم الإفصاح عنها في البيانات المالية المجمعة عندما يكون تحقيق منافع اقتصادية محتملاً.

تحويل العملات الأجنبية

المعاملات والأرصدة

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

يتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية وفقاً لأسعار الصرف السائدة للعملة الرئيسية بتاريخ التقارير المالية. تدرج كافة الأرباح أو الخسائر من العملات الأجنبية في بيان الدخل المجمع.

إن البنود غير النقدية التي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية بعملة أجنبية يتم تحويلها باستخدام أسعار الصرف كما في تواريخ المعاملات المبدئية. وبالنسبة للبنود غير النقدية التي يتم قياسها وفقاً للقيمة العادلة بعملة أجنبية يتم تحويلها باستخدام أسعار الصرف كما في التاريخ الذي تم فيه تحديد القيمة العادلة. 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 التقارير المالية، يتم تحويل الموجودات والمطلوبات للشركات التابعة الأجنبية والقيمة الدفترية للاستثمارات في الشركات الزميلة وشركات المحاصة الأجنبية إلى عملة العرض للشركة الأم (الدينار الكويتي) بأسعار الصرف السائدة في تاريخ التقارير المالية، وتحويل بيانات الدخل لتلك الشركات بمتوسط أسعار الصرف الموزون للسنة. تؤخذ كافة الفروق الناتجة عن تحويل العملات الأجنبية مباشرة إلى الإيرادات الشاملة الأخرى. عند بيع شركة أجنبية، يدرج المبلغ المؤجل المتراكم المسجل في حقوق الملكية الخاصة بعملية أجنبية محددة ضمن بيان الدخل المجمع.

2.5 - ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

إن إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة يتطلب من الإدارة وضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المدرجة للإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات والإفصاح عن المطلوبات الطارئة في تاريخ التقرير. ومع ذلك، فإن عدم التأكد من الافتراضات والتقديرات يمكن أن ينتج عنه تعديل مادي على القيمة الدفترية للأصل أو الالتزام المتأثر في المستقبل.

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 المجمعة:

دمج الأعمال

تقوم المجموعة بحيازة شركات تابعة تمتلك عقارات. في تاريخ الحيازة، تقوم المجموعة بتحديد ما إذا كانت الحيازة تمثل حيازة أعمال. تقوم المجموعة بالمحاسبة عن الحيازة كدمج الأعمال عندما يتم حيازة مجموعة متكاملة من الأنشطة بالإضافة إلى العقار. وللمزيد من التحديد، يتم التركيز على المدى الذي عنده يتعين اتخاذ إجراء جوهري، وبالتحديد، مدى تقديم الخدمات الإضافية من قبل الشركة التابعة (أي الصيانة والنظافة والأمن وحفظ الدفاتر والخدمات الفندقية... الخ). تتحدد أهمية أي إجراء بالرجوع إلى إرشادات معيار المحاسبة الدولي 40 حول الخدمات الإضافية.

عندما تكون حيازة شركات تابعة لا تمثل حيازة أعمال، يتم المحاسبة عنها كحيازة مجموعة موجودات ومطلوبات. يتم توزيع تكلفة الحيازة على الموجودات والمطلوبات استناداً إلى قيمتها العادلة ذات ولا تنتج شهرة أو ضرائب مؤجلة.

تصنيف العقارات

يتعين على إدارة المجموعة اتخاذ قرار عند حيازة عقار مطور أو قيد التطوير سواء كان يجب تصنيفه كعقار للمتاجرة أو عقار استثماري أو عقار ومعدات. تصنف المجموعة العقار كعقار للمتاجرة إذا تم شراؤه بصفة أساسية بفرض بيعه في سياق العمل العادي.

تصنف المجموعة العقار كعقار استثماري إذا تم شراؤه لإنتاج إيرادات تأجير أو لزيادة قيمته الرأسمالية أو لاستخدام مستقبلي غير محدد.

تصنف المجموعة العقار كعقار ومعدات عندما يتم حيازته بفرض أن يشغله المالك.

تصنيف الاستثمارات في أسهم

يتم تصنيف كافة الاستثمارات كمتاحة للبيع.

انخفاض قيمة الموجودات المالية المتاحة للبيع

تقوم المجموعة بمعاملة الموجودات المالية المتاحة للبيع 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 الجوهري، يتم عمل هذا التقدير على أساس إفرادي. يتم بصورة مجمعة تقييم المبالغ غير الجوهري والتي مر تاريخ استحقاقها دون تحصيلها ويتم احتساب مخصص لها حسب طول فترة التأخير استناداً إلى معدلات الاسترداد التاريخية.

2.5 - ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

عدم التأكد من التقديرات

فيما يلي الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بالأسباب المستقبلية والأسباب الرئيسية الأخرى لعدم التأكد من التقديرات بتاريخ التقارير المالية والتي لها مخاطر كبيرة تؤدي إلى إجراء تعديل مادي على القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية اللاحقة:

تقييم أدوات في أسهم غير مسعرة

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

- معاملات حديثة في السوق بشروط تجارية بحتة : أو
- القيمة العادلة الحالية لأداة أخرى مماثلة إلى حد كبير: أو
- معامل الربحية أو معامل ربحية محدد للأعمال: أو
- التدفقات النقدية المتوقعة المخصومة بالأسعار الحالية المطبقة على البنود ذات شروط وسمات مخاطر متماثلة: أو
- نماذج تقييم أخرى.

إن تحديد التدفقات النقدية وعوامل الخصم للاستثمارات في أسهم غير مسعرة يتطلب تقديرات هامة. ويوجد عدد من الاستثمارات حيث لا يمكن تحديد هذه التقديرات بصورة موثوق منها. ونتيجة لذلك، فإن هذه الاستثمارات تدرج بالتكلفة ناقصاً انخفاض القيمة (راجع الإيضاح 7).

3 - إيرادات استثمارات

2010	2011	
دينار كويتي	دينار كويتي	
5,240,650	1,041,853	ربح بيع موجودات مالية متاحة للبيع
910,776	500,253	إيرادات توزيعات أرباح
2,727,280	-	إيرادات فوائد من محفظة مدارة
<u>8,878,706</u>	<u>1,542,106</u>	

4 - ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم

الأساسية:

تحتسب ربحية السهم الأساسية الخاصة بمساهمي الشركة الأم عن طريق تقسيم ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم على المتوسط الموزون لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة (بعد استبعاد أسهم الخزينة).

المخفضة:

تحتسب ربحية السهم المخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم عن طريق تقسيم ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم، المعدل بتأثير تحويل خيارات شراء الأسهم للموظفين، على المتوسط الموزون لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة زائداً المتوسط الموزون لعدد الأسهم العادية التي قد يتم إصدارها عند تحويل كافة خيارات شراء الأسهم للموظفين. لا يوجد لدى الشركة الأم خيارات أسهم قائمة بموجب برنامج خيارات شراء الأسهم للموظفين كما في 31 ديسمبر 2011.

2010	2011	
10,203,837	7,174,133	ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم (دينار كويتي)
412,511,466	463,269,769	المتوسط الموزون لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة (بعد استبعاد أسهم الخزينة)
<u>24.7 فلس</u>	<u>15.5 فلس</u>	ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم

إن ربحية السهم الأساسية والمخفضة بلغت 26.1 فلس للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2010، قبل التعديلات التي تسري بأثر رجعي على عدد الأسهم بعد إصدار الحقوق لبرنامج خيارات شراء الأسهم للموظفين (راجع إيضاح 20).

5 - النقد والنقد المعادل

إن النقد والنقد المعادل المدرج في بيان التدفقات النقدية المجمع يتضمن مبالغ المركز المالي التالي:

2010	2011	
دينار كويتي	دينار كويتي	
4,645,101	4,255,114	النقد والأرصدة لدى البنوك
2,739,521	262,397	ودائع ثابتة (تستحق خلال ثلاثة أشهر)
7,384,622	4,517,511	النقد والنقد المعادل المدرج وفقاً لبيان المركز المالي المجمع
(1,144,523)	(14,188,459)	المستحق تعاقدياً للبنوك خلال ثلاثة أشهر وفقاً للعقد (إيضاح 12)
6,240,099	(9,670,948)	النقد والنقد المعادل وفقاً لبيان التدفقات النقدية المجمع

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

إن الودائع الثابتة قصيرة الأجل مودعة لفترات متفاوتة بين يوم واحد إلى ثلاثة أشهر، استناداً إلى المتطلبات النقدية للمجموعة، وتحقق فائدة وفقاً للمعدلات المتعلقة بالودائع قصيرة الأجل.

6 - مدينون وموجودات أخرى

2010	2011	
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,506,908	1,127,447	المستحق من نزلاء الفندق ونزلاء دار الرعاية
325,101	408,079	إيجارات مستحقة
1,635,975	-	مستحق من أطراف ذات علاقة (إيضاح 22)
702,470	804,005	ذمم موظفين مدينة (إيضاح 22)
488,094	417,967	تأمينات ومصروفات مدفوعة مقدماً
143,566	118,113	دفعات مقدماً لمقاولين
1,632,612	1,878,873	مدينون آخرون
6,434,726	4,754,484	

كما في 31 ديسمبر 2011 و31 ديسمبر 2010، لم يكن لدى المجموعة أرصدة مدينة جوهرية تعرضت للانخفاض في القيمة.

إن المستحق من نزلاء الفندق ونزلاء دار الرعاية والإيجارات المستحقة لا يحمل فائدة ويتم سداه عادةً على فترات تتراوح بين 30-90 يوماً.

إن الحركة في انخفاض قيمة المستحق من نزلاء الفندق والتأجير هي كما يلي:

2010	2011	
دينار كويتي	دينار كويتي	
236,643	221,260	في 1 يناير
20,279	26,943	تحميل انخفاض القيمة للسنة
(35,662)	-	انخفاض القيمة مشطوبة
221,260	248,203	في 31 ديسمبر

6 - مدينون وموجودات أخرى (تتمة)

كما في 31 ديسمبر، كان تحليل الأرصدة المستحقة من نزلاء الفندق ونزلاء دار الرعاية والإيجارات المستحقة متأخر الدفع ولكن غير منخفض القيمة كما يلي:

المجموع	متأخرة ولكن غير منخفضة القيمة						غير متأخرة أو منخفضة القيمة	دينار كويتي
	أكثر من 120 يوماً	90 إلى 120 يوماً	60 إلى 90 يوماً	30 إلى 60 يوماً	أقل من 30 يوماً	دينار كويتي		
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
1,535,526	368,372	28,625	121,821	171,434	694,969	150,305	2011	
1,832,009	300,715	38,966	96,669	271,169	983,221	141,269	2010	

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

2010	2011	
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,626,853	1,296,591	دينار كويتي
205,156	229,529	اليورو
-	9,406	جنيه إسترليني
<u>1,832,009</u>	<u>1,535,526</u>	

7 - موجودات مالية متاحة للبيع

2010	2011	
دينار كويتي	دينار كويتي	
8,672,381	7,309,804	محافظ، مدارة
543,904	471,956	صناديق مدارة
14,188,765	15,193,803	أوراق مالية غير مسعرة
<u>23,405,050</u>	<u>22,975,563</u>	

2010	2011	
دينار كويتي	دينار كويتي	
8,409,308	7,563,298	استثمارات محلية
14,995,742	15,412,265	استثمارات أجنبية
<u>23,405,050</u>	<u>22,975,563</u>	

تمثل المحافظ المدارة استثمارات في أسهم محلية وأجنبية ويتم إدراجها وفقاً لأسعار الشراء المعلنة في السوق والقيمة العادلة كما هي مدرجة من قبل مدراء المحافظ. خلال السنة، سجلت الشركة الأم خسارة انخفاض في القيمة بمبلغ 1,530,255 دينار كويتي ومبلغ 202,542 دينار كويتي (2010: 1,497,519 دينار كويتي ومبلغ 62,528 دينار كويتي) من استثمارات في أسهم محلية وأجنبية على التوالي.

7 - موجودات مالية متاحة للبيع (تمة)

تتضمن المحافظ المدارة محفظة استثمارات بقيمة دفترية بمبلغ 880,165 دينار كويتي (2010: 1,075,245 دينار كويتي) مدارة من خلال مؤسسة مالية أجنبية والتي تم تمويلها جزئياً عن طريق تسهيلات قصيرة الأجل بمبلغ 421,102 دينار كويتي (2010: 254,562 دينار كويتي) تم الحصول عليها من خلال نفس المؤسسة المالية الأجنبية. إن هذه التسهيلات مكفولة بضمان بواسطة محفظة الاستثمارات (راجع إيضاح 12).

تدرج الاستثمارات في صناديق مدارة بأخر صافي قيمة موجودات مقدمة من قبل مدراء الصندوق.

هناك أوراق مالية غير مسعرة بمبلغ 8,017,502 دينار كويتي (2010: 8,579,282 دينار كويتي) مدرجة بالتكلفة ناقصاً انخفاض القيمة حيث إنه لا يمكن تقدير قيمتها العادلة بصورة موثوق منها، كما أن مدراء الاستثمارات لم يتمكنوا من إعطاء أي تقديرات للمدى الذي تقع ضمنه القيمة العادلة. سجلت الإدارة خسارة من انخفاض القيمة بمبلغ 111,126 دينار كويتي (2010: 1,658,484 دينار كويتي) مقابل هذه الاستثمارات استناداً إلى أحدث معلومات متوفرة لديها.

تتضمن الأوراق المالية غير المسعرة استثمار بقيمة عادلة تبلغ 7,176,301 دينار كويتي (2010: 5,609,483 دينار كويتي) تقاس بالقيمة العادلة التي يتم تحديدها باستخدام أسلوب تقييم. سجلت المجموعة خلال السنة خسارة إعادة تقييم بمبلغ لا شيء (2010: 4,935,405 دينار كويتي) ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى وسجلت خسارة من انخفاض القيمة بمبلغ 50,101 دينار كويتي (2010: 939,199 دينار كويتي) في بيان الدخل المجموع.

تحديد القيمة العادلة والجدول الهرمي للقيمة العادلة

تستخدم المجموعة الجدول الهرمي التالي لتحديد والإفصاح عن القيمة العادلة للموجودات المالية المتاحة للبيع حسب أسلوب التقييم:

المستوى 1: أسعار (غير معدلة) معلنه في أسواق نشطة.

المستوى 2: أساليب أخرى يكون لجميع مدخلاتها تأثير كبير على القيمة العادلة المسجلة، إما بصورة مباشرة أو غير مباشرة؛ و

المستوى 3: الأساليب التي تستخدم مدخلات لها تأثير كبير على القيمة العادلة المسجلة ولا تستند إلى البيانات المعروضة في السوق.

31 ديسمبر 2011	المستوى 1 دينار كويتي	المستوى 2 دينار كويتي	المستوى 3 دينار كويتي	المجموع دينار كويتي
محافظ مدارة	7,309,804	-	-	7,309,804
صناديق مدارة	-	471,956	-	471,956
أوراق مالية غير مسعرة	-	-	7,176,301	7,176,301
	7,309,804	471,956	7,176,301	14,958,061

31 ديسمبر 2010	المستوى 1 دينار كويتي	المستوى 2 دينار كويتي	المستوى 3 دينار كويتي	المجموع دينار كويتي
محافظ مدارة	8,672,381	-	-	8,672,381
صناديق مدارة	-	543,904	-	543,904
أوراق مالية غير مسعرة	-	-	5,609,483	5,609,483
	8,672,381	543,904	5,609,483	14,825,768

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2011، لا توجد أي تحويلات بين قياسات القيمة العادلة المستوى 1 والمستوى 2، كما لا توجد تحويلات إلى أو من قياسات القيمة العادلة المستوى 3.

8 - استثمار في شركة محاصة

يمثل هذا البند حصة المجموعة بنسبة 50% (2010: 50%) في شركة محاصة في المملكة المتحدة، شركة كي بروبرتي انفستمننتس، وتقوم الشركة بتأجير العقارات وتطويرها.

2010	2011	
دينار كويتي	دينار كويتي	
		القيمة الدفترية للاستثمار في شركة المحاصة:
9,040,006	10,290,764	في 1 يناير
1,163,735	1,748,062	الحصة في نتائج شركة محاصة
(284,560)	(520,264)	الحصة في ضرائب شركة محاصة
-	(872,000)	توزيعات أرباح مستلمة
371,583	(206,598)	تعديل تحويل عملات أجنبية
<u>10,290,764</u>	<u>10,439,964</u>	في 31 ديسمبر
		حصة في بيان المركز المالي لشركة المحاصة:
3,621,634	2,731,032	موجودات متداولة
42,182,267	42,576,165	موجودات طويلة الأجل
(3,031,137)	(2,757,733)	مطلوبات متداولة
(32,482,000)	(32,109,500)	مطلوبات طويلة الأجل
<u>10,290,764</u>	<u>10,439,964</u>	صافي الموجودات
		حصة في إيرادات ونتائج شركة المحاصة:
7,018,353	5,403,051	إيرادات
879,175	1,227,798	النتائج بعد الضريبة

9 - حيازة أصل

في 1 يونيو 2011، قامت المجموعة بحيازة حصة ملكية إضافية بنسبة 46.39% في شركة العاصمة العقارية ش.م.ك. (مقفلة) ("شركة العاصمة") لقاء مقابل مدفوع بمبلغ 37,108,452 دينار كويتي، مما أدى إلى زيادة حصة ملكيتها إلى نسبة 96.36%.

وحيث إن الحيازة لا تمثل حيازة أعمال كما هي محددة في المعيار الدولي للتقارير المالية 3 "دمج الأعمال"، فقد تم المحاسبة عن المعاملة كحيازة أصل. وحيث إن حيازة الأصل لا ينتج عنها شهرة، فإنه تم توزيع الفرق بين القيمة الدفترية لصافي الموجودات المشتراة ومقابل الشراء إلى القيمة الدفترية للعقار الاستثماري في شركة العاصمة.

قامت الشركة الأم خلال سنة 2006 ببيع أصل عقاري بقيمة دفترية تبلغ 16,536,771 دينار كويتي إلى شركة العاصمة 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 الربح الخاص بحصتها في حقوق ملكية الشركة الزميلة. وقد تم المحاسبة عن الزيادة في الربح عن القيمة الدفترية للشركة الزميلة كأرباح مؤجلة في الفترات السابقة. لاحقاً بعد الحيازة في 1 يونيو 2011، تم تعديل استبعاد ربح بيع الأصل العقاري بمبلغ 49,056,614 دينار كويتي مقابل القيمة الدفترية للعقار الاستثماري الذي تم حيازته.

فيما يلي تفاصيل الموجودات والمطلوبات المشتراة كما في تاريخ الحيازة:

9 - حيازة أصل (تتمة)

الموجودات	دينار كويتي
موجودات أخرى	35,366
عقار استثماري	123,392,378
	<u>123,427,744</u>
المطلوبات	
حساب مكشوف لدى البنك	1,978,650
دائنون ومطلوبات أخرى	2,208,866
تمويل تجاري	51,000,000
	<u>55,187,516</u>
صافي الموجودات المشتراة	68,240,228
الحصة في صافي الموجودات المشتراة	31,656,641
المقابل المدفوع	37,108,452
الفرق بين القيمة الدفترية لصافي موجودات شركة العاصمة وسعر الشراء الموزع على العقار الاستثماري	5,451,811

أرباح مؤجلة كما في 1 يناير 2011	دينار كويتي
أرباح مؤجلة معدلة لقاء عقار استثماري تمت حيازته المحول إلى استثمار في شركة تابعة	(14,936,500)
	49,056,614
	<u>(34,120,114)</u>
أرباح مؤجلة كما في 31 ديسمبر 2011	-

قامت المجموعة خلال فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2011 بحيازة حصة ملكية إضافية في شركة العاصمة بنسبة 3.37% مما أدى إلى زيادة حصة ملكيتها بنسبة 99.73% لقاء إجمالي مقابل مدفوع يبلغ 2,678,850 دينار كويتي. وبالتالي، أدت الحصة الإضافية التي تمت حيازتها إلى زيادة القيمة الدفترية للعقار الاستثماري بمبلغ 398,942 دينار كويتي.

وبالتالي، فإن القيمة الدفترية للعقار الاستثماري الذي تمت حيازته هي كما يلي:

دينار كويتي	عقار استثماري في شركة العاصمة
123,392,378	أرباح مؤجلة معدلة لقاء عقار استثماري
(49,056,614)	الفرق بين القيمة الدفترية لصافي موجودات شركة العاصمة ومقابل الشراء المدفوع
5,850,753	
<u>80,186,517</u>	

إن صافي التدفقات النقدية نتيجة عن الحيازة كانت بمبلغ 41,765,552 تمثل المقابل المدفوع بمبلغ 39,787,302 دينار كويتي وحساب مكشوف تم حيازته بمبلغ 1,978,650 دينار كويتي.

10 - عقارات استثمارية

المجموع دينار كويتي	عقارات قيد الإنشاء دينار كويتي	مباني دينار كويتي	أرض ملك حر دينار كويتي	
66,078,372	1,444,474	43,968,523	20,665,375	الرصيد في 1 يناير 2011
80,186,517	-	-	80,186,517	عقار استثماري ناتج من حيازة أصل (إيضاح ٩)
363,805	299,913	-	63,892	إضافات أخرى
-	(422,290)	422,290	-	المحولات من عقارات قيد الإنشاء
(1,745,585)	-	(1,745,585)	-	الاستهلاك المحمل للسنة
(1,785,312)	-	-	(1,785,312)	خسارة انخفاض القيمة
(59,400)	(14,739)	-	(44,661)	تعديل تحويل عملات أجنبية
143,038,397	1,307,358	42,645,228	99,085,811	الرصيد في 31 ديسمبر 2011
165,758,218	1,307,358	58,749,415	105,701,445	التكلفة
(16,104,187)	-	(16,104,187)	-	الاستهلاك المتراكم
(6,615,634)	-	-	(6,615,634)	انخفاض القيمة
143,038,397	1,307,358	42,645,228	99,085,811	الرصيد في 31 ديسمبر 2011
المجموع دينار كويتي	عقارات قيد الإنشاء دينار كويتي	مباني دينار كويتي	أرض ملك حر دينار كويتي	
68,786,388	32,690,549	16,626,601	19,469,238	الرصيد في 1 يناير 2010
1,662,312	1,633,110	29,202	-	الإضافات
-	(32,835,653)	29,058,502	3,777,151	المحولات من عقارات قيد الإنشاء
(1,745,782)	-	(1,745,782)	-	الاستهلاك المحمل للسنة
(2,541,349)	-	-	(2,541,349)	خسارة انخفاض القيمة
(83,197)	(43,532)	-	(39,665)	تعديل تحويل عملات أجنبية
66,078,372	1,444,474	43,968,523	20,665,375	الرصيد في 31 ديسمبر 2010
85,267,297	1,444,474	58,327,125	25,495,698	التكلفة
(14,358,602)	-	(14,358,602)	-	الاستهلاك المتراكم
(4,830,323)	-	-	(4,830,323)	انخفاض القيمة
66,078,372	1,444,474	43,968,523	20,665,375	الرصيد في 31 ديسمبر 2010

تم رهن عقارات استثمارية بقيمة دفترية تبلغ 110,907,945 دينار كويتي (2010: 39,849,251 دينار كويتي) مقابل تمويل تجاري وإسلامي (إيضاح 14 و15).

إن عقارات استثمارية بقيمة دفترية تبلغ 4,749,310 دينار كويتي (2010: 4,738,420 دينار كويتي) مسجلة باسم أمين. وقد أكد الأمين كتاباً أن الشركة الأم هي المالك المستفيد من هذه العقارات.

إن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية تبلغ 353,775,162 دينار كويتي (2010: 222,354,986 دينار كويتي) في تاريخ التقارير المالية تستند إلى تقييمات طرف آخر مستقل مقدمة من قبل مقيمين متخصصين ومؤهلين باستخدام أساليب تقييم مثل مقارنة المبيعات ورسمة الإيرادات.

إن عقارات قيد الإنشاء بمبلغ 1,307,358 دينار كويتي (2010: 1,444,474 دينار كويتي) مدرجة بالتكلفة حيث إن قيمتها العادلة لا يمكن قياسها بصورة موثوق منها حتى تاريخ إتمام الإنشاء.

سجلت الشركة الأم خلال السنة خسارة انخفاض في القيمة بمبلغ 1,589,034 دينار كويتي (2010: 1,272,189 دينار كويتي) مقابل أرض ملك حر قائمة في مملكة البحرين نظراً للاضطرابات السياسية في الدولة واستناداً إلى معظم المعلومات المتوفرة مؤخراً للإدارة.

11 - عقارات ومعدات

المجموع دينار كويتي	أعمال رأسمالية		أثاث		أرض		
	قيد التنفيذ دينار كويتي	المجموع دينار كويتي	سيارات دينار كويتي	ومعدات دينار كويتي	مباني دينار كويتي	ملك حر دينار كويتي	
95,785,162	2,585,223	82,108	9,431,845	71,038,682	12,647,304		الرصيد في 1 يناير 2011
1,394,369	575,617	37,790	778,612	2,350	-		الإضافات
(98,746)	(89,192)	-	(9,554)	-	-		الاستبعادات
-	(263,740)	-	216,333	47,407	-		المحول من أعمال رأسمالية قيد التنفيذ
(4,496,360)	-	(34,609)	(2,164,131)	(2,297,620)	-		الاستهلاك المحمل للسنة
(1,146,319)	(98,853)	-	50,712	(947,098)	(151,080)		تعديل تحويل عملات أجنبية
91,438,106	2,709,055	85,289	8,303,817	67,843,721	12,496,224		الرصيد في 31 ديسمبر 2011
145,329,192	2,709,055	431,714	33,036,358	96,655,841	12,496,224		التكلفة
(53,891,086)	-	(346,425)	(24,732,541)	(28,812,120)	-		الاستهلاك المتراكم
91,438,106	2,709,055	85,289	8,303,817	67,843,721	12,496,224		صافي القيمة الدفترية في 31 ديسمبر 2011

إن الأرض ملك حر والمباني بقيمة دفترية تبلغ لا شيء (2010: 16,269,122 دينار كويتي) مرهونة مقابل تمويل تجاري (إيضاح 14) .

المجموع دينار كويتي	أعمال رأسمالية		أثاث		أرض		
	قيد التنفيذ دينار كويتي	المجموع دينار كويتي	سيارات دينار كويتي	ومعدات دينار كويتي	مباني دينار كويتي	ملك حر دينار كويتي	
103,280,478	4,441,227	80,584	9,230,524	76,318,520	13,209,623		الرصيد في 1 يناير 2010
1,671,828	892,217	38,416	741,195	-	-		الإضافات
(65,522)	-	-	(65,522)	-	-		الاستبعادات
-	(2,695,595)	-	1,861,495	834,100	-		المحول من أعمال رأسمالية قيد التنفيذ
(4,493,135)	-	(36,892)	(2,178,037)	(2,278,206)	-		الاستهلاك المحمل للسنة
(4,608,487)	(52,626)	-	(157,810)	(3,835,732)	(562,319)		تعديل تحويل عملات أجنبية
95,785,162	2,585,223	82,108	9,431,845	71,038,682	12,647,304		الرصيد في 31 ديسمبر 2010
145,835,845	2,585,223	393,924	32,275,924	97,933,470	12,647,304		التكلفة
(50,050,683)	-	(311,816)	(22,844,079)	(26,894,788)	-		الاستهلاك المتراكم
95,785,162	2,585,223	82,108	9,431,845	71,038,682	12,647,304		صافي القيمة الدفترية في 31 ديسمبر 2010

12 - مستحق إلى بنوك ومؤسسات مالية

2010	2011	
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,144,523	14,188,459	المستحق للبنوك (إيضاح 5)
254,562	421,102	المستحق لمؤسسة مالية
<u>1,399,085</u>	<u>14,609,561</u>	

يمثل المستحق للبنوك حساب مكشوف لدى البنوك يحمل معدل فائدة فعلية يتراوح بين 4.5 % إلى 5 % سنوياً (2010: 4.5 % إلى 5 % 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 7). إن هذه التسهيلات مكفولة بضمان بواسطة محفظة استثمار بقيمة دفترية بمبلغ 880,165 دينار كويتي (2010: 1,075,227 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.

13 - دائنون ومطلوبات أخرى

2010	2011	
دينار كويتي	دينار كويتي	
5,072,376	4,319,423	دائنون
1,174,786	141,737	محتجزات مستحقة
1,150,520	1,148,978	المستحق على شراء عقار استثماري
2,467,867	2,331,796	مصرفات مستحقة
683,598	478,073	تأمينات من المستأجرين ومن نزلاء الفندق ودور الرعاية
1,039,679	1,183,711	إيجارات مستلمة مقدماً
3,915,727	4,234,854	مكافأة نهاية خدمة للموظفين
1,800,106	1,180,705	دائنون آخرون
<u>17,304,659</u>	<u>15,019,277</u>	

14 - تمويل تجاري

يستحق التمويل التجاري السداد تعاقدياً كما يلي:

2010	2011	
دينار كويتي	دينار كويتي	
6,358,076	8,045,026	أقساط مستحقة خلال سنة واحدة
4,081,418	4,101,630	أقساط مستحقة خلال سنة إلى سنتين
4,141,367	4,161,464	أقساط مستحقة خلال سنتين إلى ثلاثة سنوات
4,204,811	1,210,347	أقساط مستحقة خلال ثلاث سنوات إلى أربعة سنوات
25,591,287	23,642,122	أقساط مستحقة بعد أربعة سنوات
<u>44,376,959</u>	<u>41,160,589</u>	

يتم قيد التمويل محدد الأجل بالعملة التالية

2010	2011	
دينار كويتي	دينار كويتي	
14,333,336	13,000,000	دينار كويتي
30,043,623	28,160,589	يورو
<u>44,376,959</u>	<u>41,160,589</u>	

14 - تمويل تجاري (تمة)

تستحق التمويل التجاري على أقساط دورية متساوية على فترات مختلفة تمتد تواريخ استحقاقها حتى ديسمبر 2030. يحمل التمويل التجاري بالدينار الكويتي معدلات فائدة متغيرة تتراوح بين 2 % إلى 2.5 % سنوياً (2010: 2 % إلى 2.5 % سنوياً) فوق معدل الخصم المعلن من قبل البنك المركزي. يحمل التمويل بالعملة الأجنبية فائدة بمعدلات متغيرة تتراوح بين 1.5 % إلى 2.5 % سنوياً (2010: 1.5 % إلى 2.5 % سنوياً) فوق معدل الليبور. إن التمويل التجاري للمجموعة بقيمة دفترية تبلغ 9,000,000 دينار كويتي (2010: 12,000,000 دينار كويتي) مضمون بعقارات استثمارية بقيمة دفترية تبلغ 30,668,428 دينار كويتي (2010: 39,849,251 دينار كويتي) وأرض ملك حر ومباني بقيمة دفترية تبلغ لا شيء (2010: 16,269,122 دينار كويتي) تملكها المجموعة. هناك تمويل تجاري بمبلغ 28,160,589 دينار كويتي (2010: 30,034,623 دينار كويتي) من شركة تابعة أجنبية بموجب شروط لا يحق للمقترضين بموجبها الرجوع إلى الشركة الأم في حال العجز عن السداد.

15 - تمويل إسلامي

2010	2011	
دينار كويتي	دينار كويتي	
20,000,000	69,250,000	تمويل مرابحة
-	10,000,000	تمويل وكالة
<u>20,000,000</u>	<u>79,250,000</u>	

يستحق التمويل الإسلامي السداد تعاقدياً كما يلي:

2010	2011	
دينار كويتي	دينار كويتي	
8,750,000	9,250,000	أقساط مستحقة خلال سنة واحدة
3,750,000	4,250,000	أقساط مستحقة خلال سنة إلى سنتين
3,750,000	12,750,000	أقساط مستحقة خلال سنتين إلى ثلاثة سنوات
3,750,000	-	أقساط مستحقة خلال ثلاث سنوات إلى أربعة سنوات
-	53,000,000	أقساط مستحقة بعد أربعة سنوات
<u>20,000,000</u>	<u>79,250,000</u>	

إن متوسط معدل الربح الخاص بالتمويل الإسلامي خلال السنة بنسبة 2.25 % سنوياً (2010: 2.5 % سنوياً).

هناك تمويل إسلامي بمبلغ 53,000,000 دينار كويتي تم الحصول عليه من قبل شركة تابعة محلية تمت حيازتها خلال السنة مضمون بعقارات استثمارية بقيمة دفترية تبلغ 80,239,517 دينار كويتي تملكها المجموعة. بموجب شروط لا يحق للمقترضين بموجبها الرجوع إلى الشركة الأم في حال العجز عن السداد.

16 - رأس المال

اعتمد المساهمون خلال الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم والمنعقدة في 4 أبريل 2011 زيادة رأس المال المصرح به للشركة الأم بنسبة 25 % من 40,592,531 دينار كويتي إلى 51,380,130 دينار كويتي. كما في 31 ديسمبر 2011، تم الاكتتاب لعدد 100,403,432 سهم بقيمة اسمية 100 فلس للسهم بمبلغ 10,040,343 دينار كويتي وعلاوة إصدار أسهم بقيمة 75 فلس للسهم بمبلغ 7,530,257 دينار كويتي.

16 - رأس المال (تتمة)

بالإضافة إلى ذلك، اعتمدت الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم زيادة رأس المال المصرح به للشركة الأم من خلال إصدار عدد 6,394,676 سهم بقيمة اسمية 100 فلس للسهم بموجب برنامج خيارات شراء أسهم للموظفين (إيضاح 20).

كما في 31 ديسمبر 2011، يتكون رأس المال المصرح به من 513,801,307 سهم (31 ديسمبر 2010: 405,925,305 سهم) كما يتكون رأس المال المدفوع للشركة الأم من 512,723,413 سهم بقيمة 100 فلس (31 ديسمبر 2010: 405,925,305 سهم) مدفوعة نقداً.

17 - أسهم خزينة

في 31 ديسمبر 2011، احتفظت الشركة الأم بعدد 17,400,000 من أسهمها (2010: 15,220,000)، بما يعادل 3.39% (2010: 3.75%) من مجموع رأس المال المصدر كما في ذلك التاريخ. إن القيمة السوقية لهذه الأسهم بتاريخ التقارير المالية بلغت 3,584,400 دينار كويتي (2010: 4,413,800 دينار كويتي). إن احتياطات الشركة الأم المعادلة لتكلفة أسهم الخزينة قد تم تحديدها على أنها غير قابلة للتوزيع.

18 - 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 وبعد خصم الخسائر المتراكمة المرحلة إلى الاحتياطي القانوني. ويجوز 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.

بعد موافقة المساهمين خلال الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة في 12 أبريل 2010، تم تحويل رصيد الاحتياطي العام بمبلغ 4,250,000 دينار كويتي إلى الأرباح المحتفظ بها.

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 وبعد خصم الخسائر المتراكمة المرحلة إلى الاحتياطي الاختياري. ويجوز وقف هذا التحويل بقرار من الجمعية العمومية. إن الاحتياطي الاختياري متاح للتوزيع.

19 - توزيعات أرباح نقدية / مكافأة أعضاء مجلس الإدارة

في الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة في 4 أبريل 2011، وافق المساهمون على توزيعات أرباح نقدية بقيمة 20 فلس لكل سهم (2009: 15 فلس للسهم) بمبلغ 7,795,306 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2010 (2009: 5,822,118 دينار كويتي).

بالنسبة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2011، اقترح مجلس إدارة الشركة الأم توزيعات أرباح نقدية بقيمة 15 فلس (2010: 20 فلس) لكل سهم. يخضع هذا الاقتراح لموافقة الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم بعد إتمام الإجراءات القانونية.

إن مكافأة أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 120,000 دينار كويتي تخضع لموافقة الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم. تم اعتماد مكافأة أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 120,000 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2011 من قبل الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة بتاريخ 4 أبريل 2011.

20 - برنامج خيارات شراء الأسهم للموظفين

في الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة في 4 أبريل 2011، وافق المساهمون، بموجب برنامج خيارات شراء الأسهم. على إصدار 6,394,676 سهماً (2010: 6,704,052 سهم) بقيمة 100 فلس لكل سهم، بعد الموافقة، قام الموظفون المؤهلون بممارسة خيارات الأسهم وفقاً لبرنامج خيارات شراء الأسهم للموظفين. نتيجة لذلك، قامت الشركة الأم بإصدار 6,394,676 سهماً بقيمة 100 فلس لكل سهم (2010: 6,704,052 سهم) وسجلت مصروف بمبلغ 792,942 دينار كويتي (2010: 911,751 دينار كويتي) يتعلق بمعاملات تسوية المدفوعات بالأسهم تم إدراجه ضمن المصروفات العمومية والإدارية في بيان الدخل المجموع.

لقد تم خلال السنة منح واستحقاق وممارسة كافة خيارات الأسهم بموجب برنامج خيارات شراء الأسهم للموظفين.

21 - شركات تابعة

إن تفاصيل الشركات التابعة مبينة فيما يلي:

اسم الشركة	نسبة الملكية		بلد التأسيس	تاريخ التقارير المالية	الأنشطة الرئيسية
	2010	2011			
محتفظ بها بشكل مباشر:					
هدية القابضة ذ.م.م.	90.89 %	90.89 %	ألمانيا	31 ديسمبر 2011	شركة قابضة
دروبريدج سيكيوريتيز ليمتد	50.00 %	50.00 %	المملكة المتحدة	30 نوفمبر 2011	تطوير العقارات
إنجلي ليمتد	50.00 %	50.00 %	المملكة المتحدة	30 سبتمبر 2011	تطوير العقارات
شركة بنيان الصالحية لإدارة المشاريع ذ.م.م.	100.00 %	100.00 %	الكويت	31 ديسمبر 2011	إدارة مشاريع عقارات
شركة العاصمة العقارية ش.ك.م.	50 %	99.73 %		31 ديسمبر 2011	
محتفظ بها من خلال:					
هدية القابضة ذ.م.م.					
سارك ذ.م.م.	100.00 %	100.00 %	ألمانيا	31 ديسمبر 2011	تأجير عقارات
دانا ليبينستل ذ.م.م. (سابقا)					
دانة سيميورنرزدنزن أونند فليجهايم ذ.م.م.	50.00 %	50.00 %	ألمانيا	31 ديسمبر 2011	شركة لعمليات إضافية
دانة سينيورنأينشتونجن ذ.م.م.	40.00 %	40.00 %	ألمانيا	31 ديسمبر 2011	تشغيل دار رعاية
دانة أميولانتيه فيجداينسته ذ.م.م.	40.00 %	40.00 %	ألمانيا	31 ديسمبر 2011	تقديم خدمات إلى دار الرعاية
دانة سرفيسز ذ.م.م. (جريدو ذ.م.م.)	40.00 %	40.00 %	ألمانيا	31 ديسمبر 2011	تقديم خدمات

خلال السنة في 31 ديسمبر 2011، استمرت المجموعة في تجميع شركة دروبريدج سيكيوريتيز ليمتد وشركة إنجلي ليمتد وشركة دانا ليبينستل ذ.م.م. (سابقا: دانة سيميورنرزدنزن أونند فليجهايم ذ.م.م.) وشركة دانة سينيورنأينشتونجن ذ.م.م. وشركة دانة أميولانتيه فيجداينسته ذ.م.م. وشركة دانة سرفيسز ذ.م.م. (جريدو ذ.م.م.) حيث إن المجموعة تتحمل غالبية مخاطر الملكية بحيث يمكنها الاستفادة من أنشطتها.

خلال السنة، قامت المجموعة ببيع نسبة 50 % من حصة الملكية في شركة دانا ليبينستل ذ.م.م. (شركة مؤسسة حديثا) لقاء مقابل غير مادي. لا توجد أرباح أو خسائر مادية مسجلة نتيجة لهذا البيع.

22 - 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 الشركة الأم. إن المعاملات التي تمت مع أطراف ذات علاقة المتضمنة في بيان الدخل المجمع هي كما يلي:

2010	2011	
دينار كويتي	دينار كويتي	
17,000	-	إيرادات إدارة
120,000	120,000	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
إن الأرصدة لدى أطراف ذات علاقة المتضمنة في بيان المركز المالي المجمع هي كما يلي:		

المجموع 2010	المجموع 2011	أطراف ذات علاقة أخرى	مساهمين رئيسيين	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
1,635,975	-	-	-	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
702,470	804,005	533,738	250,267	موظفون مدينون

مكافأة موظفي الإدارة العليا:

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

2010	2011	
دينار كويتي	دينار كويتي	
394,855	398,095	مزايا قصيرة الأجل
239,450	125,528	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
634,305	523,623	

23 - معلومات القطاع

تراقب الإدارة نتائج التشغيل لقطاعاتها بصورة منفصلة لغرض اتخاذ القرارات حول توزيع الموارد وتقييم الأداء. يتم تقييم أداء القطاع استناداً إلى أرباح أو خسائر التشغيل المبينة في الجدول أدناه:

تتضمن نتائج القطاع الإيرادات والمصروفات المتعلقة مباشرةً بقطاع:

- 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.

شركة الصالحية العقارية ش.م.ك. (مقفلة) وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
في 31 ديسمبر 2011

23 - معلومات القطاعات (تتمة)

فيما يلي تفاصيل القطاعات المذكورة أعلاه والتي تشكل معلومات قطاعات التشغيل للمجموعة:

	31 ديسمبر 2010				31 ديسمبر 2011				
	دينار كويتي	عمليات دور رعاية	عمليات فندقية	عمليات عقارية	الجموع	دينار كويتي	عمليات دور رعاية	عمليات فندقية	عمليات عقارية
إيرادات القطاع	42,995,724	15,098,612	11,605,494	16,291,618	43,854,456	15,627,961	12,155,402	16,071,093	16,071,093
تكاليف تشغيل القطاع	(17,894,944)	(10,832,703)	(4,729,108)	(2,333,133)	(18,130,433)	(11,491,686)	(4,856,854)	(1,781,893)	(1,781,893)
إجمالي ربح القطاع	25,100,780	4,265,909	6,876,386	13,958,485	25,724,023	4,136,275	7,298,548	14,289,200	14,289,200
حصة في نتائج شركة محاصة	1,163,735	-	-	1,163,735	1,748,062	-	-	1,748,062	1,748,062
حصة في نتائج شركات زميلة	(1,427,815)	-	-	(1,427,815)	(582,378)	-	-	(582,378)	(582,378)
استهلاك	(6,238,917)	(1,217,228)	(1,894,730)	(3,126,959)	(6,241,945)	(1,236,001)	(1,923,480)	(3,082,464)	(3,082,464)
خسارة انخفاض قيمة من عقارات استثمارية	(2,541,349)	-	-	(2,541,349)	(1,785,312)	-	-	(1,785,312)	(1,785,312)
مصروفات تشغيل أخرى	(5,359,024)	(1,191,790)	(1,030,633)	(3,136,601)	(4,636,445)	(1,085,344)	(1,022,512)	(2,528,589)	(2,528,589)
تكاليف تمويل	(4,719,480)	(1,901,486)	(95,123)	(2,722,871)	(6,006,416)	(1,776,907)	(101,723)	(4,127,786)	(4,127,786)
ضرائب أجنبية	(461,006)	(192,127)	-	(268,879)	(748,504)	(215,652)	-	(532,852)	(532,852)
نتائج القطاع	5,516,924	(236,722)	3,855,900	1,897,746	7,471,085	(177,629)	4,250,833	3,397,881	3,397,881
إيرادات فوائد	245,843	-	-	-	45,408	-	-	-	-
إيرادات استثمارات	8,878,706	-	-	-	1,542,106	-	-	-	-
خسارة انخفاض قيمة موجودات مالية متاحة للبيع	(4,157,730)	-	-	-	(1,894,024)	-	-	-	-
إيرادات أخرى غير تشغيلية	(124,703)	-	-	-	428,856	-	-	-	-
حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم	(589,508)	-	-	-	(443,928)	-	-	-	-
العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة	9,769,532	-	-	-	7,149,503	-	-	-	-
ربح السنة	199,393,042	42,829,651	4,635,520	151,927,871	270,334,941	40,696,584	4,852,498	224,785,859	224,785,859
معلومات أخرى :	10,290,764	-	-	10,290,764	10,439,964	-	-	10,439,964	10,439,964
موجودات القطاع	209,683,806	42,829,651	4,635,520	162,218,635	280,774,905	40,696,584	4,852,498	235,225,823	235,225,823
استثمار في شركة محاصة	83,080,703	31,926,070	2,149,585	49,005,048	150,039,427	29,795,353	2,305,726	117,938,348	117,938,348
مطلوبات القطاعات	3,334,140	230,533	-	3,103,607	1,758,174	366,095	-	1,392,079	1,392,079

شركة الصالحية العقارية ش.م.ك. (مقفلة) وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
في 31 ديسمبر 2011

23 - معلومات القطاعات (تتمة)

المعلومات الجغرافية

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

	31 ديسمبر 2010			31 ديسمبر 2011		
	المجموع دينار كويتي	أوروبا دينار كويتي	الكويت ودول مجلس التعاون الخليجي دينار كويتي	المجموع دينار كويتي	أوروبا دينار كويتي	الكويت ودول مجلس التعاون الخليجي دينار كويتي
إيرادات	42,995,724	15,098,612	27,897,112	43,854,456	15,627,961	28,226,495
موجودات	209,683,806	48,844,896	160,838,910	280,774,905	46,805,579	233,969,327
إنفاق رأسمالي	3,334,140	1,748,406	1,585,734	1,758,174	459,195	1,298,979

24 - أهداف وسياسات إدارة المخاطر

تمثل المخاطر جزءاً رئيسياً في أنشطة المجموعة ولكن يتم إدارة 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 بالمسؤوليات المنوطة به داخل المجموعة.

تتكون المطلوبات المالية الأساسية للمجموعة من أدوات مالية غير مشتقة مثل التمويل التجاري والإسلامي 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. تحتفظ المجموعة أيضاً بموجودات مالية متاحة للبيع.

إن المخاطر الرئيسية الناتجة عن الأدوات المالية هي مخاطر السوق ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة.

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

مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية بسبب التغيرات في أسعار السوق. تتضمن أسعار السوق ثلاثة فئات من المخاطر: مخاطر أسعار الفائدة ومخاطر أسعار العملات الأجنبية ومخاطر أسعار الأسهم.

مخاطر أسعار الفائدة

إن مخاطر أسعار الفائدة هي مخاطر احتمال تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية بسبب التغيرات في أسعار الفائدة. تتعرض المجموعة لمخاطر أسعار الفائدة نتيجة التغيرات في أسعار الفائدة السوقية المتعلقة بصورة أساسية بالتزامات الدين طويلة الأجل للمجموعة التي لها معدلات فائدة متغيرة.

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 والتمويل التجاري التي تحمل معدلات فائدة ثابتة ومتغيرة. تدير المجموعة هذه المخاطر عن طريق الاحتفاظ بمزيج مناسب من القروض ذات معدلات الفائدة الثابتة والمتغيرة.

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

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 ذات المعدل المتغير للمجموعة المحتفظ بها في تاريخ كل تقارير مالية، 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	
			2011
(2,557,622)	25		دينار كويتي
(698,983)	25		يورو
(10,528)	25		الدولار الأمريكي
(19,914)	25		جنيه إسترليني
			2010
(791,095)	25		دينار كويتي
(751,903)	25		يورو
(6,364)	25		الدولار الأمريكي
(27,801)	25		جنيه إسترليني

تستند الحساسية إلى الحركات في أسعار الفائدة إلى أساس مماثل، حيث إن الأدوات المالية التي ينتج عنها حركات غير مماثلة غير جوهريّة.

24 - أهداف وسياسات إدارة المخاطر

مخاطر السوق (تتمة)

مخاطر العملات الأجنبية

إن مخاطر العملات الأجنبية هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية بسبب التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. يتعلق تعرض المجموعة لمخاطر التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية بصورة أساسية بصافي استثمارات المجموعة في شركات تابعة أجنبية حيث أن تعرض المجموعة لمخاطر العملات الأجنبية على الموجودات والمطلوبات المالية ليس جوهرياً.

يوضح الجدول التالي حساسية التغيرات في أسعار العملات الأجنبية مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة.

2010		2011			
التأثير على إيرادات شاملة أخرى دينار كويتي	التأثير على الأرباح دينار كويتي	التأثير على إيرادات شاملة أخرى دينار كويتي	التأثير على الأرباح دينار كويتي	التغير في أسعار العملات %	العملة
(155,670)	5,091	(103,137)	4,054	-1%	الدولار الأمريكي
(179,558)	-	(791,928)	-	-3%	اليورو
-	(18,434)	(62)	(5,332)	-1%	الجنيه الإسترليني

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. إن التأثير على الإيرادات الشاملة في حقوق الملكية (نتيجة التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية المتاحة للبيع كما في 31 ديسمبر 2011) نتيجة التغير المحتمل بصورة معقولة في مؤشرات السوق، مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة، و كما يلي:

2010		2011			
التأثير على إيرادات شاملة أخرى دينار كويتي	التغيرات في أسعار الأسهم %	التأثير على إيرادات شاملة أخرى دينار كويتي	التغيرات في أسعار الأسهم %	مؤشرات السوق	
169,058	+/-5	81,127	+/-5	الكويت	
75,597	+/-5	135,192	+/-5	العالمية	

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. تقوم المجموعة أيضاً بمراقبة التعرض لمخاطر الائتمان وتقوم بتقييم الجدارة الائتمانية للأطراف المقابلة.

24 - أهداف وسياسات إدارة المخاطر (تتمة)

مخاطر الائتمان (تتمة)

يقترن الحد الأقصى لتعرض المجموعة للمخاطر على القيمة الدفترية للموجودات المالية المدرجة في تاريخ التقارير المالية كما هو موجز أدناه:

2010	2011	
دينار كويتي	دينار كويتي	
4,346,218	4,255,114	النقد والنقد المعادل
2,739,521	262,397	ودائع قصيرة الأجل
-	3,275,925	ودائع ثابتة
1,832,009	1,535,526	مدينون (إيضاح 6)
8,917,748	9,328,962	إجمالي التعرض لمخاطر الائتمان

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 الخضوع 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 593,599 دينار كويتي (2010: 860,853 دينار كويتي). ليس هناك تركزات كبيرة لمخاطر الائتمان بالمجموعة.

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

مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي مخاطر عدم قدرة المجموعة على الوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها. يمكن أن تنتج مخاطر السيولة عن تغيرات السوق أو تدني درجة الائتمان مما قد يتسبب في نضوب بعض مصادر التمويل على الفور. تهدف المجموعة للمحافظة على التوازن بين استمرارية ومرونة التمويل من خلال استخدام الحسابات المكشوفة لدى البنوك والتمويل التجاري والإسلامي

يلخص الجدول التالي قائمة استحقاق المطلوبات المالية للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2011 و31 ديسمبر 2010 استناداً إلى المدفوعات التعاقدية غير المخصومة:

المجموع	أكثر من سنة	12-6 أشهر	6-3 أشهر	خلال 3 أشهر	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2011
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
14,609,561	-	-	-	14,609,561	المستحق للبنوك والمؤسسة مالية
15,019,277	7,261,840	1,423,234	1,823,365	4,510,838	دائنون ومصرفوات مستحقة
57,449,071	47,286,648	7,064,064	1,544,505	1,553,854	تمويل تجاري
104,464,505	91,599,606	8,915,692	1,967,981	1,981,226	تمويل إسلامي
191,542,414	146,148,094	17,402,990	5,335,851	22,655,479	مجموع المطلوبات
المجموع	أكثر من سنة	12-6 أشهر	6-3 أشهر	خلال 3 أشهر	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2010
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
1,399,085	-	-	-	1,399,085	المستحق للبنوك ومؤسسة مالية
17,304,659	6,668,013	1,571,563	3,242,499	5,822,584	دائنون ومصرفوات مستحقة
21,652,055	12,164,255	2,194,007	1,112,800	6,180,993	تمويل تجاري
56,343,567	47,594,249	4,332,040	2,200,249	2,217,029	تمويل إسلامي
96,699,366	66,426,517	8,097,610	6,555,548	15,619,691	مجموع المطلوبات

24 - أهداف وسياسات إدارة المخاطر (تتمة)

مخاطر السيولة (تتمة)

يبين الجدول التالي تاريخ الانتهاء التعاقدى حسب استحقاق المطلوبات الطارئة والالتزامات للمجموعة.

المطلوبات المالية	خلال 3 أشهر	12-3 أشهر	5-1 سنوات	المجموع
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
2011				
مطلوبات طارئة	-	16,714,667	16,714,667	16,714,667
التزامات	-	7,388,449	8,903,512	16,291,961
المجموع	-	24,103,116	8,903,512	33,006,628
2010				
مطلوبات طارئة	-	16,667,615	-	16,667,615
التزامات	3,453,376	11,526,071	-	14,979,447
المجموع	3,453,376	28,193,686	-	31,647,062

25 - تحليل استحقاق الموجودات والمطلوبات

يلخص الجدول التالي قائمة استحقاق موجودات ومطلوبات المجموعة. تستند قائمة استحقاق النقد والنقد المعادل والودائع الثابتة والمدينون والموجودات الأخرى والدائنين والمطلوبات الأخرى والقروض والسلف التي تحمل فائدة في نهاية السنة إلى ترتيبات السداد التعاقدية. تتحدد قائمة استحقاق باقي الموجودات استناداً إلى تقدير الإدارة لسيولة تلك الموجودات. يتم مراقبة قائمة الاستحقاق من قبل الإدارة للتأكد من الاحتفاظ بالسيولة الكافية.

إن قائمة استحقاق الموجودات والمطلوبات كما يلي:

31 ديسمبر 2011	خلال 3 أشهر	6-3 أشهر	12-6 شهراً	أكثر من سنة	المجموع
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
النقد والنقد المعادل	4,517,511	-	-	-	4,517,511
ودائع ثابتة	-	3,275,925	-	-	3,275,925
بضاعة	334,955	-	-	-	334,955
مدينون وموجودات أخرى	2,254,818	1,721,570	272,913	505,183	4,754,484
موجودات مالية متاحة للبيع	-	-	4,843,307	18,132,256	22,975,563
استثمار في شركة محاصة	-	-	-	10,439,964	10,439,964
عقارات استثمارية	-	-	-	143,038,397	143,038,397
عقارات ومعدات	-	-	-	91,438,106	91,438,106
إجمالي الموجودات	7,107,284	4,997,495	5,116,220	263,553,906	280,774,905
المطلوبات					
المستحق للبنوك ومؤسسة مالية	14,609,561	-	-	-	14,609,561
دائنون ومطلوبات أخرى	4,510,838	1,823,365	1,423,234	7,261,840	15,019,277
تمويل تجاري	1,011,256	1,011,256	6,022,514	33,115,563	41,160,589
تمويل إسلامي	1,062,500	1,062,500	7,125,000	70,000,000	79,250,000
إجمالي المطلوبات	21,194,155	3,897,121	14,570,748	110,377,403	150,039,427

25 - تحليل استحقاق الموجودات والمطلوبات (تتمة)

الموجودات	31 ديسمبر 2010	خلال 3 أشهر	6-3 أشهر	12-6 شهراً	أكثر من سنة	المجموع
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
النقد والنقد المعادل	7,384,622	-	-	-	-	7,384,622
بضاعة	305,110	-	-	-	-	305,110
مدينون وموجودات أخرى	1,221,788	2,674,666	419,186	2,119,086	6,434,726	1,221,788
موجودات مالية متاحة للبيع	-	-	-	5,411,232	17,993,818	23,405,050
استثمار في شركة محاصة	-	-	-	-	10,290,764	10,290,764
عقارات استثمارية	-	-	-	-	66,078,372	66,078,372
عقارات ومعدات	-	-	-	-	95,785,162	95,785,162
إجمالي الموجودات	8,911,520	2,674,666	5,830,418	192,267,202	209,683,806	209,683,806
المطلوبات						
المستحق للبنوك ومؤسسة مالية	1,399,085	-	-	-	-	1,399,085
دائنون ومطلوبات أخرى	5,822,584	3,242,499	1,571,563	6,668,013	17,304,659	17,304,659
تمويل تجاري	6,584,381	1,587,774	4,123,420	32,081,384	44,376,959	44,376,959
تمويل إسلامي	937,500	937,500	937,500	17,187,500	20,000,000	20,000,000
إجمالي المطلوبات	14,743,550	5,767,773	6,632,483	55,936,897	83,080,703	83,080,703

26 - 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، يجوز للمجموعة تعديل 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 المستحق إلى بنوك ومؤسّسات مالية والدائنين والمطلوبات الأخرى والتمويل التجاري والإسلامي ناقصاً النقد والنقد المعادل ضمن صافي الدين. يتضمن رأس المال حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم ناقصاً التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة.

2010	2011	
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,399,085	14,609,561	مستحق إلى بنوك ومؤسّسات مالية
17,304,659	15,019,277	دائنون ومطلوبات أخرى
64,376,959	120,410,589	تمويل محدد الأجل
(7,384,622)	(4,517,511)	ناقصاً: النقد والنقد المعادل
75,696,081	145,521,916	صافي الدين
111,710,279	130,122,053	حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
(1,425,588)	(836,753)	ناقصاً: احتياطي القيمة العادلة
113,135,867	130,958,806	إجمالي رأس المال
188,831,948	276,480,722	رأس المال وصافي الدين
% 40	% 53	معدل الإقراض

27 - مطلوبات محتملة والتزامات رأسمالية

في تاريخ التقارير المالية، كان على المجموعة المطلوبات المحتملة والتزامات الرأسمالية التالية:

2010	2011	
دينار كويتي	دينار كويتي	
16,667,615	16,714,667	خطابات ضمان
14,979,447	16,291,961	مشاريع إنشائية
31,647,062	33,006,628	