



نخطو بثقة نحو مستقبل آمن

التقرير السنوي 2012





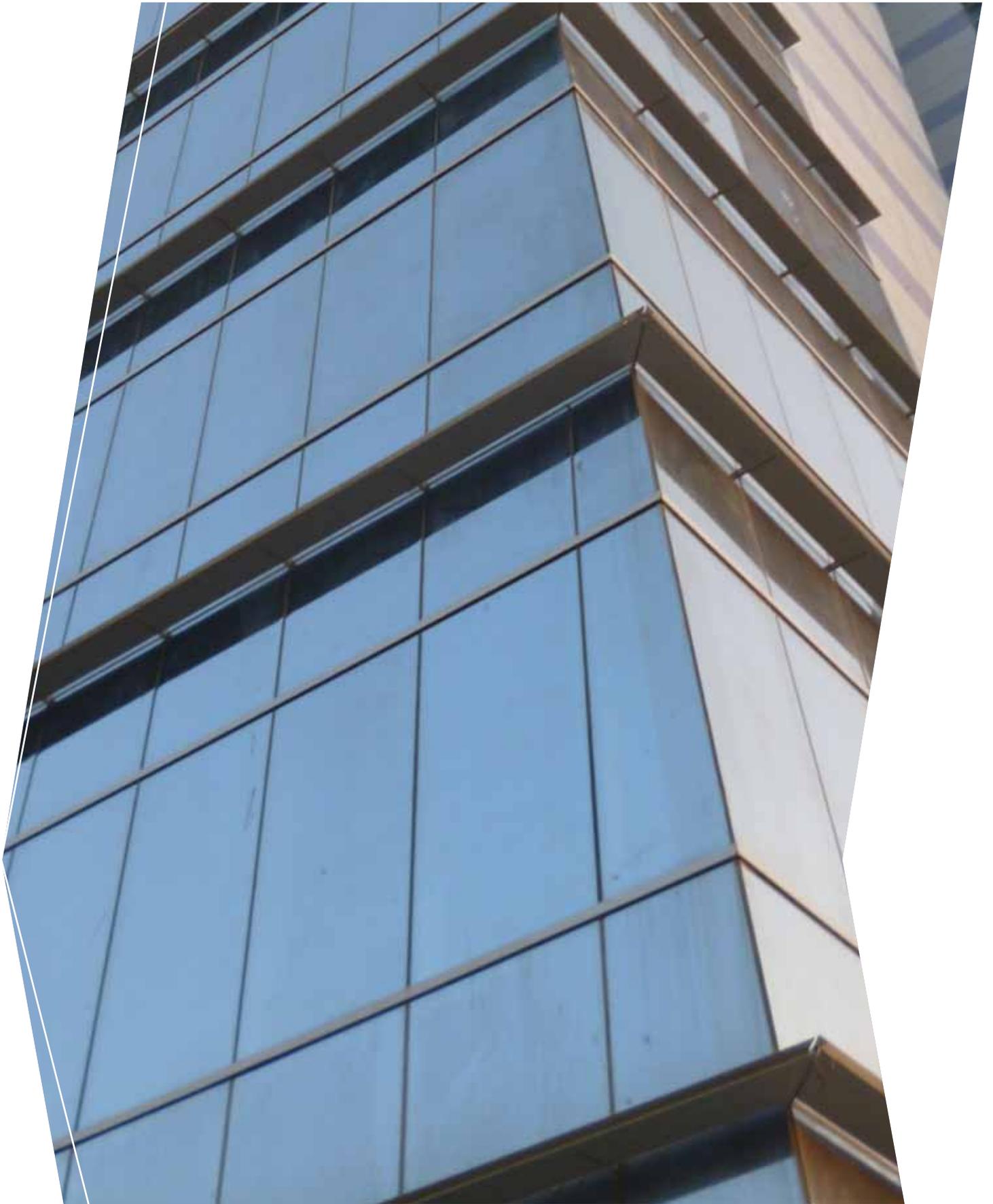


حضرة صاحب السمو الشيخ  
صباح الأحمد الجابر الصباح  
أمير دولة الكويت



سمو الشيخ  
نواف الأحمد الجابر الصباح  
ولي عهد دولة الكويت





## المحتويات...

- 8 • مشروع أبراج 25-26 فبراير
- 10 • مشروع مجمع كليفز
- 12 • مشروع أسكاباد
- 14 • تقرير مجلس الإدارة
- 16 • تقرير هيئة الفتوى والشريعة
- 18 • تقرير مراقبي الحسابات
- 20 • بيان الدخل المجمع
- 23 • بيان التغييرات في حقوق الملكية المجمع
- 24 • بيان التدفقات النقدية
- 25 • إيضاحات حول البيانات المالية المجمع

25  
فبراير  
FEBRUARY

26  
فبراير  
FEBRUARY



## مشروع أبراج 25 - 26 فبراير

بتصميم يجسد الحاضر والمستقبل تجمع أبراج 25-26 فبراير بين بناء شاهق وخدمات متميزة وبين بيئة عمل معاصرة يعززها الموقع المتميز للمشروع الذي يحمل اسم مناسبتين غاليتين هما ذكرى عيد الاستقلال ويوم التحرير.

ومع خصائصها المميزة من موقع فريد (يطلق عليه الآن الوسط التجاري) والذي يقع وسط أكثر شوارع منطقة شرق نشاطاً. ومن اسم يخلد تاريخ استقلال الكويت وتاريخ تحريرها، تعد الأبراج نموذجاً فريداً بما توفره من خدمات لرجال الأعمال وإطلالة ساحرة تعانق سماء الكويت.

### المواصفات

يرتقي المشروع ببرجين على مساحة من الأرض (قدرها) 2000 م<sup>2</sup> ليشتملا على 34 دوراً لبرج 25 فبراير في مقابل 25 دوراً لبرج 26 فبراير ويضمان مكاتب بمساحات ما بين 280 إلى 320 م<sup>2</sup>، إضافة إلى 6 مصاعد كهربائية في كل برج.

### مواصفات عالمية

لقد تم دراسة المساحات المخصصة للمكاتب التجارية داخل البرجين بعناية وذلك لضمان تلبية احتياجات المؤسسات العاملة من كافة الشرائح المتوسطة والكبيرة منها إضافة إلى تلك التي تتطلب توفير أحدث الخدمات التكنولوجية في عملها.

ويضم برج المشروع آخر ما توصلت إليه التكنولوجيا الحديثة بدءاً من شبكة الإنترنت والإتصالات والفاكس وأنظمة الحماية ومكافحة الحريق المصممة كجزء من المبنى، فضلاً عن أسلوب البناء الحديث المتطور وجودة التشطيبات النهائية المتوافقة مع أحدث معايير الحداثة والتطور.

### معايير السلامة

إجراءات الأمن وأنظمتها في الداخل والخارج تواكب أعلى المعايير العالمية، ولا تقتصر على كاميرات المراقبة في جميع أنحاء البرجين بل تتضمنها أحدث أنظمة الحرائق والإنذار المبكر، فضلاً عن خدمات الحراسة على مدار 24 ساعة في اليوم.



# CLIFFS

LUXURIOUS RESIDENTIAL PROPERTY



## مجمع كليفر

لحياة ملؤها الراحة والهدوء والجمال يأتي مشروع مجمع كليفر بإطلالة فاتنة وساحرة ليجسد أجواء أسرية دافئة تحتضنها زرقة السماء الفاتنة وصخور الشاطئ الجميلة ومياه البحر الصافية. ويمنح المشروع الواقع في منطقة السالمية والمطل على الخليج العربي قاطنيه ميزة البعد عن صخب المدينة وضوضائها والقرب من دينامية الحياة والنشاط فيها في الوقت عينه.

الفلل والوحدات السكنية في المشروع تم تصميمها وهندستها بأسلوب راقٍ مترف قلما نجد مثيلاً له. ويضم المشروع 12 فيلا مستقلة تجسد الفخامة والامتياز، تحتوي كل واحدة منها على 3 أدوار لتشغل مساحة إجمالية تصل إلى 390 م<sup>2</sup> مع مصعد ومواقف للسيارات والحديقة. وتتميز الوحدات السكنية الـ 26 للمجمع بالرحابة والأناقة والعصرية، وينعم كل منها بإطلاله رائعة وفريدة على البحر وشارع الخليج العربي.

وروعي في التصميم الداخلي لكل من الفلل والوحدات السكنية أدق التفاصيل لتزهو جميعاً بمستلزمات الراحة والرفاهية الاستثنائية والمرافق المترفة الفريدة التي تشكل محوراً للسكنية والصفاء وتجربة متميزة في العيش.

وبتصميم هندسي إبداعي وعمراني مبتكر تطلق مواصفات المشروع العنان لاختيار وسائل الراحة والترفيه بعناية ورفاهية وذلك من خلال الخدمات التي يضمها المبنى من موقف للسيارات ذي الأربعة أدوار الذي يتسع لقرابة 90 سيارة، إلى الخدمات الترفيهية الراقية التي تشمل حمام سباحة للكبار وآخر للصغار وملعب اسكواش وناديين صحيين منفصلين للرجال والنساء فضلاً عن 4 مصاعد من بينها مصعدين بواجهات زجاجية توفر إطلالة بانورامية ساحرة على البحر.

لقد تم تصميم الفلل والوحدات من الداخل بحيث تكون قاعات الإستقبال وغرف النوم بمثابة دعوة خاصة لتجربة أسلوب عيش مميز، بما تحتويه من مزيج يجمع بين التصميم التقليدي والحداثة والتطور بما تكتنزه من أناقة وراقي، وكذلك بالنسبة لغرفة الاستحمام وتغيير الملابس. أما المطبخ فيجمع في تصميمه بين الأناقة والترتيب والسهولة في إنجاز المهام داخله. كما يضم المنزل أيضاً غرفتين إضافيتين وحمام ملحق للخادمة وأخرى للسائق.

ويضاف إلى كل ذلك مجموعة من التجهيزات الثابتة ذات الجودة العالية والتصميمات المعاصرة التي تخلق بيئة مميزة وتجربة فريدة تبقى عالقة في الأذهان.



# ESCAPADE

Les Résidences

*bien vivre, bien être*

## اسكاباد

في أجمل موقع من «ديفون ليه بان» في الجمهورية الفرنسية وبمحاذاة الحدود السويسرية، يلفت انتباهك ذلك المجمع السكني الفاخر في محيط يمتلىء بالخصوصية التي ينشدها كل من يعشق الهدوء وكل من يهوى تأمل مناظر الطبيعة الخلابة ليرتاح في سكن تشهد أريجائه شروق الشمس وغروبها بكل تفاصيلها، فيأتي هارباً من صخب الحياة اليومية، مسرعاً إلى ذلك المجمع الذي يتردد اسمه مباشرة بعد منتجع المدينة الرئيسي، إنه «إسكاباد..» منتجعك الخاص.

«اسكاباد» هو مجمع فريد عبارة عن مجموعة من الفلل والوحدات السكنية حيث يتألف من 3 فيلات فاخرة ذات إطلالة فريدة على الجبال الرائعة، إضافة إلى 6 منازل «تاونهاوس» تحيط بها المناظر الطبيعية الخلابة، فضلاً عن 8 شقق ذات تشطيب عالي المستوى تعلوها 4 شقق «بانتهأوس» يضمها مبنى من 3 طوابق.

وكما هي العطللة الأوروبية التي يقضيها أصحابها بعيداً عن المنزل، «اسكاباد» هو الخيار الأفضل والأفضل، حيث المساحات الخضراء والاسترخاء والراحة بعيداً عن ضغوطات الحياة، وحيث تضيفي روعة الريف الأوروبي إحساساً بدفء الحياة العائلية والأسرية في المنزل ولكن هذه المرة بعيداً عن المنزل.

و «اسكاباد» هو المشروع الأول من نوعه كمجمع سكني بهذا التصميم الفريد في ديفون ليه بان حيث وسائل الترفيه الرائعة والمثيرة سواءً فمرات المشاة، الاستراحات، حمام السباحة بنظام التدفئة للكبار، ملاعب الأطفال الآمنة ومواقف السيارات الموجودة داخل محيط المجمع من أجل خصوصية كاملة.

«اسكاباد»... عش سعيداً... تغدو سليماناً.

## الإخوة المساهمون

## السلام عليكم ورحمته تعالى وبركاته،

## قطاع البنوك..

الحاجة إلى مزيد من المخصصات

لقد تعافى هذا القطاع نسبياً في 2012، حيث شهد نمواً في الائتمان والودائع، على الرغم من أن تركيزه ظل منصباً على القروض الشخصية وخصوصاً الاستهلاكية منها، ومع ذلك وعلى الرغم من هذا التحسّن، فقد شهد العام 2012 أحداثاً بارزة أثرت في هذا القطاع أيضاً منها استمرار البنوك في أخذ الكثير من المخصصات وهو ما جعل البيئة التشغيلية لها صعبة، فقد ضغطت هذه المخصصات بقوة على أرباح أكثر من بنك، واستمرت المصارف في تجنب المزيد من المخصصات بنوعيتها المحددة والعامّة، إما لتغطية القروض المتعثرة أو لزيادة التحوّط، ولكن وبشكل عام نرى أن هذا القطاع قد بدأ بالتعافي وهو في طريقه للتخلص من نسبة كبيرة من أضرار الأزمة المالية.

## قطاع العقار..

تقدم إيجابي ومعاناة التجاري.. مستمرة.

كانت محصلة سوق العقار في العام 2012 إيجابية، إذ ارتفعت سيولة سوق العقار بما نسبته 15.8% مقارنة بسيولة عام 2011 البالغة 2879 مليون دينار كويتي، عندما حقق عام 2012 مستوى 3334.6 مليون دينار كويتي.

واستحوذ نشاط السكن الخاص والاستثماري على ما نسبته 91.2% من سيولة سوق العقار في عام 2012، تاركين نحو 8.0% من السيولة فقط للقطاع التجاري مقارنة بنحو 8.3% في عام 2011، ونحو 0.8% للمخازن مقارنة بنحو 0.4% في عام 2011.

وعلى الرغم من أن العقار أظهر تحسناً جيداً خلال العام 2012، وحقق بعض التقدم الملموس خصوصاً في القطاعين السكني والاستثماري، إلا أن القطاع التجاري سار على نفس المنوال من المعاناة، فما زالت المشكلة قائمة في هذا القطاع ولا تزال الشواغر فيه مرتفعة، مما أثر في قيمة الأبراج التجارية والقيمة الإيجارية فيها، ونحن نرى أن مشكلة العقار التجاري لن تحل من دون نشاط كبير للحركة الاقتصادية في البلاد، إذ لا يزال هذا القطاع هو الأكثر تضرراً بين القطاعات العقارية المختلفة، وعلى وجه أكثر تحديداً في منطقة العاصمة، في ظل فائض العرض وانخفاض الطلب، ولجوء كثير من الشركات لتقليص مكاتبها ضمن سياسة ترشيد النفقات نتيجة لما خلفته وتخلفه الأزمات السياسية والاقتصادية المتتالية من تداعيات على هذه الشركات.

ومع هذا الركود في هذا القطاع، حتى بعد اقرار المحفظة الوطنية التي لم تتغير من الواقع شيئاً حتى الآن، تظهر الحاجة مجدداً إلى ضرورة تدخل الحكومة عبر تفعيل دور هذه المحفظة وعبر إقامة المشاريع التنموية التي تحفز الاقتصاد ومن خلال تأجير المباني الشاغرة واستغلالها كمبان حكومية، بهدف تشغيل الدورة الاقتصادية بشكل متكامل.

للم العام 2012 أوقافه، ورحل عنا، فيما لم يخلف وراءه إنجازات اقتصادية قيمة تحسب للقطاع الخاص أو حتى الدولة. فعلى الرغم من أن العام 2012 بدأ مميّزاً ومفعماً بالأحداث على عدة أصعدة، غير أن جرعة الأحداث الزائدة في مجال السياسة على المستويين الإقليمي والمحلي سرعان ما طغت على بقية المجالات الأخرى، وهو ما انعكس على الاقتصاد بمختلف قطاعاته، حيث بات واضحاً أن الكويت قد أصبحت في ظل السياسات الاقتصادية الأخيرة بيئة طاردة للاستثمار سواء المحلي أو الأجنبي، وهو ما أشارت إليه عدة تقارير استثمارية عالمية، إذ «جاءت الكويت بالمرتبة الأولى عربياً كأكبر مصدر للاستثمارات الأجنبية المباشرة في عام 2011» وهو الأمر الذي يشير إلى هجرة رؤوس الأموال المحلية للبحث عن الاستثمار في الخارج، وذلك نظراً لشح فرص الاستثمار في الداخل نتيجة تلك السياسات المنتهجة التي تعتبر غير مشجعة، كما أشارت تقارير أخرى إلى «أنه على الرغم مما تتمتع به الكويت من ثروة ضخمة وقطاع مصرفي قوي، إلا أن فشلها في ضخ إنفاق رأسمالي كاف وتنويع الاقتصاد بعيداً عن النفط عرقل مسيرة التنمية فيها».

لقد أشرنا مراراً وتكراراً في السابق إلى مسألة ضعف الإنفاق الرأسمالي في الدولة، وأن التنمية لا يمكن تحقيقها في ظل ضعف الإنفاق الاستثماري الذي يعتبر أحد أهم الأسباب التي أدت إلى تفاقم الأزمة التي يمر بها اقتصادنا الوطني، إذ يعد الإنفاق الحكومي الرأسمالي هو أحد المخارج الرئيسية من هذه الأزمة، وأن على الحكومة أن تعي جيداً أن استمرار اعتمادها على النفط في هذه المرحلة التي يمر بها العالم قد يسبب الكثير من المشكلات الاقتصادية، خاصة في ظل سعي الدول المستهلكة للنفط في البحث عن مصادر طاقة بديلة، وهو الأمر الذي سينعكس سلباً على ميزانيات الدول النفطية، لذلك فعلياً أن نوجه الاحتياطات المالية الضخمة المتكدسة في البنوك نحو مشاريع التنمية المنتجة التي لا شك أنها ستساهم في الحد من اعتمادنا على النفط بشكل نسبي.

لقد تفاقمت الأزمة الاقتصادية في الكويت إلى الحد الذي لم يعد يجدي معه العلاج بالمسكنات الذي دأبت عليه الحكومة خلال الأعوام الماضية، وفي الوقت الذي كان يفترض فيه بالجميع بذل جهود كبيرة للسيطرة على انعكاسات الأزمة العالمية التي لا تزال آثارها ظاهرة على كثير من دول المنطقة والعالم منذ العام 2008، والنهوض بالبلاد مجدداً وتحقيق التطلعات التنموية والاقتصادية، إلا أنها تحوّلت بدلاً من ذلك إلى سجلات سياسية وأهملت الجانب الاقتصادي، فقد شهد العام 2012 أحداثاً وتوترات سياسية عديدة وسجال سياسي طويل بين جميع الأطراف مما أدى إلى أجواء وعوامل جاءت مجتمعة - للأسف - لتغيّب أي إنجاز اقتصادي ملموس إلا في مجالات قليلة نوجزها فيما يلي:

## نظرة شاملة للسوق العقاري في 2012

وبنظرة عامة وشاملة فإننا نخلص إلى أن السوق العقاري أحرز تقدماً في بعض قطاعاته في العام 2012 - باستثناء القطاعين التجاري والصناعي - إذ تعد النتائج خلال 2012 من بين أفضل النتائج التي تحققت منذ اندلاع الأزمة المالية العالمية منتصف العام 2008، حيث وبالتزامن مع التحسن للأوضاع العقارية خلال 2012 نجد أن الشركات العقارية التشغيلية برزت بل ونجحت في تخطي جزء من الأزمة العقارية، وجذبت الكثير من المستثمرين، وتمكنت هذه الشركات من تحسين أدائها، وهو ما ظهر جلياً في نتائجها المالية خلال العام 2012. ولكن على صعيد آخر، لا تزال أغلب الشركات العقارية متأثرة بشكل كبير من جراء الانكماش في سوق الائتمان، وشح مصادر التمويل، بالإضافة إلى الديون المرتفعة لبعض هذه الشركات مقابل انخفاض قيمة استثماراتها والذي كان له الدور الأكبر في الضغط على صافي أرباح شركات القطاع. إضافة إلى الصراع الذي تخوضه العديد من الشركات مع الظروف الاقتصادية التي ترضها الأحداث الجارية، حيث تعاني من إيجاد خطط لهيكلة ديونها مع صعوبة التخلص من بعض استثماراتها.

## العام 2013.. تفاؤل وتحسن

من المتوقع أن يتحسن أداء القطاع العقاري أكثر خلال العام 2013 مع توقع الاقبال عليه في ظل انخفاض الفائدة في البنوك المحلية وتفعيل دور المحفظة الوطنية وزيادة السيولة في السوق مع الأخذ بعين الاعتبار ندرة الفرص الاستثمارية الأخرى. كما نرى أن العام 2013 سيشهد تحولاً إيجابياً باتجاه العقار «التجاري» تحديداً والذي نتوقع أن يحقق نمواً على المدين القصير والمتوسط، حيث سيكون ذلك كردة فعل نتيجة اتجاه الدولة إلى ملئ الشواغر واستغلالها كمباني حكومية و تطبيق خطة التنمية، بالإضافة إلى ذلك فإن الدلائل باتت تشير بشكل إيجابي نوعاً ما إلى تجدد ثقة المستثمرين في هذا القطاع حيث يتوقع ازدياد الطلب عليه مقارنة بالسنوات الأربع الماضية.

### الأخوة الأفاضل

لاتزال «تجارة» برغم كل هذه الأزمات والعوائق، السياسية منها والاقتصادية، تتجدد بكل إصرار وعزيمة للخروج من دوامة الأزمات المتلاحقة، ولا يزال طاقمها الإداري وجميع العاملين فيها مصيرين على الحفاظ على اسم وسمعه «تجارة» كإحدى الشركات الرائدة في مجال التطوير العقاري.. ولقد مرت أعنتى العواصف، وقدمت كل أزمة مرت على الشركة أشد ما لديها، ولم يثن ذلك «تجارة» ولا العاملين فيها عن المضي في تحقيق هدفهم الأسمى وهو الخروج بالشركة إلى بر الأمان بأقل الأضرار الممكنة وتوجيهها إلى المسار الذي يحقق لها وللمساهمين النجاح المنشود والهدف المرجو.

فها هي أبراج 26.25 فبراير قد اكتمل بناؤها برغم كل التحديات، وقد بدأت بالفعل عمليات التأجير وذلك بعد أن تم توصيل التيار الكهربائي وتجهيز الأبراج بمنظومات متكاملة من البنى التحتية وبخدمات متعددة حسب رغبة المستأجرين، عدا عن كونها أبراجاً ذكية.

أما باقي عقارات الشركة الموجودة في مناطق عدة داخل الكويت فهي تسير بشكل جيد جداً وينسب إشغال عالية وهي عقارات مدرة وواحدة.

وبالنسبة لاستثمارات الشركة العقارية في الخارج، فإنها مستقرة وتسير وفق ما يرسم لها من تقديرات مستقبلية، حيث نأمل في تطوير بعضها مستقبلاً أو بيعه وزيادة إنتاجية البعض الآخر.

وأما فيما يتعلق باستثمارات الشركة المالية، فالشركة لا تزال مستمرة في خطتها ونهجها السابقين نحو تقليص حجم هذه الاستثمارات إلى أقصى حد ممكن وهو ما يتضح جلياً في حجم هذه الاستثمارات حالياً مقارنة بما كانت عليه في السابق، ويأتي ذلك في إطار مساعي الشركة لتركيز جهودها في ممارسة أنشطتها العقارية بما يكفل لها أصولاً ثابتة وأمنة وعوائد مستقرة ومجدية في ذات الوقت.

هذا وقد بلغ صافي الخسارة للعام 2012 مبلغ (1,374,994) دينار كويتي مقارنة مع عام 2011 الذي بلغت الخسارة فيه آنذاك قدرها (5,952,485) دينار كويتي، كما حقق العائد على رأس المال خسارة قدرها (3.59) فلس للسهم في عام 2012 مقارنة بخسارة قدرها (15.52) فلس للسهم عام 2011 وبلغت القيمة الدفترية (85.26) فلس للسهم عام 2012 مقارنة ب (89) فلس للسهم في عام 2011.

كما بلغ إجمالي الإيرادات والمصروفات لعام 2012 مبلغ 1,209,069 دينار كويتي ومبلغ (2,584,063) دينار كويتي على التوالي.

وختاماً.. نود أن نتوجه بالشكر الجزيل إلى الجهاز الإداري والتنفيذي للشركة وجميع المسؤولين والعاملين فيها على جهودهم المخلصة، والشكر موصول إلى الإخوة الأفاضل أعضاء هيئة الرقابة الشرعية والسادة مدققي الحسابات.

كما نجدد الامتنان والشكر إلى جميع الإخوة المساهمين الذين منحونا ثقتهم ودعمهم خلال الفترة السابقة سائلين الله أن يوفقنا لما فيه مصلحة الشركة.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته...

الشيخ علي عبدالله الخليفة الصباح  
رئيس مجلس الإدارة



### تقرير هيئة الرقابة الشرعية

الحمد لله وحده، والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وعلى آله وصحبه.

إلى مساهمي شركة التجارة والاستثمار العقاري :

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

وفقاً لعقد الارتباط الموقع معنا، قمنا بتدقيق العقود والمعاملات التي نفذتها الشركة خلال الفترة المالية المنتهية في ٣١/١٢/٢٠١٢ لإبداء الرأي في مدى التزام الشركة بأحكام الشريعة الإسلامية كما تم بيانها في الآراء والإرشادات والقرارات الشرعية التي تم إصدارها من قبلنا. تقع مسؤولية الالتزام بتنفيذ العقود والمعاملات طبقاً لأحكام الشريعة الإسلامية كما تم بيانها من قبلنا على إدارة الشركة، أما مسؤوليتنا فتتحدد في إبداء رأي مستقل في مدى التزام الشركة بذلك بناء على تدقيقنا.

لقد قمنا بتدقيقنا طبقاً لمعايير الضوابط الصادرة عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية التي تتطلب منا تخطيط وتنفيذ إجراءات التدقيق من أجل الحصول على جميع المعلومات والتفسيرات والإقرارات التي نعتبرها ضرورية لتزويدنا بأدلة تكفي لإعطاء تأكيد معقول بأن الشركة ملتزمة بأحكام الشريعة الإسلامية كما تم بيانها من قبلنا.

لقد قمنا بتدقيقنا على أساس فحص عينات من كل نوع من أنواع العقود والمعاملات المتفردة خلال الفترة، ونعتقد بأن أعمال التدقيق التي قمنا بها توفر أساساً مناسباً لإبداء رأينا.

#### في رأينا:

- إن الشركة خلال الفترة المالية المحددة، ملتزمة بتنفيذ واجباتها تجاه تنفيذ العقود والمعاملات طبقاً لأحكام الشريعة الإسلامية كما تم بيانها في الآراء والإرشادات والقرارات الشرعية التي تم إصدارها من قبلنا.
- إن الشركة غير محولة بإخراج الزكاة وتقع مسؤولية إخراجها على المساهمين.

د.علي الراشد  
عضواً

د. عيسى زكي  
عضواً

أ. د. عبد العزيز القصار  
رئيساً

**تقرير مراقبي الحسابات المستقلين  
إلى حضرات السادة المساهمين  
شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك. (عامّة)**

**Rödl**  
Middle East  
برقان-محاسبون عالميون  
على الحساوي وشركاه

ص.ب: 22351 الصفاة 13084 الكويت  
الشرق - مجمع دسمان - بلوك 2 - الدور التاسع  
تلفون: 6-22464574 / 3-22426862  
فاكس: 22414956  
البريد الإلكتروني: info-kuwait@rodme.com  
www.rodme.com

**العيان والعصيمي وشركاهم**  
إرنست ويونغ

محاسبون قانونيون  
صندوق بريد رقم 74 الصفاة الكويت الصفاة 13001  
ساحة الصفاة, برج بيتك, الطابق 18-21, شارع أحمد الجابر  
هاتف: 22955000/22452880  
فاكس: 22456419  
البريد الإلكتروني: kuwait@kw.ey.com  
www.ey.com/me

## 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

## تقرير حول البيانات المالية المجمعة

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة المرفقة لشركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك. (مقفلة) («الشركة الأم») وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ «المجموعة»)، والتي تتكون من بيان المركز المالي المجمع كما في 31 ديسمبر 2012 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 الإدارة هي المسؤولة عن إعداد وعرض هذه البيانات المالية المجمعة بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية وعن أدوات الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد بيانات مالية مجمعة خالية من الأخطاء المادية سواء كانت بسبب الغش أو الخطأ.

## تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

في رأينا أيضاً أن الشركة الأم تحتفظ بدفاتر محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يتعلق بهذه البيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في هذه الدفاتر، وأننا قد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، كما أن البيانات المالية المجمعة تتضمن جميع المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم 25 لسنة 2012 والنظام الأساسي للشركة الأم وأنه قد أجري الجرد وفقاً للأصول المرعية. حسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا لم تقع خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2012 مخالفات لقانون الشركات رقم 25 لسنة 2012 أو النظام الأساسي على وجه قد يكون له تأثير مادي على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

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.

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

## الرأي

في رأينا أن البيانات المالية المجمعة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2012 وعن أدائها المالي وتدقيقاتها النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

علي عبدالرحمن 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 العيان والعصيمي وشركاهم  
عضو في إرنست ويونغ

بيان الدخل المجمع  
السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2012

| 2011<br>دينار كويتي    | 2012<br>دينار كويتي                  | إيضاحات   |
|------------------------|--------------------------------------|---|
| 1,847,382<br>(216,057) | <b>1,965,082</b><br><b>(378,566)</b> | إيرادات إيجارات<br>مصروفات تشغيل عقارات   |
| (4,861,176)            | <b>340,100</b>                       | 9 أرباح (خسائر) غير محققة من إعادة قياس عقارات استثمارية وفقاً للقيمة العادلة               |
| (3,229,851)            | <b>1,926,616</b>                     | <b>صافي الربح (الخسارة) من عقارات استثمارية</b>   |
| (19,114)               | -                                    | 7 خسارة انخفاض قيمة مخزون عقارات  |
| (19,114)               | -                                    | <b>صافي الخسارة من مخزون عقارات</b>   |
| (565,259)              | <b>(60,596)</b>                      | 6 خسائر غير محققة من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر         |
| 26,129                 | <b>(218,607)</b>                     | 6 (خسائر) أرباح محققة من بيع موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر |
| 695,241                | <b>237,594</b>                       | 8 أرباح محققة من بيع موجودات مالية متاحة للبيع  |
| (1,540,045)            | <b>(703,101)</b>                     | خسارة انخفاض قيمة موجودات مالية متاحة للبيع   |
| (9,242)                | <b>(23,828)</b>                      | خسارة بيع شركة زميلة  |
| 50,400                 | <b>9,251</b>                         | إيرادات من محفظة استثمارات عقارية   |
| (1,342,776)            | <b>(759,287)</b>                     | <b>صافي خسائر الاستثمار</b>   |
| 315,278                | -                                    | استرداد انخفاض قيمة مدينين  |
| (934,289)              | <b>(819,436)</b>                     | مصروفات إدارية  |
| (5,210,752)            | <b>347,893</b>                       | <b>ربح (خسارة) التشغيل</b>  |
| (1,067,224)            | <b>(1,764,627)</b>                   | تكاليف تمويل  |
| 256,511                | <b>(10,486)</b>                      | (خسائر) أرباح تحويل عملات أجنبية  |
| 68,980                 | <b>52,226</b>                        | إيرادات أخرى  |
| (5,952,485)            | <b>(1,374,994)</b>                   | <b>خسارة السنة</b>  |
| (15.52) فلس            | <b>(3.59) فلس</b>                    | 5 خسارة السهم الأساسية والمخفضة   |

بيان الدخل الشامل المجمع  
السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2012

| 2011<br>دينار كويتي | 2012<br>دينار كويتي | إيضاحات |  |
|---------------------|---------------------|---------|--|
| (5,952,485)         | <b>(1,374,994)</b>  |         | <b>خسارة السنة</b>                                     |
|                     |                     |         | <b>خسائر شاملة أخرى:</b>                               |
|                     |                     |         | موجودات مالية متاحة للبيع:                             |
| (993,208)           | <b>(690,271)</b>    |         | - صافي الخسائر غير المحققة                             |
| (695,241)           | <b>(25,580)</b>     |         | - محول إلى بيان الدخل المجمع من البيع                  |
| 1,540,045           | <b>703,101</b>      | 8       | - خسارة انخفاض القيمة المحولة إلى بيان الدخل المجمع    |
| (148,404)           | <b>(12,750)</b>     |         |  |
| (2,962)             | <b>85,722</b>       |         | فروق تحويل عملات أجنبية من عمليات أجنبية               |
| (151,366)           | <b>72,972</b>       |         | <b>إجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة الأخرى للسنة</b> |
| (6,103,851)         | <b>(1,302,022)</b>  |         | <b>إجمالي الخسائر الشاملة للسنة</b>                    |

| 2011<br>دينار كويتي | 2012<br>دينار كويتي | إيضاحات |  |
|---------------------|---------------------|---------|--|
| 3,706,983           | 1,852,453           |         | <b>الموجودات</b>   |
| 186,169             | 286,628             |         | الأرصدة لدى البنوك والت نقد                                    |
| 738,961             | 155,095             | 6       | مدينون ومدفوعات مقدماً   |
| 4,706,598           | 6,460,571           | 7       | موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر |
| 1,692,384           | 734,034             | 8       | مخزون عقارات   |
| 61,727,453          | 60,459,231          | 9       | موجودات مالية متاحة للبيع                                      |
| 117,665             | -                   |         | عقارات استثمارية   |
| 31,213              | 6,996               |         | استثمار في شركات زميلة   |
|                     |                     |         | عقار ومعدات  |
| <b>72,907,426</b>   | <b>69,955,008</b>   |         | <b>مجموع الموجودات</b>   |
|                     |                     |         | <b>حقوق الملكية والمطلوبات</b>                                 |
|                     |                     |         | <b>حقوق الملكية</b>  |
| 38,446,256          | 38,446,256          | 10      | رأس المال  |
| 47,418              | 47,418              |         | علاوة إصدار أسهم   |
| 3,640,756           | 3,640,756           | 11      | احتياطي قانوني   |
| 2,793,231           | 2,793,231           | 12      | احتياطي عام  |
| 142,253             | 142,253             |         | احتياطي خيارات شراء أسهم                                       |
| 51,084              | 38,334              |         | التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة                           |
| (202,345)           | (116,623)           |         | احتياطي تحويل العملات الاجنبية                                 |
| (52,984)            | (52,984)            | 13      | أسهم خزينة   |
| (10,782,493)        | (12,157,487)        |         | خسائر متراكمة  |
| <b>34,083,176</b>   | <b>32,781,154</b>   |         | <b>إجمالي حقوق الملكية</b>                                     |
|                     |                     |         | <b>المطلوبات</b>   |
| 4,543,675           | 2,975,440           | 14      | دائنون ومصروفات مستحقة   |
| 33,982,978          | 33,855,797          | 15      | دائنو تمويل إسلامي   |
| 297,597             | 342,617             |         | مكافأة نهاية الخدمة للموظفين                                   |
| <b>38,824,250</b>   | <b>37,173,854</b>   |         | <b>إجمالي المطلوبات</b>  |
| <b>72,907,426</b>   | <b>69,955,008</b>   |         | <b>مجموع حقوق الملكية والمطلوبات</b>                           |

طارق فريد العثمان  
نائب رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب

الشيخ علي عبد الله الخليفة الصباح  
رئيس مجلس الإدارة

# بيان التغييرات في حقوق الملكية المجمع السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2012

| المجموع           | دينار كويتي         | خسائر متراكمة   | دينار كويتي      | أرباح خزانة   | دينار كويتي    | إحتياطي تحويل عملات أجنبية | دينار كويتي      | التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة | دينار كويتي       | أرباح شراء أسهم | دينار كويتي | احتياطي عام | دينار كويتي | احتياطي قانوني | دينار كويتي | إصدار أسهم | دينار كويتي | علاوة رأس المال | دينار كويتي | الرصيد في 1 يناير 2012 | خسارة السنة (خسائر) إيرادات شاملة أخرى | الرصيد في 31 ديسمبر 2012 |
|-------------------|---------------------|-----------------|------------------|---------------|----------------|----------------------------|------------------|--------------------------------------|-------------------|-----------------|-------------|-------------|-------------|----------------|-------------|------------|-------------|-----------------|-------------|------------------------|--|--------------------------|
|                   |                     |                 |                  |               |                |                            |                  |                                      |                   |                 |             |             |             |                |             |            |             |                 |             |                        |  |                          |
| 34,083,176        | (10,782,493)        | (52,984)        | (202,345)        | 51,084        | 142,253        | 2,793,231                  | 3,640,756        | 47,418                               | 38,446,256        |                 |             |             |             |                |             |            |             |                 |             |                        |  |                          |
| (1,374,994)       | (1,374,994)         | -               | 85,722           | -             | -              | -                          | -                | (12,750)                             | -                 | -               | -           | -           | -           | -              | -           | -          | -           | -               | -           | -                      | -                                      | -                        |
| 72,972            | -                   | -               | 85,722           | (12,750)      | -              | -                          | -                | (12,750)                             | -                 | -               | -           | -           | -           | -              | -           | -          | -           | -               | -           | -                      | -                                      | -                        |
| (1,302,022)       | (1,374,994)         | -               | 85,722           | (12,750)      | -              | -                          | -                | (12,750)                             | -                 | -               | -           | -           | -           | -              | -           | -          | -           | -               | -           | -                      | -                                      | -                        |
| <b>32,781,154</b> | <b>(12,157,487)</b> | <b>(52,984)</b> | <b>(116,623)</b> | <b>38,334</b> | <b>142,253</b> | <b>2,793,231</b>           | <b>3,640,756</b> | <b>47,418</b>                        | <b>38,446,256</b> |                 |             |             |             |                |             |            |             |                 |             |                        |  |                          |
| 40,187,027        | (4,830,008)         | (52,984)        | (199,383)        | 199,488       | 142,253        | 2,793,231                  | 3,640,756        | 47,418                               | 38,446,256        |                 |             |             |             |                |             |            |             |                 |             |                        |  |                          |
| (5,952,485)       | (5,952,485)         | -               | -                | -             | -              | -                          | -                | -                                    | -                 | -               | -           | -           | -           | -              | -           | -          | -           | -               | -           | -                      | -                                      | -                        |
| (151,366)         | -                   | -               | (2,962)          | (148,404)     | -              | -                          | -                | (148,404)                            | -                 | -               | -           | -           | -           | -              | -           | -          | -           | -               | -           | -                      | -                                      | -                        |
| (6,103,851)       | (5,952,485)         | -               | (2,962)          | (148,404)     | -              | -                          | -                | (148,404)                            | -                 | -               | -           | -           | -           | -              | -           | -          | -           | -               | -           | -                      | -                                      | -                        |
| 34,083,176        | (10,782,493)        | (52,984)        | (202,345)        | 51,084        | 142,253        | 2,793,231                  | 3,640,756        | 47,418                               | 38,446,256        |                 |             |             |             |                |             |            |             |                 |             |                        |  |                          |

# بيان التدفقات النقدية المجمع السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2012

| 2011<br>دينار كويتي | 2012<br>دينار كويتي | إيضاحات |
|---------------------|---------------------|---------|
| (5,952,485)         | <b>(1,374,994)</b>  |         |
| 39,589              | <b>27,485</b>       |         |
| 52,132              | <b>54,076</b>       |         |
| 19,114              | -                   | 7       |
| 4,861,176           | <b>(340,100)</b>    | 9       |
| (50,400)            | <b>(9,251)</b>      |         |
| (26,129)            | <b>218,607</b>      | 6       |
| 565,259             | <b>60,596</b>       | 6       |
| (695,241)           | <b>(237,594)</b>    |         |
| 1,540,045           | <b>703,101</b>      | 8       |
| 9,242               | <b>23,828</b>       |         |
| 1,067,224           | <b>1,764,627</b>    |         |
| (315,278)           | -                   |         |
| (256,511)           | <b>10,486</b>       |         |
| 857,737             | <b>900,867</b>      |         |
| 688,041             | <b>(99,321)</b>     |         |
| (621,884)           | -                   |         |
| 109,721             | <b>304,663</b>      |         |
| 2,811,027           | <b>(1,831,384)</b>  |         |
| 3,844,642           | <b>(725,175)</b>    |         |
| (4,175)             | <b>(9,056)</b>      |         |
| 3,840,467           | <b>(734,231)</b>    |         |
| (4,819)             | <b>(3,268)</b>      |         |
| (43,574)            | -                   |         |
| 3,199,738           | <b>480,093</b>      |         |
| 50,400              | <b>8,176</b>        |         |
| (5,754,938)         | <b>(12,391)</b>     | 9       |
| 12,993              | <b>93,837</b>       |         |
| (2,540,200)         | <b>566,447</b>      |         |
| 25,000,000          | -                   |         |
| (10,209,549)        | <b>(200,000)</b>    |         |
| (16,893,090)        | -                   |         |
| (670,320)           | <b>(1,505,709)</b>  |         |
| (2,772,959)         | <b>(1,705,709)</b>  |         |
| (1,472,692)         | <b>(1,873,493)</b>  |         |
| 356,369             | <b>18,963</b>       |         |
| 4,823,306           | <b>3,706,983</b>    |         |
| 3,706,983           | <b>1,852,453</b>    |         |

## أنشطة العمليات

خسارة السنة  
تعديلات غير نقدية لمطابقة خسارة السنة بصافي التدفقات النقدية:  
استهلاك  
مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين  
خسارة انخفاض قيمة مخزون عقارات  
(أرباح) خسائر غير محققة من إعادة قياس عقارات استثمارية  
وفقا للقيمة العادلة  
إيرادات من محفظة استثمارات عقارية  
خسائر (أرباح) بيع موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال  
الأرباح أو الخسائر  
خسائر غير محققة من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة  
من خلال الأرباح أو الخسائر  
ربح بيع موجودات مالية متاحة للبيع  
خسارة انخفاض قيمة موجودات مالية متاحة للبيع  
خسارة بيع شركة زميلة  
تكاليف تمويل  
استرداد انخفاض قيمة مدينين  
خسارة (ربح) تحويل عملات أجنبية

التغيرات في موجودات ومطلوبات التشغيل:

مدينون ومدفوعات مقدما  
مخزون عقارات  
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر  
دائنون ومصروفات مستحقة

التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من العمليات

مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة

صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة العمليات

## أنشطة الاستثمار

شراء عقار ومعدات  
شراء موجودات مالية متاحة للبيع  
المحصل من بيع موجودات مالية متاحة للبيع  
إيرادات من محفظة استثمارات عقارية  
إضافات إلى عقارات استثمارية  
المحصل من بيع شركة زميلة  
صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار

## أنشطة التمويل

دائنو تمويل إسلامي  
سداد دائني تمويل إسلامي  
سداد صكوك إسلامية  
تكاليف تمويل مدفوعة

## صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة التمويل

صافي النقص في الأرصدة لدى البنوك والنقد

صافي فروق تحويل عملات أجنبية  
الأرصدة لدى البنوك والنقد في بداية السنة

## الأرصدة لدى البنوك والنقد في نهاية السنة

## 1. معلومات حول الشركة

تم التصريح بإصدار البيانات المالية المجمعة لشركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك. (مقفلة) («الشركة الأم») وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ«المجموعة») للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2012 وفقاً لقرار أعضاء مجلس الإدارة في 11 مارس 2013.

تم اعتماد البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2011 من قبل مساهمي الشركة الأم خلال الجمعية العمومية السنوية المنعقدة في 21 مايو 2012.

إن الشركة الأم هي شركة مساهمة كويتية مقفلة تم تسجيلها وتأسيسها بالكويت في 18 أبريل 1983. تعمل المجموعة وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية، وتضطلع بالأنشطة التالية:

- شراء وبيع الأراضي والعقارات ومبادلتها وإقامة المباني والمجمعات التجارية والسكنية وإيجارها واستئجارها.
- إدارة عقارات وأملاك الغير داخل الكويت وخارجها.
- بيع وشراء الأوراق المالية الخاصة بالشركات التي تزاو أعمالاً مماثلة.
- تطوير وبناء العقارات الخاصة بالمجموعة لحسابها ولحساب الغير.
- أعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للمجموعة بما في ذلك الأعمال المدنية والميكانيكية وأعمال تكييف الهواء بما يكفل حماية كافة المباني والعقارات.
- الاستثمار في الأسهم والاستثمارات الأخرى.

إن عنوان مكتب الشركة الأم المسجل هو ص.ب 5655 الصفاة 13057 الكويت. تم إدراج أسهم الشركة الأم في سوق الكويت للأوراق المالية في 26 سبتمبر 2005.

## 2. السياسات المحاسبية الهامة

### 2.1 أساس الإعداد

#### بيان الالتزام

تم إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية، ووفقاً لمتطلبات القرار الوزاري رقم 18 لعام 1990 ذات الصلة.

تم إصدار قانون الشركات في 26 نوفمبر 2012 بموجب المرسوم بقانون رقم 25 لسنة 2012 («قانون الشركات») الذي تم نشره في الجريدة الرسمية بتاريخ 29 نوفمبر 2012 والذي بموجبه تم إلغاء قانون الشركات التجارية رقم 15 لسنة 1960. ووفقاً للمادة رقم (2) من المرسوم، على الشركة الأم أن توفق أوضاعها طبقاً لأحكام قانون الشركات خلال ستة أشهر اعتباراً من 29 نوفمبر 2012.

#### أساس الإعداد

تعد البيانات المالية المجمعة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية المعدلة لتتضمن قياس الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل والعقارات الاستثمارية والموجودات المالية المتاحة للبيع وفقاً للقيمة العادلة.

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

## 2.2 أساس التجميع

تتضمن هذه البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة كما في 31 ديسمبر 2012.

يتم تجميع الشركات التابعة بصورة كاملة من تاريخ الحيازة وهو يمثل بداية السيطرة للمجموعة حتى تاريخ توقف تلك السيطرة. تعد البيانات المالية للشركات التابعة لنفس فترة تقرير الشركة الأم باستخدام سياسات محاسبية موحدة. يتم تجميع البيانات المالية للشركات التابعة على أساس كل بند على حدة من خلال إضافة البنود المماثلة للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات. يتم عند التجميع استبعاد كافة الأرصدة والمعاملات والأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة من المعاملات فيما بين شركات المجموعة وتوزيعات الأرباح. تتعلق الخسائر في الشركة التابعة بالحصص غير المسيطرة حتى لو أدت إلى رصيد عجز.

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 الإيرادات الشاملة الأخرى.
- تحقق القيمة العادلة للمقابل المستلم.
- تحقق القيمة العادلة لأي استثمار محتفظ به.
- تحقق أي فائض أو عجز في الأرباح أو الخسائر.
- تعيد تصنيف حصة الشركة الأم من البنود المسجلة سابقاً في الإيرادات الشاملة الأخرى إلى بيان الدخل المجمع أو الأرباح أو الخسائر أو الأرباح المحتفظ بها، حسبما هو مناسب.

إن تفاصيل الشركات التابعة المتضمنة في البيانات المالية المجمعة كما يلي:

| الأنشطة        | بلد التأسيس              | حصة الملكية الفعلية |      | اسم الشركة  |
|----------------|--------------------------|---------------------|------|---|
|                |                          | 2011                | 2012 |   |
| التجارة العامة | الكويت                   | 98%                 | 98%  | شركة مدار الكويت للتجارة العامة والمقاولات ذ.م.م. |
| العقارات       | المملكة العربية السعودية | 95%                 | 95%  | شركة تلال العقارية ذ.م.م.                         |
| العقارات       | فرنسا                    | 100%                | 100% | شركة التجارة فرنسا ش.م.ل.                         |

إن بعض الحصص محتفظ بها من قبل أطراف ذات علاقة الذين أكدوا كتابةً أن الشركة الأم هي المالك المستفيد من هذه الحصص.

## 2.3 ملخص السياسات المحاسبية الهامة

### تحقق الإيرادات

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

يجب الوفاء بمعايير التحقق المحددة التالية قبل تحقق الإيرادات:

### إيرادات التأجير

تم المحاسبة عن إيرادات التأجير الناتجة عن عقود التأجير التشغيلي على العقارات الاستثمارية باستخدام طريق القسط الثابت على مدى فترات عقود التأجير.

## 2.3 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### إيرادات من محفظة استثمارات عقارية

تتحقق الإيرادات من محفظة استثمارات عقارية عندما يثبت حق المجموعة في استلام الدفعات.

### بيع مخزون عقارات

يتم تحقق الإيرادات من بيع مخزون العقارات عندما تنتقل كافة مخاطر ومزايا الملكية إلى المشتري، عادةً عند تسليم العقارات

### تكاليف التمويل

إن تكاليف التمويل التي تتعلق مباشرة بحيازة أو إنشاء أصل يحتاج إنشاؤه إلى فترة زمنية طويلة لكي يصبح جاهزاً للإستعمال 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 لفرات 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.

### دمج الأعمال والشهرة

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

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

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

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

إن التغيرات اللاحقة في القيمة العادلة للمقابل المحتمل الذي من المقدر أن يكون أصل أو التزام، سوف يتم إدراجها وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 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.

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.

## 2.3 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### الأدوات المالية- التحقق المبدئي والقياس اللاحق

#### 1- الموجودات المالية

##### التحقق المبدئي والقياس

تصنف الموجودات المالية ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي 39 كـ «موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وقروض ومدنيين أو كاستثمارات محتفظ بها حتى الاستحقاق أو كموجودات مالية متاحة للبيع أو كمشتقات مصنفة كأدوات تغطية في تغطية فعالة، متى كان ذلك مناسباً. تحدد المجموعة تصنيف موجوداتها المالية عند التحقق المبدئي.

ترد كافة الموجودات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة زائد التكاليف المتعلقة مباشرةً بالمعاملة، في حالة الاستثمارات غير المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

إن شراء أو بيع الموجودات المالية الذي يتطلب تسليم موجودات خلال إطار زمني منصوص عليه بموجب لوائح أو عرف السوق (متاجرة الطريقة العادية) يسجل في تاريخ المتاجرة (أي التاريخ التي تلتزم فيه المجموعة بشراء أو بيع الأصل).

تشمل الموجودات المالية للمجموعة الأرصدة لدى البنوك والتقدم والمدنيين والموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والموجودات المالية المتاحة للبيع.

##### القياس اللاحق

يعتمد القياس اللاحق للموجودات المالية على تصنيفها كما يلي:

##### قروض ومدنيين

تمثل القروض والمديون 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 مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

تشمل الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر الموجودات المالية المحتفظ بها لأغراض المتاجرة والموجودات المالية المصنفة، عند التحقق المبدئي، كمدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. تصنف الموجودات المالية كـ «محتفظ بها لأغراض المتاجرة»، إذا تم حيازتها بغرض البيع أو إعادة الشراء في المستقبل القريب. تدرج الأرباح أو الخسائر من الاستثمارات المحتفظ بها لأغراض المتاجرة في بيان الدخل المجموع. تصنف الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. في حالة إدارة هذه الموجودات وتقييم أداؤها استناداً إلى القيمة العادلة الموثوق منها وفقاً لإستراتيجية الاستثمار الموثقة. تدرج الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر في بيان المركز المالي المجموع بالقيمة العادلة مع إدراج التغيرات في القيمة العادلة في بيان الدخل.

تقوم المجموعة بتقييم الموجودات المالية المحتفظ بها لغرض المتاجرة، باستثناء المشتقات، لتحديد ما إذا كانت لا تزال هناك نية لبيع موجوداتها المالية المتاحة للبيع على المدى القريب. إذا لم تستطع المجموعة، وذلك في حالات نادرة، المتاجرة بهذه الموجودات المالية نتيجة للسوق غير النشطة والتغير بصورة جوهرية في نية الإدارة لبيعها في المستقبل القريب، يجوز للمجموعة أن تختار إعادة تصنيف هذه الموجودات المالية. تعتمد إعادة التصنيف إلى قروض ومدنيين أو موجودات مالية متاحة للبيع أو محتفظ بها حتى الاستحقاق على طبيعة الأصل. إن هذا التقييم ليس له تأثير على أي موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل وعند استخدام خيار القيمة العادلة عند التصنيف، لا يمكن إعادة تصنيف هذه الأدوات بعد التحقق المبدئي.

## 2.3 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### الأدوات المالية- التحقق المبدئي والقياس اللاحق (تتمة)

#### 1- الموجودات المالية (تتمة)

##### القياس اللاحق (تتمة)

###### موجودات مالية متاحة للبيع

تتضمن الموجودات المالية المتاحة للبيع وأسهم وأوراق دين مالية. إن الاستثمارات في أسهم المصنفة كمتاحة للبيع هي تلك غير المصنفة كمحتفظ بها للمتاجرة ولا المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. 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 الموجودات المالية التي يتعذر قياس قيمتها العادلة بصورة موثوقة منها، يتم إدراجها بالتكلفة ناقصاً خسائر انخفاض القيمة، إن وجدت.

تقوم المجموعة بتقييم الموجودات المالية المتاحة للبيع لتحديد ما إذا كانت لا تزال هناك نية لبيع موجوداتها المالية المتاحة للبيع على المدى القريب. إذا لم تستطع المجموعة، وذلك في حالات نادرة، المتاجرة بهذه الموجودات المالية نتيجة للسوق غير النشطة والتغير بصورة جوهرية في نية الإدارة لبيعها في المستقبل القريب، يجوز للمجموعة أن تختار إعادة تصنيف هذه الموجودات المالية. تكون إعادة التصنيف إلى قروض ومدنيين مسموح به عندما تقابل الموجودات المالية تعريف قروض ومدنيين أو هناك نية وقدرة للاحتفاظ بهذه الموجودات في المستقبل القريب أو حتى الاستحقاق. يتم السماح بإعادة التصنيف إلى فئة محتفظ به حتى الاستحقاق فقط عندما يكون لدى المنشأة القدرة والنية على الاحتفاظ بالأصل المالي.

بالنسبة للأصل المالي المعاد تصنيفه من فئة المتاحة للبيع، فإن أي أرباح أو خسائر سابقة من هذا الأصل فإن المبلغ المدرج للقيمة العادلة في تاريخ إعادة التصنيف يصبح التكلفة المطفأة الجديدة مع إطفاء أي أرباح أو خسائر سابقة على الأصل المدرجة ضمن حقوق الملكية في الأرباح أو الخسائر على مدى العمر المتبقي للاستثمار باستخدام معدل الفائدة الفعلية. كما يتم أيضاً إطفاء أي فرق بين التكلفة المطفأة الجديدة والتدفقات النقدية المتوقعة على مدى العمر المتبقي للأصل باستخدام معدل الفائدة الفعلية. إذا تم لاحقاً تحديد أن الأصل قد انخفضت قيمته، فإن المبلغ المسجل في حقوق الملكية يتم إعادة تصنيفه إلى بيان الدخل المجموع.

##### 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:

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

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

## 2.3 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### الأدوات المالية - التحقق المبدئي والقياس اللاحق (تتمة)

#### 2- إنخفاض قيمة الموجودات المالية

تقوم المجموعة بتاريخ كل تقرير مالي إجراء تقييم لتحديد فيما إذا كان هناك أي دليل إيجابي على أن أصل مالي أو مجموعة أصول مالية قد تنخفض 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 التحقق المبدئي للأصل («حدث خسارة») ويكون لحدث (أحداث) الخسارة تأثير على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل المالي أو مجموعة الأصول المالية التي يمكن قياسها بصورة موثوق منها. قد تتضمن أدلة الانخفاض في القيمة ما يشير إلى أن المقترض أو مجموعة المقترضين تواجه صعوبات مالية كبيرة أو العجز أو الإهمال أو عدم الالتزام بالمدفوعات الأساسية أو احتمال التعرض لخطر الإفلاس أو الاضطرابات المالية الأخرى وعندما تشير بيانات المراقبة إلى انخفاض ملحوظ في التدفقات النقدية المستقبلية مثلاً لتغيرات في الظروف الاقتصادية التي ترتبط بحدوث حالات الإخفاق.

#### موجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة

بالنسبة للموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة، تقوم المجموعة أولاً بتقييم بصورة مستقلة ما إذا كان هناك دليل موضوعي على وجود انخفاض جوهري في قيمة الموجودات المالية بشكل منفرد، أو بصورة مجمعة بالنسبة للموجودات المالية غير الجوهريّة. إذا قررت المجموعة أنه لا يوجد دليل موضوعي على وجود انخفاض بالنسبة للأصل المالي الذي تم تقييمه بشكل منفرد، سواء كان جوهرياً أو لا، فإن المجموعة تدرج الأصل المالي ضمن مجموعة من الموجودات المالية التي لها سمات مخاطر ائتمان مماثلة وتقوم بتقييمها بشكل مجمع لتحديد انخفاض القيمة. الموجودات المالية التي تم تقييمها بشكل منفرد لتحديد انخفاض القيمة ووجد أن هناك خسارة انخفاض في القيمة أو لا تزال تحقق خسائر انخفاض القيمة لا تدرج ضمن التقييم المجمع لتحديد انخفاض القيمة.

إذا كان هناك دليل موضوعي على وجود خسارة انخفاض القيمة، فإن مبلغ الخسارة يتم قياسه بالفرق بين القيمة الدفترية للأصل والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدرة (باستثناء خسائر الائتمان المستقبلية المتوقعة التي لم يتم تكبدها بعد).

يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل من خلال استخدام حساب مخصص لانخفاض القيمة ويتم تسجيل مبلغ خسارة انخفاض القيمة في بيان الدخل المجمع. وفي حالة زيادة أو نقص مبلغ خسائر الانخفاض في القيمة المقدرة في سنة لاحقة بسبب وقوع حدث بعد تسجيل الانخفاض، فإن خسارة الانخفاض في القيمة المسجلة سابقاً تزيد أو تنقص عن طريق تعديل حساب المخصص. إذا تم استرداد مشطوبات مستقبلية بعد ذلك، يتم إضافة الاسترداد إلى بيان الدخل المجمع.

#### موجودات مالية متاحة للبيع

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

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

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

## 2.3 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### الأدوات المالية- التحقق المبدي والقياس اللاحق (تتمة)

#### 3- المطلوبات المالية

##### التحقق المبدي والقياس

تصنف المطلوبات المالية ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي 39 كـ «مطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر وقروض وسلف أو كمشتقات مصنفة كأدوات تغطية في تغطية فعالة، متى كان ذلك مناسباً. تحدد الشركة الأم تصنيف مطلوباتها المالية عند التحقق المبدي.

تدرج كافة المطلوبات المالية مبدياً بالقيمة العادلة وفي حالة السلف، زائداً التكاليف المتعلقة مباشرة بالمعاملة.

تشمل المطلوبات المالية للمجموعة الحسابات الدائنة و دائنو التمويل الإسلامي والصكوك الإسلامية.

##### القياس اللاحق

يعتمد القياس اللاحق للمطلوبات المالية على تصنيفها كما يلي:

##### دائنون

يقيد الدائنون عن المبالغ التي ستدفع في المستقبل لقاء بضائع أو خدمات تم تسلمها، سواء صدرت بها فواتير من قبل المورد أو لم تصدر.

##### دائنون بموجب تمويل إسلامي

يمثل دائنو الإجارة المبلغ المستحق على أساس الدفع المؤجل لموجودات مشتراة بموجب اتفاقيات إجارة أو تأجير. يدرج دائنو الإجارة بإجمالي الحد الأدنى لدفعات دائني الإجارة بالصافي بعد أي تكاليف مؤجلة.

يمثل دائنو التورق المبلغ المستحق على أساس التسوية المؤجلة للموجودات المشتركة بموجب ترتيبات صكوك. يدرج التورق المستحق بمجموع مبلغ المستحقات ناقصاً الربح المستحق المؤجل.

يدرج دائنو المراجعة بإجمالي المبلغ المستحق بالصافي بعد الربح المستحق المؤجل.

يتم تسجيل ربح المراجعة المستحق وتكاليف الإجارة على أساس نسبي زمني بحيث تدر معدل عائد دوري ثابت.

##### صكوك إسلامية

إن الصكوك الإسلامية هي التزام دين تعاقدي يلتزم المصدر بموجبه بالالتزام دفع الأرباح والمبادئ المتفق عليها، في تواريخ محددة، والتي بموجبها يطالب حاملي هذه الصكوك بملكية غير موزعة في الأصل المشار إليه.

##### عدم التحقق

يتم عدم تحقق التزام مالي عندما يتم الإعفاء من الالتزام المحدد في العقد أو إلغاؤه أو انتهاء صلاحية استحقاقه.

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

## 2.3 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### الأدوات المالية- التحقق المبدي والقياس اللاحق (تتمة)

#### 4- مقاصة الأدوات المالية

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

#### 5- القيمة العادلة للأدوات المالية

يتم تحديد القيمة العادلة للأدوات المالية المتداولة في أسواق مالية نشطة كما في تاريخ التقارير المالية بالرجوع إلى سعر السوق المعلن أو عروض أسعار المتداولين (سعر الشراء لمراكز الشراء وسعر الطلب لمراكز البيع) بدون أي خصم لتكاليف المعاملة. بالنسبة للأدوات المالية غير المتداولة في سوق نشطة، يتم تحديد القيمة العادلة باستخدام أساليب تقييم مناسبة. يمكن أن تتضمن هذه الأساليب:

- استخدام المعاملات الحديثة في السوق بشروط تجارية بحتة
- أو بالرجوع إلى القيمة العادلة الحالية لأداة أخرى مماثلة إلى حد كبير
- أو تحليل التدفقات النقدية المخصومة أو أساليب التقييم الأخرى.

يتم عرض تحليل القيمة العادلة للأدوات المالية والتفاصيل الإضافية عن كيفية قياسها في إيضاح 22.

#### مخزون عقارات

يحتفظ بالعقارات التي تم حيازتها أو إنشائها لغرض البيع في مسار العمل الطبيعي، بخلاف التي يتم الاحتفاظ بها للتأجير أو لارتفاع قيمتها الرأسمالية، كمخزون ويتم قياسها بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل.

تشتمل التكلفة على تكلفة شراء العقار والتكاليف الأخرى المتكبدة فيما يتعلق بإنشاء أو تطوير العقار حتى يتم تجهيزه في الحالة اللازمة لإتمام عملية البيع.

تستند صافي القيمة الممكن تحقيقها إلى سعر البيع المقدر في المسار الطبيعي للأعمال، استناداً إلى أسعار السوق في تاريخ التقارير المالية وتخصم بالقيمة الزمنية للأموال، متى كانت جوهرية، ناقصاً أي التكاليف حتى الإنجاز أو التكاليف المقدرة لإتمام عملية البيع.

#### عقارات استثمارية

تدرج العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة بما فيها تكاليف المعاملة. تتضمن القيمة الدفترية تكلفة استبدال جزء من العقار الاستثماري الحالي وقت تكبد التكلفة فيما لو تم الوفاء بمعايير التحقق وتستنني من ذلك تكاليف الخدمات اليومية للعقار الاستثماري. لاحقاً للتسجيل المبدي يتم إدراج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة التي تعكس ظروف السوق في تاريخ التقارير المالية. تدرج الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في بيان الدخل المجمع للسنة التي تنشأ فيها. يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل خبراء تقييم عقارات مستقلين باستخدام أساليب تقييم معروفة.

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. إن أي أرباح أو خسائر من استبعاد أو بيع العقار الاستثماري يتم تسجيلها في بيان الدخل المجمع في سنة الاستبعاد أو البيع.

تتم التحويلات إلى العقارات الاستثمارية فقط عندما يكون هناك تغير في الاستخدام. بالنسبة للتحويل من عقار استثماري إلى عقار يشغله مالك، فإن التكلفة المقدرة للمحاسبة اللاحقة هي القيمة العادلة في تاريخ تغيير الاستخدام. إذا تحول العقار الذي يشغله مالك إلى عقار استثماري، فإن المجموعة تقوم بالمحاسبة عن هذا العقار وفقاً للسياسة المبينة في «عقار ومعدات» حتى تاريخ تغيير الاستخدام.

لم يتم تصنيف أي موجودات محتفظ بها بموجب تأجير تشغيلي كعقارات استثمارية.

## 2.3 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### الأدوات المالية- التحقق المبدي والقياس اللاحق (تتمة)

#### 5- القيمة العادلة للأدوات المالية (تتمة)

##### رسملة تكاليف الاقتراض

يتم رسملة تكاليف الاقتراض المتعلقة بحيازة أو إنشاء أو إنتاج أصل الذي يستغرق فترة أساسية من الوقت لكي يصبح جاهزاً للاستخدام المعد له أو البيع كجزء من تكاليف الموجودات ذات الصلة. يتم تحميل كافة تكاليف الاقتراض الأخرى كمصروفات في فترة حدوثها. تتكون تكاليف الاقتراض من الفائدة والتكاليف الأخرى التي تتكبدها المنشأة فيما يتعلق باقتراض الأموال.

##### استثمارات في شركات زميلة

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

يعكس بيان الدخل المجموع الحصة في نتائج عمليات الشركة الزميلة. عند حدوث تغيير تم إدراجه ضمن حقوق الملكية للشركة الزميلة مباشرة، تقيد الشركة حصتها في أية تغيرات ويتم الإفصاح عن هذه الحصة ضمن بيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع متى كان ذلك مناسباً. يتم استبعاد الأرباح أو الخسائر غير المحققة الناتجة من المعاملات بين المجموعة والشركة الزميلة بمقدار حصة المجموعة في الشركة الزميلة. تعتبر الحصة في نتائج الشركة الزميلة خاصة بمساهمي الشركة الزميلة ولذلك فإن الربح بعد الضرائب والحصص غير المسيطرة في الشركات التابعة للشركة الزميلة.

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

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

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

##### عقار ومعدات

يدرج العقار والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة.

يحتسب الاستهلاك بطريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المتوقعة.

يتم مراجعة القيم الدفترية للعقار والمعدات لغرض تحديد انخفاض القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا يمكن استردادها. فإذا ما ظهرت تلك المؤشرات، وإذا كانت هذه القيم الدفترية مسجلة بأكثر من المبالغ الممكن استردادها، تخفض الموجودات إلى القيمة الممكن استردادها.

يتم رسملة المصروفات المتكبدة لاستبدال بند من بنود العقار والمعدات التي يتم المحاسبة عنها بصورة منفصلة ويتم شطب القيمة الدفترية للعنصر المستبدل أو المشطوب. ويتم فقط رسملة المصروفات اللاحقة الأخرى عندما تحقق زيادة المنافع الاقتصادية المستقبلية لبند العقار والمعدات المتعلقة بها. وتتحقق كافة المصروفات الأخرى في بيان الدخل المجموع عند تكبدها.

## 2.3 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### الأدوات المالية- التحقق المبدئي والقياس اللاحق (تتمة)

#### 5- القيمة العادلة للأدوات المالية (تتمة)

##### معاملات المدفوعات بالأسهم

إن المدفوعات بالأسهم هي مصروفات يتم تسجيلها عند شراء المجموعة لبضائع أو خدمات مقابل أسهم أو حقوق في أسهم («معاملات التسوية بالأسهم») أو مقابل موجودات أخرى ذات قيمة تعادل عدد الأسهم أو الحقوق في الأسهم («معاملات تسوية نقدية»).

يتلقى موظفو المجموعة (بما فيهم أعضاء مجلس الإدارة) مكافآت في صورة معاملات مدفوعات بالأسهم حيث يقدم الموظفون خدمات مقابل أسهم أو حقوق في أسهم («معاملات التسوية بالأسهم»).

تتحقق تكلفة معاملات التسوية بالأسهم مع الزيادة المقابلة في احتياطات رأس المال الأخرى في حقوق الملكية على مدى الفترة التي يتم خلالها الوفاء بشروط الأداء و/ أو الخدمة. تدرج المصروفات المتراكمة المحققة لمعاملات التسوية بالأسهم بتاريخ كل تقرير مالي إلى أن يعكس تاريخ الاستحقاق الحد الذي تنتهي عنده فترة الاستحقاق وأفضل تقديرات المجموعة المتاحة لعدد أدوات حقوق الملكية التي سيتم استحقاقها في النهاية. إن التحميل أو الإضا في بيان الدخل المجمع لرصيد فترة يمثل الحركة في المصروف المتراكم المسجل كما في بداية الفترة ونهايتها.

لا يتم تسجيل مصروف للمنح التي لم يتم استحقاقها بشكل نهائي، باستثناء معاملات التسوية بالأسهم التي يكون استحقاقها مشروطاً بظروف السوق أو عدم الاستحقاق والتي يتم معاملاتها كاستحقاق بغض النظر عن استيفاء شروط السوق أو عدم استيفائها على أن يتم استيفاء كافة شروط الأداء الأخرى.

عند تعديل فترات معاملات التسوية بالأسهم، فإن الحد الأدنى للمصروف المدرج يمثل المصروف في حالة عدم تعديل الفترات، في حالة عدم الوفاء بالشروط الأصلية. ويتم تسجيل مصروف إضافي لأي تعديل، الذي يؤدي إلى الزيادة في إجمالي القيمة العادلة لمعاملات المدفوعات بالأسهم، أو أي مزايا أخرى للموظفين حيث يتم قياسها وفقاً للقيمة العادلة في تاريخ التعديل.

عند إلغاء منحة التسوية بالأسهم، يتم معاملتها كما لو كانت مستحقة بتاريخ الإلغاء، ويتم فوراً إدراج أي مصروف للمنحة لم يكن مدرجاً من قبل. وهذا يتضمن أي مزايا حيث لا يتم الوفاء بشروط عدم الاستحقاق في السيطرة للشركة أو الموظف. ولكن، إذا تم استبدال منحة جديدة بدلاً من تلك التي تم إلغاؤها، ويتم تصنيفها كمنحة اكتتاب بالتاريخ الممنوحة فيه، يتم معاملة المنح المفضلة والجديدة كتعديل للمنحة الأصلية، كما هو مبين في الفقرة السابقة. يتم معاملة كافة إلغاءات منح معاملات التسوية بالأسهم بشكل متعادل.

##### أسهم الخزينة

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

##### مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

تحتسب المجموعة مخصص مكافأة نهاية الخدمة لموظفيها. إن استحقاق هذه المكافأة يستند عادة إلى الراتب النهائي للموظف وطول مدة الخدمة وإلى إتمام الحد الأدنى من فترة الخدمة. إن التكاليف المتوقعة لهذه المكافآت يتم تسجيلها كمصروفات مستحقة على مدى فترة الخدمة.

## 2.3 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### الأدوات المالية- التحقق المبدي والقياس اللاحق (تتمة)

#### 5- القيمة العادلة للأدوات المالية (تتمة)

#### مكافأة نهاية الخدمة للموظفين (تتمة)

بالنسبة للموظفين الكويتيين تقوم المجموعة بتقديم مساهمات إلى المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية كنسبة من رواتب الموظفين، إن التزامات الشركة محددة بهذه المساهمات والتي تحمل كمصروف عند استحقاقها.

### تحويل العملات الأجنبية

#### العمليات والأرصدة

تقيد العمليات بالعملات الأجنبية مبدئياً بالعملة الرئيسية وفقاً لأسعار الصرف السائدة بتاريخ المعاملة.

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

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 إعادة قياسها وفقاً للقيمة العادلة بعملة أجنبية يتم تحويلها باستخدام أسعار الصرف كما في التاريخ الذي تم فيه تحديد القيمة العادلة.

#### شركات المجموعة

في تاريخ التقارير المالية، يتم تحويل القيمة الدفترية في الشركات التابعة الأجنبية إلى عملة العرض للشركة الأم بأسعار الصرف السائدة في تاريخ التقارير المالية، وتحويل الحصة في نتائج تلك 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 بعملة أجنبية محددة ضمن بيان الدخل المجموع.

### المطلوبات المحتملة

لا يتم إدراج المطلوبات المحتملة ضمن بيان المركز المالي المجموع بل يتم الإفصاح عنها ما لم يكن احتمال تحقيق خسائر اقتصادية مستبعداً. لا يتم إدراج الموجودات المحتملة ضمن البيانات المالية المجمعة بل يتم الإفصاح عنها عندما يكون تحقيق منافع اقتصادية مرجحاً.

### عقود التأجير

إن عقود التأجير حيث تحول المجموعة معظم مخاطر ومزايا ملكية الأصل هي عقود تأجير تمويلي.

يتم تصنيف عقود التأجير عندما لا تحول المجموعة معظم مخاطر ومزايا ملكية الأصل كعقود تأجير تشغيلي. يتم إضافة التكاليف المباشرة المبدئية المتكبدة في التفاوض على عقد التأجير التشغيلي إلى القيمة الدفترية للموجودات المؤجرة ويتم تسجيلها على مدى فترة التأجير على نفس أساس إيرادات التأجير. يتم إدراج الإيجارات المحتملة كإيرادات في الفترة التي يتم اكتسابها فيها.

### معلومات القطاع

إن القطاع هو جزء مميز من المجموعة حيث يقدم منتجات أو خدمات (قطاع أعمال) أو يقدم منتجات أو خدمات ضمن بيئة اقتصادية محددة (قطاع جغرافي) ويتعرض لمخاطر ومنافع مختلفة عن غيره من القطاعات.

## 2.4 التغييرات في السياسات المحاسبية

### معايير وتفسيرات جديدة ومعدلة

إن السياسات المحاسبية المستخدمة مماثلة لتلك المستخدمة في السنة المالية السابقة، باستثناء المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة التالية الصادرة حديثاً عن مجلس معايير المحاسبة الدولية وتفسيرات لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية التي تسري اعتباراً من 1 يناير 2012. ولكن، لم يكن لتطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية وتفسيرات لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة تأثيراً ملموساً على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

- معيار المحاسبة الدولي 12: ضرائب الدخل (معدل) - الضرائب المؤجلة استرداد الموجودات الأساسية
- المعيار الدولي للتقارير المالية 1 تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية لأول مرة (معدل) - التضخم الحاد وإلغاء التواريخ المحددة لمطابق المعيار الدولي للتقارير المالية 7 الأدوات المالية لأول مرة: الإفصاحات (معدل)
- المعيار الدولي للتقارير المالية 7 الأدوات المالية: الإفصاحات - متطلبات الإفصاحات المحسنة للاستبعاد

معيار المحاسبة الدولي 12: ضرائب الدخل (معدل) - الضرائب المؤجلة استرداد الموجودات الأساسية  
وضح التعديل تحديد الضرائب المؤجلة على العقارات الاستثمارية التي يتم قياسها وفقاً للقيمة العادلة. يطرح التعديل افتراض أن الضرائب المؤجلة على العقارات الاستثمارية، التي يتم قياسها باستخدام نموذج القيمة العادلة في معيار المحاسبة الدولي 40 العقارات الاستثمارية، ينبغي تحديدها على أساس أن القيمة الدفترية لهذه الاستثمارات سوف يتم استردادها من خلال البيع. كما يتطلب التعديل أن يتم دائماً قياس الضرائب المؤجلة على الموجودات غير المستهلكة التي يتم قياسها باستخدام نموذج إعادة التقييم في معيار المحاسبة الدولي 16 على أساس بيع الأصل. يسري التعديل على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2012، وليس له تأثير على المركز أو الأداء المالي للمجموعة أو الإفصاحات المتعلقة به.

المعيار الدولي للتقارير المالية 1 تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية لأول مرة (معدل) - التضخم الحاد وإلغاء التواريخ المحددة لمطابق المعيار الدولي للتقارير المالية 7 الأدوات المالية لأول مرة: الإفصاحات (معدل)  
طرح مجلس معايير المحاسبة الدولية إرشادات حول كيفية استئناف المنشأة عرض البيانات المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية عند توقف تعرض عملتها التشغيلية لتضخم حاد. تسري التعديلات على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يوليو 2011. لم يكن لهذا التعديل أي تأثير على المجموعة.

المعيار الدولي للتقارير المالية 7: الأدوات المالية: الإفصاحات - متطلبات الإفصاحات المحسنة للاستبعاد  
يتطلب التعديل إفصاحات إضافية حول الموجودات المالية التي تم تحويلها ولكن لم يتم استبعادها لكي يتمكن مستخدمو البيانات المالية للمجموعة من إدراك العلاقة بين تلك الموجودات التي لم يتم استبعادها والمطلوبات المرتبطة بها. إضافة إلى ذلك، يتطلب التعديل إفصاحات حول استمرار السيطرة على الموجودات المستبعدة حتى يتمكن مستخدمو البيانات المالية من تقييم طبيعة استمرار المجموعة في السيطرة على تلك الموجودات المستبعدة والمخاطر المرتبطة بها. يسري التعديل على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يوليو 2011. إن المجموعة ليس لديها موجودات لها هذه السمات، ولذلك ليس هناك تأثير على عرض بياناتها المالية المجمعة.

## 3. معايير صادرة ولكن لم تسر بعد

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

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

### 3. معايير صادرة ولكن لم تسر بعد (تتمة)

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

معيار المحاسبة الدولي 1 عرض البيانات المالية - عرض بنود الإيرادات الشاملة الأخرى يسري التعديل على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يوليو 2012. يغير التعديل طريقة تجميع البنود المعروضة ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى. يتم عرض البنود التي يمكن إعادة تصنيفها (أو «إعادة إدراجها») إلى بيان الدخل المجمع في فترة مستقبلية (على سبيل المثال، عند الاستبعاد أو التسوية) بصورة منفصلة عن البنود التي لا يمكن إعادة تصنيفها. يؤثر التعديل على العرض فقط ولكن ليس له تأثير على المركز أو الأداء المالي للمجموعة.

#### معيار المحاسبة الدولي 19 مزايا الموظفين (معدل)

يسري المعيار المعدل على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2013، مع السماح بالتطبيق المبكر. يتعين التطبيق بأثر رجعي مع وجود حالات استثنائية قليلة. تم إصدار عدد من التغييرات أو التوضيحات بموجب هذا المعيار المعدل. من بين هذه التعديلات وأهمها استبعاد الآلية الأساسية والفصل بين المزايا قصيرة الأجل والأخرى طويلة الأجل للموظفين على أساس الوقت المتوقع للتسوية بدلاً من استحقاق الموظفين لتلك المزايا. تقوم المجموعة حالياً بتقييم التأثير الذي سينتج عن هذا المعيار على المركز والأداء المالي للمجموعة.

#### معيار المحاسبة الدولي 32 الأدوات المالية: العرض - تقاص الموجودات المالية والمطلوبات المالية (معدل)

توضح التعديلات المقصود بـ «لديها حق قانوني حالي ملزم بالمقاصة». توضح التعديلات أيضاً تطبيق معيار المحاسبة الدولي 32 معايير التقاص حول أنظمة التسوية (مثل أنظمة بيوت المقاصة المركزية) التي تطبق آليات التسوية الإجمالية غير المتزامنة. تقوم المجموعة حالياً بتقييم التأثير الذي سينتج عن هذا المعيار على المركز والأداء المالي للمجموعة. وهو يسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2014.

#### المعيار الدولي للتقارير المالية 7 الإفصاحات: مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية - تعديلات المعيار الدولي للتقارير المالية 7

تتطلب هذه التعديلات من المنشأة أن تقوم بالإفصاح عن معلومات تتعلق بحقوق التقاص والترتيبات ذات الصلة (مثل اتفاقيات الضمان). إن هذه الإفصاحات توفر للمستخدمين معلومات قد تكون مفيدة في تقييم تأثير ترتيبات التقاص على المركز المالي المجمع للمنشأة. إن الإفصاحات الجديدة مطلوبة لكافة الأدوات المالية المحققة والتي تم مقاصتها وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 32 الأدوات المالية: العرض. تسري الإفصاحات أيضاً على الأدوات المالية المحققة والتي تخضع لترتيب مقاصة أساسي ملزم أو ترتيب مماثل بغض النظر عن إجراء تقاص وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 32. تقوم المجموعة حالياً بتقييم التأثير الذي سينتج عن هذا المعيار على المركز والأداء المالي المجمع وهو يسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2013.

#### المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية: التصنيف والقياس

يعكس المعيار الدولي للتقارير المالية 9 عند إصداره المرحلة الأولى من عمل 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 المراحل اللاحقة 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. تقوم المجموعة حالياً بتقييم التأثير الذي سينتج عن هذا المعيار على المركز والأداء المالي.

### 3. معايير صادرة ولكن لم تسر بعد (تتمة)

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

#### المعيار الدولي للتقارير المالية 10 البيانات المالية المجمعة

يسري هذا المعيار على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2013. يحل المعيار الدولي للتقارير المالية 10 محل جزء من معيار المحاسبة الدولي 27 «البيانات المالية المجمعة والمستقلة» الذي يعالج المحاسبة عن البيانات المالية المجمعة. يقدم المعيار الدولي للتقارير المالية 10 نموذج رقابة ينطبق على كافة الشركات بما في ذلك الشركات ذات الأغراض الخاصة. سوف تتطلب التغييرات المقدمة من قبل المعيار الدولي للتقارير المالية 10 من الإدارة أن تقوم بممارسة أحكاماً هامة لتحديد الشركات التي تسيطر عليها، ولذا، يتطلب تجميعها من قبل الشركة الأم بالمقارنة مع المتطلبات التي كانت في معيار المحاسبة الدولي 27. تقوم المجموعة حالياً بتقييم التأثير الذي سينتج عن هذا المعيار على المركز والأداء المالي للمجموع.

#### معيار المحاسبة الدولي 27 البيانات المالية المستقلة (معدل كما معدل في 2011)

نتيجة لتطبيق كل من المعيار الدولي للتقارير المالية 10 والمعيار الدولي للتقارير المالية 12 الجديدين، ما يتبقى من معيار المحاسبة الدولي 27 يقتصر على المحاسبة عن الشركات التابعة والشركات التي تخضع للسيطرة المشتركة والشركات الزميلة في البيانات المالية المستقلة. لا تقوم المجموعة بعرض بيانات مالية مستقلة. يسري هذا التعديل على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2013.

#### المعيار الدولي للتقارير المالية 11 الترتيبات المشتركة

يسري هذا المعيار على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2013. يحل المعيار محل معيار المحاسبة الدولي 31 «حصص في شركات محاصة». ويستبعد المعيار خيار المحاسبة عن الشركات التي تخضع للسيطرة المشتركة باستخدام التجميع النسبي. وبدلاً من ذلك، فإن الشركات التي تخضع للسيطرة المشتركة التي تستوفي تعريف شركة المحاصة ينبغي المحاسبة عنها باستخدام طريقة حقوق الملكية المحاسبية. تقوم المجموعة حالياً بتقييم التأثير الذي سينتج عن هذا المعيار على المركز والأداء المالي للمجموع.

#### المعيار الدولي للتقارير المالية 12 الإفصاح عن الحصص في الشركات الأخرى

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 ومعيار المحاسبة 28. تتعلق هذه الإفصاحات بحصص المنشأة في الشركات التابعة وشركات المحاصة والشركات الزميلة والمنشآت الهيكلية. وهناك أيضاً عدد من الإفصاحات الجديدة المطلوبة. يسري هذا المعيار على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2013.

#### المعيار الدولي للتقارير المالية 13 قياس القيمة العادلة

يطرح 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 المجموعة 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. يسري هذا المعيار على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2013.

#### معيار المحاسبة الدولي 28 الاستثمارات في شركات زميلة وشركات محاصة (كما هو معدل في 2011)

يسري هذا التعديل على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2013. وكنتيجة للمعيار الدولي للتقارير المالية 11 والمعيار الدولي للتقارير المالية 12 الجديدين، فقد تم تعديل معيار المحاسبة الدولي 28 «الاستثمارات في شركات زميلة وشركات محاصة»، ويوضح تطبيق طريقة حقوق الملكية المحاسبية على الاستثمارات في شركات محاصة وشركات زميلة. تقوم المجموعة حالياً بتقييم التأثير الذي سينتج عن هذا المعيار على المركز والأداء المالي.

#### 4. الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

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

##### تصنيف الاستثمارات

يتعين على الإدارة اتخاذ قرار عند حيازة استثمار سواء كان يجب تصنيفه كموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل أو متاحة للبيع.

تقوم المجموعة بتصنيف الموجودات المالية كموجودات مالية متاحة للبيع من خلال الأرباح أو الخسائر إذا تم حيازتها بشكل أساسي بغرض تحقيق أرباح على المدى القصير.

يعتمد تصنيف الموجودات المالية كـ «مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر» على الكيفية التي تراقب بها الإدارة أداء تلك الاستثمارات وعندما لا يتم تصنيفها كـ «محتفظ بها بغرض المتاجرة» ولكن تتوفر لها قيمة عادلة متاحة و تدرج التغيرات في القيمة العادلة في بيان الدخل المجمع ضمن حسابات الإدارة المنتظمة يتم تصنيفها كـ «مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر». يتم تصنيف كافة الاستثمارات الأخرى كموجودات مالية متاحة للبيع.

##### تصنيف العقارات

تتخذ الإدارة قراراً بشأن حيازة عقار معين سواء كان يجب تصنيفه كمخزون عقارات أو عقار استثماري.

تقوم المجموعة بتصنيف العقار كمخزون عقارات إذا تم حيازته بصفة أساسية بغرض بيعه ضمن نشاط الأعمال العادية. وتقوم المجموعة بتصنيف العقار كمخزون استثماري إذا تم حيازته لتحقيق إيرادات من تأجيره أو ارتفاع قيمته أو لاستخدامات مستقبلية غير محددة.

##### تقييم الاستثمارات في أسهم غير المسعرة

يستند تقييم الاستثمارات في أسهم غير مسعرة عادةً إلى واحدة مما يلي:

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

إن تحديد التدفقات النقدية وعوامل الخصم للاستثمارات في أسهم غير مسعرة يتطلب تقديرات.

##### انخفاض قيمة الموجودات المالية المتاحة للبيع

تقوم المجموعة بمعاملة الموجودات المالية المتاحة للبيع كاستثمارات انخفضت قيمتها إذا كان هناك انخفاض كبير أو متواصل في القيمة العادلة بما يقل عن تكلفتها أو عند ظهور دليل موضوعي على انخفاض القيمة. إن عملية تحديد الانخفاض «الكبير» أو «المتواصل» تتطلب قرارات أساسية.

#### 4. الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

##### انخفاض قيمة الذمم المدينة

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

##### تقييم العقارات الاستثمارية

تقوم المجموعة بتقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية باستخدام أحكام وافتراضات هامة مطلوبة لتعكس ظروف السوق بتاريخ التقارير المالية.

#### 5. خسارة السهم الأساسية والمخفضة

##### 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 2012.

إن المعلومات اللازمة لاحتساب ربحية السهم الأساسية استناداً إلى المتوسط الموزون لعدد الأسهم القائمة ناقصاً أسهم الخزينة خلال السنة هي كما يلي:

| 2011<br>دينار كويتي | 2012<br>دينار كويتي |   |
|---------------------|---------------------|---|
| (5,952,485)         | (1,374,994)         | خسارة السنة   |
| 383,442,560         | 383,442,560         | المتوسط الموزون لعدد الأسهم القائمة (باستثناء أسهم الخزينة) |
| (15.52) فلس         | (3.59) فلس          | خسارة السهم الأساسية والمخفضة                               |

## 6. موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

تتكون الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر مما يلي:

| 2011<br>دينار كويتي | 2012<br>دينار كويتي |  |
|---------------------|---------------------|--|
| 660,000             | 76,134              | محتفظ بها للمتاجرة<br>أوراق مالية محلية مسعرة                                    |
| 78,961              | 78,961              | مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر<br>أوراق مالية أجنبية غير مسعرة |
| <u>738,961</u>      | <u>155,095</u>      |  |

تتكون الخسائر غير المحققة من الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر المدرجة ضمن بيان الدخل المجموع مما يلي:

| 2011<br>دينار كويتي | 2012<br>دينار كويتي |  |
|---------------------|---------------------|--|
| 300,000             | 60,596              | محتفظ بها للمتاجرة<br>أوراق مالية محلية مسعرة                                    |
| 265,259             | -                   | مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر<br>أوراق مالية أجنبية غير مسعرة |
| <u>565,259</u>      | <u>60,596</u>       |  |

تتكون (الخسائر) الأرباح المحققة من الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر المدرجة ضمن بيان الدخل المجموع مما يلي:

| 2011<br>دينار كويتي | 2012<br>دينار كويتي |  |
|---------------------|---------------------|--|
| -                   | (218,607)           | محتفظ بها للمتاجرة<br>أوراق مالية محلية مسعرة                                    |
| 26,129              | -                   | مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر<br>أوراق مالية أجنبية غير مسعرة |
| <u>26,129</u>       | <u>-</u>            |  |

## 7. مخزون عقارات

| 2011<br>دينار كويتي | 2012<br>دينار كويتي     |                                      |
|---------------------|-------------------------|--------------------------------------|
| 4,103,828           | <b>4,706,598</b>        | القيمة الدفترية في 1 يناير           |
| 621,884             | -                       | إضافات                               |
| -                   | <b>1,753,973</b>        | المحول من عقارات استثمارية (إيضاح 9) |
| (19,114)            | -                       | خسارة انخفاض القيمة                  |
| <u>4,706,598</u>    | <u><b>6,460,571</b></u> | القيمة الدفترية في 31 ديسمبر         |

كما في 31 ديسمبر، تم تحديد القيمة العادلة لمخزون عقارات بمبلغ 6,460,571 دينار كويتي (2011 : 4,725,712 دينار كويتي) من قبل مقيم مستقل. قامت المجموعة بتسجيل خسارة انخفاض في القيمة بمبلغ لا شيء (2011 : 19,114 دينار كويتي) في بيان الدخل المجموع فيما يتعلق ببعض العقارات التي تعرضت قيمتها العادلة لانخفاض كبير دون التكلفة.

## 8. موجودات مالية متاحة للبيع

| 2011<br>دينار كويتي | 2012<br>دينار كويتي   |   |
|---------------------|-----------------------|---|
| 92,800              | <b>121,600</b>        | أوراق مالية محلية مسعرة                 |
| 127,272             | <b>127,587</b>        | أوراق مالية محلية غير مسعرة             |
| 987,410             | -                     | محفظه استثمارات عقارية أجنبية غير مسعرة |
| 484,902             | <b>484,847</b>        | محفظه أوراق مالية أجنبية غير مسعرة      |
| <u>1,692,384</u>    | <u><b>734,034</b></u> |   |

تم تسجيل خسائر انخفاض القيمة بمبلغ لا شيء (2011 : 57,181 دينار كويتي) لقاء أوراق مالية محلية مسعرة انخفضت قيمتها بصورة كبيرة أو متواصلة.

إن أوراق مالية غير مسعرة بمبلغ 127,586 دينار كويتي (2011 : 127,272 دينار كويتي) مدرجة بالتكلفة حيث إن القيمة العادلة لا يمكن قياسها بصورة موثوق فيها. وقد قامت الإدارة بمراجعة الأوراق المالية غير المسعرة لغرض تحديد انخفاض القيمة وقد سجلت خسارة انخفاض في القيمة بمبلغ لا شيء (2011 : 368,013 دينار كويتي) على هذه الاستثمارات. إن الإدارة ليست على دراية بأية ظروف قد تشير إلى انخفاض إضافي في قيمة تلك الاستثمارات في تاريخ التقارير المالية.

إن الأوراق المالية الأجنبية غير المسعرة ومحفظه الاستثمارات العقارية غير المسعرة بمبلغ 484,847 دينار كويتي (2011 : 1,472,312 دينار كويتي) مدرجة بالقيمة العادلة استناداً إلى التقارير الدورية من مدير الاستثمار ذات الصلة. إن خسائر انخفاض القيمة بمبلغ 703,101 دينار كويتي (2011 : 1,114,851 دينار كويتي) تم إدراجها في بيان الدخل المجموع.

## 9. عقارات استثمارية

| 2011<br>دينار كويتي | 2012<br>دينار كويتي      |  |
|---------------------|--------------------------|--|
| 60,936,511          | <b>61,727,453</b>        | القيمة الدفترية في 1 يناير                                   |
| 4,812,453           | <b>12,391</b>            | الإضافات   |
| 942,485             | -                        | تكاليف اقتراض مرسمة  |
| (4,861,176)         | <b>340,100</b>           | أرباح (خسائر) غير محققة من إعادة القياس وفقاً للقيمة العادلة |
| -                   | <b>(1,753,973)</b>       | المحول إلى مخزون عقارات                                      |
| (102,820)           | <b>133,260</b>           | صافي ربح (خسارة) تحويل عملات أجنبية                          |
| <u>61,727,453</u>   | <u><b>60,459,231</b></u> | القيمة الدفترية في 31 ديسمبر                                 |

قرر أعضاء مجلس الإدارة، في اجتماعه المنعقد في 31 ديسمبر 2012، إعادة تصنيف العقارات قيد التطوير بقيمتها العادلة السوقية بمبلغ 1,753,973 دينار كويتي المقدرة من قبل مقيم مستقل إلى مخزون عقارات (إيضاح 7).

تم تحديد القيمة العادلة للعقار الاستثماري استناداً إلى تقييمات تم الحصول عليها من قبل مقيمين مستقلين، متخصصين في تقييم هذا النوع من العقارات الاستثمارية. أحد هذين المقيمين هو بنك محلي، الذي قيم العقارات الاستثمارية باستخدام طريقة العائد لبعض العقارات، وباستخدام طريقة تجمع بين طريقة المقارنة السوقية للأراضي وطريقة التكلفة ناقصاً الاستهلاك للمباني من العقارات الاستثمارية. أما المقيم الآخر فهو مقيم محلي ذو سمعة طيبة، الذي قيم العقارات الاستثمارية باستخدام طريقة العائد. ولأغراض التقييم، اختارت الشركة القيمة التي حددها المقيم المحلي المعتمد والتي تمثل القيمة الأقل من بين التقييمين (2011 : معدل التقييمين) وفقاً لمتطلبات هيئة أسواق رأس المال.

فيما يلي الافتراضات الهامة المستخدمة في التقييم:

| دول مجلس التعاون<br>الخليجي | الكويت       | 2012  |
|-----------------------------|--------------|---|
| 818                         | <b>1,391</b> | سعر السوق المقدر للأرض (للمتر المربع) (دينار كويتي) |
| 904                         | <b>1,125</b> | تكاليف الإنشاء (للمتر المربع) (دينار كويتي)         |
| 11                          | <b>14</b>    | متوسط الإيجار الشهري (للمتر المربع) (دينار كويتي)   |
| 7.9%                        | <b>6.5%</b>  | معدل العائد   |
| -                           | <b>10%</b>   | معدل الأماكن الشاغرة                                |
|                             |              | 2011  |
| 825                         | 1,326        | سعر السوق المقدر للأرض (للمتر المربع) (دينار كويتي) |
| 818                         | 1,162        | تكاليف الإنشاء (للمتر المربع) (دينار كويتي)         |
| 11                          | 14           | متوسط الإيجار الشهري (للمتر المربع) (دينار كويتي)   |
| 8.2%                        | 6.8%         | معدل العائد   |
| -                           | 10%          | معدل الأماكن الشاغرة                                |

## 9. عقارات استثمارية (تمة)

### تحليل الحساسية

يعرض الجدول التالي حساسية التقييم للتغيرات في أهم الافتراضات المتعلقة بتقييم العقار الاستثماري:

| دول مجلس التعاون<br>الخليجي<br>دينار كويتي | الكويت<br>دينار كويتي | التغيرات في<br>افتراضات التقييم |                        |
|--|-----------------------|---------------------------------|------------------------|
|  |                       |                                 | <b>2012</b>            |
| 192,737                                    | 1,456,700             | +/- 5%                          | سعر السوق المقدر للأرض |
| 405,762                                    | 2,235,725             | +/- 5%                          | متوسط الإيجار          |
| 386,440                                    | 2,872,050             | +/- 5%                          | معدل العائد            |
| 405,762                                    | 2,996,629             | +/- 5%                          | معدل المساكن الخالية   |
|  |                       |                                 | <b>2011</b>            |
| 192,737                                    | 1,388,550             | +/- 5%                          | سعر السوق المقدر للأرض |
| 387,370                                    | 2,405,767             | +/- 5%                          | متوسط الإيجار          |
| 368,924                                    | 2,455,361             | +/- 5%                          | معدل العائد            |
| 387,370                                    | 2,573,925             | +/- 5%                          | معدل المساكن الخالية   |

كما في 31 ديسمبر 2012، كان جزء من العقار الاستثماري بمبلغ 37,571,126 دينار كويتي (2011 : 37,244,880 دينار كويتي) محتفظ به بموجب اتفاقية تأجير تشغيلي.

تم رهن العقار الاستثماري كضمان مقابل التسهيلات الائتمانية (إيضاح 15).

## 10. رأس المال

| المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل |             |
|------------------------------------|-------------|
| 2011                               | 2012        |
| دينار كويتي                        | دينار كويتي |
| 38,446,256                         | 38,446,256  |

384,462,560 سهم بقيمة 100 فلس لكل سهم مدفوعة نقداً

## 11. احتياطي قانوني

وفقاً لقانون الشركات التجارية الكويتي والنظام الأساسي للشركة الأم، ينبغي تحويل نسبة 10% من ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة مجلس الإدارة إلى حساب الاحتياطي القانوني. لم يتم إجراء أي تحويل إلى الاحتياطي القانوني نظراً للخسائر المتكبدة خلال السنة.

إن توزيع الاحتياطي القانوني محدد بالمبلغ المطلوب لتوزيعات أرباح لا تزيد عن 5% من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا تسمح فيها الإيرادات المحتفظ بها بتأمين هذا الحد.

## 12. احتياطي عام

وفقاً لمتطلبات النظام الأساسي للشركة الأم، ينبغي تحويل نسبة 10% من ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة مجلس الإدارة إلى حساب الاحتياطي العام. لم يتم إجراء أي تحويل إلى الاحتياطي العام نظراً للخسائر المتكبدة خلال السنة خلال السنة.

## 13. أسهم خزينة

| 2011      | 2012      |                              |
|-----------|-----------|------------------------------|
| 1,020,000 | 1,020,000 | عدد الأسهم                   |
| 0.26%     | 0.26%     | نسبة الأسهم المصدرة          |
| 31,620    | 40,800    | القيمة السوقية (دينار كويتي) |

إن احتياطيات الشركة الأم بما يعادل تكلفة شراء أسهم الخزينة تم تخصيصها كاحتياطيات غير قابلة للتوزيع في الشركة الأم.

## 14. دائنون ومصروفات مستحقة

| 2011<br>دينار كويتي | 2012<br>دينار كويتي |                                    |
|---------------------|---------------------|------------------------------------|
| 3,331,949           | 1,503,407           | مبالغ دائنة ومحتجزة للمقاولين      |
| 396,904             | 622,880             | مصروفات مستحقة                     |
| 323,521             | 323,521             | دائنون لقاء جيازة عقارات استثمارية |
| 311,057             | 361,222             | دفعات مقدما وتأمينات مستردة        |
| 180,244             | 164,410             | دائنون آخرون                       |
| 4,543,675           | 2,975,440           |                                    |

## 15. دائنو تمويل إسلامي

| 2012                      |                        |                           |   |
|---------------------------|------------------------|---------------------------|---|
| الإجمالي<br>دينار كويتي   | تورق<br>دينار كويتي    | إجارة<br>دينار كويتي      | المبلغ الإجمالي<br>ناقصاً: الربح المؤجل |
| 39,341,241<br>(5,485,444) | 9,058,328<br>(202,531) | 30,282,913<br>(5,282,913) |   |
| 33,855,797                | 8,855,797              | 25,000,000                |   |
| 2011                      |                        |                           |   |
| الإجمالي<br>دينار كويتي   | تورق<br>دينار كويتي    | إجارة<br>دينار كويتي      | المبلغ الإجمالي<br>ناقصاً: الربح المؤجل |
| 40,978,946<br>(6,995,968) | 9,416,446<br>(433,468) | 31,562,500<br>(6,562,500) |   |
| 33,982,978                | 8,982,978              | 25,000,000                |   |

تمثل اتفاقيات الإجارة بيع واتفاقيات إعادة تأجير تمويلي تتعلق ببعض العقارات الاستثمارية (إيضاح 9) ذات تاريخ استحقاق 5 سنوات من تاريخ التقارير المالية. تحمل اتفاقيات التأجير ربح بمعدل 3% (2011: 3%) سنوياً فوق معدل خصم بنك الكويت المركزي.

## 16. برنامج خيار شراء الموظفين للأسهم

تقوم الشركة الأم بتطبيق برنامج خيار شراء الموظفين للأسهم كمكافأة الموظفين على أدائهم. ويطبق هذا البرنامج لفترة 9 سنوات اعتباراً من 1 يناير 2002. إن إجمالي الزيادة في رأس المال للوفاء بمتطلبات البرنامج يجب ألا تتجاوز 10% من رأسمال الشركة الأم في نهاية 2012.

يشمل البرنامج كافة المديرين التنفيذيين بالمجموعة الذين يتم منحهم خيار الاكتتاب في أسهم تخصص لهم في بداية كل سنة من فترة ثلاث سنوات، يجوز للموظف في نهايتها ممارسة هذا الخيار. إن هذه الخيارات تنتهي بعد فترة ثلاث سنوات من تاريخ المنح. يجوز للموظف ممارسة الخيار في أي وقت خلال فترة الخيار.

في 31 ديسمبر 2012 و 2011، لم يكن هناك خيارات قائمة أو تم منحها أو ممارستها.

## 17. معاملات مع أطراف ذات علاقة

تمثل هذه المعاملات تلك التي تمت مع أطراف ذات علاقة، أي المساهمين والموظفين التنفيذيين والإدارة العليا للمجموعة وشركات يسيطرون عليها بصورة أساسية أو يمارسون عليها تأثيراً ملموساً. تتم الموافقة على سياسات تسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة الشركة الأم.

لا توجد أرصدة في نهاية السنة أو معاملات مع الأطراف ذات علاقة خلال السنة.

| 2011<br>دينار كويتي | 2012<br>دينار كويتي | مدفوعات الإدارة العليا<br>رواتب ومكافآت أخرى قصيرة الأجل<br>مكافآت نهاية الخدمة للموظفين |
|---------------------|---------------------|--|
| 231,075             | 236,700             |  |
| 37,600              | 37,600              |  |
| <u>268,675</u>      | <u>274,300</u>      |  |

## 18. التزامات رأسمالية ومطلوبات طارئة

### الالتزامات رأسمالية

لا يوجد لدى المجموعة التزامات فيما يتعلق باتفاقيات انشاء كما في تاريخ التقارير المالية.

### مطلوبات طارئة

في 31 ديسمبر 2012، كان لدى المجموعة مطلوبات طارئة تمثل كتاب ضمان بمبلغ 4,833,000 دينار كويتي (2011) : 4,828,000 دينار كويتي) وليس من المتوقع أن تنشأ عنها أي التزامات مادية.

## 19. معلومات القطاعات

تنظم المجموعة، لأغراض الإدارة، في وحدتي أعمال بناءً على منتجاتهم وخدماتهم ولديها قطاعي تشغيل لهم سمعة جيدة كما يلي:

- إدارة العقارات وتتضمن الاستثمار والمتاجرة في العقارات وبناء أو تطوير العقارات بغرض بيعها ضمن سياق العمل العادي والخدمات العقارية الأخرى المتعلقة بها.
- أنشطة الأسهم والاستثمارات الأخرى وتتضمن المشاركة في صناديق مالية وعقارية وإدارة متطلبات السيولة لدى المجموعة.

## 19. معلومات القطاعات (تتمة)

|                     |                    |                                  |                         | السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2012  |             |
|---------------------|--------------------|----------------------------------|-------------------------|---|-------------|
| المجموع             | غير موزعة          | أنشطة الأسهم والاستثمارات الأخرى | أنشطة الاستثمار العقاري | دينار كويتي   | دينار كويتي |
| دينار كويتي         | دينار كويتي        | دينار كويتي                      | دينار كويتي             |   |             |
| <b>1,974,333</b>    | -                  | -                                | <b>1,974,333</b>        | <b>إيرادات القطاع</b>   |             |
| <b>نتائج القطاع</b> |                    |                                  |                         |   |             |
| 340,100             | -                  | -                                | 340,100                 | أرباح غير محققة من إعادة قياس عقارات استثمارية بالقيمة العادلة                    |             |
| (60,596)            | -                  | (60,596)                         | -                       | خسائر غير محققة من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر |             |
| (218,607)           | -                  | (218,607)                        | -                       | خسائر محققة من بيع موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر |             |
| 237,594             | -                  | 237,594                          | -                       | أرباح محققة من بيع موجودات مالية متاحة للبيع                                      |             |
| (703,101)           | -                  | (703,101)                        | -                       | خسائر انخفاض قيمة موجودات مالية متاحة للبيع                                       |             |
| (23,828)            | -                  | (23,828)                         | -                       | خسارة بيع شركة زميلة  |             |
| (2,542,323)         | (2,542,323)        | -                                | -                       | مصروفات غير موزعة - بالصافي   |             |
| <b>(1,374,994)</b>  | <b>(2,542,323)</b> | <b>(768,538)</b>                 | <b>1,935,867</b>        | <b>أرباح (خسارة) القطاع</b>   |             |
| 69,955,008          | 6,996              | 889,129                          | 69,058,883              | موجودات القطاع  |             |
| <b>37,173,854</b>   | <b>342,617</b>     | -                                | <b>36,831,237</b>       | مطلوبات القطاع  |             |
|                     |                    |                                  |                         |   |             |
|                     |                    |                                  |                         | السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2011  |             |
| المجموع             | غير موزعة          | أنشطة الأسهم والاستثمارات الأخرى | أنشطة الاستثمار العقاري | دينار كويتي   | دينار كويتي |
| دينار كويتي         | دينار كويتي        | دينار كويتي                      | دينار كويتي             |   |             |
| <b>1,897,782</b>    | -                  | -                                | <b>1,897,782</b>        | <b>إيرادات القطاع</b>   |             |
| <b>نتائج القطاع</b> |                    |                                  |                         |   |             |
| (19,114)            | -                  | -                                | (19,114)                | خسائر انخفاض قيمة مخزون عقارات  |             |
| (4,861,176)         | -                  | -                                | (4,861,176)             | خسائر غير محققة من إعادة قياس عقارات استثمارية بالقيمة العادلة                    |             |
| (565,259)           | -                  | (565,259)                        | -                       | خسائر غير محققة من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر |             |
| 26,129              | -                  | 26,129                           | -                       | أرباح محققة من بيع موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر |             |
| 695,241             | -                  | 695,241                          | -                       | أرباح محققة من بيع موجودات مالية متاحة للبيع                                      |             |
| (1,540,045)         | -                  | (1,540,045)                      | -                       | خسائر انخفاض قيمة موجودات مالية متاحة للبيع                                       |             |
| (9,242)             | -                  | (9,242)                          | -                       | خسارة بيع شركة زميلة  |             |
| (1,360,744)         | (1,360,744)        | -                                | -                       | مصروفات غير موزعة - بالصافي   |             |
| <b>(5,952,485)</b>  | <b>(1,360,744)</b> | <b>(1,393,176)</b>               | <b>(3,198,565)</b>      | <b>خسارة القطاع</b>   |             |
| 72,907,426          | 31,213             | 2,549,010                        | 70,327,203              | موجودات القطاع  |             |
| <b>38,824,250</b>   | <b>297,597</b>     | -                                | <b>38,526,653</b>       | مطلوبات القطاع  |             |

## 20. إدارة المخاطر

تمثل المخاطر جزءاً رئيسياً في أنشطة المجموعة لكن هذه المخاطر تُدار بطريقة التحديد والقياس والمراقبة المستمرة وفقاً لقيود المخاطر والضوابط الأخرى. إن هذه الطريقة في إدارة المخاطر ذات أهمية كبيرة لاستمرار المجموعة في تحقيق الأرباح ويتحمل كل فرد بالمجموعة مسؤولية التعرض للمخاطر فيما يتعلق بالمسؤوليات المنوطة به داخل المجموعة. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان ومخاطر السيولة ومخاطر السوق حيث يتم تقسيم النوع الأخير إلى مخاطر معدل الربح ومخاطر العملات الأجنبية ومخاطر أسعار الأسهم.

### هيكل إدارة المخاطر

يتحمل مجلس إدارة الشركة الأم المسؤولية الكاملة عن تحديد ومراقبة المخاطر وعن أسلوب الإدارة العامة للمخاطر بالإضافة إلى مسؤولية الموافقة على إستراتيجيات ومبادئ إدارة المخاطر.

### الإدارة التنفيذية

تقوم الإدارة التنفيذية للمجموعة بوضع سياسات إدارة مخاطر المجموعة ورفع توصيات إلى مجلس الإدارة.

### مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي مخاطر أن تتكبد المجموعة خسارة نتيجة عجز عملائها أو الأطراف المقابلة على الوفاء بالتزاماتهم التعاقدية. تدير المجموعة وتراقب مخاطر الائتمان عن طريق وضع حدود على مبلغ المخاطر الذي تقبل المجموعة تحمله للأطراف المقابلة من الأفراد وللتركزات الجغرافية وتركزات قطاعات الأعمال، وعن طريق مراقبة الانكشاف فيما يتعلق بهذه الحدود.

فيما يتعلق بمخاطر الائتمان الناتجة عن الموجودات المالية الأخرى للمجموعة بما في ذلك الأرصدة لدى البنوك والنقد، ينتج تعرض الشركة لمخاطر الائتمان من تخلف الطرف المقابل عن الالتزام وبحيث يكون الحد الأقصى للتعرض مساوياً للقيمة الدفترية لهذه الأدوات. تحد الشركة من مخاطر الائتمان فيما يتعلق بالأرصدة لدى البنوك من خلال التعامل فقط مع البنوك جيدة السمعة.

### الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان دون احتساب أي ضمانات وأي تعزيزات ائتمانية أخرى

يوضح الجدول التالي الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان فيما يتعلق ببنود بيان المركز المالي المجموع. يتضح أقصى حد انكشاف بالمجمل قبل تأثير التخفيف من خلال استخدام اتفاقيات الضمانات والمقاصة الأساسية (إن وجدت).

| مجمل الحد الأقصى<br>للاكتشاف 2011<br>دينار كويتي | مجمل الحد الأقصى<br>للاكتشاف 2012<br>دينار كويتي |  |
|--|--|--|
| 3,705,342  | 1,851,060  | النقد والأرصدة لدى البنوك (باستثناء النقد في الصندوق)<br>مدينون ومدفوعات مقدما |
| 186,169  | 286,628  |  |
| <u>3,891,511</u>                                 | <u>2,137,688</u>                                 |  |

### إجمالي التعرض لمخاطر الائتمان

### تركزات مخاطر الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان

يمكن تحليل الموجودات المالية للمجموعة، قبل احتساب أي ضمانات محتفظ بها أو تعزيزات ائتمانية أخرى، حسب الأقاليم الجغرافية وقطاعات الأعمال التالية:

## 20. إدارة المخاطر (تتمة)

| 2011        |             |                 |                          | 2012        |             |                 |                          |
|-------------|-------------|-----------------|--------------------------|-------------|-------------|-----------------|--------------------------|
| المجموع     | أخرى        | إنشاءات وعقارات | الخدمات البنكية والمالية | المجموع     | أخرى        | إنشاءات وعقارات | الخدمات البنكية والمالية |
| دينار كويتي | دينار كويتي | دينار كويتي     | دينار كويتي              | دينار كويتي | دينار كويتي | دينار كويتي     | دينار كويتي              |
| 3,891,511   | 28,227      | 157,942         | 3,705,342                | 2,137,688   | 26,894      | 259,734         | 1,851,060                |

الكويت

### مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي المخاطر التي تكمن في عدم قدرة المجموعة على الوفاء بصافي احتياجاتها التمويلية. تنتج مخاطر السيولة عن التقلبات في السوق أو تدني درجة الائتمان مما قد يتسبب في نضوب بعض مصادر التمويل على الفور. وللوقاية من هذه المخاطر، قامت الإدارة بتنويع مصادر التمويل وإدارة الموجودات مع أخذ السيولة في الاعتبار، والاحتفاظ برصيد كافٍ للنقد والت نقد المعادل والأوراق المالية القابلة للتداول.

### إدارة مخاطر السيولة والتمويل

تحتفظ المجموعة بمحفظة من الموجودات المتنوعة والتي يسهل تسيلها في حالة وقوع حدث توقف التدفقات النقدية بطريقة غير متوقعة.

### تحليل المطلوبات المالية حسب الاستحقاقات التعاقدية المتبقية

لقد تم تحديد الاستحقاق التعاقدية المطلوبات على أساس الفترة المتبقية من تاريخ بيان المركز المالي المجمع إلى تاريخ الاستحقاق التعاقدية. ويتم مراقبة معلومات الاستحقاق من قبل الإدارة للتأكد من الاحتفاظ بالسيولة الكافية. إن معلومات استحقاق المطلوبات في نهاية السنة تستند إلى ترتيبات السداد التعاقدية غير المخصصة أو إلى تقدير الإدارة حول تواريخ الخروج المحددة.

إن معلومات استحقاق المطلوبات المالية غير المخصصة في 31 ديسمبر كان كما يلي:

| المجموع     | أكثر من 3 سنوات | سنة إلى 3 سنوات | 6 إلى 12 أشهر | 3 إلى 6 أشهر | خلال 3 أشهر | 31 ديسمبر 2012                        |
|-------------|-----------------|-----------------|---------------|--------------|-------------|---------------------------------------|
| دينار كويتي | دينار كويتي     | دينار كويتي     | دينار كويتي   | دينار كويتي  | دينار كويتي | دينار كويتي                           |
| 2,975,440   | -               | -               | 2,975,440     | -            | -           | المطلوبات<br>دائنون ومصرفات<br>مستحقة |
| 39,341,241  | 34,966,791      | 2,713,000       | 845,862       | 57,706       | 757,882     | دائنو تمويل إسلامي                    |
| 42,316,681  | 34,966,791      | 2,713,000       | 3,821,302     | 57,706       | 757,882     | إجمالي المطلوبات                      |
| المجموع     | أكثر من 3 سنوات | سنة إلى 3 سنوات | 6 إلى 12 أشهر | 3 إلى 6 أشهر | خلال 3 أشهر | 31 ديسمبر 2011                        |
| دينار كويتي | دينار كويتي     | دينار كويتي     | دينار كويتي   | دينار كويتي  | دينار كويتي | دينار كويتي                           |
| 4,543,675   | -               | -               | 4,543,675     | -            | -           | المطلوبات<br>دائنون ومصرفات<br>مستحقة |
| 40,978,946  | 36,553,013      | 2,814,364       | 1,028,737     | 70,974       | 511,858     | دائنو تمويل إسلامي                    |
| 45,522,621  | 36,553,013      | 2,814,364       | 5,572,412     | 70,974       | 511,858     | إجمالي المطلوبات                      |

## 20. إدارة المخاطر (تتمة)

### مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي مخاطر تقلب قيمة أصل نتيجة للتغيرات في متغيرات السوق مثل أسعار الريج وأسعار صرف العملات الأجنبية وأسعار الأسهم سواء نتجت هذه التغيرات عن عوامل تتعلق باستثمارات خاصة أو الجهة المصدرة له أو عوامل تؤثر على جميع الاستثمارات المتاجر بها في السوق.

تدار مخاطر السوق على أساس توزيع الموجودات بصورة محددة مسبقاً على فئات متعددة للموجودات وتنوع الموجودات بالنسبة للتوزيع الجغرافي والتقييم المستمر لظروف السوق واتجاهاته وتقدير الإدارة للتغيرات طويلة وقصيرة الأجل في القيمة العادلة.

### أ) مخاطر أسعار الأرباح

إن مخاطر أسعار الأرباح هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية نتيجة للتغير في أسعار الفائدة السوقية. تتعرض المجموعة لمخاطر أسعار الأرباح على اتفاقيات التأجير التي تحمل أرباح متغيرة (إيضاح 15). باستثناء ذلك، تتعامل المجموعة مع الأدوات المالية الإسلامية، وبالتالي لا تتعرض لمخاطر أسعار الأرباح على تسهيلاتهما.

يوضح الجدول التالي حساسية بيان الدخل المجمع على التغيرات المحتملة المعقولة في أسعار الأرباح مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة:

| التأثير على<br>خسارة السنة<br>دينار كويتي | الزيادة في<br>النقاط الأساسية |      |
|---|-------------------------------|------|
| 250,000                                   | +/-1%                         | 2012 |
| 250,000                                   | +/-1%                         | 2011 |

### ب) مخاطر العملات الأجنبية

إن مخاطر العملات هي مخاطر تقلب قيمة الأدوات المالية بسبب التغيرات في أسعار الصرف الأجنبي.

تدار مخاطر العملات الأجنبية من قبل إدارة الخزينة في الشركة الأم استناداً إلى الحدود التي يضعها مجلس إدارة المجموعة والتقييم المستمر لمراكز المجموعة المفتوحة والحركات الحالية والمتوقعة في أسعار الصرف. ترى الإدارة أن مخاطر تكبد خسائر كبيرة نتيجة التقلبات في أسعار الصرف لا تزيد عن الحد الأدنى، ولذلك لا تغطي المجموعة انكشافات مخاطر العملات الأجنبية.

إن التأثير على الخسائر (بسبب التغير في القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات النقدية) وعلى حقوق الملكية، نتيجة التغير في أسعار صرف العملات الأجنبية، مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة، كما يلي:

| التأثير على خسارة<br>السنة بالدينار الكويتي | التغير في<br>أسعار العملات<br>بالنسبة المئوية % | 2012<br>التأثير على خسارة<br>السنة بالدينار الكويتي | التغير في<br>أسعار العملات<br>بالنسبة المئوية % | العملة<br>دولار أمريكي |
|---|---|---|---|------------------------|
| 39,785                                      | +/-3%   | 157,808   | +/-3%   |                        |

## 20. إدارة المخاطر (تتمة)

### مخاطر السوق (تتمة)

#### ج) مخاطر أسعار الأسهم

تنتج مخاطر أسعار الأسهم من التغيرات في القيمة العادلة للاستثمارات في أسهم. تدار مخاطر أسعار الأسهم من قبل إدارة الاستثمارات المباشرة في الشركة الأم. تنتج مخاطر أسعار الأسهم غير المدرجة من المحفظة الاستثمارية للمجموعة. تدير المجموعة المخاطر من خلال توزيع الاستثمارات بالنسبة للقطاعات الجغرافية.

إن التأثير على حقوق الملكية (نتيجة التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية المتاحة للبيع كما في 31 ديسمبر) وأرباح المجموعة (نتيجة التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل كما في 31 ديسمبر) نتيجة التغير المحتمل في مؤشرات السوق، مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة، هي كما يلي:

| 2011                                 |                         |                            | 2012                                 |                         |                            | مؤشرات السوق             |
|--------------------------------------|-------------------------|----------------------------|--------------------------------------|-------------------------|----------------------------|--------------------------|
| التأثير على الإيرادات الشاملة الأخرى | التأثير على خسارة السنة | التغيرات في أسعار الأسهم % | التأثير على الإيرادات الشاملة الأخرى | التأثير على خسارة السنة | التغيرات في أسعار الأسهم % |                          |
| دينار كويتي                          | دينار كويتي             | %                          | دينار كويتي                          | دينار كويتي             | %                          |                          |
| 8,459                                | 33,000                  | +/-5                       | 12,459                               | 3,807                   | +/-5                       | الكويت                   |
| -                                    | 3,948                   | +/-5                       | -                                    | 3,948                   | +/-5                       | دول مجلس التعاون الخليجي |
| 73,616                               | -                       | +/-5                       | 24,242                               | -                       | +/-5                       | أخرى                     |

فيما يتعلق بالموجودات المالية المتاحة للبيع غير المسعرة المدرجة بالتكلفة (إيضاح 8)، فإن تأثير التغيرات في أسعار الأسهم لا يمكن تحديدها بصورة موثوق منها نتيجة لعدم توفر قيمة عادلة موثوق منها لهذه الاستثمارات.

## 21. 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 الأعضاء.

تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء تعديلات عليه في ضوء التغيرات في ظروف الأعمال. باستثناء استخدام معدل الاقتراض لمراقبة رأس المال، لم يتم إجراء تغييرات في الأهداف أو السياسات أو الإجراءات خلال السنتين المنتهيتين في 31 ديسمبر 2012 و 31 ديسمبر 2011.

تراقب المجموعة رأس المال باستخدام معدل الاقتراض وهو صافي الدين مقسوم على إجمالي رأس المال زائداً صافي الدين. تُدرج المجموعة المستحق للبنوك والدائنين والمصروفات المستحقة ناقصاً النقد والنقد المعادل. يتضمن رأس المال حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم.

| 2011<br>دينار كويتي | 2012<br>دينار كويتي |                               |
|---------------------|---------------------|-------------------------------|
| 4,543,675           | <b>2,975,440</b>    | دائنون ومصروفات مستحقة        |
| 33,982,978          | <b>33,855,797</b>   | دائنون تمويل إسلامي           |
| (3,706,983)         | <b>(1,852,453)</b>  | ناقصاً: نقد وأرصدة لدى البنوك |
| 34,819,670          | <b>34,978,784</b>   | صافي الدين                    |
| 34,083,176          | <b>32,781,154</b>   | حقوق الملكية                  |
| 34,083,176          | <b>32,781,154</b>   | إجمالي رأس المال              |
| 68,902,846          | <b>67,759,938</b>   | <b>رأس المال وصافي الدين</b>  |
| 51%                 | <b>52%</b>          | معدل الاقتراض                 |

## 22. القيمة العادلة للأدوات المالية

تتضمن الأدوات المالية كل من الموجودات المالية والمطلوبات المالية.

تتكون الموجودات المالية من النقد والأرصدة لدى البنوك والمدينين والاستثمارات. وتتكون المطلوبات المالية من الدائنين ودائني التمويل الإسلامي وصكوك إسلامية. تدرج القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية بالمبلغ الذي يمكن مقابلة تبادل الأداة في عملية تحويل حالية بين أطراف راغبة، غير البيع الإجباري أو للتصفية.

إن القيمة العادلة للأدوات المالية، باستثناء بعض الاستثمارات المدرجة بالتكلفة (إيضاح 8)، لا تختلف بصورة جوهرية عن قيمتها الدفترية في تاريخ بيان المركز المالي المجموع.

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

المستوى 1: أسعار معلنة (غير معدلة) في السوق النشط لموجودات أو مطلوبات محددة.  
المستوى 2: أساليب أخرى التي تكون جميع مدخلاتها لها تأثيراً ملموساً على القيمة العادلة المسجلة معروضة بشكل مباشر أو غير مباشر.  
المستوى 3: أساليب تقييم تستخدم مدخلات لها تأثيراً ملموساً على القيمة العادلة المسجلة والتي لا تستند إلى البيانات المعروضة في السوق.

كما في 31 ديسمبر 2012، كان لدى المجموعة الأدوات المالية التالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة:

| المجموع<br>دينار كويتي | مستوى: 3<br>دينار كويتي | مستوى: 1<br>دينار كويتي | كما في 31 ديسمبر 2012  |
|------------------------|-------------------------|-------------------------|--|
| 155,095                | 78,961                  | 76,134                  | موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر |
| 734,034                | 612,434                 | 121,600                 | موجودات مالية متاحة للبيع                                      |
| <u>889,129</u>         | <u>691,395</u>          | <u>197,734</u>          |  |
| المجموع<br>دينار كويتي | مستوى: 3<br>دينار كويتي | مستوى: 1<br>دينار كويتي | كما في 31 ديسمبر 2011  |
| 738,961                | 78,961                  | 660,000                 | استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر     |
| 1,692,384              | 1,599,584               | 92,800                  | موجودات مالية متاحة للبيع                                      |
| <u>2,431,345</u>       | <u>1,678,545</u>        | <u>752,800</u>          |  |

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2012، لا توجد أي تحويلات بين قياسات المستوى 1 والمستوى 2 للقيمة العادلة، ولا توجد تحويلات إلى أو من قياسات المستوى 3 للقيمة العادلة.

## 23. تحليل استحقاق الموجودات والمطلوبات

يلخص الجدول التالي قائمة استحقاق موجودات ومطلوبات المجموعة. لقد تم تحديد استحقاق الموجودات والمطلوبات على أساس التاريخ المتوقع لاستردادها أو سدادها. إن قائمة الاستحقاق للموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر والموجودات المالية المتاحة للبيع والعقارات الاستثمارية والاستثمار في شركات زميلة يتم تحديدها بناء على تقدير الإدارة لسيولة تلك الموجودات المالية.

إن معلومات استحقاق الموجودات والمطلوبات هي كما يلي:

| 31 ديسمبر 2012   | خلال 3 أشهر      | 3 إلى 12 شهراً   | سنة إلى 5 سنوات   | المجموع           |
|--|------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| دينار كويتي  | دينار كويتي      | دينار كويتي      | دينار كويتي       | دينار كويتي       |
| <b>الموجودات</b>   |                  |                  |                   |                   |
| أرصدة لدى البنوك ونقد  | 1,852,453        | -                | -                 | 1,852,453         |
| مدينون ومدفوعات مقدماً   | -                | 286,628          | -                 | 286,628           |
| موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر | -                | 155,095          | -                 | 155,095           |
| مخزون عقارات   | -                | 6,460,571        | -                 | 6,460,571         |
| موجودات مالية متاحة للبيع                                      | -                | -                | 734,034           | 734,034           |
| عقارات استثمارية   | -                | -                | 60,459,231        | 60,459,231        |
| استثمار في شركات زميلة   | -                | -                | -                 | -                 |
| عقار ومعدات  | -                | -                | 6,996             | 6,996             |
| <b>إجمالي الموجودات</b>  | <b>1,852,453</b> | <b>6,902,294</b> | <b>61,200,261</b> | <b>69,955,008</b> |
| <b>المطلوبات</b>   |                  |                  |                   |                   |
| دائنون ومصروفات مستحقة   | -                | 2,975,440        | -                 | 2,975,440         |
| دائنو تمويل إسلامي   | -                | -                | 33,855,797        | 33,855,797        |
| مكافأة نهاية الخدمة للموظفين                                   | -                | -                | 342,617           | 342,617           |
| <b>إجمالي المطلوبات</b>  | <b>-</b>         | <b>2,975,440</b> | <b>34,198,414</b> | <b>37,173,854</b> |

## 23. تحليل استحقاق الموجودات والمطلوبات (تتمة)

| المجموع<br>دينار كويتي | سنة إلى 3 سنوات<br>دينار كويتي | 3 إلى 12 شهراً<br>دينار كويتي | خلال 3 أشهر<br>دينار كويتي | 31 ديسمبر 2011  |
|------------------------|--------------------------------|-------------------------------|----------------------------|---|
|                        |                                |                               |                            | <b>الموجودات</b>  |
| 3,706,983              | -                              | -                             | 3,706,983                  | أرصدة لدى البنوك والنقد   |
| 186,169                | -                              | 186,169                       | -                          | مدينون ومدفوعات مقدماً  |
| 738,961                | -                              | 738,961                       | -                          | موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة<br>من خلال الأرباح أو الخسائر |
| 4,706,598              | -                              | 4,706,598                     | -                          | مخزون عقارات  |
| 1,692,384              | 1,692,384                      | -                             | -                          | موجودات مالية متاحة للبيع   |
| 61,727,453             | 61,727,453                     | -                             | -                          | عقارات استثمارية  |
| 117,665                | 117,665                        | -                             | -                          | استثمار في شركات زميلة  |
| 31,213                 | 31,213                         | -                             | -                          | عقار ومعدات   |
| <b>72,907,426</b>      | <b>63,568,715</b>              | <b>5,631,728</b>              | <b>3,706,983</b>           | <b>إجمالي الموجودات</b>   |
|                        |                                |                               |                            | <b>المطلوبات</b>  |
| 4,543,675              | -                              | 4,543,675                     | -                          | دائنون ومصرفات مستحقة   |
| 33,982,978             | 33,982,978                     | -                             | -                          | دائنو تمويل إسلامي  |
| 297,597                | 297,597                        | -                             | -                          | مكافأة نهاية الخدمة للموظفين                                      |
| <b>38,824,250</b>      | <b>34,280,575</b>              | <b>4,543,675</b>              | <b>-</b>                   | <b>إجمالي المطلوبات</b>   |

