



## التقرير السنوي 2008

*Abayan*

Real Estate Development  
أبيار للتطوير العقاري



وبه  
نستعين

# معلومات عن الشركة:

أبيار للتطوير العقاري هي شركة تعمل في مجال التطوير العقاري في منطقة الشرق الأوسط، وتقدم خدمات عقارية ذات جودة عالية وتتميز مشاريعها بالتصميمات العصرية وأفضل المواقع المختارة. وتتمثل رؤية أبيار في تطوير وجهات عصرية راقية تسهم في تعزيز نمط الحياة. وتزاول الشركة أعمالها وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية. وقد تأسست شركة أبيار للتطوير العقاري في عام 2002 كشركة ذات مسؤولية محدودة. وفي عام 2005 تغير الشكل القانوني للشركة إلى شركة مساهمة مقفلة برأسمال قدره 35 مليون دينار كويتي، وذلك بموجب شراكة استراتيجية بين شركة "أعيان" للإجارة والاستثمار الكويتية ومجموعة الرشدان. كما تضم قائمة المساهمين في الشركة جهات أخرى بارزة في عالم العقار والاستثمار مثل مجموعة الخرافي، وشركة المثني للاستثمار، وشركة وفرة للاستثمار. ومن خلال هذه الشراكة تبدي أبيار التزاماً عالياً نحو الارتقاء بمستوى قطاع العقارات على مستوى أسواق دول المنطقة.

وتعمل أبيار على تطوير المشاريع السكنية والتجارية والفنادق بمساعدة أشهر المعماريين وخبراء التصميم الداخلي، لتوفير منتجات راقية لا نظير لها. وقد تم إدراج شركة أبيار للتطوير العقاري في سوق الكويت للأوراق المالية في عام 2007. وفي عام 2008 تم زيادة رأسمال الشركة من 48 مليون دينار كويتي إلى 53 مليون دينار كويتي، ثم إلى 106 مليون دينار كويتي في عام 2009.

## العنوان:

مكتب الكويت  
الصاحية - شارع فهد السالم - برج السحاب - الدور 15  
ص. ب. 4238 الصفاة 13043 الكويت  
هاتف: +965 22996500  
فاكس: +965 22996501

مكتب دبي  
أولد تاون، برج دبي، تجاري رزيدنت E 313 إعمار كورت  
ص. ب. 115657 دبي الإمارات العربية المتحدة  
هاتف: +971 44232100  
فاكس: +971 44232150  
الموقع الإلكتروني: [www.abyaar.com](http://www.abyaar.com)  
البريد الإلكتروني: [info@abyaar.com](mailto:info@abyaar.com)

## مراقبا الحسابات:

العيان والعصيمي وشركاهم ارنست ويونغ

RÖDL الشرق الأوسط برقان - علي الحساوي و شركاه

## هيئة الرقابة الشرعية:

الشيخ / د. عبد العزيز خليفة القصار، الرئيس  
الشيخ / عبد الستار علي القطان، عضوا  
الشيخ / د. محمد عبد الرزاق الصديق، عضوا  
الشيخ / داود سلمان العيسى، مدقق شرعي ومقرر الهيئة



حضرة صاحب السمو الشيخ صباح الأحمد الجابر الصباح  
أمير دولة الكويت



سمو الشيخ نواف الأحمد الجابر الصباح  
ولي عهد دولة الكويت



# المحتويات

02

مجلس الإدارة

04

كلمة رئيس مجلس الإدارة

06

البيانات المالية

|    |                                                         |
|----|---------------------------------------------------------|
| 08 | تقرير مراقبي الحسابات المستقلين إلى حضرات السادة مساهمي |
| 10 | بيان الدخل                                              |
| 11 | الميزانية العمومية                                      |
| 12 | بيان التدفقات النقدية                                   |
| 13 | بيان التغييرات في حقوق الملكية                          |
| 14 | إيضاحات حول البيانات المالية                            |

# مجلس الإدارة



نائب رئيس مجلس الإدارة و العضو المنتدب  
مرزوق راشد الرشيدان



رئيس مجلس الإدارة  
هشام عبدالوهاب العبيد



عضو مجلس الإدارة  
قتيبة يعقوب الخرافعي



عضو مجلس الإدارة و العضو المنتدب لتطوير الأعمال  
منصور راشد الرشيدان



عضو مجلس الإدارة  
أحمد رشيد الأيوب





هشام عبدالهوباب العبيد

# كلمة رئيس مجلس الإدارة

السادة / مساهمو شركة أبيار للتطوير العقاري الكرام ،،،

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،،

ويسرني أن استعرض معكم أهم الإنجازات التي حققتها الشركة عام 2008:

- تم تشغيل برج بيبير 24 والمكون من 20 طابقاً والمدار من قبل راديسون ساس.
- تم بيع مجمع المكاتب الأول والمكون من 6 طوابق في منطقة مجمع دبي للاستثمار.
- تم الانتهاء من مشروع المكاتب الثاني والمكون من 6 طوابق في منطقة مجمع دبي للاستثمار ، وجاري عمليات التأجير.
- تم إنجاز 28% من أعمال مشروع برج بيبير 8 المكون من 40 طابقاً.
- تم الانتهاء من أعمال الأساسات في برج اولفانا 36 و برج هيليانا 46.
- جرى استكمال بناء فلل أكاسيا والمتوقع الانتهاء منها خلال العام الجاري.
- تم الانتهاء من أعمال التصميم المعمارية لمشروع برج جدة ، وتم عرضها على لجنة المشاريع الريادية بأمانة جدة ، حيث أبدت الموافقة المبدئية للمشروع لحين اكتمال باقي التصميم التفصيلية.

يسعدني ، نيابة عن كافة أعضاء مجلس الإدارة ، أن أضع بين أيديكم التقرير السنوي والنتائج المالية لشركتكم أبيار للتطوير العقاري للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2008 ، والذي نستعرض فيه أيضاً أهم التطورات التي شهدتها الشركة وأهم إنجازاتها خلال العام.

لا شك أن عام 2008 كان عاماً صعباً للغاية بالنسبة لكافة القطاعات الاقتصادية على امتداد العالم ، حيث ألقت الأزمة المالية العالمية بظلالها الكثيفة على قطاع الشركات ككل ومن ضمنه قطاع الشركات العقارية في مختلف أنحاء العالم. ورغم ذلك ، حققت شركتكم نتائج جيدة بفضل ما تطبقه من سياسات واستراتيجيات حكيمة مكنتها من مواجهة وتخطي تداعيات الأزمة المالية العالمية الراهنة. فقد تمكنت الشركة من تحقيق أرباح صافية بلغت 5,957,203 دينار كويتي، بمعدل ربحية 12.19 فلس للسهم ، في حين بلغ إجمالي حقوق المساهمين 82,871,583 دينار بزيادة 30% ، بينما ارتفع إجمالي الأصول إلى 286 مليون دينار كويتي بزيادة 220% عن العام السابق. كما بادرت أبيار إلى تكوين كافة المخصصات الاحترازية اللازمة لمواجهة واستيعاب التداعيات السلبية للأزمة المالية العالمية.

وفى الختام أود أن أتوجه نيابة عن مجلس إدارة الشركة وإداراتها ببالغ الشكر إلى مساهمينا الكرام على ما أبدوه من ثقة بالمجلس وما قدموه من دعم متواصل للشركة ، كما يطيب لي أن أعرب أيضا عن جزيل شكرنا لإدارة الشركة وموظفيها على جهودهم المخلصة التي كان لها دور حيوي في تحقيق النتائج المالية الإيجابية خلال عام 2008.

فلكم جميعاً جزيل الشكر وبالف الامتنان،،،



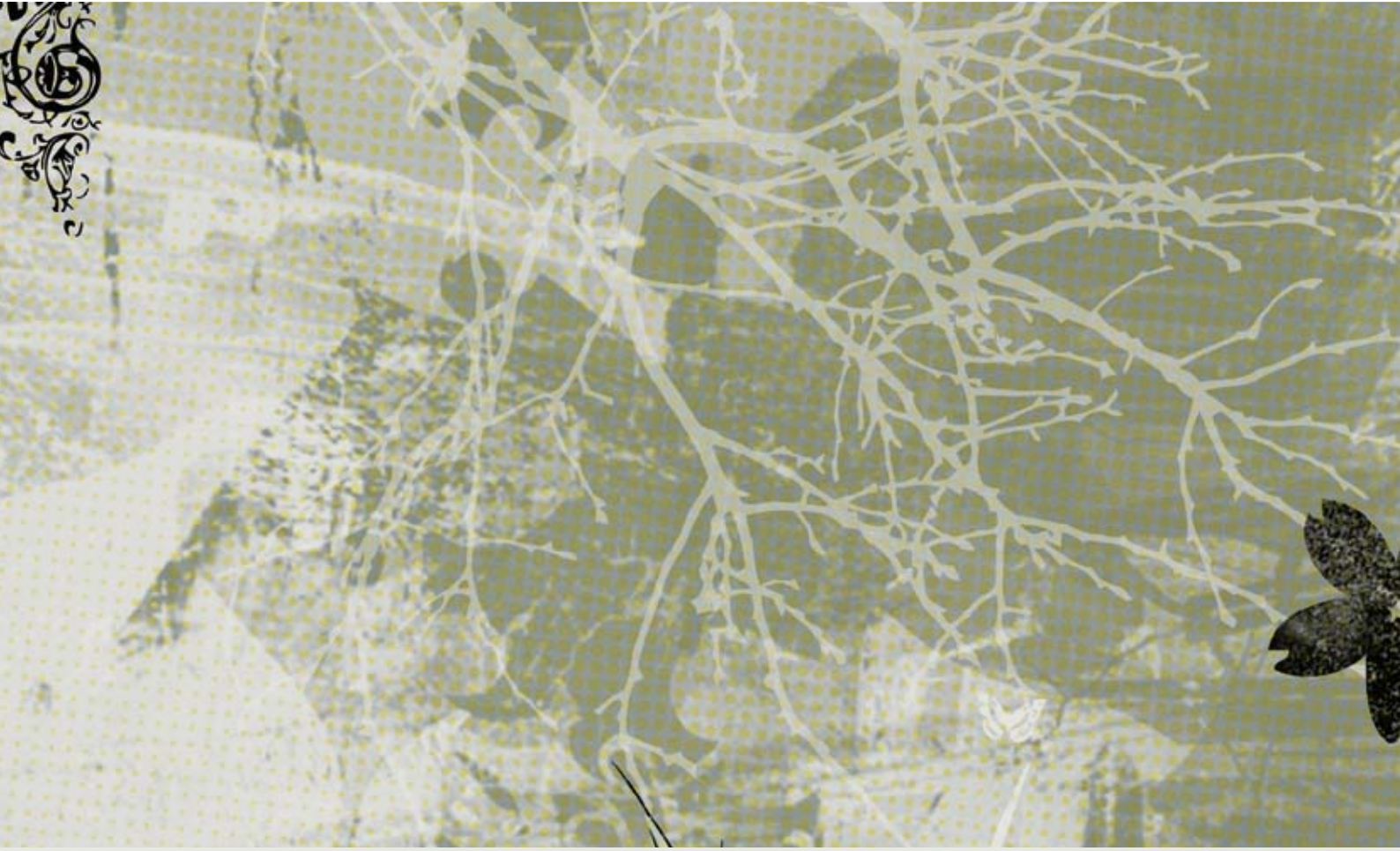
هشام عبد الوهاب العبيد

رئيس مجلس الإدارة

- الإعلان عن شراكة استراتيجية بين كريستيان لاكروا و أبيار .
- طرحنا اكتتاباً خاصاً يمثل 10% من رأس المال وتم تخصيصه لمستثمرين جدد .
- قمنا بحشد نحو 50% من مقدار زيادة رأس المال أي بما يقارب 27 مليون دينار .
- الإعلان عن مشروع ”بورت غالب“ في مصر والذي يعد أحد أكبر مشاريع الشركة بمساحة تصل إلى مليون متر مربع .
- تقوم الشركة حالياً بإعداد المخطط الرئيسي العام لمشروع بورت غالب .

كما واصلت الشركة وستواصل تركيزها على تأهيل وتطوير كوادرها البشرية والارتقاء بجميع أنظمتنا الإدارية باستخدام أفضل وسائل التكنولوجيا في جميع أعمال الشركة ، بهدف الربط بين مواقع الأعمال والإدارة لإضفاء طابع مميز لشركتكم .





# البيانات المالية

|    |                                                         |
|----|---------------------------------------------------------|
| 08 | تقرير مراقبي الحسابات المستقلين إلى حضرات السادة مساهمي |
| 10 | بيان الدخل                                              |
| 11 | الميزانية العمومية                                      |
| 12 | بيان التدفقات النقدية                                   |
| 13 | بيان التغييرات في حقوق الملكية                          |
| 14 | إيضاحات حول البيانات المالية                            |

## تقرير مراقبي الحسابات المستقلين إلى حضرات السادة مساهمي شركة أبيار للتطوير العقاري ش.م.ك. (مقفلة)

لقد دققنا البيانات المالية المرفقة لشركة أبيار للتطوير العقاري ش.م.ك. (مقفلة) والتي تتكون من الميزانية العمومية كما في 31 ديسمبر 2008 وبيانات الدخل والتدفقات النقدية و التغيرات في حقوق الملكية للسنة المنتهية بذلك التاريخ وملخص السياسات المحاسبية الهامة والإيضاحات الأخرى.

### مسؤولية الإدارة عن البيانات المالية

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

### مسؤولية مراقبي الحسابات

إن مسؤوليتنا هي إبداء رأي حول هذه البيانات المالية 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 خالية من أخطاء مادية.

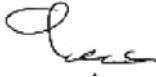
يشتمل التدقيق على تنفيذ إجراءات للحصول على أدلة تدقيق حول المبالغ والإفصاحات التي تتضمنها البيانات المالية. تستند الإجراءات المختارة إلى تقدير مراقبي الحسابات، بما في ذلك تقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية سواء كانت تلك الأخطاء بسبب الغش أو الخطأ. عند تقييم هذه المخاطر، يأخذ مراقبو الحسابات في الاعتبار أدوات الرقابة الداخلية المتعلقة بإعداد الشركة للبيانات المالية والعرض العادل لها، وذلك من أجل وضع إجراءات تدقيق تتناسب مع الظروف، ولكن ليس بغرض التعبير عن رأي حول فاعلية أدوات الرقابة الداخلية للشركة. ويشتمل التدقيق أيضاً على تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة وصحة التقديرات المحاسبية الهامة التي أجرتها الإدارة، وكذلك تقييم العرض الشامل للبيانات المالية. وباعتقادنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأي التدقيق.

### الرأي

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

### تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

في رأينا أيضاً أن الشركة تحتفظ بدفاتر محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة فيما يتعلق بالبيانات المالية متفقة مع ما هو وارد في هذه الدفاتر، وأننا قد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، كما أن البيانات المالية تتضمن جميع المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات التجارية لعام 1960 والتعديلات اللاحقة له والنظام الأساسي للشركة وأنه قد أجري الجرد وفقاً للأصول المرعية. حسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا لم تقع خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2008 مخالفات لقانون الشركات التجارية لعام 1960 والتعديلات اللاحقة له أو النظام الأساسي على وجه قد يكون له تأثير مادي على نشاط الشركة أو مركزها المالي.

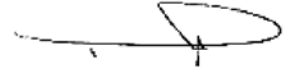


علي عبدالرحمن الحساوي

مراقب حسابات مرخص فئة (أ) رقم 30

Rödl الشرق الأوسط

برقان - محاسبون عالميون



وليد عبد الله العصيمي

سجل مراقبي الحسابات رقم 68 فئة أ - الكويت

من العيبان والعصيمي وشركاهم

عضو في إنست ويونغ

8 أبريل 2009

الكويت

## بيان الدخل السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2008

| 2007        | 2008        | إيضاحات |                                                        |
|-------------|-------------|---------|--------------------------------------------------------|
| دينار كويتي | دينار كويتي |         |                                                        |
| 23,366,212  | 5,930,724   |         | بيع عقارات للمتاجرة                                    |
| (6,087,185) | (3,109,901) |         | تكاليف بيع عقارات للمتاجرة                             |
| 17,279,027  | 2,820,823   | 5       | ربح بيع عقارات للمتاجرة                                |
| 6,204,830   | 15,016,797  | 6       | ربح بيع عقارات قيد التطوير                             |
| -           | (3,288,008) | 6       | خسارة انخفاض قيمة عقارات قيد التطوير                   |
| -           | 495,600     | 7       | ربح بيع عقارات استثمارية                               |
| 460,537     | -           |         | أرباح غير محققة من إعادة تقييم عقارات استثمارية        |
| 110,445     | 164,432     |         | إيرادات إيجارات                                        |
| 124,320     | 272,155     |         | إيرادات أخرى                                           |
| -           | (18,498)    | 8       | حصة في نتائج شركات زميلة                               |
| 24,179,159  | 15,463,301  |         |                                                        |
| (1,277,781) | (2,301,469) |         | تكاليف موظفين                                          |
| (985,057)   | (2,088,729) |         | مصروفات عمومية وإدارية                                 |
| (2,032,419) | (2,591,067) |         | مصروفات دعاية وتسويق                                   |
| (2,403,834) | (2,250,285) |         | تكاليف تمويل                                           |
| 17,480,068  | 6,231,751   |         | الربح قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة        |
|             |             |         | دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة |
| (157,321)   | (56,252)    |         | حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي                         |
| (437,002)   | (155,794)   |         | ضريبة دعم العمالة الوطنية                              |
| (10,682)    | (62,502)    |         | الزكاة                                                 |
| (35,000)    | -           |         | أعضاء مجلس الإدارة                                     |
| 16,840,063  | 5,957,203   |         | ربح السنة                                              |
| 16,840,063  | 5,957,203   |         | ربحية السهم الأساسية والمخفضة                          |
| 34.85 فلس   | 12.19 فلس   | 4       |                                                        |

## الميزانية العمومية في 31 ديسمبر 2008

| 2007<br>دينار كويتي | 2008<br>دينار كويتي | إيضاحات | الموجودات                     |
|---------------------|---------------------|---------|-------------------------------|
| 78.253.924          | 196.917.597         | 6       | موجودات غير متداولة           |
| 818.400             | 206.488             | 7       | عقارات قيد التطوير            |
| -                   | 15.081.917          | 8       | عقارات استثمارية              |
| 1.713.385           | 2.159.604           | 9       | استثمارات في شركات زميلة      |
| 15.492.065          | 16.713.991          | 10      | عقار ومعدات                   |
| 276.500             | 4.740.736           | 11      | استثمارات في شركات محاصة      |
|                     |                     |         | استثمارات متاحة للبيع         |
| 96.554.274          | 235.820.333         |         |                               |
| -                   | 12.548.687          | 5       | موجودات متداولة               |
| 31.513.505          | 36.233.770          | 12      | عقارات للمتاجرة               |
| 1.873.700           | 1.799.090           | 13      | مدينون ومدفوعات مقدماً        |
|                     |                     |         | أرصدة لدى البنوك ونقد         |
| 33.387.205          | 50.581.547          |         |                               |
| 129.941.479         | 286.401.880         |         | مجموع الموجودات               |
|                     |                     |         | حقوق الملكية والمطلوبات       |
| 38.610.000          | 53.363.750          | 14      | حقوق الملكية                  |
| 35.000              | 24.361.250          | 14      | رأس المال                     |
| 2.962.943           | 3.586.118           | 15      | علاوة إصدار أسهم              |
| 1.748.007           | 2.371.182           | 15      | احتياطي قانوني                |
| -                   | (912.343)           | 16      | احتياطي عام                   |
| 61.458              | -                   | 20      | أسهم خزانة                    |
| 20.647.900          | 101.626             |         | احتياطي شراء الموظفين للأسهم  |
|                     |                     |         | أرباح محتفظ بها               |
| 64.065.308          | 82.871.583          |         | إجمالي حقوق الملكية           |
| 12.275.637          | 8.292.067           | 17      | مطلوبات غير متداولة           |
| 6.232.807           | 5.933.077           | 18      | دائنو مرابحة                  |
| -                   | 68.751.271          | 19      | دائنو استصناع                 |
| 61.402              | 174.579             |         | دائنون ومصروفات مستحقة        |
| 18.569.846          | 83.150.994          |         | مكافأة نهاية الخدمة للموظفين  |
| 28.790.402          | 80.837.614          | 17      | مطلوبات متداولة               |
| 484.965             | 958.872             | 18      | دائنو مرابحة                  |
| 16.738.576          | 38.354.827          | 19      | دائنو استصناع                 |
| 1.292.382           | 227.990             | 21      | دائنون ومصروفات مستحقة        |
| 47.306.325          | 120.379.303         |         | التزام بموجب عقد تأجير تمويلي |
| 65.876.171          | 203.530.297         |         | إجمالي المطلوبات              |
| 129.941.479         | 286.401.880         |         | مجموع حقوق الملكية والمطلوبات |

مرزوق الرشيدان  
نائب رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب

## بيان التدفقات النقدي السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2008

| 2007         | 2008          | إيضاحات |                                                 |
|--------------|---------------|---------|-------------------------------------------------|
| دينار كويتي  | دينار كويتي   |         |                                                 |
| 16.840.063   | 5.957.203     |         | أنشطة التشغيل                                   |
|              |               |         | ربح السنة                                       |
|              |               |         | تعديلات لـ:                                     |
| 25.976       | 149.442       | 9       | استهلاك                                         |
| 2.403.834    | 2.250.285     |         | تكاليف تمويل                                    |
| 48.653       | 117.109       |         | مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين               |
| 61.458       | 601.458       |         | مصروفات خيار شراء أسهم                          |
| (460.537)    | -             | 7       | أرباح غير محققة من إعادة تقييم عقارات استثمارية |
| -            | 18.498        |         | حصة في نتائج شركات زميلة                        |
| -            | 3.288.008     |         | خسارة الانخفاض في قيمة عقارات قيد التطوير       |
| 18.919.447   | 12.382.003    |         |                                                 |
| 6.193.816    | (4.720.265)   |         | التغيرات في رأس المال العامل:                   |
| 6.086.419    | 19.578.722    |         | مدينون ومدفوعات مقدماً                          |
| -            | 70.788.800    |         | دائنون ومصروفات مستحقة                          |
| 6.120.024    | (12.548.687)  |         | دائنون من حيازة عقارات قيد التطوير              |
| -            | (3.932)       |         | عقارات للمتاجرة                                 |
| 37.319.706   | 85.476.641    |         | مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة             |
|              |               |         | صافي النقد الناتج من أنشطة التشغيل              |
| -            | 818.400       | 7       | أنشطة الاستثمار                                 |
| -            | (148.899.960) | 6       | بيع عقارات استثمارية                            |
| (1.616.485)  | (595.661)     | 9       | إضافات إلى العقارات قيد التطوير                 |
| -            | 11.083.203    | 6       | إضافات إلى عقار ومعدات                          |
| (276.500)    | (4.464.236)   |         | بيع عقارات قيد التطوير                          |
| (15.492.065) | (1.221.926)   |         | شراء استثمارات متاحة للبيع                      |
| -            | (15.100.415)  | 8       | إضافات إلى استثمارات في شركات محاصة             |
| (30.647.673) | -             |         | استثمارات في شركات زميلة                        |
| (48.032.723) | (158.380.595) |         | صافي الحركة في عقارات قيد التطوير               |
|              |               |         | صافي النقد المستخدم في أنشطة الاستثمار          |
| 135.000      | 29.377.500    | 14      | أنشطة التمويل                                   |
| -            | (85.151.462)  |         | المحصل من زيادة رأس المال                       |
| -            | 84.239.119    |         | شراء أسهم خزانة                                 |
| (14.880.388) | (1.046.392)   |         | المحصل من بيع أسهم خزانة                        |
| 28.212.188   | 49.169.412    |         | التزام بموجب عقد تأجير تمويلي مدفوع             |
| (1.404.243)  | (3.758.833)   |         | المحصل من التمويل الإسلامي                      |
| 12.062.557   | 72.829.344    |         | تكاليف تمويل إسلامي مدفوعة                      |
| 1.349.540    | (74.610)      |         | صافي النقد الناتج من أنشطة التمويل              |
| 524.160      | 1.873.700     |         | (النقص) الزيادة في النقد والنقد المعادل         |
| 1.873.700    | 1.799.090     | 13      | النقد والنقد المعادل في 1 يناير                 |
|              |               |         | النقد والنقد المعادل في 31 ديسمبر               |

بيان التغيرات في حقوق الملكية  
السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2008

|                                                         | أرباح<br>محتفظ بها | احتياطي شراء<br>الموظفين للأسهم | أسهم<br>خزينة | احتياطي<br>عام | احتياطي<br>قانوني | حلاوة<br>إصدار أسهم | رأس<br>المال |
|---------------------------------------------------------|--------------------|---------------------------------|---------------|----------------|-------------------|---------------------|--------------|
| المجموع                                                 | دينار كويتي        | دينار كويتي                     | دينار كويتي   | دينار كويتي    | دينار كويتي       | دينار كويتي         | دينار كويتي  |
| 47.028.787                                              | 10.813.851         | -                               | -             | -              | 1.214.936         | -                   | 35.000.000   |
| الرصيد في 1 يناير 2007                                  |                    |                                 |               |                |                   |                     |              |
| 16.840.063                                              | 16.840.063         | -                               | -             | -              | -                 | -                   | -            |
| صافي ربح وإجمالي الإيرادات المحققة للسنة                |                    |                                 |               |                |                   |                     |              |
| 135.000                                                 | -                  | -                               | -             | -              | -                 | 35.000              | 100.000      |
| أسهم مصدرة بموجب برنامج شراء الموظفين للأسهم (إيضاح 20) |                    |                                 |               |                |                   |                     |              |
| -                                                       | (3.510.000)        | -                               | -             | -              | -                 | -                   | 3.510.000    |
| إصدار أسهم منحة (إيضاح 14)                              |                    |                                 |               |                |                   |                     |              |
| 61.458                                                  | -                  | 61.458                          | -             | -              | -                 | -                   | -            |
| مصرفوات برنامج شراء الموظفين للأسهم                     |                    |                                 |               |                |                   |                     |              |
| -                                                       | (1.748.007)        | -                               | -             | -              | 1.748.007         | -                   | -            |
| المحول إلى الاحتياطي القانوني                           |                    |                                 |               |                |                   |                     |              |
| -                                                       | (1.748.007)        | -                               | -             | 1.748.007      | -                 | -                   | -            |
| المحول إلى الاحتياطي العام                              |                    |                                 |               |                |                   |                     |              |
| 64.065.308                                              | 20.647.900         | 61.458                          | -             | 1.748.007      | 2.962.943         | 35.000              | 38.610.000   |
| الرصيد في 31 ديسمبر 2007                                |                    |                                 |               |                |                   |                     |              |
| 5.957.203                                               | 5.957.203          | -                               | -             | -              | -                 | -                   | -            |
| صافي الأرباح وإجمالي الإيرادات المحققة للسنة            |                    |                                 |               |                |                   |                     |              |
| 29.107.500                                              | -                  | -                               | -             | -              | -                 | 24.256.250          | 4.851.250    |
| إصدار رأس المال (إيضاح 14)                              |                    |                                 |               |                |                   |                     |              |
| 270.000                                                 | -                  | -                               | -             | -              | -                 | 70.000              | 200.000      |
| أسهم مصدرة بموجب برنامج شراء الموظفين للأسهم (إيضاح 20) |                    |                                 |               |                |                   |                     |              |
| -                                                       | (9.702.500)        | -                               | -             | -              | -                 | -                   | 9.702.500    |
| إصدار أسهم منحة (إيضاح 14)                              |                    |                                 |               |                |                   |                     |              |
| -                                                       | (623.175)          | -                               | -             | -              | 623.175           | -                   | -            |
| المحول إلى الاحتياطي القانوني                           |                    |                                 |               |                |                   |                     |              |
| -                                                       | (623.175)          | -                               | -             | 623.175        | -                 | -                   | -            |
| المحول إلى الاحتياطي العام                              |                    |                                 |               |                |                   |                     |              |
| 540.000                                                 | -                  | 540.000                         | -             | -              | -                 | -                   | -            |
| مصرفوات برنامج شراء الموظفين للأسهم                     |                    |                                 |               |                |                   |                     |              |
| -                                                       | 601.458            | (601.458)                       | -             | -              | -                 | -                   | -            |
| رد شراء أسهم (إيضاح 20)                                 |                    |                                 |               |                |                   |                     |              |
| (85.151.462)                                            | -                  | -                               | (85.151.462)  | -              | -                 | -                   | -            |
| شراء أسهم خزينة (إيضاح 16)                              |                    |                                 |               |                |                   |                     |              |
| 68.083.034                                              | (16.156.085)       | -                               | 84.239.119    | -              | -                 | -                   | -            |
| بيع أسهم خزينة (إيضاح 16)                               |                    |                                 |               |                |                   |                     |              |
| 82.871.583                                              | 101.626            | -                               | (912.343)     | 2.371.182      | 3.586.118         | 24.361.250          | 53.363.750   |
| الرصيد في 31 ديسمبر 2008                                |                    |                                 |               |                |                   |                     |              |

## إيضاحات حول البيانات المالية 1 الأنشطة

تم التصريح بإصدار البيانات المالية لشركة أبيار للتطوير العقاري ش.م.ك. (مقفلة) («الشركة») للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2008 من قبل أعضاء مجلس إدارة الشركة بتاريخ 8 أبريل 2009. يحق للجمعية العمومية للمساهمين تعديل هذه البيانات المالية بعد الإصدار.

يقع مكتب الشركة المسجل في برج الشعب، شارع فهد السالم، الصالحية، مدينة الكويت، ص.ب. 1426 الصفاة، 13015 الصفاة، الكويت.

تضطلع الشركة بأنشطة تطوير أنواع العقارات المختلفة. تقوم الشركة بكافة أعمالها في منطقة الشرق الأوسط. تتم كافة الأنشطة وفقاً لمبادئ الشريعة الإسلامية.

## 2 المفهوم المحاسبي الأساسي

لقد قامت الشركة بإعداد البيانات المالية على أساس مبدأ الاستمرارية المحاسبي. كما هو مبين في الإيضاح 17، في 31 ديسمبر 2008، لم تستطع الشركة الوفاء بالتزامات مرابحة دائنة مستحقة بمبلغ 23 مليون دينار كويتي تقريباً وقد زاد هذا المبلغ إلى 25 مليون دينار كويتي كما في تاريخ اعتماد البيانات المالية، كما أن المطلوبات المتداولة تجاوزت الموجودات المتداولة بمبلغ 70 مليون دينار كويتي تقريباً كما في 31 ديسمبر 2008. قامت الإدارة والمساهمون بتنفيذ بعض الإجراءات لتسوية المطلوبات والحصول على تمويل أطول أجلاً؛ وقد تم مناقشة بعض هذه الإجراءات فيما يلي:

- تم تعيين مستشار مالي لمساعدة الشركة على إعادة جدولة الديون.
- كما هو مبين في الإيضاح 13، وافقت الجمعية العمومية المنعقدة في 16 ديسمبر 2008 على زيادة رأس المال المصرح به للشركة من 53 مليون دينار كويتي إلى 106 مليون دينار كويتي (وقد تحققت الزيادة لاحقاً حتى تاريخ اعتماد البيانات المالية بمبلغ 79.5 مليون دينار كويتي) وتم استدعاء رأس المال. في 31 ديسمبر 2008، تم استلام مبلغ 5 مليون دينار كويتي ولاحقاً في تاريخ اعتماد البيانات المالية، تم استلام مبلغ 22 مليون دينار كويتي.
- لاحقاً لتاريخ 31 ديسمبر 2008، حصلت الشركة على تمويل إضافي بمبلغ 13 مليون دينار كويتي تم استخدامه للوفاء بالتزامات على دائني استصناع وتسوية جزء من الأرصدة المتعلقة بدائني مرابحة والتي كانت متأخرة في 31 ديسمبر 2008.
- تجري الشركة مناقشات مع جهات منح تسهيلات التمويل لترتيب إعادة جدولة وتقديم تغطية ضمانات لدائني المرابحة.

استناداً إلى المعلومات أعلاه، وحقيقة أن موجودات الشركة تتجاوز مطلوباتها بمبلغ 83 مليون دينار كويتي في 31 ديسمبر 2008 وثقة الإدارة من الحصول على الأموال الكافية للشركة كي تستمر في أعمالها، فقد تم إعداد البيانات المالية على أساس مبدأ الاستمرارية المحاسبي الذي يقدر أن الشركة ستمتكن من إعادة جدولة المطلوبات المتداولة.

## 3 السياسات المحاسبية الهامة

### أساس الإعداد

أعدت البيانات المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية المعدلة لتتضمن قياس العقارات الاستثمارية والاستثمارات المتاحة للبيع وفقاً للقيمة العادلة.

لقد تم عرض البيانات المالية بالدينار الكويتي.

أعدت البيانات المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء قياس الاستثمارات المتاحة للبيع والعقارات الاستثمارية وفقاً للقيمة العادلة.

## بيان الالتزام

تم إعداد البيانات المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية ووفقاً لمتطلبات القرار الوزاري رقم 18 لسنة 1990 .

### معايير مجلس معايير المحاسبة الدولية وتفسيرات لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة ولكن لم يتم تطبيقها

تم إصدار معايير وتفسيرات مجلس معايير المحاسبة الدولية التالية وهي ليست إلزامية ولم تطبق بعد من قبل الشركة:

- معيار المحاسبة الدولي رقم 1 (معدل): عرض البيانات المالية (يسري على الفترات التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2009).
- المعيار الدولي للتقارير المالية 8 قطاعات التشغيل (يسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2009).
- معيار المحاسبة الدولي 23 (معدل): تكاليف الاقتراض (يسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2009).
- المعيار الدولي للتقارير المالية 2 (معدل): معاملات المدفوعات بالأسهام (يسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2009).
- المعيار الدولي للتقارير المالية 3 (معدل): دمج الأعمال (يسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يوليو 2009).
- معيار المحاسبة الدولي رقم 27 (معدل): البيانات المالية المجمعة والمستقلة (يسري على الفترات التي تبدأ في أو بعد 1 يوليو 2009).
- تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية رقم 15، ترتيبات إنشاء العقارات (يسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2009).

### معايير المحاسبة الدولي رقم 1 (معدل): عرض البيانات المالية

يفصل المعيار بين التغيرات في حقوق ملكية المالك وغير المالك. سوف يتضمن بيان التغيرات في حقوق الملكية فقط تفاصيل المعاملات مع المالكين وتم عرض التغيرات في حقوق ملكية غير المالكين كبنء مستقل. إضافة إلى ذلك، يقدم المعيار بيان الإيرادات الشاملة: وهو يمثل كافة البنوء المسجلة في الإيرادات والمصروفات سواء تم ذلك في بيان مستقل أو في بيانين مرتبطين. لا تزال الشركة تقوم بتقييم ما إذا كان سيكون لديها بيان واحد أو بيانين.

### المعيار الدولي للتقارير المالية 8: قطاعات التشغيل

إن المعيار الدولي للتقارير المالية 8 يحل محل معيار المحاسبة الدولي 14 تقارير القطاع (معيار المحاسبة الدولي 14) اعتباراً من تاريخ سريان مفعوله. لا تزال الشركة تقوم بتقييم تأثير تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 8 على البيانات المالية.

### معايير المحاسبة الدولي 23 (معدل) تكاليف الاقتراض

سوف يتطلب هذا المعيار من الشركة أن تقوم برسمة تكاليف الاقتراض المتعلقة بمعاملات حيازة أو إنشاء أو إنتاج أصل مؤهل كجزء من تكاليف الأصل واستبعاد خيار تحميل تكاليف الاقتراض كمصروفات ضمن بيان الدخل. إن تطبيق معيار المحاسبة الدولي 23 المعدل لن يؤثر على البيانات المالية حيث إن الشركة تقوم حالياً برسمة تكاليف التمويل المناسبة.

### المعيار الدولي للتقارير المالية -2 معاملات المدفوعات بالأسهام (معدل)

يبين التعديل شروط الاستحقاق ويطرح معالجة ميزة ملغاة فعلياً. لا يتوقع أن يكون لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 2 أي أثر مادي على البيانات المالية للشركة.

### المعيار الدولي للتقارير المالية 3R دمج الأعمال ومعيار المحاسبة الدولي 27R البيانات المالية المجمعة والمستقلة

يقدم المعيار الدولي للتقارير المالية 3R عدداً من التغييرات في المحاسبة عن دمج الأعمال التي تمت بعد هذا التاريخ والذي سوف يؤثر على مبلغ الشهرة المحقق والنتائج المسجلة في الفترة التي تمت فيها الحياة والنتائج المستقبلية المسجلة. يتطلب معيار المحاسبة الدولي 27R أن يتم المحاسبة عن التغيير في حصة الملكية في شركة تابعة (مع عدم فقدان السيطرة) كعاملة حقوق ملكية. لذلك، لن تؤدي هذه المعاملات بعد الآن إلى شهرة ولا حتى أرباح أو خسائر. إضافة إلى ذلك، تغير المعايير المعدلة المحاسبة عن الخسائر المتكبدة من قبل الشركة التابعة وكذلك فقدان السيطرة على شركة تابعة. تم إجراء تعديلات إضافية على معيار المحاسبة الدولي 7: بيان التدفقات النقدية ومعيار المحاسبة الدولي 12: ضرائب الدخل ومعيار المحاسبة الدولي 21: تأثير التغييرات في معدلات صرف العملات الأجنبية ومعيار المحاسبة الدولي 28: الاستثمار في شركات زميلة ومعيار المحاسبة الدولي 31: حصص في شركات محاصة. سوف تؤثر تغييرات المعيار الدولي للتقارير المالية 3R ومعيار المحاسبة الدولي 27R على الحيازات المستقبلية أو على فقدان السيطرة وعلى المعاملات مع حقوق الأقلية. ويجوز تطبيق المعايير مبكراً، إن تطبيق المعيار لن يكون له تأثير على الشركة.

### تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية رقم 15 ترتيبات إنشاء العقارات

سيتم تطبيق التفسير بأثر رجعي. كما يوضح التفسير متى وكيف يجب تحقق الإيرادات والمصروفات المتعلقة بها الناتجة من بيع وحدة عقارية في حال ما إذا تم التوصل إلى اتفاقية بين المطور والمشتري قبل انجاز إنشاء العقار. فضلاً عن ذلك، يقدم التفسير توجيهات حول كيفية تحديد فيما إذا كانت الاتفاقية ضمن معيار المحاسبة الدولي رقم 11 أو معيار المحاسبة الدولي رقم 18. ومن المحتمل أن ينتج عن ذلك تطبيق معيار المحاسبة الدولي رقم 18 على نطاق أوسع من المعاملات بما في ذلك بيع الوحدات العقارية قبل إنجازها. لا تزال الشركة تقيم تأثير تطبيق هذا التفسير على البيانات المالية.

إن السياسات المحاسبية المطبقة في إعداد البيانات المالية متسقة مع تلك المستخدمة في إعداد البيانات المالية السنوية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2007 باستثناء السياسات المطبقة حديثاً فيما يتعلق بالاستثمار في شركات زميلة والاستثمار في شركات محاصة والعقارات للمتاجرة وأسهم الخزينة.

قامت الشركة بتطبيق السياسات المحاسبية الجديدة التالية خلال السنة:

### استثمارات في شركات زميلة

يتم المحاسبة عن الاستثمارات في الشركات الزميلة باستخدام طريقة حقوق الملكية المحاسبية. إن الشركة الزميلة هي الشركة التي تمارس عليها الشركة تأثيراً ملموساً وليست شركة تابعة أو شركة محاصة. تدرج الاستثمارات في شركات زميلة في الميزانية العمومية بالتكلفة، زائداً تكاليف تغييرات ما بعد الحياة في حصة الشركة في صافي موجودات الشركة الزميلة، ناقصاً أي انخفاض في القيمة. يعكس بيان الدخل حصة الشركة في نتائج الشركة الزميلة.

يتم استبعاد الأرباح والخسائر غير المحققة نتيجة المعاملات بين الشركة وشركتها الزميلة بمقدار حصة الشركة في شركتها الزميلة.

### استثمار في شركات محاصة

تملك الشركة حصة في شركة محاصة والتي تمثل شركة تمارس عليها سيطرة بصورة مشتركة. إن شركات المحاصة هي ترتيبات تعاقدية حيث يدخل طرفان أو عدة أطراف في نشاط اقتصادي يخضع لسيطرة مشتركة والشركة التي تخضع للسيطرة المشتركة هي شركة محاصة تتضمن إنشاء شركة منفصلة يملك فيها كل طرف حصته.

يتم المحاسبة عن شركة المحاصة باستخدام طريقة حقوق الملكية باستخدام أحدث البيانات المالية المدققة. وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يسجل الاستثمار المبدئي بالتكلفة ويتم زيادة أو خفض القيمة الدفترية لتسجيل حصة الشركة في الأرباح أو الخسائر والتغيرات الأخرى في حصة شركة المحاصة. إن التوزيعات من شركة المحاصة تخفض القيمة الدفترية للاستثمار.

## عقارات للمتاجرة

يحتفظ بالعقارات للمتاجرة لأغراض قصيرة الأجل وتدرج بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل، تتحدد لكل عقار على حدة. تشمل التكاليف على تكلفة شراء العقار والمصروفات الأخرى المتكبدة لإتمام المعاملة. تستند صافي القيمة الممكن تحقيقها إلى سعر البيع المقدر ناقصاً أية تكاليف أخرى يتم تكبدها عند بيع العقارات.

## أسهم الخزانة

تتكون أسهم الخزانة من أسهم الشركة الذاتية الصادرة التي تم إعادة شراؤها لاحقاً من قبل الشركة ولم يتم إعادة إصدارها أو إلغاؤها حتى الآن. يتم المحاسبة عن أسهم الخزانة بطريقة التكلفة حيث يتم إدراج المتوسط الموزون لتكلفة الأسهم المعاد شراؤها في حساب مقابل ضمن حقوق الملكية. عند إعادة إصدار أسهم الخزانة يتم إدراج الأرباح الناتجة ضمن حساب مستقل في حقوق الملكية (احتياطي أسهم الخزانة) والذي يعتبر غير قابل للتوزيع، كما يتم تحميل الخسائر المحققة على نفس الحساب في حدود الرصيد الدائن لذلك الحساب، ويتم تحميل الخسائر الإضافية على الأرباح المرحلة ثم الاحتياطي العام ثم الاحتياطي القانوني. تستخدم الأرباح المحققة لاحقاً عن بيع أسهم الخزانة لمقابلة الخسائر المسجلة سابقاً في الاحتياطيات والأرباح المرحلة واحتياطي أسهم الخزانة على التوالي. لا يتم دفع أية توزيعات أرباح نقدية عن أسهم الخزانة. ويؤدي إصدار أسهم منحة إلى زيادة عدد أسهم الخزانة نسبياً وتخفيض متوسط تكلفة السهم بدون التأثير على إجمالي تكلفة أسهم الخزانة.

## تحقق الإيرادات

تتحقق إيرادات التأجير على أساس القسط الثابت على مدى فترة التأجير.

تتحقق الإيرادات من بيع العقارات قيد التطوير والعقارات للمتاجرة عندما تنتقل المخاطر والمزايا الهامة للملكية إلى المشتري ويمكن قياس مبلغ الإيرادات بصورة موثوق منها.

## تكاليف التمويل

إن تكاليف التمويل التي تتعلق مباشرة بحياسة وإنشاء أصل يحتاج إعداده إلى فترة زمنية طويلة لكي يصبح جاهزاً للاستعمال المزمع له أو البيع 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. يتم احتساب تكاليف التمويل الأخرى في الفترة التي تكبد فيها.

## حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

تحتسب الشركة حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1% وفقاً للاحتساب المعدل استناداً إلى قرار مجلس إدارة المؤسسة الذي ينص على أن الإيرادات من الشركات الزميلة والشركات التابعة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة والمحول إلى الاحتياطي القانوني يجب استشاؤه من ربح السنة عند تحديد حصة المؤسسة.

## ضريبة دعم العمالة الوطنية

تحتسب الشركة ضريبة دعم العمالة الوطنية وفقاً للقانون رقم 19 لسنة 2000 وقرار وزير المالية رقم 24 لسنة 2006 بواقع 2.5% من ربح السنة الخاضع للضريبة. وفقاً للقانون، تم اقتطاع الإيرادات من الشركات الزميلة والتابعة وتوزيعات الأرباح النقدية من الشركات المدرجة التي تخضع لضريبة دعم العمالة الوطنية من ربح السنة.

## الزكاة

اعتباراً من 10 ديسمبر 2008، قامت الشركة أيضاً باحتساب مخصص للزكاة وفقاً لمتطلبات القانون رقم 46 لسنة 2007. ويتم تحميل مصروف الزكاة المحتسب وفقاً لهذه المتطلبات إلى بيان الدخل.

### عقارات قيد التطوير

إن العقارات قيد التطوير مخصصة للاستخدام المستقبلي كعقار استثماري وتدرج بالتكلفة ناقصاً الانخفاض في القيمة.

يتم مراجعة القيمة الدفترية لغرض تحديد انخفاض القيمة في حالة وجود أحداث أو تغيرات في الظروف تشير إلى أن القيمة الدفترية قد تكون غير قابلة للاسترداد. وفي حالة زيادة القيمة الدفترية عن المبلغ المقدر والممكن استرداده، فإنه يتم تخفيض الموجودات إلى قيمتها الممكن استردادها

### عقارات استثمارية

تدرج العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة بما في ذلك تكاليف المعاملة بعد التحقق المبدئي، تدرج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة. تدرج الأرباح والخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في بيان الدخل.

تتم التحويلات إلى العقارات الاستثمارية فقط عندما يكون هناك تغير في الاستخدام مثبتاً بنهاية إشغال المالك للعقار أو بداية عقد تأجير تشغيلي لطرف آخر أو إتمام الإنشاء أو التطوير. تتم التحويلات إلى العقارات الاستثمارية فقط عندما يكون هناك تغير في الاستخدام مثبتاً ببداية إشغال المالك للعقار أو بداية التطوير بنية البيع.

### عقار ومعدات

يدرج العقار والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي انخفاض في القيمة. لا تستهلك الأرض.

يحتسب الاستهلاك على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة كما يلي.

|           |                 |
|-----------|-----------------|
| 30 سنة    | ● مباني         |
| 3 سنوات   | ● أثاث وتركيبات |
| 1-4 سنوات | ● سيارات        |
| 3-5 سنوات | ● أجهزة كمبيوتر |

يتم مراجعة القيمة الدفترية لغرض تحديد انخفاض القيمة في حالة وجود أحداث أو تغيرات في الظروف تشير إلى أن القيمة الدفترية قد تكون غير قابلة للاسترداد. وفي حالة زيادة القيمة الدفترية عن المبلغ المقدر والممكن استرداده، فإنه يتم تخفيض الموجودات إلى قيمتها الممكن استردادها والتي تمثل القيمة العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع والقيمة أثناء الاستخدام أيهما أكبر.

يتم رسملة المصروفات المتكبدة لاستبدال بند من بنود العقار والمعدات التي يتم المحاسبة عنها بصورة منفصلة ويتم شطب القيمة الدفترية للبند المستبدل. ويتم رسملة المصروفات اللاحقة الأخرى عندما تزيد فقط عن المنافع الاقتصادية المستقبلية لبنود العقار والمعدات المتعلقة بها. وتسجل كافة المصروفات الأخرى في بيان الدخل عند تكبدها.

### استثمارات متاحة للبيع

تقييد الاستثمارات المتاحة للبيع مبدئياً بالتكلفة، وهي القيمة العادلة للمقابل المدفوع بما في ذلك مصروفات الحيابة المرتبطة بالاستثمار مباشرةً. بعد التحقق المبدئي بالتكلفة، يعاد قياس الاستثمارات المتاحة للبيع وفقاً للقيمة العادلة إلا في حالة تعذر قياس القيمة العادلة بصورة موثوق منها ويتم في هذه الحالة إدراج الاستثمارات بالتكلفة ناقصاً أية خسارة انخفاض في القيمة. تدرج الأرباح والخسائر الناتجة من إعادة القياس وفقاً للقيمة العادلة كبنء مستقل من حقوق الملكية إلى أن يتم استبعاد الاستثمار أو تحديد انخفاض في قيمته. عند الاستبعاد أو انخفاض القيمة، فإن الأرباح أو الخسائر المتراكمة التي سبق إدراجها في حقوق الملكية تدرج في بيان الدخل.

### مدينون ومدفوعات مقدماً

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

### النقد والنقد المعادل

لأغراض بيان التدفقات النقدية، يتكون النقد والنقد المعادل من النقد في الصندوق والأرصدة لدى البنوك والودائع قصيرة الأجل ذات فترة استحقاق أصلية ثلاثة شهور أو أقل بالصافي بعد الحسابات المكشوفة القائمة لدى البنوك.

### دائنو مرابحة

يمثل دائنو المرابحة المبلغ المستحق على أساس السداد المؤجل للموجودات المشتراة وفقاً لترتيبات المرابحة. تدرج المرابحة الدائنة على أساس إجمالي المبلغ المستحق ، بالصافي بعد الربح المؤجل المستحق. يتم تحميل الربح المستحق كمصروف على أساس توزيع نسبي زمني أخذاً في الاعتبار نسبة الربح ذات الصلة والرصيد القائم.

### استصناع دائن

إن الاستصناع هو عقد بيع بين مالك العقد و المتعاقد حيث يضطلع المتعاقد بموجب العقد واستناداً إلى أمر من مالك العقد بمسؤولية تصنيع أو خلاف ذلك حيابة موضوع العقد وفقاً للشروط ويقوم ببيعه إلى مالك العقد مقابل سعر متفق عليه وأسلوب سداد سواء عن طريق الدفع مقدماً أو عن طريق الأقساط أو التأجيل لموعد مستقبلي محدد. يدرج الاستصناع بالتكلفة المطفأة.

### دائنون ومصروفات مستحقة

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

### مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

تحتسب الشركة مخصصاً لمكافأة نهاية الخدمة لموظفيها وفقاً لقانون العمل الكويتي. إن استحقاق هذه المكافأة يستند إلى طول فترة خدمة الموظفين. إن التكاليف المتوقعة لهذه المكافآت يتم تسجيلها كمصروفات مستحقة على مدى فترة الخدمة.

### عقود تأجير

إن عقود التأجير التمويلي التي تنقل للشركة كافة المخاطر والمزايا التي تماثل ملكية البند المؤجر يتم رسملتها في بداية عقد التأجير بالقيمة العادلة للأصل المؤجر، وإذا كانت أقل، فإنه يتم رسملتها بالقيمة الحالية للحد الأدنى من دفعات التأجير. يتم توزيع مدفوعات التأجير بين مصروفات التمويل وخفض التزام التأجير بحيث تحقق معدل ثابت من الفائدة على الرصيد المتبقي من الالتزام. تحمل مصروفات التمويل مباشرة على الإيرادات.

يتم استهلاك الموجودات المؤجرة المرسلة على مدى العمر الإنتاجي للأصل أو فترة التأجير أيهما أقصر. يتم تسجيل مدفوعات التأجير التشغيلي كمصروفات على أساس القسط الثابت على مدى فترة التأجير.

يتم تصنيف حصص معينة في العقار المحتفظ بها من قبل الشركة بموجب عقد تأجير تشغيلي كعقارات استثمارية ويتم المحاسبة عنها كما لو كان لها طبيعة التأجير التمويلي.

## المعيار الدولي للتقارير المالية 2 «المدفوعات بالأسهم»

يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية 2 «المدفوعات بالأسهم» تسجيل مصروف عند شراء الشركة 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»).

### معاملات المدفوعات بالأسهم

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

### معاملات التسوية بالأسهم

تقاس تكلفة معاملات التسوية بالأسهم مع الموظفين وفقاً لطريقة القيمة الفعلية. يتم تحديد التكلفة وفقاً لهذه الطريقة بمقارنة القيمة السوقية لأسهم الشركة الأم في تاريخ كل تقرير وفي تاريخ التسوية النهائية مع سعر الممارسة، وتدرج أي تغييرات في القيمة الفعلية ضمن بيان الدخل.

تتحقق تكلفة معاملات التسوية بالأسهم مع الزيادة المقابلة في حقوق الملكية على مدى الفترة التي يتم خلالها الوفاء بشروط الأداء والتي تنتهي بتاريخ ممارسة الموظفين لحقوقهم. تدرج المصروفات المتراكمة المحققة لمعاملات التسوية بالأسهم بتاريخ كل تقرير إلى أن يعكس تاريخ الممارسة الحد الذي تنتهي عنده فترة الممارسة وعدد المكافآت كما يرى أعضاء مجلس إدارة المجموعة في ذلك التاريخ استناداً إلى أفضل تقدير متاح لعدد أدوات حقوق الملكية التي سيتم استحقاقها في النهاية.

### مخصصات

تقيد المخصصات عندما يكون لدى الشركة التزامات حالية (قانونية أو استدلالية) ناتجة عن حدث وقع من قبل، كما أنه من المحتمل أن تظهر الحاجة إلى استخدام الموارد لتسوية التزام ويمكن قياسها بصورة موثوق فيها. عندما تتوقع الشركة إنفاق جزء من المخصص أو المخصص بالكامل، مثل حالة عقد التأمين، تتحقق التكاليف كأصل منفصل ولكن فقط عندما تكون هذه التكاليف مؤكدة بالفعل. يتم عرض المصروفات المتعلقة بأيّة مخصصات في بيان الدخل بالصافي بعد التكاليف.

### انخفاض قيمة الموجودات المالية

يتم عمل تقييم بتاريخ كل ميزانية عمومية لمجموعة من موجودات الشركة لتحديد ما إذا كان هناك دليل إيجابي على أن مجموعة أصول مالية محددة قد تنخفض قيمتها. فإذا ما توفر مثل ذلك الدليل، تسجل أي خسائر من انخفاض القيمة في بيان الدخل.

يتم تحديد انخفاض القيمة كما يلي:

بالنسبة للموجودات المدرجة بالتكلفة المطفأة، يستند انخفاض القيمة إلى التدفقات النقدية المقدرة مخصومة بالمعدل الفعلي الأصلي للعائد؛

بالنسبة للموجودات المدرجة بالقيمة العادلة، فإن انخفاض القيمة هو الفرق بين التكلفة والقيمة العادلة؛

(ج) بالنسبة للموجودات المدرجة بالتكلفة، فإن انخفاض القيمة هو الفرق بين التكلفة والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية مخصومة بمعدل السوق الحالي لعائد على أصل مالي مماثل.

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

### تحقق وعدم تحقق الموجودات والمطلوبات المالية

يتم تحقق الأصل المالي أو الالتزام المالي عندما تصبح الشركة طرفاً في المخصصات التعاقدية للأداة. كما لا يتم تحقق أصل مالي (كلياً أو جزئياً) إما عندما تنتهي الحقوق التعاقدية في التدفقات النقدية من الأصل المالي أو عندما تقوم الشركة بتحويل كافة مخاطر ومزايا الملكية أو عندما لا تقوم بتحويل أو الاحتفاظ بكافة مخاطر ومزايا الملكية وعندما تفقد السيطرة على الأصل أو جزء منه. ولا يتحقق التزام مالي عند الإعفاء من الالتزام المحدد في العقد أو إلغاؤه أو انتهاء صلاحيته.

### محاسبة تواريخ المتاجرة والسداد

إن جميع المشتريات والمبيعات «الاعتيادية» للموجودات المالية يتم تسجيلها على أساس تاريخ السداد، أي تاريخ تسليم الأصل. إن المشتريات أو المبيعات بالطرق الاعتيادية هي مشتريات أو مبيعات الموجودات المالية التي تتطلب تسليم الموجودات خلال إطار زمني يتم تحديده عموماً بالتعليمات التنظيمية أو بالعرف في الأسواق.

### انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

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

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

## التقاص

يتم التقاص فقط بين الموجودات والمطلوبات المالية ويتم إدراج صافي المبلغ في الميزانية العمومية عند وجود حق قانوني ملزم بإجراء التقاص على المبالغ المسجلة وتتوي الشركة السداد على أساس الصافي بحيث يتم تحقق الموجودات والمطلوبات في نفس الوقت.

## العملات الأجنبية

يجري قيد المعاملات بالعملات الأجنبية وفقاً لأسعار الصرف السائدة بتاريخ المعاملة. يتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية وفقاً لأسعار الصرف السائدة للعملة الرئيسية بتاريخ الميزانية العمومية. وتؤخذ كافة الفروق إلى بيان الدخل. البنود غير النقدية التي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية بعملة أجنبية يتم تحويلها باستخدام أسعار الصرف كما في تواريخ المعاملات المبدئية. تدرج أرباح أو خسائر المعاملات على البنود غير النقدية في حقوق الملكية كجزء من تعديل القيمة العادلة على الأوراق المالية المتاحة للبيع إلا إذا كانت جزء من إستراتيجية التغطية الفعالة.

## القيمة العادلة

تعرف القيمة العادلة بأنها المبلغ الذي يمكن مقابله بمبادلة أصل أو تسوية التزام بين أطراف على دراية وراغبة في الدخول في معاملة بشروط تجارية بحتة. وبالتالي، يمكن أن تنشأ الفروق بين القيمة الدفترية وتقديرات القيمة العادلة.

يقوم تعريف القيمة العادلة على افتراض أن الشركة مستمرة في أعمالها دون أن تكون هناك نية أو ضرورة لتقليص نطاق أعمالها بصورة جوهرية أو الاضطلاع بمعاملة على أساس شروط مجحفة.

## استثمارات متاحة للبيع

بالنسبة للاستثمارات المتاجر بها في أسواق مالية منظمة، يتم تحديد القيمة العادلة بالرجوع إلى أسعار الشراء المعروضة بسوق الأوراق المالية في نهاية الأعمال بتاريخ الميزانية العمومية.

بالنسبة للاستثمارات التي لا يوجد لها أسعار شراء سوقية معروضة، يتم عمل تقدير معقول للقيمة العادلة بالرجوع إلى معاملات تجارية بحتة حديثة بالسوق أو مضاعف الربحية أو مضاعف الربحية الخاص بقطاع أعمال ما أو إلى قيمة تستند إلى شركة عامة مماثلة مدرجة تمارس نشاط مماثل أو استناداً إلى التدفقات النقدية المتوقعة للاستثمار أو قاعدة صافي الأصل الحالية للاستثمار. تأخذ تقديرات القيمة العادلة في الحسبان معوقات السيولة وتحديد أي انخفاض في القيمة.

بالنسبة للاستثمارات التي لا يوجد لها مقاييس للقيمة العادلة موثوق منها والتي يتعذر الحصول على معلومات حول القيمة العادلة لها يتم إدراجها بالتكلفة المبدئية ناقصاً انخفاض القيمة.

## عقارات استثمارية

بالنسبة للعقارات الاستثمارية يتم تأييد القيمة العادلة بمؤشرات أسعار السوق ويتم إجراء التقييم من قبل مقيمين مستقلين الحاصلين على مؤهلات مهنية معترف بها ولهم خبرة بالحديث في موقع وثقة العقار الاستثماري المقيم.

## الأحكام المحاسبية

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

## تصنيف العقارات

يتعين على الإدارة اتخاذ قرار بشأن حيازة عقار معين سواء كان يجب تصنيفه كعقار للمتاجرة أو عقار استثماري.

تقوم الشركة بتصنيف العقار كعقار للمتاجرة إذا تم حيازته بصفة أساسية بغرض بيعه ضمن نشاط الأعمال العادية.

وتقوم الشركة بتصنيف العقار كعقار استثماري إذا تم حيازته لتحقيق إيرادات من تأجيره أو ارتفاع قيمته أو لاستخدامات مستقبلية غير محددة.

تقوم الشركة بتصنيف العقار كعقار قيد التطوير عند حيازته بنية التطوير.

## انخفاض قيمة الاستثمارات

تقوم الشركة بمعاملة الاستثمارات المتاحة للبيع في أسهم كاستثمارات انخفضت قيمتها إذا كان هناك انخفاض كبير أو متواصل في القيمة العادلة بما يقل عن تكلفتها أو عندما يكون هناك دليلاً موضوعياً آخر بوجود انخفاض في القيمة. إن عملية تحديد الانخفاض «الكبير» أو «المتواصل» تتطلب قرارات أساسية.

## عدم التأكد من التقديرات

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

## تقييم الاستثمارات غير المسعرة في أسهم

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

معاملات حديثة في السوق بشروط تجارية بحتة.

القيمة العادلة الحالية لأداة أخرى مماثلة إلى حد كبير.

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 هامة.

## تقييم العقارات الاستثمارية

يستند تقييم العقارات الاستثمارية الأجنبية إلى التقييم من قبل مقيم مستقل يمتلك مؤهلات مهنية معروفة وخبرات ذات صلة.

## 4 ربحية السهم الأساسية والمخفضة

تحتسب ربحية السهم الأساسية والمخفضة بتقسيم ربح السنة على المتوسط الموزون لعدد الأسهم القائمة خلال السنة.

لا توجد أسهم عادية مخفضة محتملة.

| 2007        | 2008        |                                                |
|-------------|-------------|------------------------------------------------|
| دينار كويتي | دينار كويتي |                                                |
| 16.840.063  | 5.957.203   | ربح السنة                                      |
| سهم         | سهم         |                                                |
| 483.125.000 | 488.782.279 | المتوسط الموزون لعدد الأسهم القائمة خلال السنة |
| 34.85 فلس   | 12.19 فلس   | ربحية السهم الأساسية والمخفضة                  |

إن ربحية السهم الأساسية والمخفضة لفترة المقارنة قد تم إعادة إدراجها لغرض أسهم المنحة الصادرة خلال السنة (إيضاح 14).

## 5 عقارات للمتاجرة

| 2007        | 2008        |                                        |
|-------------|-------------|----------------------------------------|
| دينار كويتي | دينار كويتي |                                        |
| -           | -           | في 1 يناير                             |
| 6.087.180   | 15.658.588  | المحول من عقارات قيد التطوير (إيضاح 6) |
| (6.087.180) | (3.109.901) | المستبعدات                             |
| -           | 12.548.687  | في 31 ديسمبر                           |

تتضمن عقارات المتاجرة مشروعاً سكنياً في الإمارات العربية المتحدة. تم تحويل المشروع عند إتمام التطوير من عقارات قيد التطوير بالتكلفة بمبلغ 15.658.588 دينار كويتي (إيضاح 6).

خلال السنة، قامت الشركة في معاملتين منفصلتين ببيع عشرين وحدة إلى طرف ذي علاقة وثمان وحدات إلى طرف آخر محققة ربح بمبلغ 2.820.823 دينار كويتي (2007: 17,279.027 دينار كويتي).

خلال السنة، قامت الشركة أيضاً، استناداً إلى إنهاء اتفاقيات مبرمة مع أطراف أخرى وطرف ذي علاقة، قامت الشركة بعكس مبيعات محققة في الفترة من 1 أبريل إلى 30 سبتمبر 2008 لعدد 11 وحدة من مشروع سكني بمبيعات بمبلغ 25.448.357 دينار كويتي مما نتج عنه عكس ربح بمبلغ 14.311.635 دينار كويتي. إن مدفوعات مراحل التطوير المقبوضة نتيجة الإنهاء مدرجة ضمن بند الدائنين (إيضاح 19).

## 6 عقارات قيد التطوير

| 2007        | 2008         |                                       |
|-------------|--------------|---------------------------------------|
| دينار كويتي | دينار كويتي  |                                       |
| 70.348.549  | 78.253.924   | في ١ يناير                            |
| 21.642.600  | 148.899.960  | الإضافات                              |
| (7.650.045) | (11.083.203) | المستبعدات                            |
| (6.087.180) | (15.658.588) | المحول إلى عقارات للمتاجرة (إيضاح ٥)  |
| -           | (206.488)    | المحول إلى عقارات استثمارية (إيضاح ٧) |
| -           | (3.288.008)  | خسائر انخفاض القيمة                   |
| 78.253.924  | 196.917.597  | في ٣١ ديسمبر                          |

تتضمن العقارات قيد التطوير قطع أرض تقع في دبي تم حيازتها من قبل الشركة (من خلال ترتيبات مع طرف ذات علاقة) بموجب عقد بناء وتشغيل وتحويل. تحتفظ الشركة بقسائم الأرض بموجب عقود تأجير تشغيلية ويتم تصنيفها والمحاسبة عنها كعقار قيد التطوير يتم تحويله إلى عقارات استثمارية عند الانتهاء من تطويرها؛ وبالتالي يتم المحاسبة عن عقود التأجير التشغيلي الخاصة بالأرض كعقد تأجير تمويلي. إن القيمة الدفترية للعقارات بمبلغ 22,457,475 دينار كويتي (2007: 29,838,950 دينار كويتي). إن الرصيد المتبقي في العقارات قيد التطوير بإجمالي مبلغ 174,460,122 دينار كويتي (2007: 48,414,974 دينار كويتي) يمثل تكلفة العقارات ملك حر موجودة في مواقع مختلفة في الشرق الأوسط وتكلفة التطوير المتكبدة لاحقاً. إن رصيد الالتزامات المتبقية والمتعاقد عليها فيما يتعلق بالأرض والعقارات مفصّل عنها في الإيضاح 22.

قامت الشركة خلال السنة ببيع بعض العقارات قيد التطوير إلى طرف ذي علاقة لقاء مقابل إجمالي مبلغ 26,100,000 دينار كويتي (2007: 13,445,800 دينار كويتي) مما أدلى إلى تحقيق أرباح بمبلغ 15,016,797 دينار كويتي (2007: 6,204,830 دينار كويتي).

إن خسارة الانخفاض في القيمة تتعلق بعقار قيد التطوير موجود في دبي وتستند إلى تقييم تم الحصول عليه من مقيم عقارات مستقل.

كما تم خلال السنة أيضاً شراء قطعتين أرض في مصر. إن إجمالي تكلفة الشراء وتكاليف التطوير اللاحقة المتكبدة بمبلغ 74,301,730 دينار كويتي.

كما في 31 ديسمبر 2008، القيمة العادلة للعقارات قيد التطوير بمبلغ 257,754,297 دينار كويتي.

بعض العقارات محتفظ بها من قبل أمناء على حصص الملكية الفعلية في الشركة.

## 7 عقارات استثمارية

| 2007<br>دينار كويتي | 2008<br>دينار كويتي |                                        |
|---------------------|---------------------|----------------------------------------|
| 357.863             | 818.400             | في 1 يناير                             |
| -                   | 206.488             | المحول من عقارات قيد التطوير (إيضاح 6) |
| 460.537             | -                   | التغير في القيمة العادلة               |
| -                   | (818.400)           | المستبعدات                             |
| 818.400             | 206.488             | في 31 ديسمبر                           |

خلال السنة، قامت الشركة ببيع عقار استثماري موجودة في دولة الإمارات العربية المتحدة لقاء إجمالي مقابل بمبلغ 1,314,000 دينار كويتي محققة ربح بمبلغ 495,600 دينار كويتي.

## 8 استثمار في شركات زميلة

| الأنشطة             | % حصة الملكية |       | بلد التأسيس | اسم الشركة                                 |
|---------------------|---------------|-------|-------------|--------------------------------------------|
|                     | 2007          | 2008  |             |                                            |
| تطوير عقاري         | -             | 25%   | الكويت      | شركة أبيار قطر للتطوير العقاري             |
| عقارات              | -             | 20%   | الكويت      | شركة مكان المتحدة للعقارات                 |
| تجارة عامة ومقاولات | -             | 20%   | الكويت      | شركة تامك للتجارة العامة والمقاولات ذ.م.م. |
| تطوير عقاري         | -             | 36.5% | الكويت      | (شركة الجداف العقارية ش.م.ك (مقفلة)        |

إن القيمة الدفترية للاستثمارات في شركات زميلة كما يلي:

| 2007<br>دينار كويتي | 2008<br>دينار كويتي |                                                    |
|---------------------|---------------------|----------------------------------------------------|
| -                   | 15.100.415          | القيمة العادلة لصافي موجودات غير ملموسة تم حيازتها |
| -                   | (18.498)            | حصة في النتائج                                     |
| -                   | 15.081.917          | في 31 ديسمبر                                       |

يوضح الجدول التالي ملخص المعلومات المالية لاستثمارات الشركة في شركات زميلة:

| 2007        | 2008        |                                        |
|-------------|-------------|----------------------------------------|
| دينار كويتي | دينار كويتي |                                        |
| -           | 16.067.696  | حصة في الميزانية العمومية لشركات زميلة |
| -           | (2.396.167) | موجودات                                |
| -           | 13.671.529  | مطلوبات                                |
| -           |             | صافي الموجودات                         |
| -           | 111.794     | حصة في إيرادات وخسارة الشركات الزميلة  |
| -           | (18.498)    | إيرادات                                |
| -           |             | (خسائر)                                |

إن الشركات الزميلة غير مدرجة.

## 9 عقار ومعدات

| 2008                 | مياني         | أثاث وتركيبات              | أجهزة كمبيوتر | سيارات      | المجموع     |
|----------------------|---------------|----------------------------|---------------|-------------|-------------|
|                      | دينار كويتي   | دينار كويتي                | دينار كويتي   | دينار كويتي | دينار كويتي |
| التكلفة              |               |                            |               |             |             |
| في 1 يناير 2008      | 1,512,610     | 185,103                    | 15,578        | 26,070      | 1,739,361   |
| إضافات               | 69,498        | 359,230                    | 166,933       | -           | 595,661     |
| في 31 ديسمبر 2008    | 1,582,108     | 544,333                    | 182,511       | 26,070      | 2,335,022   |
| الاستهلاك            |               |                            |               |             |             |
| في 1 يناير 2008      | -             | 18,510                     | 5,293         | 2,173       | 25,976      |
| الاستهلاك للسنة      | 30,910        | 81,290                     | 32,013        | 5,229       | 149,442     |
| في 31 ديسمبر 2008    | 30,910        | 99,800                     | 37,306        | 7,402       | 175,418     |
| صافي القيمة الدفترية |               |                            |               |             |             |
| في 31 ديسمبر 2008    | 1,551,198     | 444,533                    | 145,205       | 18,668      | 2,159,604   |
| 2007                 | أثاث وتركيبات | تحسينات على عقارات مستأجرة | أجهزة كمبيوتر | سيارات      | المجموع     |
|                      | دينار كويتي   | دينار كويتي                | دينار كويتي   | دينار كويتي | دينار كويتي |
| التكلفة              |               |                            |               |             |             |
| في 1 يناير 2007      | -             | 122,876                    | -             | -           | 122,876     |
| إضافات               | 1,512,610     | 62,228                     | 15,576        | 26,071      | 1,616,485   |
| في 31 ديسمبر 2007    | 1,512,610     | 185,104                    | 15,576        | 26,071      | 1,739,361   |
| الاستهلاك            |               |                            |               |             |             |
| في 1 يناير 2007      | -             | -                          | -             | -           | -           |
| الاستهلاك للسنة      | -             | 18,510                     | 5,293         | 2,173       | 25,976      |
| في 31 ديسمبر 2007    | -             | 18,510                     | 5,293         | 2,173       | 25,976      |
| صافي القيمة الدفترية |               |                            |               |             |             |
| في 31 ديسمبر 2007    | 1,512,610     | 166,594                    | 10,283        | 23,898      | 1,713,385   |

## 10 استثمارات في شركات محاصة

تمتلك الشركة نسبة 50% في المرج أف زد سي وشركة إليت الاستثمارية ، وهي شركات تخضع لسيطرة مشتركة وتعمل في التطوير العقاري . يمثل الرصيد تكلفة الأرض التي تم حيازتها للمساهمة في الشركات المحاصة تلك .

## 11 استثمارات متاحة للبيع

يمثل هذا البند استثمارات في الأوراق المالية غير المسعرة وصناديق مدارة غير مسعرة بمبلغ 4.740.736 دينار كويتي (31 ديسمبر 2007: 276.500 دينار كويتي) وهي مدرجة بالتكلفة حيث إن هذه الاستثمارات عبارة عن منشآت تم إنشاؤها حديثاً ولم تتعرض لأي انخفاض في القيمة.

## 12 مدينون ومدفوعات مقدماً

| 2007        | 2008        |                                                                              |
|-------------|-------------|------------------------------------------------------------------------------|
| دينار كويتي | دينار كويتي |                                                                              |
| 2.395.784   | 10.513.852  | مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة عن بيع عقارات قيد التطوير                    |
| 21.499.924  | 7.736.666   | مبالغ مستحقة من أطراف أخرى غير ذات علاقة عن بيع عقارات للمتاجرة وقيد التطوير |
| 2.602.056   | 6.111.428   | أرصدة مستحقة أخرى                                                            |
| 1.748.529   | 2.562.576   | عمولات ومصروفات مدفوعة مقدماً                                                |
| 2.175.000   | -           | المدفوع للاكتتاب في أسهم غير مدرجة (غير موزع)                                |
| 1.092.212   | 9.309.248   | مبالغ أخرى مستحقة من أطراف ذات علاقة                                         |
| 31.513.505  | 36.233.770  |                                                                              |

## 13 النقد والنقد المعادل

| 2007        | 2008        |                            |
|-------------|-------------|----------------------------|
| دينار كويتي | دينار كويتي |                            |
| 483.600     | -           | ودائع لأجل                 |
| 1.390.100   | 1.799.090   | أرصدة أخرى لدى البنوك ونقد |
| 1.873.700   | 1.799.090   | أرصدة لدى البنوك ونقد      |

## 14 رأس المال

يتكون رأس مال الشركة من:

| المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل | 2007        | 2008                             |  |
|------------------------------------|-------------|----------------------------------|--|
| دينار كويتي                        | دينار كويتي |                                  |  |
| 38.610.000                         | 53.363.750  | أسهم عادية بقيمة 100 فلس لكل سهم |  |

بعد اعتماد الجمعية العمومية السنوية المنعقدة في 16 مارس 2008، قامت الشركة من خلال الاكتتاب الخاص بزيادة رأس المال من 38.610.000 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2007 إلى 48.512.500 دينار كويتي من خلال إصدار 97.025.000 أسهم منحة بقيمة 100 فلس لكل سهم بما يعادل 25% من رأس المال المدفوع كما في 31 ديسمبر 2007 و 2.000.000 سهم بقيمة 100 فلس للسهم و 35 فلس كعلاوة إصدار أسهم لكل سهم بموجب برنامج شراء الموظفين للأسهم.

بعد اعتماد الجمعية العمومية غير العادية المنعقدة في 25 يونيو 2008، قامت الشركة بزيادة رأس المال من 48.512.000 دينار كويتي إلى 53.363.750 دينار كويتي وذلك من خلال إصدار 48.512.500 سهم بقيمة 100 فلس لكل سهم و500 فلس لكل سهم علاوة بما يعادل 10% من رأس المال المدفوع كما في 30 يونيو 2008 موزعة على المساهمين الجدد .

بعد اعتماد الجمعية العمومية السنوية المنعقدة في 16 ديسمبر 2008، وافق المساهمون على زيادة رأس المال من 53.363.750 دينار كويتي إلى 106.727.500 دينار كويتي من خلال إصدار 533.637.500 سهم بقيمة 100 فلس لكل سهم و25 فلس لكل سهم علاوة بما يعادل 100% من رأس المال المدفوع كما في 30 يونيو 2008. ومع ذلك، فقد استلمت الشركة مبلغ 5.442.125 دينار كويتي (إيضاح 19) كما في 31 ديسمبر 2008 من إجمالي الزيادة في رأس المال .

## 15- الاحتياطات

### (أ) الاحتياطي القانوني

وفقاً لقانون الشركات التجارية والنظام الأساسي للشركة، تم تحويل 10% من الربح قبل مكافأة أعضاء مجلس الإدارة وحصصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة إلى الاحتياطي القانوني. يجوز أن تقرر الشركة وقف التحويل إلى الاحتياطي القانوني عندما يصل رصيد الاحتياطي القانوني إلى 50% من رأس المال المدفوع.

إن توزيع هذا الاحتياطي محدد بالمبلغ المطلوب لتوزيع أرباح لا تزيد عن 5% من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا تسمح فيها الأرباح المتراكمة بتأمين هذا الحد .

### (ب) الاحتياطي الاختياري

وفقاً للنظام الأساسي للشركة، تم تحويل 10% من صافي ربح السنة قبل مكافأة أعضاء مجلس الإدارة وحصصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة إلى الاحتياطي الاختياري. يجوز أن تقرر الشركة وقف التحويل إلى الاحتياطي الاختياري وفقاً لقرار الجمعية العمومية العادية للشركة بناءً على الاقتراح المقدم من مجلس إدارة الشركة.

## 16 أسهم الخزنة

خلال السنة، قامت الشركة بعبأة 125.880.000 سهم من أسهم الخزنة بسعر 85.151.462 دينار كويتي. خلال السنة قامت الشركة أيضاً ببيع 99.005.000 سهم من أسهم الخزنة بخسارة تبلغ 16.156.085 دينار كويتي. تم تحميل الخسارة من بيع أسهم خزنة إلى الأرباح المحتفظ بها. إن رصيد أسهم الخزنة كما في نهاية السنة يبلغ 3.085.000 سهم (تمثل 0.58% من الأسهم الإجمالية القائمة) بمبلغ 912.343 دينار كويتي (31 ديسمبر 2007: لا شيء) وبقيمة سوقية تبلغ 401.050 دينار كويتي (31 ديسمبر 2007: لا شيء).

## 17 دائنو مرابحة

إن دائنو مرابحة مفصّل عنها كما يلي:

| 2007        | 2008        |                             |
|-------------|-------------|-----------------------------|
| دينار كويتي | دينار كويتي |                             |
| 14.897.410  | 9.636.198   | غير متداولة:                |
| (2.621.773) | (1.344.131) | مجمّل المبلغ                |
|             |             | ناقصاً: أرباح مستحقّة مؤجلة |
| 12.275.637  | 8.292.067   |                             |
|             |             | متداولة:                    |
| 30.398.064  | 82.606.270  | مجمّل المبلغ                |
| (1.607.662) | (1.768.656) | ناقصاً: أرباح مستحقّة مؤجلة |
| 28.790.402  | 80.837.614  |                             |

إن القيمة العادلة لدائني المرابحة تعادل القيمة الدفترية تقريباً كما في 31 ديسمبر 2008. إن معدل الأرباح الدائنة الفعلية حوالي 9% (2007: 10%).

خلال فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 ديسمبر 2008، لم تستطع الشركة الوفاء بالتزامات مرابحة دائنة بمبلغ 23.3 مليون دينار كويتي وقامت بتعليق المدفوعات الرئيسية على المرابحة الدائنة. للتعرف على التطورات التالية على ذلك، انظر الإيضاح 2.

## 18 دائنو استصناع

إن دائنو تمويل الاستصناع مفصّل عنها كما يلي:

| 2007        | 2008        |                             |
|-------------|-------------|-----------------------------|
| دينار كويتي | دينار كويتي |                             |
| 8.582.596   | 7.323.222   | غير متداولة:                |
| (2.349.789) | (1.390.145) | مجمّل المبلغ                |
|             |             | ناقصاً: أرباح مستحقّة مؤجلة |
| 6.232.807   | 5.933.077   |                             |
|             |             | متداولة:                    |
| 668.368     | 1.537.034   | مجمّل المبلغ                |
| (183.403)   | (578.162)   | ناقصاً: أرباح مستحقّة مؤجلة |
| 484.965     | 958.872     |                             |

إن معاملات الاستصناع لها فترة استحقاق 4 سنوات ومعدل ربح فعلي مستحق بنسبة 9% تقريباً (2007: 9.4%) سنوياً. إن معاملات الاستصناع مكفولة بالتزام على الموجودات المرتبطة بالمشروع.

## 19 دائنون ومصروفات مستحقة

| 2007        | 2008        |                                              |
|-------------|-------------|----------------------------------------------|
| دينار كويتي | دينار كويتي |                                              |
| 271.421     | 74.917.027  | مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة (إيضاح 22)  |
| 523.876     | 1.531.651   | مصروفات مستحقة                               |
| 6.232.194   | 11.399.952  | دفعات مقدمة من عملاء                         |
| 99.675      | 58.550      | مخصص رسوم حكومية                             |
| 2.337.976   | 6.854.494   | دائنون آخرون                                 |
| -           | 5.442.125   | دفعات مراحل إنجاز من مبيعات ملغاة (إيضاح 14) |
| 7.273.434   | 6.902.299   | أرصدة دائنة على حيازة عقار قيد التطوير       |
| 16.738.576  | 107.106.098 |                                              |

يتعلق مبلغ 70.788.800 دينار كويتي ضمن بند مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة بشراء قسيتين أرض في مصر خلال السنة. إن للمبلغ فترة استحقاق 4 سنوات ولا يحمل أية فائدة.

يتم تصنيف الدفعات مقدما من العملاء بمبلغ 11,399,952 دينار كويتي ومبلغ 57,351,319 دينار كويتي من المبالغ المستحقة إلى أطراف ذات علاقة كمطلوبات غير متداولة.

سوف يتم تسوية مدفوعات مراحل الإنجاز المقبوضة من بيع عقارات للمتاجرة الملغاة لاحقاً (إيضاح 5) من خلال إصدار رأس مال كجزء من زيادة رأس المال المعتمدة في 16 ديسمبر 2008 (إيضاح 14) وفقاً للاتفاق الذي تم التوصل إليه مع هؤلاء العملاء.

## 20 برنامج خيار شراء أسهم للموظفين

تطبق الشركة برنامج خيار شراء أسهم للموظفين المؤهلين. خلال الفترة المنتهية في 31 مارس 2007، تم إصدار 1,000,000 سهم ذات "فترات استحقاق" من 3 إلى 5 سنوات. كما تم أيضاً إصدار 2,000,000 سهم ذات "فترات استحقاق" من 3 إلى 5 سنوات خلال السنة. تم إصدار الأسهم بقيمة 135 فلس للسهم.

في حالة ترك موظف الشركة التابعة قبل استحقاق الأسهم بسبب أوضاع جبرية (عدم الأهلية، إنهاء الخدمة أو التقاعد)، سوف يستلم الموظف النقد المعادل للقيمة السوقية العادلة للأسهم. عند ترك موظف الشركة التابعة قبل استحقاق الأسهم لأسباب أخرى، سوف يستلم الموظف النقد المعادل لسعر شراء الأسهم أو للقيمة السوقية العادلة للأسهم أيهما أقل.

يحق للموظفين المؤهلين استلام توزيعات أرباح وحصص في أي إصدار حقوق خلال فترة "الاستحقاق".

خلال السنة، وفقاً لقرار مجلس الإدارة، قامت الشركة بإنهاء هذا البرنامج.

## 21 التزامات بموجب عقد تأجير تمويلي

لدى الشركة التزامات تأجير تتعلق بمشروعات BOT ومشروعات أخرى. تم سداد مدفوعات عقد التأجير مقدماً ولذلك فإن مصروفات التمويل لا تعتبر جوهرية.

إن التزامات عقود التأجير المستقبلية القائمة كما في 31 ديسمبر كما يلي:

| 2007        | 2008        |                      |
|-------------|-------------|----------------------|
| دينار كويتي | دينار كويتي |                      |
| 1,292,382   | 227,990     | مستحق خلال سنة واحدة |

## 22 معاملات مع أطراف ذات علاقة

تمثل هذه المعاملات تلك التي تمت مع أطراف معينة (المساهمين الرئيسيين وشركات يملكون فيها حصصاً رئيسية أو يمارسون عليها تأثيراً ملموساً) دخلت فيها الشركة في السياق الطبيعي لأعمالها. يتم الموافقة على سياسات تسعير وشروط تلك المعاملات من قبل إدارة الشركة.

إن المعاملات مع الأطراف ذات علاقة المتضمنة في بيان الدخل هي كما يلي:

| المجموع<br>2007<br>دينار كويتي | المجموع<br>2008<br>دينار كويتي | أطراف أخرى<br>ذات علاقة<br>دينار كويتي | مساهمون<br>رئيسيون<br>دينار كويتي |                            |
|--------------------------------|--------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------|
| -                              | 2.310.537                      | 2.310.537                              | -                                 | ربح بيع عقارات للمتاجرة    |
| 2.347.774                      | 15.016.797                     | 15.016.797                             | -                                 | ربح بيع عقارات قيد التطوير |
| 576.421                        | 372.677                        | 372.677                                | -                                 | تكاليف تمويل               |

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

| المجموع<br>2007<br>دينار كويتي | المجموع<br>2008<br>دينار كويتي | أطراف أخرى<br>ذات علاقة<br>دينار كويتي | مساهمون<br>رئيسيون<br>دينار كويتي |                                             |
|--------------------------------|--------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------------|
| 3.487.996                      | 19.823.100                     | 9.309.248                              | 10.513.852                        | مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة (إيضاح 12)  |
| 10.298.007                     | -                              | -                                      | -                                 | دائنو مرابحة                                |
| 271.421                        | 74.917.027                     | 582.520                                | 74.334.507                        | مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة (إيضاح 19) |
| 276.500                        | -                              | -                                      | -                                 | استثمارات متاحة للبيع                       |

المدفوعات إلى الإدارة العليا:

| 2007<br>دينار كويتي | 2008<br>دينار كويتي |                                   |
|---------------------|---------------------|-----------------------------------|
| 538.623             | 499.750             | مزايا أخرى قصيرة الأجل            |
| 61.458              | -                   | مصرفات برنامج شراء الموظفين لأسهم |
| 31.187              | 32.130              | مكافأة نهاية الخدمة للموظفين      |
| 631.268             | 531.880             | الإجمالي                          |

## 23 التزامات ومطلوبات طارئة

لدى الشركة التزامات تتعلق بمصروفات رأسمالية مستقبلية بمبلغ 71,653,150 دينار كويتي (31 ديسمبر 2007: 34,619,455 دينار كويتي) تتعلق بعقارات قيد التطوير.

في 31 ديسمبر 2008، كان لدى الشركة التزامات طارئة تتعلق بكفالات بنكية في السياق الطبيعي للأعمال بمبلغ 47,150 دينار كويتي (2007: 755,718 دينار كويتي) لا يتوقع أن تنتج عنها مطلوبات جوهرية.

## 24 معلومات القطاعات الرئيسية

تعمل الشركة بصورة أساسية في سوق جغرافي واحد في دول مجلس التعاون الخليجي وهو دولة الإمارات العربية المتحدة. ويشكل هذا السوق الأساس الذي تعد حوله الشركة تقارير معلومات القطاعات الرئيسية.

إن المعاملات بين القطاعات تتم بمعدلات السوق على أساس تجاري بحت. إن معلومات القطاعات للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2008 هي كما يلي:

| المجموع     |             | الكويت      |             | الإمارات العربية المتحدة |             |                                      |
|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------------------|-------------|--------------------------------------|
| 2007        | 2008        | 2007        | 2008        | 2007                     | 2008        |                                      |
| دينار كويتي | دينار كويتي | دينار كويتي | دينار كويتي | دينار كويتي              | دينار كويتي |                                      |
| 24,179,159  | 18,769,807  | -           | -           | 24,179,159               | 18,769,807  | إيرادات القطاع                       |
| 4,295,257   | 9,438,701   | 1,062,239   | 1,590,027   | 3,233,018                | 7,848,674   | مصروفات القطاع                       |
| 19,883,902  | 9,331,106   | (1,062,239) | (1,590,027) | 20,946,141               | 10,921,133  | نتائج القطاع                         |
| 3,043,839   | 3,373,903   |             |             |                          |             | تكاليف تمويل غير موزعة ومصروفات أخرى |
| 16,840,063  | 5,957,203   |             |             |                          |             | ربح السنة                            |
| 129,941,479 | 199,717,818 | 6,593,218   | 36,530,632  | 123,348,261              | 163,187,186 | موجودات القطاع                       |
|             | 86,684,062  |             |             |                          |             | موجودات غير موزعة                    |
| 129,941,479 | 286,401,880 |             |             |                          |             | إجمالي الموجودات                     |
| 65,876,171  | 131,357,747 | 34,990,829  | 94,980,538  | 30,885,342               | 36,377,209  | مطلوبات القطاع                       |
|             | 72,172,550  |             |             |                          |             | مطلوبات غير موزعة                    |
| 65,876,171  | 203,530,297 |             |             |                          |             | إجمالي المطلوبات                     |

## 25 إدارة المخاطر

تمثل المخاطر جزءاً رئيسياً في أنشطة الشركة لكن هذه المخاطر تُدار بطريقة التحديد والقياس والمراقبة المستمرة وفقاً لقيود المخاطر والضوابط الأخرى. إن هذه الطريقة في إدارة المخاطر ذات أهمية كبيرة لاستمرار الشركة في تحقيق الأرباح ويتحمل كل فرد بالشركة مسؤولية التعرض للمخاطر فيما يتعلق بالمسؤوليات المنوطة به. تتعرض الشركة لمخاطر الائتمان ومخاطر السيولة ومخاطر السوق. تنقسم مخاطر السوق إلى مخاطر أسعار الفائدة ومخاطر العملات الأجنبية ومخاطر أسعار الأسهم. كما تتعرض المجموعة للمخاطر التشغيلية.

يضطلع مجلس إدارة الشركة بمسؤولية المنهج العام لإدارة المخاطر واعتماد إستراتيجيات ومبادئ المخاطر.

## 25-1 مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي مخاطر عدم تمكن أحد أطراف أداة مالية في الوفاء بالتزامه مما يتسبب في تكبد الطرف الآخر لخسارة مالية. تراقب الشركة مخاطر الائتمان وتقوم بتقييم الملاءة المالية للأطراف المقابلة بصورة مستمرة.

## الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان

إن سياسة الشركة هي الدخول في ترتيبات تمويل مع الأطراف ذات علاقة المعروفة وذات الملاءة المالية فقط. إن أقصى درجة انكشاف فيما يتعلق بمخاطر الائتمان الناتجة من الموجودات المالية الشركة والتي تتكون من الأرصدة لدى البنوك والنقد والمدينين تعادل القيمة العادلة لهذه الأدوات كما هو موضح في الإيضاحين 12 و 13.

## تركز مخاطر الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان

إن أقصى مخاطر ائتمان فيما يتعلق بأي عميل أو طرف مقابل كما في 31 ديسمبر 2008 بمبلغ 10,513,852 دينار كويتي (2007: 17,563,369 دينار كويتي) قبل احتساب الضمانات أو التعزيزات الائتمانية الأخرى.

إن الأرصدة المدينة ممنوحة بصفة رئيسية من عملاء موجودين بدبي، الإمارات العربية المتحدة.

## الضمانات والتعزيزات الائتمانية الأخرى

ليس لدى الشركة أية ضمانات.

## الجدارة الائتمانية لفئة الموجودات المالية

لا تستخدم الشركة نظام التصنيف الائتماني الداخلي ولا التصنيف الائتماني الخارجي لإدارة الجدارة الائتمانية للأرصدة المدينة. يتم مراقبة الأرصدة المدينة بصورة مستمرة حيث تؤدي هذه المراقبة إلى أن تصبح الديون المدومة للشركة غير جوهريّة.

## 25-2 مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي المخاطر التي تكمن في عدم قدرة الشركة على الوفاء بمتطلباتها عند استحقاقها. للحد من هذه المخاطر، قامت الإدارة بتنوع مصادر التمويل وإدارة الموجودات مع أخذ السيولة في الاعتبار ومراقبة السيولة على أساس يومي.

يلخص الجدول التالي قائمة استحقاق مطلوبات الشركة كما في 31 ديسمبر 2008 استناداً إلى التزامات السداد التعاقدية غير المخصوصة. يتم التعامل مع السداد الخاضع للإخطار على أساس أن الإخطار يجب إرساله على الفور ويتم إدراج السداد في فترة تقل عن ثلاثة أشهر.

| المطلوبات المالية               | أقل من 3 أشهر من دينار كويتي | 3 إلى 12 شهر دينار كويتي | من 1 إلى 5 سنوات دينار كويتي | المجموع دينار كويتي |
|---------------------------------|------------------------------|--------------------------|------------------------------|---------------------|
| 31 ديسمبر 2008                  |                              |                          |                              |                     |
| دائنو مرابحة                    | 45.474.136                   | 36.310.165               | 10.438.428                   | 92.222.729          |
| دائنو استصناع                   | 474.614                      | 1.062.421                | 7.323.211                    | 8.860.246           |
| دائنون ومصروفات مستحقة          | 10.976.061                   | 27.606.754               | 68.925.850                   | 107.508.665         |
| إجمالي المطلوبات المالية        | 56.924.811                   | 64.979.340               | 86.687.489                   | 208.591.640         |
| 31 ديسمبر 2007                  |                              |                          |                              |                     |
| دائنو مرابحة                    | 12.017.342                   | 18.181.825               | 15.096.307                   | 45.295.474          |
| التزامات بموجب عقد تمويل تأجيري | -                            | 484.965                  | 8.765.999                    | 9.250.964           |
| دائنون ومصروفات مستحقة          | 802.917                      | 6.550.598                | 9.385.061                    | 16.738.576          |
| إجمالي المطلوبات المالية        | 12.820.259                   | 25.217.388               | 33.247.367                   | 71.285.014          |

تقوم الشركة حالياً بإجراء تقييم الدين، انظر الإيضاح 2.

يوضح الجدول التالي قائمة الاستحقاق التعاقدية لمطلوبات والتزامات الشركة الطارئة.

| المطلوبات المالية | أقل من 3 أشهر من دينار كويتي | 3 إلى 12 شهر دينار كويتي | من 1 إلى 5 سنوات دينار كويتي | المجموع دينار كويتي |
|-------------------|------------------------------|--------------------------|------------------------------|---------------------|
| 2008              |                              |                          |                              |                     |
| مطلوبات طارئة     | -                            | 47.150                   | -                            | 47.150              |
| التزامات          | 5.653.149                    | 10.000.000               | 56.000.000                   | 71.653.149          |
| 2007              |                              |                          |                              |                     |
| مطلوبات طارئة     | -                            | 149.000                  | 606.718                      | 755.718             |
| التزامات          | 3.183.850                    | 13.177.293               | 18.258.312                   | 34.619.455          |

## 25-3 مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي مخاطر تقلب قيمة أصل نتيجة للتغيرات في أسعار السوق. تتعرض الشركة لمخاطر السوق فيما يتعلق بالمراكز المفتوحة في أسعار الفائدة والعملات ومنتجات الأسهم حيث تتعرض جميعها للحركات والتغيرات العامة والخاصة في السوق فيما يتعلق بمستويات تقلبات أسعار السوق مثل أسعار الفائدة وأسعار صرف العملات الأجنبية وأسعار الأسهم. تدار مخاطر السوق على أساس توزيع الموجودات بصورة محددة مسبقاً على فئات متعددة للموجودات، والتقييم المستمر لظروف السوق واتجاهاته، وتقدير الإدارة للتغيرات طويلة وقصيرة الأجل في القيمة العادلة.

## 25-3-1 مخاطر أسعار الفائدة

تشأ مخاطر أسعار الفائدة من احتمال تأثير التغيرات في معدلات الفائدة على التدفقات النقدية المستقبلية أو القيمة العادلة للأدوات المالية. إن قروض الشركة تأخذ شكل معاملات المربحة أو الاستصناع وهي أدوات تمويل إسلامي ذات معدلات ثابتة. وبالتالي، فإن الشركة لا تتعرض لمخاطر أسعار الفائدة.

## 25-3-2 مخاطر العملات الأجنبية

تدار مخاطر العملات الأجنبية استناداً إلى الحدود التي يضعها مجلس إدارة الشركة الأم والتقييم المستمر لمراكز الشركة 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 الشركة انكشافات مخاطر العملات الأجنبية.

يوضح الجدول التالي التأثير على الأرباح قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة والزكاة (نتيجة التغير في القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات النقدية)، بسبب التغير في أسعار العملات بنسبة 1% مع الاحتفاظ بثبات كافة المتغيرات الأخرى:

| 2007                            |                           | 2008                            |                           | العملة           |
|---------------------------------|---------------------------|---------------------------------|---------------------------|------------------|
| التأثير على الأرباح دينار كويتي | التغير في أسعار العملات % | التأثير على الأرباح دينار كويتي | التغير في أسعار العملات % |                  |
| 91.802                          | +1                        | (423.657)                       | +1                        | الدرهم الإماراتي |

## 25-4 مخاطر التشغيل

إن مخاطر التشغيل هي مخاطر الخسارة الناتجة من تعطل الأنظمة أو بسبب الخطأ البشري أو الغش أو الأحداث الخارجية. عندما تتوقف أدوات الرقابة عن العمل يمكن للمخاطر التشغيلية أن تؤدي إلى أضرار خاصة بالسمعة ويكون لذلك آثار قانونية أو تشريعية أو تؤدي إلى الخسارة المالية. لا يمكن للشركة أن تتوقع تجنب جميع المخاطر التشغيلية و لكن من خلال إطار الرقابة ومن خلال المتابعة والاستجابة للمخاطر المحتملة، تستطيع الشركة أن تدير هذه المخاطر. تتضمن أدوات الرقابة فصل الواجبات بصورة فعالة ووضع إجراءات للدخول على الأنظمة والتمويض والمطابقة وتدريب العاملين وعمليات التقييم.

## 26 القيمة العادلة للأدوات المالية

إن القيمة العادلة للأدوات المالية لا تختلف بصورة جوهرية عن قيمتها الدفترية باستثناء الأدوات المتاحة للبيع.

## 27 إدارة رأس المال

إن هدف الشركة الرئيسي من إدارة رأس المال هو ضمان المحافظة على معدلات رأس المال الجيدة لدعم الأعمال التي تقوم بها وتحقيق أعلى قيمة للمساهم.

تقوم الشركة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء تعديلات عليه في ضوء تغيرات الظروف الاقتصادية. للمحافظة على هيكل رأس المال أو تعديله، قد تقوم الشركة بتعديل مدفوعات توزيعات الأرباح إلى المساهمين أو رد رأس المال إلى المساهمين أو إصدار أسهم جديدة. لم يتم إجراء أي تغييرات في أهداف أو سياسات أو الإجراءات خلال السنتين المنتهيتين في 31 ديسمبر 2008 و 31 ديسمبر 2007، ولكن بسبب أزمة الائتمان والسيولة العالمية، تقوم المجموعة حالياً بتقييم الدين ومتطلبات رأس المال؛ انظر الإيضاح 2.

تراقب الشركة رأس المال باستخدام معدل الإقراض وهو صافي الدين مقسوم على إجمالي رأس المال زائداً صافي الدين. تُدرج الشركة المرابحة والاستصناع التي تحمل تكاليف تمويل والأرصدة التجارية الدائنة والأرصدة الأخرى ناقصاً النقد والنقد المعادل ضمن صافي الدين. يتضمن رأس المال حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة ناقصاً التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة.

| 2007          | 2008          |                                    |
|---------------|---------------|------------------------------------|
| دينار الكويتي | دينار الكويتي |                                    |
| 47.783.810    | 96.021.630    | تمويل إسلامي (مرابحة واستصناع)     |
| 16.738.576    | 107.508.667   | مطلوبات أخرى                       |
| (1.873.700)   | (1.799.090)   | ناقصاً: أرصدة لدى البنوك ونقد      |
| 62.648.686    | 201.731.207   | صافي الدين                         |
| 64.065.308    | 82.871.583    | حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة |
| 98%           | 244%          | معدل الإقراض                       |

