

التقرير السنوي

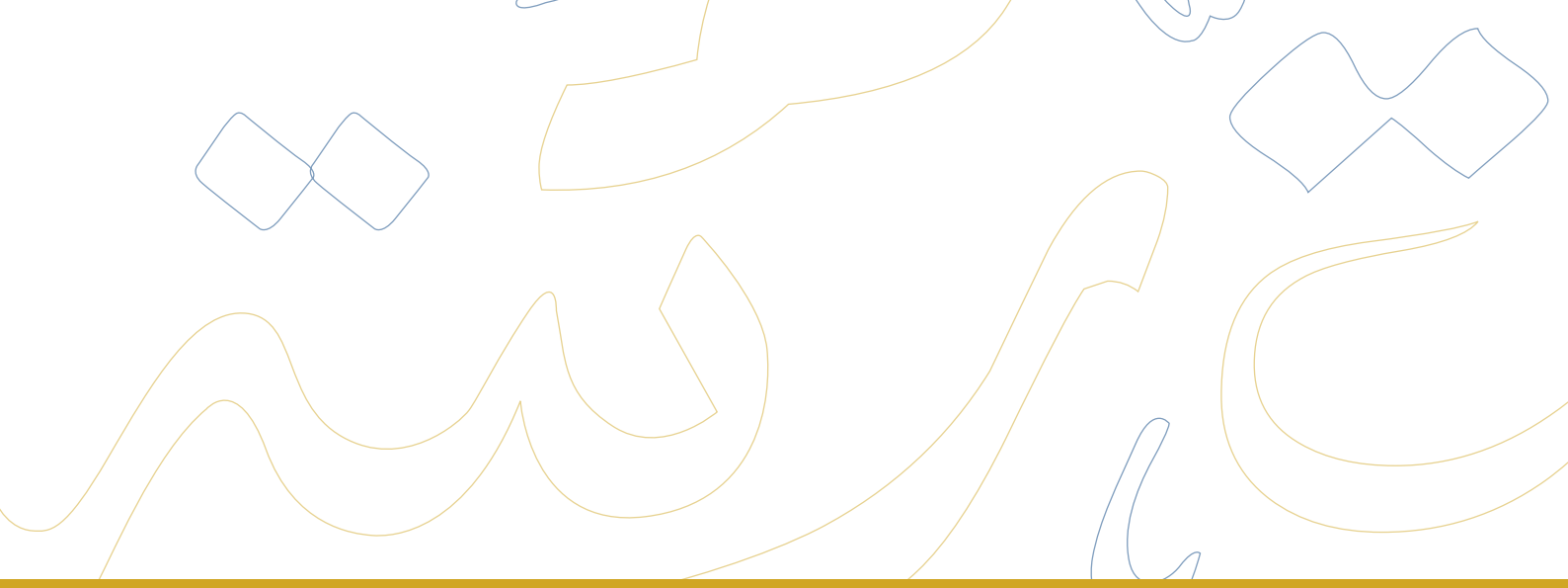
20
08

العربية

الشركة العربية العقارية
Al-Arabiya Real Estate Company











حضرة صاحب السمو
الشيخ صباح الأحمد الجابر الصباح
أمير دولة الكويت





سمو الشيخ
نواف الأحمد الجابر الصباح
ولي عهد دولة الكويت



سمو الشيخ
ناصر المحمد الأحمد الصباح
رئيس مجلس وزراء دولة الكويت



الشركة العربية العقارية
Al-Arabiya Real Estate Company



| الصفحة | المحتويات |
|--------|---------------------------------------|
| 9 | أعضاء مجلس الإدارة |
| 10 | كلمة رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب |
| 12 | تقرير مراقبي الحسابات المستقلين |
| 14 | الميزانية الممومية المجمعة |
| 15 | بيان الدخل المجمع |
| 16 | بيان التغيرات في حقوق الملكية |
| 17 | بيان التدفقات النقدية المجمع |
| 18 | إيضاحات حول البيانات المالية |



مجلس الإدارة

عماد جواد بوخمسين
رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب

عدنان عبدالنبي الموسى
نائب الرئيس

د.أنور علي النقي
عضو

توفيق شمالان البحر
عضو

عبدالله عبدالصمد معريفي
عضو

كلمة رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب



بسم الله الرحمن الرحيم

حضرات السادة المساهمين الكرام...

إنه لمن دواعي سروري أن أرحب بكم باسمي وباسم أعضاء مجلس إدارة الشركة العربية العقارية، ونستعرض وإياكم أهم إنجازات الشركة خلال العام المنتهي في 31 ديسمبر 2008.

لقد مرت سنة 2008 والشركة العربية العقارية ترسخ مكانتها في سوق العقار المحلي من خلال تحقيق الكثير من الإنجازات العقارية والاستثمارية كما امتدت طموحات الشركة لأخذ مكانة مميزة في السوق العقاري الإقليمي من خلال انتقاء مشاريع مهمة في أسواق العقار المستقرة في البلدان الخليجية والعربية وذلك على الرغم من الصعوبات المالية التي اعترضت الاقتصاد المحلي والعالمي من جراء الأزمة المالية العالمية في سبتمبر من العام المنقضي. سارت الشركة في خطوات راسخة لتثبيت مكانتها محلياً وإقليمياً من خلال خطتها الإستراتيجية الموضوعة سلفاً والتي تتلخص في المحاور الرئيسية كما يلي:

- التأسيس لتنمية الدخل التشغيلي للشركة وذلك من خلال:
 - إدارة أصول الشركة العاملة والخاضعة للتوسعة.
 - متابعة إنجاز وتشغيل المشاريع قيد الإنشاء.
 - الاستحواذ على مشاريع جديدة من خلال التملك داخل أو خارج دولة الكويت.
- التأسيس لتطوير نشاط الشركة ضمن معدلات نمو صناعة القطاع العقاري في السوق المحلي والإقليمي على مدى الخمس سنوات القادمة، تزامناً مع خطة الموارد المالية والبشرية لمواكبة النمو المستهدف.
- إعادة هيكلة أصول الشركة العقارية والاستثمارية ضمن التوجه لتنويع الاستثمار وتوزيع المخاطر.
- إعادة هيكلة مصادر التمويل على أساس التكلفة وتعزيز هوامش الربحية.
- يتم تطوير الهيكل التنظيمي للشركة في ضوء الأهداف العامة للإدارة ووضع الإستراتيجيات والسياسات واللوائح التنظيمية لجميع أعمال الشركة.

مقدمة

لقد كان دأب الشركة منذ تأسيسها هو التعامل مع الأوضاع الاقتصادية بحرفية متناهية، وب نظرة سريعة على أداء الشركة العربية في العام 2008 نلاحظ تغييرات ملموسة طرأت على الأداء العام نلمس فيه سعي الشركة العربية العقارية إلى تطوير قدراتها الإدارية والفنية والتقنية من خلال قيامها بإجراء تغييرات في هيكلها التنظيمي من خلال استحداث إدارات جديدة فعالة وكوادر مؤهلة للنهوض بالشركة وتحقيق أغراضها والانطلاق نحو تحقيق أهدافها التنافسية وتدعيم إمكانياتها في السوق العقاري على الصعيدين المحلي والإقليمي، مما كان له أكبر الأثر في تدعيم ويزوغ أسمى العربية العقارية كشركة مساهمة لها ثقلها في السوق العقاري الداخلي والخليجي والعربي. إن الشركة العربية تسير وفق آلية مدروسة وبخطوات منتظمة بتأني من غير طغى نحو إدخال أنظمة تكنولوجية متطورة وعالية التقنية في جميع مشروعاتها العقارية للانطلاق بها إلى ما وراء الحدود الجغرافية المحلية، وبدأت باكورة تشغيل تلك التقنيات وجميع الخدمات الذكية ببرج العربية حيث تم توقيع عقد اتفاق مع شركة التقنيات لتوفير الخدمة الذكية في برج العربية العقارية والتي تشتمل على أحدث نظم الاتصالات والمعلوماتية والتي تلبى جميع احتياجات المستأجرين.

الإنجازات على المستوى المحلي:

أ- برج العربية:

تم بحمد الله الانتهاء من تشييد برج العربية بشارع احمد الجابر بمنطقة شرق ويقرب الكثير من المراكز التجارية، وذلك وفق أحدث الأساليب الإنشائية والتكنولوجية الحديثة على مساحة 1,300 متراً مربعاً، المساحة الإجمالية للبناء على 36 طابق، بأغراض متنوعة، وقد تم الانتهاء من تأجير ما يوازي 60 % من الطوابق، وبحمد الله تسير عملية تسويق وتأجير المبنى وفق الخطة المرسومة لإتمام تأجير البرج بالكامل الذي يعتبر حالياً صرح معماري مميز من معالم الكويت الحديثة.

ب- برج الكريستال :

وقد شرعت الشركة في بناؤه في عام 2007 بتكلفة تقارب الـ 18 مليون دينار، وهو من أهم المشاريع التجارية التي أطلقتها الشركة في العامين الماضيين، لما يتفرد به عن غيره في العديد من المميزات سواء من حيث الموقع أو التصميم أو المساحة فمن حيث الموقع يتميز بإطلالته على مدخل دروازة العبد الرازق مما يجعله من العلامات المميزة على شارع احمد الجابر حيث يعد من أكبر التجمعات التجارية على هذا الشارع الحيوي ومن حيث المساحة والتي تبلغ 2,134 متراً مربعاً بمسطحات تجارية تبلغ 23,900 متر مربع ويتكون من 46 طابقاً بالإضافة إلى مواقف للسيارات بطاقة استيعاب لما يقارب 350 سيارة وأخيراً من حيث التصميم وما يتميز به من شكل جمالي يميزه عن غيره من الأبراج وسوف يتم إدخال أحدث تقنيات التكنولوجيا من حيث الاتصال أو الأمن والسلامة والتي تلبى جميع احتياجات ومتطلبات المنطقة من مستثمرين وامتدولين، ووفقاً لمعدلات الانجاز الحالية يتوقع الانتهاء من المشروع في عام 2010.

د- توسعة فندق هوليداي إن "المرحلة الثانية" :

يمثل فندق هوليداي إن إضافة حقيقية للمرافق السياحية بدولة الكويت، ويؤكد على صدق إستراتيجية الشركة وحسن بصيرتها في سياستها التوسعية المقبلة، حيث أثبتت دراسات الجدوى الاقتصادية حاجة البلاد إلى المزيد من المنشآت السياحية والفندقية لتلبية حاجة المواطن الكويتي من توفير الترفيه المحلي وتوفير عناء السفر، هذا بالإضافة إلى أن جميع الدراسات تشير إلى أن تدفق رجال الأعمال والمستثمرين الأجانب في تزايد مستمر إلى الكويت في ظل التطورات الاقتصادية والسياسية التي مرت بها منطقتنا ومنها الكويت خلال الأعوام الأربع الماضية والتي تؤكد أن الكويت هي البوابة الرئيسية لاستكمال عمليات إعادة أعمار العراق. ووفقاً لهذه الرؤية تم إجراء توسعة للفندق وتحويل برجين مجاورين له إلى غرف وأجنحة فندقية والحاقها بالفندق ليعمل الفندق بطاقة إنتاجية تصل إلى 300 جناحاً وغرفة، بالإضافة إلى الخدمات المتنوعة الملحقة به من مطاعم وكافيتيريا وقاعة اجتماعات ومعهد صحي على اعلى مستوى، بالإضافة إلى قاعة احتفالات تستوعب عدد 1,000 شخص وسوف تكون من أكبر قاعات الفنادق في دولة الكويت.

هـ- مبنى سكني استثماري بمنطقة الضروانية :

قامت الشركة بالانتهاء من إنجاز بناء على قسيمة بجوار فندق كراون بلازا في منطقة الضروانية مساحتها 2,400 متراً مربعاً وتتكون من 11 طابقاً وأرضى وسرداب على كامل مساحة العقار، وبإجمالي 110 شقة بنظام سكني استثماري على اعلى مستوى من التشطيب والخدمات الحديثة وهو حالياً مؤجر بالكامل.

المنحصة :

لقد كان للخطوات التنفيذية لإستراتيجية مجلس إدارة الشركة والتطورات اللموسة التي طرأت على مجمل أوضاعها أبلغ الأثر على النتائج المالية بنهاية العام 2008، إذ حققت الشركة أرباحاً خلال هذه الفترة بلغت 35,710 د.ك، حيث انه بلغت إجمالي إيرادات الشركة 8,137,246 د.ك ومصروفاتها 8,427,210 د.ك. بالإضافة إلى أن غالبية نتائج الشركة ما زالت تعكس نتائج إيجابية وجيدة خاصة فيما يتعلق ب:

| التفاصيل | المبالغ بالملايين د.ك 2008 | المبالغ بالملايين د.ك 2007 | نسبة الزيادة |
|----------------------|-------------------------------|-------------------------------|--------------|
| الموجودات | 170,3 | 125,2 | 36 % |
| حقوق المساهمين | 65,1 | 79,4 | (18 %) |
| الأراضي قيد التطوير | 94 | 43,3 | 116 % |
| الاستثمارات العقارية | 17,7 | 10,8 | 64 % |

الإخوة المساهمون..

ولا يسعني في هذه العجالة إلا أن أتقدم باسمكم جميعاً إلى جميع العاملين في الشركة العربية العقارية بالشكر والتقدير لما بذلوه من جهود مثمرة خلال الفترة الماضية للارتقاء بقدرات وإمكانات شركتكم للمساهمة بعمليات التنمية المستدامة وتنشيط الاقتصاد الوطني، كما لا ننسى كافة الجهات الحكومية وغير الحكومية التي مدت يد العون لنا خلال الفترة المذكورة، متمنياً لهم ولكم كل التوفيق والنجاح في ظل توجيهات حضرة صاحب السمو أميرنا المفدى الشيخ صباح الأحمد الجابر الصباح وولي عهده الأمين سمو الشيخ نواف الأحمد الصباح حفظهما الله ورعاهما، والحكومة الرشيدة برئاسة سمو الشيخ ناصر المحمد الأحمد الصباح حفظه الله.

رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب

تقرير مراقبي الحسابات

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين إلى السادة المساهمين

تقرير عن البيانات المالية

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة المرفقة للشركة العربية العقارية (شركة مساهمة مقفلة) "الشركة الأم" وشركتها التابعة "يعرفوا مجتمعين بالمجموعة" والتي تتضمن الميزانية العمومية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2008 و بيانات الدخل والتغيرات في حقوق الملكية و التدفقات النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وكذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة و الإيضاحات التفصيلية الأخرى.

مسئولية إدارة الشركة عن البيانات المالية

إن إعداد وعرض البيانات المالية المجمعة بشكل عادل طبقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية هو مسؤولية إدارة الشركة الأم. إن هذه المسؤولية تتضمن تصميم وتطبيق والإحتفاظ بنظام رقابة داخلي يتعلق بإعداد البيانات المالية المجمعة وعرضها بشكل عادل بحيث تكون خالية من أية أخطاء مادية سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، كما تتضمن اختيار وتطبيق السياسات المحاسبية المناسبة وإعداد التقديرات المحاسبية المعقولة وفقاً للظروف المحيطة.

مسئولية مراقبي الحسابات

إن مسؤوليتنا هي ابداء رأي على تلك البيانات المالية المجمعة اعتماداً على أعمال التدقيق التي قمنا بها، لقد قمنا بالتدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، إن هذه المعايير تتطلب منا الإلتزام بمتطلبات المهنة الأخلاقية و تخطيط وأداء أعمال التدقيق للحصول على تأكيد معقول بأن البيانات المالية المجمعة لا تحتوي على أخطاء مادية.

إن أعمال التدقيق تتطلب تنفيذ إجراءات للحصول على أدلة تدقيق على المبالغ والإيضاحات الواردة في البيانات المالية المجمعة. إن تلك الإجراءات تعتمد على الحكم المهني لمراقبي الحسابات بما في ذلك تقييم خطر وجود أخطاء مادية في البيانات المالية المجمعة سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ. في سبيل تقييم تلك الأخطار فإن مراقبي الحسابات يأخذ في عين الإعتبار الرقابة الداخلية المرتبطة بإعداد البيانات المالية المجمعة وعرضها بشكل عادل وذلك بهدف تصميم إجراءات التدقيق الملائمة، وليس بغرض إبداء رأي على فعالية نظم الرقابة الداخلية المطبقة بالشركة الأم. إن أعمال التدقيق تتضمن أيضاً تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المطبقة و مدى معقولية التقديرات المحاسبية التي اعدتها الإدارة بالإضافة إلى تقييم العرض الشامل للبيانات المالية المجمعة.

أساس الرأي المتحفظ

كما هو وارد بالإيضاح رقم (8) من الإيضاحات المتممة للبيانات المالية المجمعة، يوجد انخفاض هام في القيمة العادلة لبعض أدوات الملكية عن تكلفتها بمبلغ 11,261,384 دينار كويتي و الذي تم إثباته في حقوق الملكية. وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية، فإن مثل هذا الإنخفاض يجب إثباته في بيان الدخل، ونتيجة لذلك فإن صافي ربح السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2008 يجب تخفيضه بذلك المبلغ، ولا يوجد أثر لذلك على إجمالي حقوق الملكية كما في 31 ديسمبر 2008.

الرأي المتحفظ

فيما عدا أثر ما ورد بفقرة أساس الرأي المتحفظ أعلاه، فإن البيانات المالية المجمعة تعبر بصورة عادلة - من جميع النواحي المادية - عن المركز المالي للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2008 وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

فقرة توضيحية

بدون إبداء تحفظاً إضافياً على رأينا الوارد أعلاه، نشير إلى ما ورد بالإيضاح رقم (3.2) من هذه البيانات المالية المجمعة حيث زادت مطلوبات المجموعة المتداولة عن موجوداتها المتداولة كما في 31 ديسمبر 2008 بشكل هام. إن ذلك سوف يتطلب من المجموعة وضع الخطط اللازمة لتوفير السيولة اللازمة لمواجهة التزاماتها المالية.

تقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

برأينا كذلك، أن الشركة الأم تمسك حسابات منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس الإدارة فيما يتعلق بالبيانات المالية المجمعة متفقة مع ما ورد في دفاتر الشركة الأم، وأنها قد حصلنا على المعلومات التي رأيناها ضرورية لأداء مهمتنا وأن البيانات المالية المجمعة تضمن كل ما نص قانون الشركات التجارية لسنة 1960 والتعديلات اللاحقة له والنظام الأساسي للشركة الأم على وجوب إثباته فيها، وأن الجرد قد أجرى وفقاً للأصول المرعية، وأنه في حدود المعلومات التي توفرت لدينا لم تقع خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2008 مخالفات لأحكام الشركات التجارية لسنة 1960 والتعديلات اللاحقة عليه أو للنظام الأساسي للشركة الأم على وجه يؤثر مادياً في نشاط المجموعة أو في مركزها المالي المجموع، فيما عدا قيام الشركة بالإستثمار في أسهم غير منصوص عليها في أغراض الشركة.



ناصر عبدالله المقيط

سجل مراجعي الحسابات رقم 9 فئة أ
المكتب الأهلي لتدقيق الحسابات



بدر عبدالله الوزان

سجل مراجعي الحسابات رقم 62 فئة أ
بدر وشركاه - برايس وترهاوس كوبرز

الميزانية العمومية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2008

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

| 2007 (المعدلة) | 2008 | إيضاح | |
|----------------|--------------|-------|--|
| | | | الموجودات |
| | | | الموجودات غير المتداولة |
| 12,594,170 | 12,139,417 | 4 | ممتلكات ومنشآت ومعدات |
| - | 32,013 | | موجودات غير ملموسة |
| 43,396,899 | 94,056,602 | 5 | عقارات قيد التطوير |
| 10,831,135 | 17,792,000 | 6 | استثمارات عقارية |
| 22,609,203 | 25,255,632 | 7 | استثمار في شركات زميلة |
| 6,190,143 | 16,187,138 | 8 | استثمارات متاحة للبيع |
| 95,621,550 | 165,462,802 | | |
| | | | الموجودات المتداولة |
| 127,638 | 234,138 | 9 | أراضي وعقارات بغرض المتاجرة |
| 78,141 | 22,602 | | مخزون |
| 6,732,695 | 3,592,291 | 10 | ذمم وأرصدة مدينة أخرى |
| 21,295,356 | 10,812 | 11 | استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل |
| 1,374,050 | 988,177 | 12 | النقد والت نقد المعادل |
| 29,607,880 | 4,848,020 | | |
| 125,229,430 | 170,310,822 | | |
| | | | مجموع الموجودات |
| | | | حقوق الملكية والمطلوبات |
| | | | حقوق الملكية |
| 46,244,443 | 48,556,666 | 13 | رأس المال |
| 5,614,733 | 5,614,733 | | علاوة إصدار |
| (1,228,585) | (714,784) | 14 | أسهم الخزنة |
| 934,353 | 1,098,372 | | أرباح بيع أسهم الخزنة |
| 3,939,477 | 3,946,487 | 15 | إحتياطي إجباري |
| 3,939,477 | 3,946,487 | 16 | إحتياطي إختياري |
| 282,981 | (11,348,741) | | إحتياطي التغير في القيمة العادلة |
| 19,708,628 | 14,038,152 | | أرباح مرحلة |
| 79,435,507 | 65,137,372 | | حقوق الملكية المتاحة لمساهمي الشركة الأم |
| 90,000 | 55,610 | | حقوق الأقلية |
| 79,525,507 | 65,192,982 | | |
| | | | المطلوبات غير المتداولة |
| 7,000,000 | 20,390,000 | 17 | قروض وتسهيلات بنكية |
| 165,617 | 203,015 | | مكافأة نهاية الخدمة للموظفين |
| 7,165,617 | 20,593,015 | | |
| | | | المطلوبات المتداولة |
| 3,382,543 | 5,631,797 | 19 | ذمم وأرصدة دائنة أخرى |
| 700,609 | 6,174,934 | 24 | مستحق لأطراف ذات صلة |
| 14,455,154 | 52,759,536 | 17 | قروض وتسهيلات بنكية |
| 20,000,000 | 19,958,558 | 18 | سندات مصدرة |
| 38,538,306 | 84,524,825 | | |
| 45,703,923 | 105,117,840 | | |
| 125,229,430 | 170,310,822 | | |
| | | | مجموع المطلوبات |
| | | | مجموع حقوق الملكية والمطلوبات |

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

عدنان عبدالنبي الموسى
نائب رئيس مجلس الإدارةعماد جواد بو خمسين
رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب

| 2007 | 2008 | إيضاح | |
|-------------|-------------|-------|--|
| 1,468,152 | 1,299,390 | | صافي إيرادات العقارات |
| 1,457,004 | 1,098,905 | | صافي إيراد تشغيل فنادق |
| 3,518,973 | (149,000) | | (خسائر) / أرباح بيع استثمارات عقارية |
| 571,900 | - | | أرباح بيع أراضي وعقارات بغرض المتاجرة |
| - | 4,542,288 | 6 | أرباح تغيير في قيمة العادلة للاستثمارات العقارية |
| 934,654 | (827,992) | 20 | (خسائر) / أرباح استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل |
| 331,055 | 380,889 | | إيرادات نشاط أخرى |
| (294,135) | (654,529) | | مصاريف إدارية وعمومية |
| (786,441) | (373,431) | 21 | تكاليف موظفين |
| (1,192,520) | (869,330) | | استهلاكات وإطفاءات |
| 6,008,642 | 4,447,190 | | ربح النشاط |
| 1,580,518 | 819,725 | 7 | حصة المجموعة من نتائج أعمال شركات زميلة |
| 296,192 | 104,940 | | أرباح استثمارات متاحة للبيع |
| (2,038,476) | (5,220,872) | | مصاريف تمويلية |
| (21,748) | (115,273) | | فروق عملة أجنبية |
| (25,000) | - | | مكافأة أعضاء مجلس الإدارة |
| (36,621) | - | 29 | حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي |
| (106,115) | - | | ضريبة دعم العمالة الوطنية |
| (2,555) | - | | الزكاة |
| 5,654,837 | 35,710 | | صافي ربح العام |
| 5,654,837 | 70,100 | | يوزع إلي |
| - | (34,390) | | مساهمي الشركة الأم |
| 5,654,837 | 35,710 | | حقوق الأقلية |
| 11.83 | 0.15 | 22 | ربحية السهم (فلس) |

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان التغيرات في حقوق الملكية

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2008

حقوق الملكية المتاحة لمساهمي الشركة الأم

| الإجمالي | حقوق الأقلية | المجموع | أرباح مرحلة | احتياطي التغيير في القيمة العادية | احتياطي اختياري | احتياطي إجباري | أرباح بيع أسهم الخزانة | أسهم الخزانة | إصدار | رأس مال | إيضاح |
|--------------|--------------|--------------|-------------|-----------------------------------|-----------------|----------------|------------------------|--------------|-----------|------------|-------|
| 71,326,328 | - | 71,326,328 | 12,826,920 | 220,536 | 3,356,964 | 3,356,964 | 934,353 | (1,228,585) | 5,614,733 | 46,244,443 | |
| 2,391,897 | - | 2,391,897 | 2,391,897 | - | - | - | - | - | - | - | 6 |
| 73,718,225 | - | 73,718,225 | 15,218,817 | 220,536 | 3,356,964 | 3,356,964 | 934,353 | (1,228,585) | 5,614,733 | 46,244,443 | |
| 62,445 | - | 62,445 | - | 62,445 | - | - | - | - | - | - | |
| 90,000 | 90,000 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| 152,445 | 90,000 | 62,445 | - | 62,445 | - | - | - | - | - | - | |
| 5,654,837 | - | 5,654,837 | 5,654,837 | - | - | - | - | - | - | - | |
| 5,807,282 | 90,000 | 5,717,282 | 5,654,837 | 62,445 | - | - | - | - | - | - | |
| - | - | - | (1,165,026) | - | 582,513 | 582,513 | - | - | - | - | |
| 79,525,507 | 90,000 | 79,435,507 | 19,708,628 | 282,981 | 3,939,477 | 3,939,477 | 934,353 | (1,228,585) | 5,614,733 | 46,244,443 | |
| 79,525,507 | 90,000 | 79,435,507 | 19,708,628 | 282,981 | 3,939,477 | 3,939,477 | 934,353 | (1,228,585) | 5,614,733 | 46,244,443 | |
| (11,261,384) | - | (11,261,384) | - | (11,261,384) | - | - | - | - | - | - | 8 |
| (370,338) | - | (370,338) | - | (370,338) | - | - | - | - | - | - | 7 |
| 677,820 | - | 677,820 | - | - | - | - | 164,019 | 513,801 | - | - | |
| (10,953,902) | - | (10,953,902) | - | (11,631,722) | - | - | 164,019 | 513,801 | - | - | |
| 35,710 | (34,390) | 70,100 | 70,100 | - | - | - | - | - | - | - | |
| (10,918,192) | (34,390) | (10,883,802) | 70,100 | (11,631,722) | - | - | 164,019 | 513,801 | - | - | |
| (3,414,333) | - | (3,414,333) | (3,414,333) | - | - | - | - | - | - | - | 23 |
| - | - | - | (2,312,223) | - | - | - | - | - | - | 2,312,223 | 23 |
| - | - | - | (14,020) | - | 7,010 | 7,010 | - | - | - | - | |
| 65,192,982 | 55,610 | 65,137,372 | 14,038,152 | (11,348,741) | 3,946,487 | 3,946,487 | 1,098,372 | (714,784) | 5,614,733 | 48,556,666 | |

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة .

الرصيد في 1 يناير 2007 كما سبق عرضه
أثر تعديل سياسة الاستثمارات العقارية
(العدل)
الرصيد في 1 يناير 2007 (العدل)
حصة المجموعة من احتياطيات شركة زميلة
تأسيس شركة تابعة
صافي الأرباح المعترف بها في حقوق الملكية
صافي ربح العام
إجمالي الأرباح المعترف بها خلال العام
الحول للاحتياطيات
الرصيد في 31 ديسمبر 2007 (العدل)

الرصيد في 1 يناير 2008 (العدل)
التغير في القيمة العادية للاستثمارات المتاحة للبيع
حصة المجموعة الشريكة من احتياطيات شركة زميلة
بيع أسهم خزانة
صافي الخسائر المعترف بها مباشرة بحقوق الملكية
صافي ربح / (خسارة) العام
إجمالي (خسائر) / الأرباح المعترف بها خلال العام
توزيعات نقدية
أسهم المنحة
الحول للاحتياطيات
الرصيد في 31 ديسمبر 2008

بيان التدفقات النقدية المجمع

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2008

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

| 2007 | 2008 | إيضاح |
|--------------|--------------|-------|
| 6,932,797 | 7,269,577 | 26 |
| (185,800) | (402,112) | |
| - | (44,669) | |
| (20,258,822) | (53,228,280) | |
| 6,456,989 | 5,051,000 | |
| (657,235) | (2,684,319) | |
| (1,461,186) | (1,788,586) | |
| 591,392 | - | |
| 835,330 | 868,655 | |
| (14,679,332) | (52,228,311) | |
| - | 677,820 | |
| 10,555,160 | 51,652,940 | |
| (2,206,935) | (4,640,876) | |
| 90,000 | - | |
| (19,977) | (3,117,023) | |
| 8,418,248 | 44,572,861 | |
| 671,713 | (385,873) | |
| 702,337 | 1,374,050 | |
| 1,374,050 | 988,177 | 12 |

التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
المدفوع لاقتناء ممتلكات ومنشآت ومعدات
المدفوع لاقتناء موجودات غير ملموسة
المدفوع عن عقارات قيد التطوير
المحصل من بيع استثمارات عقارية
مسدد لاقتناء شركة زميلة
المدفوع لاقتناء استثمارات متاحة للبيع
المحصل من بيع استثمارات متاحة للبيع
أرباح توزيعات مستلمة
صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
المحصل من بيع أسهم خزانة
صافي المحصل من قروض
مصاريف تمويلية مدفوعة
تأسيس شركة تابعة
توزيعات نقدية مدفوعة
صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية
صافي (النقص)/زيادة في النقد والنقد المعادل
النقد والنقد المعادل في بداية السنة
النقد والنقد المعادل في نهاية السنة

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة .

إيضاحات حول البيانات المالية

للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2008

1. نبذة عن الشركة

- تأسست الشركة العربية العقارية - شركة مساهمة كويتية (مقفلة) «الشركة الأم» في دولة الكويت بتاريخ 21 يونيو 1976 وهي مدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية. ويقع المركز الرئيسي للشركة في الشرق - شارع أحمد الجابر - مركز عماد التجاري - دولة الكويت.
- يتمثل نشاط الشركة الام الرئيسي في:
- ممارسة مختلف الأعمال التجارية العقارية من شراء وبيع الأراضي والعقارات واستثمارها وإدارة عقارات الغير.
 - القيام بمختلف أنواع البناء وما يتفرع عنها لحسابها أو لحساب الغير وذلك في القطاعين العام والخاص بما في ذلك المساكن المستقلة والعمارات والمجمعات السكنية.
 - القيام بأعمال المقاولات والمتاجرة بجميع المواد المتعلقة بالبناء والمتفرعة عنه أو اللازمة له.
 - إقامة الأسواق التجارية والمرافق السياحية الرياضية والترفيهية.
 - ويجوز للشركة أن تكون لها مصلحة أو أن تشترك بأي وجه مع الهيئات التي تزاول أعمالاً شبيهة بأعمالها، أو التي قد تعاونها على تحقيق أغراضها في الكويت أو الخارج، ولها أن تشتري هذه الهيئات أو تلحقها بها.
 - إدارة المحافظ العقارية لحسابها فقط والاستثمار في أسهم الشركات والمشاريع التي تشابه أغراض الشركة.
 - إنشاء وإدارة صناديق الاستثمار العقاري فقط.
 - تملك الأسهم والسندات المحلية والعالمية ذات الأغراض المماثلة لأغراض الشركة.
 - إقامة وتملك الفنادق وإدارتها بما تحويها من أنشطة سياحية.
 - أعمال الصيانة بكافة أنواعها بما في ذلك صيانة وتنفيذ الأعمال المدنية والميكانيكية والكهربائية والمصاعد والصحي والهواتف وأعمال تكييف الهواء، بما يكفل المحافظة على المباني وسلامتها ومباشرة المقاولات المتصلة بالأعمال المذكورة والمتعلقة بالعقارات المملوكة للشركة فقط.
 - إعداد الدراسات وتقديم الاستشارات في مجال الاستثمار العقاري بكافة أنواعه ومباشرة وإدارة واستغلال العقارات بكافة أنواعها على أن تتوافر الشروط المطلوبة فيمن يزاول هذا النشاط.
 - استغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة عن طريق استثمارها في محافظ مالية وعقارية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة.
 - بيع وشراء أسهم الشركات التي تزاول أنشطة شبيهة ومكاملة لأغراض الشركة.
- إن بعض استثمارات الشركة الام غير منصوص عليها في أغراض الشركة الام (إيضاح 7، 8).
- إن هذه البيانات المالية المجمعة، تتضمن البيانات المالية للشركة الأم وشركتها التابعة (شركة عقارات دوت كوم العالمية- شركة ذات مسؤولية محدودة) يشار إليهم مجتمعين « بالمجموعة».
- تمت الموافقة على إصدار البيانات المالية المجمعة من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 31 مارس 2009. إن الجمعية العمومية للمساهمين لديها صلاحية تعديل تلك البيانات المالية المجمعة بعد إصدارها.

2. السياسات المحاسبية الهامة

فيما يلي السياسات المحاسبية الهامة المستخدمة في إعداد هذه البيانات المالية، إن هذه السياسات تم تطبيقها بثبات خلال كل السنوات المالية المعروضة في هذه البيانات المالية، ما لم يتم ذكر خلاف ذلك.

2.1 أسس إعداد البيانات المالية

يتم إعداد البيانات المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية، وعلى أساس التكلفة التاريخية المعدلة بالقيم العادلة للاستثمارات العقارية وللاستثمارات المالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل وللاستثمارات المتاحة للبيع.

إن إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب من الإدارة وضع تقديرات وافتراسات محاسبية هامة كما يتطلب منها ممارسة بعض التقديرات في تطبيق السياسات المالية. إن هذه التقديرات والافتراسات قد يكون لها تأثير على أرصدة الموجودات والمطلوبات والقيم التي تم الإفصاح عنها كموجودات ومطلوبات محتملة كما في تاريخ البيانات المالية، كما يمكن أن تؤثر على قيم الإيرادات والمصروفات المسجلة خلال السنة. إن المناطق التي تتضمن درجة عالية من التقدير أو التعقيد أو التي تؤثر فيها الافتراضات والتقديرات على البيانات المالية بشكل جوهري تم الإفصاح عنها في إيضاح (28).

إيضاحات حول البيانات المالية

للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2008

تغيير السياسة المحاسبية فيما يتعلق بالاستثمارات العقارية

خلال عام 2008، قررت المجموعة تغيير سياستها المحاسبية فيما يتعلق بالاستثمارات العقارية حيث قررت تطبيق سياسة القيمة العادلة بدلاً من سياسة التكلفة. إن إدارة المجموعة تعتقد أن ذلك سوق يؤدي إلي إظهار البيانات المالية للمجموعة بصورة أكثر عدالة. طبقاً للسياسة السابقة كانت المجموعة تتبع سياسة التكلفة حيث كان يتم إثبات الاستثمارات العقارية بالتكلفة التاريخية ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي خسائر متراكمة للانخفاض في القيمة، وكان يتم استهلاك الاستثمارات العقارية علي أساس القسط الثابت علي مدار العمر الإنتاجي المقدر لها. إن السياسة الجديدة تم ذكرها تفصيلاً بإيضاح رقم (2.7).

إن أثر تعديل تلك السياسة عل البيانات المالية للمجموعة تم ذكره تفصيلاً بإيضاح رقم (6).

تعديلات وتغييرات واجبة التطبيق على السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2008

- التعديل على معيار المحاسبة الدولي رقم (39) - الأدوات المالية (التحقق والقياس) والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (7) الأدوات المالية (الافصاحات) فيما يتعلق بإعادة تصنيف الموجودات المالية. إن أثر تطبيق ذلك التعديل تم ذكره تفصيلاً بإيضاح رقم (8).

- التفسير الصادر عن لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية رقم (11) المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (2) معاملات أسهم المجموعة والخزانة. لا يوجد أي تأثير على البيانات المالية للمجموعة نتيجة تطبيق ذلك التعديل.

تفسيرات صدرت في عام 2008 إلا أنها ليست مرتبطة بالمجموعة

- التفسير الصادر عن لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية رقم (12) الترتيبات المتعلقة بخدمة الامتيازات.

- التفسير الصادر عن لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية رقم (13) برنامج ولاء العميل.

- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (2): الدفع على أساس الأسهم (واجب التطبيق من 1 يناير 2009).

- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (5): الأصول المحتفظ بها برسم البيع والعمليات المتوافقه (واجب التطبيق من 1 يوليو 2009).

- معيار المحاسبة الدولي رقم (41) (المعدل): الزراعة (واجب التطبيق من 1 يناير 2009).

معايير وتفسيرات صدرت وغير واجبة التطبيق على البيانات المالية ولم يتم عمل تطبيق مبكر لها من قبل المجموعة

فيما يلي معايير وتعديلات صدرت وواجبة التطبيق لسياسات المجموعة ابتداء من او بعد 1 يناير 2009 أو في الفترة اللاحقة، إلا أن المجموعة لم تقم بالتطبيق المبكر لها:

- معيار المحاسبة الدولي رقم (23): تكلفة الاقتراض (واجب التطبيق من 1 يناير 2009).

- معيار المحاسبة الدولي رقم (1): عرض البيانات المالية (واجب التطبيق من 1 يناير 2009).

- معيار المحاسبة الدولي رقم (32): الأدوات المالية: العرض (واجب التطبيق من 1 يناير 2009).

- معيار المحاسبة الدولي رقم (27) البيانات المالية الموحدة والمنفصلة (واجب التطبيق من 1 يوليو 2009).

- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (3): اندماج الأعمال (واجب التطبيق من 1 يوليو 2009).

- معيار المحاسبة الدولي رقم (28): استثمارات في شركات زميلة (واجب التطبيق من 1 يناير 2009).

- معيار المحاسبة الدولي رقم (36): الانخفاض في قيمة الاصول (واجب التطبيق من 1 يناير 2009).

- معيار المحاسبة الدولي رقم (38): الموجودات غير الملموسة (واجب التطبيق من 1 يناير 2009).

- معيار المحاسبة الدولي رقم (19): منافع الموظفين (واجب التطبيق من 1 يناير 2009).

- معيار المحاسبة الدولي رقم (40): الاستثمارات العقارية (واجب التطبيق من 1 يناير 2009).

- معيار المحاسبة الدولي رقم (39) (المعدل): الأدوات المالية - الاعتراف والقياس (واجب التطبيق من 1 يناير 2009).

- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (8): القطاعات التشغيلية. (واجب التطبيق من 1 يناير 2009).

ان هذه المعايير سوف يتم تطبيقها على البيانات المالية المجمعة عندما تصبح تلك المعايير والتفسيرات واجبة التطبيق ولا يتوقع أن يكون لها أثر مادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

إيضاحات حول البيانات المالية

للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2008

2.2 أسس تجميع البيانات المالية

الشركات التابعة

إن الشركات التابعة هي الشركات التي يكون للمجموعة سيطرة على سياساتها المالية والتشغيلية. بصفة عامة يفترض وجود السيطرة عندما يكون للمجموعة أكثر من 50% من حقوق التصويت في هذه الشركات. إن وجود حقوق تصويت محتملة والقابلة للممارسة يتم أخذها في الاعتبار عند تحديد ما إذا كانت هناك سيطرة من المجموعة على شركة أخرى. ويتم تجميع البيانات المالية للشركات التابعة من تاريخ السيطرة على تلك الشركات ويتم التوقف عن التجميع عند فقد هذه السيطرة.

يتم إتباع طريقة الشراء عند المحاسبة عن اقتناء شركات تابعة. يتم قياس تكلفة الاقتناء بالقيمة العادلة للموجودات المتنازل عنها أو لأدوات الملكية المصدرة أو المطلوبات المتكبدة في تاريخ الاقتناء بالإضافة إلى التكاليف الأخرى المرتبطة بعملية الاقتناء. يتم تحديد الموجودات والمطلوبات والالتزامات المحتملة المكتتة في تاريخ الاقتناء بقيمتها العادلة بغض النظر عن نسبة حقوق الأقلية في الشركة المكتتة. إن الزيادة في تكلفة الاقتناء عن القيمة العادلة لنصيب المجموعة في صافي الموجودات المحددة المكتتة يتم إثباتها كشهرة. في حالة زيادة القيمة العادلة لصافي الموجودات المكتتة عن تكلفة الاقتناء فإن الفرق يتم الاعتراف به في بيان الدخل مباشرة.

يتم استبعاد الأرصدة والمعاملات والأرباح غير المحققة بين شركات المجموعة. إن الخسائر غير المحققة يتم استبعادها أيضاً إذا كانت تشير إلى وجود انخفاض في قيمة الموجودات المحولة. يتم تغيير السياسات المحاسبية المطبقة في الشركات التابعة كلما كان ذلك ضرورياً وذلك لتوحيد السياسات المحاسبية المطبقة في المجموعة.

2.3 العملات الأجنبية

تمسك حسابات المجموعة بالدينار الكويتي، ويتم تسجيل المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية وفقاً لأسعار الصرف السائدة في تاريخ المعاملة. وتحول الموجودات والمطلوبات ذات الطبيعة النقدية بالعملات الأجنبية في تاريخ الميزانية العمومية باستخدام أسعار الصرف السارية في ذلك التاريخ، وتدرج جميع فروق التحويل من ربح أو خسارة في بيان الدخل.

2.4 الممتلكات والمعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالتكلفة التاريخية ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة، ويتم احتساب الاستهلاك بطريقة القسط الثابت على مدار العمر الإنتاجي المقدر لها، وتقوم إدارة المجموعة بمراجعة الأعمار الإنتاجية لتلك الممتلكات والمعدات بصورة دورية. ويتم الاعتراف بأية تغيرات ناتجة عن تلك المراجعة ببيان الدخل بأثر مستقبلي.

تقدر الأعمار الإنتاجية لبنود الممتلكات والمعدات كما يلي:

| العمر الإنتاجي المقدر (سنة) | |
|-----------------------------|-----------------------|
| 20 | مباني الفنادق |
| 10 | أثاث وتجهيزات الفنادق |
| 4 | أثاث وتجهيزات الشركة |
| 3 | سيارات |

تدرج أرباح أو خسائر بيع الممتلكات والمعدات في بيان الدخل بمقدار الفرق بين القيمة البيعية وصافي القيمة الدفترية لهذه الموجودات في تاريخ البيع.

2.5 الموجودات غير الملموسة

إن التكاليف التي تتكبدها المجموعة مقابل الحصول على حق استغلال قسائم يتم رسملتها ضمن الموجودات غير الملموسة وإطفائها بطريقة القسط الثابت حسب أعمارها الاقتصادية المتوقعة (5 سنوات).

2.6 أراضي وعقارات قيد التطوير

تثبت الأراضي والعقارات قيد التطوير بالتكلفة متضمنة مصاريف التطوير. عند الانتهاء من عملية التطوير يتم إعادة تصنيفها إما كاستثمارات عقارية أو أراضي وعقارات بغرض المتاجرة أو كمتلكات ومعدات لغرض استخدام المجموعة وفقاً لنية الإدارة للاستخدام المستقبلي لتلك الأراضي والعقارات.

إيضاحات حول البيانات المالية

للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2008

2.7 استثمارات عقارية

تدرج العقارات التي تحتفظ بها المجموعة بغرض تحقيق نمو رأسمالي أو بغرض تأجيرها للغير أو كلاهما ضمن الاستثمارات العقارية. يتم إثبات الاستثمارات العقارية عند اقتناؤها بالتكلفة متضمنة تكاليف المعاملة. ويتم إعادة قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة وتدرج أرباح أو خسائر التقييم ببيان الدخل.

يتم تحميل الاستثمار العقاري بأية مدفوعات لاحقة، فقط، في حالة توقع وجود منافع مستقبلية لتلك المدفوعات، وأن تلك المنافع سوف تتدفق إلى المجموعة.

إن مصاريف الصيانة والإصلاح تدرج ببيان الدخل خلال الفترة التي تحققت فيها.

يدرج ناتج بيع الاستثمارات العقارية من ربح أو خسارة في بيان الدخل عند إتمام عملية البيع، ويتم تحديد ناتج البيع على أساس الفرق بين صافي القيمة الدفترية للاستثمار والقيمة البيعية له.

2.8 الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

إن الموجودات التي لها عمر إنتاجي غير محدد والتي لا يتم إطفائها حيث يتم دراسة الانخفاض في قيمتها سنوياً. إن الموجودات التي يتم استهلاكها أو إطفائها يتم مراجعة مدى وجود انخفاض في قيمتها عندما تشير الظروف أو الأحداث إلى أن القيمة الدفترية غير قابلة للاسترداد. ويتحدد خسائر الانخفاض في القيمة بمقدار زيادة القيمة الدفترية للأصل عن قيمته القابلة للاسترداد ويتم تحديد صافي القيمة المستردة على أساس القيمة العادلة للأصل ناقصاً تكاليف البيع أو قيمة الاستخدام أيهما أعلى. يتم الاعتراف بخسائر الانخفاض في القيمة على بيان الدخل في الفترة التي ظهرت فيها هذه الخسائر.

2.9 استثمار في شركات زميلة

إن الشركات الزميلة هي الشركات التي يكون للشركة تأثير جوهري عليها ولا يمتد ذلك إلى السيطرة. بصفة عامة فإن مساهمة المجموعة بنسبة من 20% إلى 50% من حقوق التصويت في الشركة يشير إلى وجود تأثير جوهري.

يتم المحاسبة عن الاستثمار في شركات زميلة بطريقة حقوق الملكية ويتم إثبات الاستثمار مبدئياً بالتكلفة. يتضمن رصيد الاستثمار أي شهرة ناقصاً خسائر الانخفاض في القيمة (إن وجدت).

إن نصيب المجموعة من نتائج أعمال الشركة الزميلة بعد الاقتناء يتم الاعتراف بها في بيان الدخل كما يتم الاعتراف بنصيب المجموعة في الاحتياطات في حقوق الملكية.

إن الأرباح غير المحققة والنتيجة عن المعاملات بين المجموعة والشركات الزميلة يتم حذفها في حدود ملكية المجموعة في هذه الشركات، إن الخسائر غير المحققة يتم حذفها إلا إذا كانت تشير إلى وجود انخفاض في قيمة الموجودات المحولة. يتم تغيير السياسات المحاسبية المطبقة في الشركات الزميلة كلما كان ذلك ضرورياً وذلك لتوحيد السياسات المحاسبية المطبقة في المجموعة.

يتم إدراج الشهرة الناتجة عن اقتناء شركة زميلة ضمن رصيد الاستثمار في شركات زميلة. يتم دراسة وجود أي انخفاض في قيمة الشهرة سنوياً، ويتم إدراجها بالتكلفة ناقصاً خسائر الانخفاض في القيمة.

2.10 الأدوات المالية - التحقق وعدم التحقق والتصنيف والقياس

تقوم المجموعة في إطار النشاط الاعتيادي لها باستخدام الأدوات المالية التي تتمثل بصورة رئيسية في النقد والنقد المعادل، والاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل، والاستثمارات المتاحة للبيع، والذمم والأرصدة المدينة الأخرى، والذمم والأرصدة الدائنة الأخرى، والسندات المصدر، والقروض والتسهيلات البنكية.

التحقق وعدم التحقق

تتحقق الأداة المالية عندما تصبح المجموعة طرفاً في التزام تعاقدي على الأداة المالية. ويتم إثبات كافة عمليات الشراء والبيع للموجودات المالية في تاريخ الشراء وهو التاريخ الذي تلتزم فيه المجموعة ببيع أو شراء الأصل. ويتم حذف الأداة المالية من الدفاتر عندما ينتهي حق المجموعة في التدفقات النقدية من هذا الأداة أو عند تحويل كافة المخاطر والمنافع المرتبطة بملكيتها إلى طرف آخر. ويتم حذف المطلوبات المالية عند الإغفاء من الالتزام المحدد بالعقد أو إلغاؤه أو انتهاء صلاحية استحقاقه.

إيضاحات حول البيانات المالية

للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2008

التصنيف

تقوم المجموعة بتحديد التصنيف المناسب لموجوداتها المالية في تاريخ الشراء بناء على الغرض من الاقتناء. تقوم المجموعة بتصنيف موجوداتها المالية «كاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل» و«متاحة للبيع» و«قروض ومدنيون». كما تقوم بتصنيف مطلوباتها المالية «كمطلوبات مالية بخلاف تلك المصنفة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل».

استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل

يتضمن هذا التصنيف تصنيفين فرعيين هما موجودات مالية بغرض المتاجرة وموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل عند الاقتناء. إن الموجودات المالية بغرض المتاجرة هي الموجودات التي يتم اقتنائها بغرض بيعها في الأجل القصير. إن الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل عند الاقتناء يتم تصنيفها كذلك عندما يتم إدارتها وتقييم أدائها على أساس القيمة العادلة طبقاً لإستراتيجية إدارة مخاطر أو إستراتيجية استثمار معتمدة من الإدارة.

قروض ومدنيون

إن القروض والمدنيون هي أدوات مالية- بخلاف المشتقات المالية- ذات استحقاق ثابت أو محدد وغير مسعرة في سوق نشط. يتم إدراج القروض والمدنيون ضمن الموجودات المتداولة، فيما عدا القروض والمدنيون التي تستحق خلال فترة أكثر من 12 شهر بعد تاريخ الميزانية العمومية والتي يتم تبويبها ضمن الموجودات غير المتداولة. تتضمن القروض والمدنيون للشركة الذمم والأرصدة المدينة الأخرى والتقدم والتقدم المعادل.

استثمارات متاحة للبيع

هي تلك الموجودات المالية بخلاف المشتقات المالية وهي التي إما تم تصنيفها كذلك عند الاقتناء أو التي لم يتم تصنيفها كموجودات مالية أخرى ضمن التصنيفات المذكورة أعلاه. ويتم الاحتفاظ بها لمدة غير محددة ويمكن بيعها عند الحاجة إلى سيولة أو عند التغير في معدلات الربحية. يتم إدراج الموجودات المالية المتاحة للبيع ضمن الموجودات غير المتداولة ما لم تكن نية الإدارة التصرف في هذه الموجودات خلال 12 شهر من تاريخ الميزانية العمومية.

القياس

يتم قياس جميع الموجودات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة (يضاف إليها تكاليف المعاملة في حالة ما إذا كانت ليست مبوبة ضمن الأدوات المالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل). يتم إثبات تكاليف المعاملة المرتبطة بالموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل كمصروف في بيان الدخل. لاحقاً يتم قياس الاستثمارات المالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل والاستثمارات المتاحة للبيع بالقيمة العادلة، ويتم قياس القروض والمدنيون بالتكلفة المطفأة باستخدام معدل الفائدة الفعلي ناقصاً خسائر الانخفاض في القيمة. كما يتم إثبات المطلوبات المالية بخلاف تلك المصنفة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

يتم إدراج كافة الأرباح والخسائر الغير محققة الناتجة من التغير في القيمة العادلة للاستثمارات المالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل ضمن الأرباح والخسائر. إن التغير في القيمة العادلة للأدوات النقدية بعملة أجنبية والمبوبة كاستثمارات متاحة للبيع يتم تحليله إلى فروق ترجمة ناتجة عن التغير في التكلفة المطفأة للأداة المالية وتغيرات أخرى. إن التغيرات الناتجة عن الترجمة يتم الاعتراف بها في بيان الدخل بينما يتم الاعتراف بالتغيرات الأخرى في حقوق الملكية. كما يتم إدراج التغير في القيمة العادلة للاستثمارات النقدية والغير نقدية والمبوبة كمتاحة للبيع مباشرة في احتياطي التغير في القيمة العادلة ضمن حقوق الملكية وفي حالة بيع أو انخفاض قيمة الموجودات المالية المتاحة للبيع يتم تحويل الرصيد المتراكم للتغيرات في القيمة العادلة ضمن حقوق الملكية إلى بيان الدخل.

القيمة العادلة

تحدد القيمة العادلة للأدوات المالية المسعرة بناءً على أسعار آخر أوامر شراء معلنة، وفي حال كانت الأداة المالية متداولة في سوق غير نشط أو إذا كانت الأداة المالية غير مسعرة، تستنتج القيمة العادلة من أحدث المعاملات التي تتم على أساس تجاري بحت، أو من خلال تحليل التدفقات النقدية المخصومة، أو أي وسائل تقييم أخرى يستخدمها المشاركون في السوق بصورة عامة أو يتم تقدير قيمتها العادلة بالرجوع إلى القيمة السوقية

إيضاحات حول البيانات المالية

للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2008

لاستثمارات مشابهة. يتم تقدير القيمة العادلة للأدوات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة من خلال خصم التدفقات النقدية التعاقدية المستقبلية بمعدلات الفائدة الحالية للأدوات المالية المشابهة.
بالنسبة للاستثمارات في أدوات حقوق الملكية التي لا يمكن تحديد قيمتها العادلة بدرجة موثوق فيها فإنها تدرج بالتكلفة ناقصاً مخصص الانخفاض في القيمة.

الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

تقوم المجموعة بتاريخ كل ميزانية عمومية بتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي على انخفاض أصل محدد أو مجموعة أصول متشابهة. في حالة الاستثمارات في أدوات ملكية المصنفة كاستثمارات متاحة للبيع فإن الانخفاض الدائم أو الهام في قيمة تلك الاستثمارات يتم أخذه في الاعتبار عند تحديد ما إذا كان هناك مؤشرات على وجود انخفاض في القيمة. وفي حالة وجود دليل على ذلك الانخفاض فإن إجمالي الخسائر المتراكمة يتم قياسها بالفرق بين تكلفة الاقتناء والقيمة العادلة ناقصاً خسائر الانخفاض في القيمة المعترف بها في سنوات سابقة، ويتم تحويلها من حقوق الملكية إلى بيان الدخل. إن خسائر الانخفاض في القيمة في أدوات مالية تمثل حقوق ملكية لا يتم عكسها مرة أخرى على بيان الدخل.

يتم تكوين مخصص للانخفاض في القيمة للذمم التجارية عند توافر دليل موضوعي على أن المجموعة لن تتمكن من تحصيل الذمم المستحقة التحصيل وفقاً لشروط التعاقد الأصلية. إن قيمة المخصص هي الفرق بين القيمة الدفترية والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية للأصل وذلك باستخدام معدل سعر الفائدة التعاقدية. يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل عن طريق استخدام حساب المخصص. يتم إدراج قيمة الخسارة ببيان الدخل.

2.11 أراضي وعقارات بغرض المتاجرة

يتم تبويب الأراضي والعقارات التي يتم اقتناءها لبيعها كأراضي وعقارات بغرض المتاجرة ويتم إثباتها بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للاسترداد أيهما أقل. إن صافي القيمة القابلة للاسترداد تتمثل في سعر البيع المقدر مطروحاً منه التكاليف المقدرة لإتمام عملية البيع.

2.12 المخزون

يدرج المخزون بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل. وتتحدد التكلفة على أساس متوسط التكلفة. تحدد صافي القيمة الممكن تحقيقها استناداً إلى سعر البيع المقدر ناقصاً أي تكاليف إضافية يتوقع تكبدها لإتمام البيع.

2.13 النقد والتقد المعادل

يتمثل النقد والتقد المعادل في النقدية بالصندوق ولدى البنوك والودائع لأجل التي تستحق خلال فترة لا تتجاوز ثلاثة شهور من تاريخ الإيداع.

2.14 أسهم الخزنة

يتم تصنيف تكلفة أسهم الشركة المشترى (بما فيها التكاليف المباشرة) ضمن حقوق الملكية. يتم الاعتراف بالأرباح والخسائر الناتجة من بيع أسهم الخزنة ضمن حساب مستقل في حقوق المساهمين وهي غير قابلة للتوزيع. لا يحق لأسهم الخزنة أية توزيعات نقدية أو حقوق إصدار أسهم، ويؤدي إصدار أسهم منحة إلى زيادة عدد أسهم الخزنة بنفس النسبة وتخفيض متوسط تكلفة السهم بدون التأثير على إجمالي تكلفة أسهم الخزنة.

2.15 مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

تقوم المجموعة وفقاً لقانون العمل الكويتي بسداد مبالغ للعاملين عند ترك الخدمة وفقاً لخطة مزايا محددة، ويتم سداد تلك المبالغ دفعة واحدة عند نهاية خدمة العاملين. إن هذا الالتزام غير ممول ويتم حسابه على أساس المبلغ المستحق بافتراض وقوع كامل الالتزام نتيجة لإنهاء خدمة العاملين في تاريخ الميزانية العمومية، تتوقع الإدارة أن ينتج عن هذه الطريقة تقديراً مناسباً للقيمة الحالية لهذا الالتزام.

2.16 مخصص التزامات

يتم الاعتراف بالمخصص فقط عندما يكون على المجموعة التزام قانوني حالي أو التزام متوقع نتيجة لحدث وقع في الماضي ويكون قابل للتقدير بدرجة موثوق بها. ويتوقع أن ينشأ عنه تدفقا صادرا من موارد المجموعة الاقتصادية لتسوية هذا الالتزام.

إيضاحات حول البيانات المالية

للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2008

2.17 تحقق الإيراد

- يتم إثبات ناتج بيع الاستثمارات المالية والعقارية وكذلك الأراضي والعقارات بغرض المتاجرة من ربح أو خسارة في بيان الدخل عند إتمام عملية البيع.
- يتم إثبات إيرادات تأجير الاستثمارات العقارية وفقاً لأساس الاستحقاق.
- يتم إثبات توزيعات الأرباح عند ثبوت الحق في استلامها.
- تتحقق إيرادات الفوائد على أساس التوزيع الزمني لها.

2.18 الإيجارات

في حال المجموعة الطرف المؤجر

يتم إدراج الموجودات المؤجرة للغير بموجب عقود إيجار تشغيلي - بخلاف الاستثمارات العقارية - ضمن بند الممتلكات والمعدات بالميزانية العمومية، ويتم استهلاكها على مدار الأعمار الإنتاجية للموجودات المشابهة لها. ويتم الاعتراف بالإيراد الناتج عن الإيجار على أساس القسط الثابت خلال مدة العقد.

في حال المجموعة الطرف المستأجر

يتم تبويب الإيجارات التي يظل المؤجر خلالها محتفظ بمعظم المخاطر والمنافع المرتبطة بالأصل المؤجر على أنها إيجارات تشغيلية. يتم تحميل بيان الدخل بتكاليف الإيجار التشغيلي للموجودات المستأجرة بواسطة الشركة بطريقة القسط الثابت على مدار مدة عقود الإيجار.

2.19 أعباء التمويل

يتم رسملة تكاليف الاقتراض التي تعزي مباشرة إلى تملك أو إنشاء أو إنتاج أصل مؤهل كجزء من ذلك الأصل. يتم تعليق رسملة تكاليف الاقتراض خلال الفترات الطويلة التي يحدث خلالها إعاقة للتطوير الفعلي. ويتم وقف الرسملة عندما تستكمل بشكل جوهري كافة النشاطات الضرورية لإعداد الأصل للاستخدام المزمع له. ويتم الاعتراف بتكاليف الاقتراض الأخرى كمصروفات في الفترة التي يتم تكبدها فيها.

3. إدارة المخاطر

1.3 الأدوات المالية

قامت المجموعة بتصنيف موجوداتها ومطلوباتها المالية كما في 31 ديسمبر 2008 و2007 على النحو التالي:

- موجودات مالية متاحة للبيع وتتمثل في الاستثمار في أسهم وحصص رأس مال شركات.
- موجودات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل وتتمثل في استثمارات في أسهم.
- قروض ومدينون وتتضمن الذمم والأرصدة المدينة الأخرى، والنقد والتقدم المعادل.
- المطلوبات المالية وتتضمن السندات المصدرة، والقروض والتسهيلات البنكية، والذمم والأرصدة الدائنة الأخرى.

2.3 المخاطر المالية

إن أنشطة المجموعة تعرضها لبعض المخاطر المالية وهي مخاطر السوق ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. تتم إدارة ومراقبة المخاطر المالية بواسطة الإدارة العليا بالمجموعة. أن أهم المخاطر التي تتعرض لها الشركة تتمثل فيما يلي:-

مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي مخاطر تحقق خسارة نتيجة التقلبات في القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية نتيجة التغيرات في أسعار السوق. تتضمن مخاطر السوق مخاطر العملات الأجنبية ومخاطر سعر الفائدة ومخاطر السعر. تقوم الإدارة العليا بالمجموعة بمراقبة وإدارة مخاطر السوق عن طريق المتابعة الدورية لظروف السوق من حيث تغير أسعار الصرف وأسعار الفائدة وأسعار السوق.

إيضاحات حول البيانات المالية

للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2008

مخاطر العملة الأجنبية

هو خطر التقلبات في القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية كنتيجة لتغيرات أسعار صرف العملات الأجنبية بما يؤثر على تدفقات المجموعة النقدية أو على تقييم الموجودات والمطلوبات ذات الطبيعة النقدية بالعملات الأجنبية. إن خطر العملات الأجنبية ينتج من المعاملات المستقبلية على الأدوات المالية المثبتة في البيانات المالية للشركة. تتعرض المجموعة لخطر العملات الأجنبية الناتج بشكل أساسي من التعامل في الأدوات المالية بالدولار الأمريكي.

تتمثل الموجودات المالية بالعملات الأجنبية كما في 31 ديسمبر فيما يلي:

| 2007 | 2008 | |
|-----------|-----------|--------------|
| 5,879,443 | 3,267,110 | دولار أمريكي |
| 667,312 | 399,566 | عملات أخرى |

وتتمثل المطلوبات المالية بالعملات الأجنبية كما في 31 ديسمبر فيما يلي:

| 2007 | 2008 | |
|---------|-----------|--------------|
| 203,272 | 73,597 | دولار أمريكي |
| 27,298 | 9,087,298 | عملات أخرى |

في حالة انخفاض أو زيادة الدولار الأمريكي والعملات الأخرى (مقابل الدينار الكويتي بنسبة 10 % كما في 31 ديسمبر 2007-2008) فإن صافي الربح المجموعة (قبل حصة المؤسسة الكويت للتقدم العلمي، وضريبة دعم العمالة، والزكاة) كان سوف يتغير على النحو التالي:

| 2007 | 2008 | |
|---------|-----------|--------------|
| 555,823 | 289,082 | دولار أمريكي |
| 28,029 | 868,773 | عملات أخرى |
| 583,852 | 1,157,855 | |

إن تلك الزيادة أو النقص في صافي الربح ناتجة عن تغير صافي الربح بفروق التقييم الناتج عن وجود أرصدة بالعملات الأجنبية ضمن النقد والنقد المعادل، والاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل، والذمم والأرصدة المدينة الأخرى.

تقوم المجموعة بصفة دورية بمراقبة أسعار العملات الأجنبية أمام الدينار الكويتي لمعرفة الأثر على بياناتها المالية واتخاذ الإجراءات اللازمة.

مخاطر سعر الفائدة

هو خطر التقلبات في القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية كنتيجة لتغيرات أسعار الفائدة بالسوق.

حيث أن المجموعة ليس لديها موجودات مالية هامة كما في 31 ديسمبر 2008 محملة بأسعار فائدة، فإن موجودات المجموعة ليست معرضة لذلك الخطر. إن المجموعة معرضة لمخاطر سعر الفائدة نظراً لاحتفاظها بالمطلوبات التالية:

- سندات مصدرة (إيضاح 18).

- قروض وتسهيلات بنكية (إيضاح 17).

إن المطلوبات المالية المحملة بأسعار فائدة ثابتة تعرض المجموعة إلى خطر القيمة العادلة الناتج عن التغير في أسعار الفائدة. كما أن المطلوبات المالية المحملة بأسعار فائدة متغيرة تعرض المجموعة لخطر التقلبات في التدفقات النقدية الناتجة عن التغير في أسعار الفائدة.

بتاريخ 31 ديسمبر 2007 و2008، فيما لو كانت أسعار الفائدة ارتفعت بمقدار 1 % كان ذلك سوف يؤدي إلى انخفاض صافي أرباح السنة (قبل حصة المؤسسة الكويت للتقدم العلمي، وضريبة دعم العمالة، والزكاة) بمبلغ 594,536 دينار كويتي تقريباً (عام 2007 بمبلغ 364,000 دينار كويتي تقريباً). ويرجع ذلك إلى زيادة الفوائد التمويلية المستحقة على السندات المصدرة والقروض والتسهيلات البنكية.

تقوم إدارة المجموعة بمتابعة وإدارة تلك المخاطر عن طريق المتابعة الدورية لأسعار الفائدة بالسوق.

إيضاحات حول البيانات المالية

للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2008

مخاطر السعر

ويتمثل في خطر تقلب القيمة العادلة لأداة مالية أو للتدفقات النقدية المستقبلية كنتيجة لتقلبات أسعار السوق (بخلاف تلك الناتجة عن مخاطر سعر صرف العملات ومخاطر سعر الفائدة). تتعرض المجموعة لخطر التقلبات في الأدوات المالية نظراً لامتلاكها استثمارات يتم تصنيفها بالميزانية العمومية كموجودات متاحة للبيع وموجودات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل.

تتضمن استثمارات المجموعة كما في 31 ديسمبر 2008 و2007 والتي تم تصنيفها كموجودات مالية متاحة للبيع مبلغ 7,978,729 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2008 (6,190,147 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2007) تتمثل في أسهم غير مدرجة تم إثباتها بالتكلفة. في حين أن كافة استثمارات المجموعة كما في 31 ديسمبر 2008 و2007 والتي تم تصنيفها كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل تتمثل في أسهم مدرجة. تقوم إدارة المجموعة بمتابعة وإدارة ذلك الخطر عن طريق:

- قيام إدارة المجموعة بمراقبة أسعار الأسواق بشكل دوري مع إتباع استراتيجية التنوع في استثماراتها.
- الاستثمار في أسهم شركات ذات مراكز مالية جيدة تحقق إيرادات تشغيلية وتوزيعات نقدية عالية.

تتوقع إدارة المجموعة أن الأثر على حقوق الملكية وصافي الربح (قبل حصة المؤسسة الكويت للتقدم العلمي، وضريبة دعم العمالة، والزكاة) نتيجة تغير القيمة العادلة للأدوات المالية في حقوق الملكية والتي تم تبويبها كاستثمارات متاحة للبيع / واستثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل نتيجة زيادة/ انخفاض بواقع 5% بمؤشرات الأسهم (مع افتراض ثبات باقي العوامل الأخرى) هو على النحو التالي:

| مؤشر السوق | | الأثر على صافي الربح |
|-----------------------------|------|----------------------|
| | | 2008 |
| سوق الكويت للأوراق المالية | 2007 | 835,000 |
| سوق القاهرة للأوراق المالية | 2008 | 298,681 |
| | | 111,899 |
| | | 229,000 |
| | | 410,580 |
| | | 1,064,000 |

مخاطر الائتمان

إن خطر الائتمان هو خطر احتمال عدم قدرة أحد أطراف الأداة المالية على الوفاء بالتزاماته مسبباً خسارة مالية للطرف الأخرى. إن خطر الائتمان مركز بشكل كبير في الذمم المدينة، والنقد والتفقد المعادل. تقوم المجموعة بمراقبة وإدارة تلك المخاطر عن طريق:

- التعامل مع عملاء ذوي ملاءة مالية وسمعة طيبة.
- التعامل مع مؤسسات مالية ذات تصنيف ائتماني عالي.

وترى إدارة المجموعة أن أقصى تعرض لمخاطر الائتمان كما في 31 ديسمبر هو كما يلي:

| مؤشر السوق | | الأثر على صافي الربح |
|----------------------------------|------|----------------------|
| | | 2008 |
| ذمم وأرصدة مدينة أخرى (إيضاح 10) | 2007 | 6,732,695 |
| النقد والتفقد المعادل (إيضاح 12) | 2008 | 3,592,291 |
| | | 988,177 |
| | | 1,374,050 |
| | | 4,580,468 |
| | | 8,106,745 |

مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في عدم قدرة المجموعة على الوفاء بالتزاماتها المالية عند استحقاقها. إن إدارة خطر السيولة تتمثل في شكل أساسي في الاحتفاظ برصيد كافي من النقد والأدوات المالية عالية السيولة وإتاحة الموارد المالية لتلبية احتياجات المجموعة من السيولة.

إيضاحات حول البيانات المالية

للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2008

فيما يلي بيان يوضح تواريخ استحقاق الالتزامات المالية على المجموعة:

| 31 ديسمبر 2008 | | | | | |
|----------------|-----------------|-------------------------------|---------------------------|------------|----------------------------------|
| المجموع | أكثر من 5 سنوات | أكثر من سنتين وأقل من 5 سنوات | أكثر من سنة وأقل من سنتين | خلال سنة | |
| | | | | - | |
| 78,349,537 | 1,000,000 | 12,766,000 | 6,624,000 | 57,959,537 | قروض وتسهيلات بنكية (إيضاح 17) |
| 21,500,000 | - | - | - | 21,500,000 | سندات مصدرة (إيضاح 18) |
| 5,631,797 | - | - | - | 5,631,797 | ذمم وأرصدة دائنة أخرى (إيضاح 19) |

| 31 ديسمبر 2007 | | | | | |
|----------------|-----------------|-------------------------------|---------------------------|------------|----------------------------------|
| المجموع | أكثر من 5 سنوات | أكثر من سنتين وأقل من 5 سنوات | أكثر من سنة وأقل من سنتين | خلال سنة | |
| | | | | | |
| 26,825,383 | 7,835,507 | 3,236,757 | 622,500 | 15,130,619 | قروض وتسهيلات بنكية (إيضاح 17) |
| 21,349,000 | - | - | - | 21,349,000 | سندات مصدرة (إيضاح 18) |
| 4,083,152 | - | - | - | 4,083,152 | ذمم وأرصدة دائنة أخرى (إيضاح 19) |

تقوم إدارة المجموعة بتسهيل عمليات التمويل عن طريق توفير تسهيلات ائتمانية من خلال الارتباطات الائتمانية مع بنوك، كما تقوم الإدارة بمتابعة احتياطي السيولة بالمجموعة عن طريق التدفقات النقدية المتوقعة. وفيما يلي احتياطي السيولة المتوقع كما في 31 ديسمبر 2008 :

| 2009 | |
|------------------|---|
| 988,177 | النقد والنقد المعادل أول المدة (إيضاح 12) |
| 7,000,000 | تسهيلات وقروض بنكية غير مستخدمة |
| 4,000,000 | متحصلات النشاط |
| (10,000,000) | مدفوعات النشاط |
| (500,000) | تسديدات توزيعات |
| <u>1,488,177</u> | |

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2008 زاد الجزء المتداول من القروض والتسهيلات البنكية بنسبة كبيرة وذلك لمواجهة الإنفاق على عقارات المجموعة قيد التطوير. كما قامت المجموعة أيضاً خلال السنة بإعادة تصنيف بعض استثماراتها من خلال بيان الدخل والتي كانت مدرجة ضمن الموجودات المتداولة إلى استثمارات متاحة للبيع ضمن الموجودات غير المتداولة مما أدى إلى نقص الموجودات المتداولة للشركة كما في 31 ديسمبر 2008. وقد نتج عن ذلك زيادة مطلوبات المجموعة المتداولة عن موجوداتها المتداولة كما في 31 ديسمبر 2008 بشكل هام. وفي سبيل مواجهة ذلك تقوم المجموعة بدراسة ما يلي:

- إصدار سندات جديدة للشركة العربية العقارية لمدة خمس سنوات بقيمة 24,000,000 دينار كويتي لتستحق في عام 2014 يتم من خلالها سداد مديونية سندات بيت الاستثمار العالمي القائمة كما في 31 ديسمبر 2008.

- إعادة هيكلة قروض بنك الخليج لقروض طويلة الأجل من 3 إلى 5 سنوات.

إيضاحات حول البيانات المالية

للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2008

1.3 إدارة مخاطر رأس المال

إن أهداف المجموعة عند إدارة رأس المال هو حماية قدرتها على الاستمرارية بهدف توفير عائد للمساهمين ومنافع للمستفيدين الآخرين. وللإبقاء على أو تعديل هيكل رأس المال، قد تعدل المجموعة التوزيعات للمساهمين، أو تقوم بإصدار أسهم جديدة أو تبيع أصول لتخفيض ديونها. كما تقوم المجموعة بمتابعة رأس المال على أساس نسب المديونية إلى إجمالي رأس المال. إن نسبة المديونية إلى إجمالي رأس المال كما في 31 ديسمبر هي على النحو التالي:

| 2007 | 2008 | |
|-------------|-------------|---|
| 21,455,154 | 73,149,537 | إجمالي القروض والتسهيلات البنكية (إيضاح 17) |
| 20,000,000 | 19,958,558 | سندات مصدرة (إيضاح 18) |
| (1,374,050) | (988,177) | ناقصاً: النقد والنقد المعادل (إيضاح 12) |
| 40,081,104 | 92,119,918 | صافي الديون |
| 79,525,507 | 65,192,982 | إجمالي حقوق الملكية |
| 119,606,611 | 157,312,900 | إجمالي رأس المال |
| %33.51 | %58.56 | نسبة الديون إلى إجمالي رأس المال |

إن زيادة نسبة الديون إلى إجمالي رأس المال خلال 2008 ترجع بصورة رئيسية إلى زيادة إجمالي القروض والتسهيلات البنكية بنسبة أكبر من الزيادة في رأس المال.

وفي سبيل الحفاظ على هيكل رأس مال يحقق أغراض المجموعة بما يتناسب مع حجم المجموعة وتوسعاتها المستقبلية وفي نفس الوقت الاحتفاظ بأقل نسبة مديونية إلى إجمالي رأس المال، قامت الشركة الام خلال 2008 بزيادة رأس المال على النحو التالي بتوزيع أسهم منحة بنسبة 5 % من رأس المال المدفوع وقدرها (23,122,232 سهم) بما يعادل 5 سهم لكل 100 سهم على المساهمين.

إيضاحات حول البيانات المالية

للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2008

4. ممتلكات ومنشآت ومعدات

| الإجمالي | سيارات | أثاث وتجهيزات الشركة | أثاث وتجهيزات الفنادق | مبنى فندق هوليداي إن (الكويت) | مبنى فندق روتانا (الشارقة) |
|----------------------------------|----------|----------------------|-----------------------|-------------------------------|----------------------------|
| كما في 1 يناير 2007 | | | | | |
| 15,785,455 | 57,360 | 179,922 | 1,992,426 | 9,731,986 | 3,823,761 |
| (2,567,824) | (23,562) | (110,034) | (903,980) | (463,288) | (1,066,960) |
| 13,217,631 | 33,798 | 69,888 | 1,088,446 | 9,268,698 | 2,756,801 |
| السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2007 | | | | | |
| 13,217,631 | 33,798 | 69,888 | 1,088,446 | 9,268,698 | 2,756,801 |
| 185,800 | - | 26,741 | 101,243 | 57,816 | - |
| (809,261) | (18,929) | (22,185) | (169,654) | (404,881) | (193,612) |
| 12,594,170 | 14,869 | 74,444 | 1,020,035 | 8,921,633 | 2,563,189 |
| كما في 1 يناير 2008 | | | | | |
| 15,971,255 | 57,360 | 206,663 | 2,093,669 | 9,789,802 | 3,823,761 |
| (3,377,085) | (42,491) | (132,219) | (1,073,634) | (868,169) | (1,260,572) |
| 12,594,170 | 14,869 | 74,444 | 1,020,035 | 8,921,633 | 2,563,189 |
| السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2008 | | | | | |
| 12,594,170 | 14,869 | 74,444 | 1,020,035 | 8,921,633 | 2,563,189 |
| 402,112 | 3,950 | 280,947 | 117,215 | - | - |
| (179) | - | (179) | - | - | - |
| (856,686) | (11,606) | (63,852) | (216,960) | (406,157) | (158,111) |
| 12,139,417 | 7,213 | 291,360 | 920,290 | 8,515,476 | 2,405,078 |

- إن مبنى فندق هوليداي إن (الكويت) بقيمة دفترية 8,515,476 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2008 (لاشيء دينار كويتي 31 ديسمبر 2007) مرهون لصالح أحد البنوك المحلية كضمان لقروض وتسهيلات بنكية (إيضاح 17).

- إن مبنى فندق روتانا (الشارقة) بقيمة دفترية 2,405,078 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2008 (لاشيء دينار كويتي 31 ديسمبر 2007) مرهون لصالح إحدى البنوك الخارجية لضمان لقروض وتسهيلات بنكية (إيضاح 17).

إيضاحات حول البيانات المالية

للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2008

5. عقارات قيد التطوير

| 2007 | 2008 | |
|-------------|-------------|---|
| 28,818,861 | 43,396,899 | الرصيد في بداية السنة |
| 15,859,147 | 53,228,280 | الإضافات |
| - | 370,000 | محول من استثمارات عقارية (إيضاح 6) |
| (1,281,109) | (2,938,577) | محول إلى الاستثمارات العقارية (إيضاح 6) |
| 43,396,899 | 94,056,602 | الرصيد في نهاية السنة |

إن بعض العقارات قيد التطوير بقيمة دفترية 30,994,017 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2008 (20,723,267 دينار كويتي - 31 ديسمبر 2007) مرهونة لصالح أحد البنوك المحلية كضمان لقروض وتسهيلات بنكية (إيضاح 17). كذلك تتضمن عقارات قيد التطوير بقيمة دفترية 10,403,714 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2008 (8,123,300 دينار كويتي - 31 ديسمبر 2007) مرهونة لصالح شركة استثمارية محلية مقابل سندات مصدرة خلال عام 2003 (إيضاح 18).

6. استثمارات عقارية

| 2007 (المعدل) | 2008 | |
|---------------|------------|---|
| 16,193,959 | 10,831,135 | الرصيد كما في 1 يناير |
| 48,454 | - | الإضافات خلال العام |
| - | (370,000) | المحول إلى عقارات قيد التطوير (إيضاح 5) |
| 1,281,109 | 2,938,577 | المحول من عقارات قيد التطوير (إيضاح 5) |
| (8,701,025) | (150,000) | الاستبعادات خلال العام |
| (383,259) | - | إهلاك العام |
| 2,391,897 | 4,542,288 | التغير في القيمة العادلة |
| 10,831,135 | 17,792,000 | الرصيد كما في 31 ديسمبر |

قامت المجموعة خلال عام 2008، بتغير سياستها المحاسبية فيما يتعلق بالاستثمارات العقارية لتصبح وفقاً للقيمة العادلة بدلاً من سياسة التكلفة (إيضاح 2.1). تم تعديل رصيد الأرباح المرحلة أول المدة بمبلغ 2,391,897 دينار كويتي والذي يتمثل في التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية كما في 1 يناير 2007 وتعديل رقم المقارنة للاستثمارات العقارية بذات القيمة كما في 31 ديسمبر 2007.

- تتضمن الاستثمارات العقارية استثمارات بقيمة دفترية 3,045,000 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2008 (3,200,000 دينار كويتي - 31 ديسمبر 2007) مرهونة لصالح أحد البنوك المحلية كضمان لقروض وتسهيلات بنكية (إيضاح 17).

- إن بعض الاستثمارات العقارية البالغ قيمتها الدفترية 8,000,000 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2008 (4,250,000 دينار كويتي - 31 ديسمبر 2007) مرهونة لصالح شركة استثمارية محلية مقابل سندات مصدرة خلال عام 2003 (إيضاح 18).

7. استثمارات في شركات زميلة

| 2007 | 2008 | نسبة المساهمة | بلد التأسيس | أسم الشركة |
|------------|------------|---------------|-----------------------|--|
| 21,974,199 | 21,936,310 | 17.22 % | الكويت | شركة السينما الكويتية الوطنية (ش.م.م) |
| 635,004 | 1,863,313 | 25 % | جمهورية مصر العربية | شركة شارب دريمز للتنمية العقارية (ش.م.م) |
| - | 1,456,009 | 25 % | دولة الإمارات المتحدة | شركة ليان العقارية (ذ.م.م) |
| 22,609,203 | 25,255,632 | | | |

تبلغ نسبة مساهمة الشركة في شركة السينما الكويتية الوطنية 17.22 % كما في 31 ديسمبر 2008 (17.22 % كما في 31 ديسمبر 2007) وقد تم تصنيفها كشركة زميلة نظراً لوجود تمثيل مؤثر للشركة في مجلس إدارة الشركة الزميلة.

إيضاحات حول البيانات المالية

للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2008

فيما يلي بيان بحركة الاستثمار في شركات زميلة خلال العام:

| 2007 | 2008 | |
|-------------------|-------------------|---|
| 21,144,335 | 22,609,203 | الرصيد كما في 1 يناير |
| 657,235 | 2,684,318 | المدفوع لاقتناء شركات زميلة |
| 1,580,518 | 819,725 | نصيب المجموعة من في نتائج أعمال شركات زميلة |
| (835,330) | (487,276) | توزيعات نقدية من الشركة الزميلة |
| 62,445 | (370,338) | نصيب المجموعة من احتياطات شركات زميلة |
| <u>22,609,203</u> | <u>25,255,632</u> | الرصيد كما في 31 ديسمبر |

بلغ إجمالي موجودات ومطلوبات شركة السينما الكويتية الوطنية كما في 31 ديسمبر 2008 وإيراداتها وصافي ربحها عن السنة المنتهية في ذلك التاريخ 62,308,496 دينار كويتي، 17,194,930 دينار كويتي، 28,896,061 دينار كويتي، 4,706,798 دينار كويتي على التوالي (65,892,351 دينار كويتي، 20,498,329 دينار كويتي، 20,512,623 دينار كويتي، 9,081,457 دينار كويتي على التوالي- 2007).

- إن شركة شارم دريمز للتنمية العقارية تم تأسيسها في يوليو 2007، ولا توجد لها بيانات مالية متاحة حتى تاريخ إعداد هذه البيانات المالية المجمعة.
- إن شركة ليان العقارية تم تأسيسها في مارس 2008، ولم تبدأ نشاطها بعد ولا توجد لها بيانات مالية متاحة حتى تاريخ إعداد هذه البيانات المالية المجمعة.

- تتضمن الاستثمارات في شركات زميلة شهرة بمبلغ 6,618,263 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2008 (6,618,263 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2007).

- بلغت القيمة السوقية للاستثمار في شركة السينما الكويتية الوطنية مبلغ 16,880,626 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2008 (16,149,713 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2007).

- يتضمن رصيد الاستثمار في شركة السينما الكويتية الوطنية أسهم مرهونة مقابل سندات مصدرة بقيمة دفترية 19,853,053 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2008 (19,908,000 دينار كويتي- 31 ديسمبر 2007) - (إيضاح 18).

- إن الاستثمارات في شركات زميلة لا يتفق مع ما هو وارد ضمن أغراض الشركة الأم.

إيضاحات حول البيانات المالية

للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2008

8. استثمارات متاحة للبيع

تتمثل الحركة على الاستثمارات المتاحة للبيع فيما يلي :-

| 2007 | 2008 | |
|-----------|--------------|--|
| 5,024,157 | 6,190,143 | الرصيد في 1 يناير |
| 1,461,186 | 1,788,586 | إضافات |
| (295,200) | - | استبعادات |
| - | 19,469,793 | المحول من الاستثمارات المالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل |
| - | (11,261,384) | التغير في القيمة العادلة |
| 6,190,143 | 16,187,138 | الرصيد في 31 ديسمبر |

يتمثل رصيد الاستثمارات المتاحة للبيع كما في 31 ديسمبر فيما يلي:

| 2007 | 2008 | |
|-----------|------------|----------------|
| - | 8,208,409 | أسهم مدرجة |
| 6,190,143 | 7,978,729 | أسهم غير مدرجة |
| 6,190,143 | 16,187,138 | |

تتضمن الاستثمارات المتاحة للبيع استثمارات بمبلغ 7,978,729 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2008، لم تتمكن الشركة من تحديد القيمة العادلة لتلك الاستثمارات بصورة موثوق بها، حيث إنه لا يوجد سوق نشط لها ولا توجد معاملة حديثة توفر دليلاً على القيمة العادلة الحالية لتلك الاستثمارات، ولذلك تم إدراجها بالتكلفة ناقصاً الانخفاض في القيمة (6,190,143 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2007).

تتمثل قيمة الاستثمارات المتاحة للبيع كما في 31 ديسمبر في العملات التالية:

| 2007 | 2008 | |
|-----------|------------|------------------|
| 5,504,958 | 13,263,975 | الدينار الكويتي |
| 300,889 | 2,538,866 | الدولار الأمريكي |
| 384,296 | 384,296 | عملات أخرى |
| 6,190,143 | 16,187,138 | |

إن بعض الاستثمارات المتاحة للبيع بقيمة دفترية 13,879,883 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2008 (4,074,584 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2007) لا يتفق مع ما هو وارد ضمن أغراض الشركة الأم.

- خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2008، قامت المجموعة بإعادة تصنيف بعض الاسهم المسعرة والمصنفة كاستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل إلى استثمارات متاحة للبيع وفق آخر تعديلات على المعيار (39) «الأدوات المالية»، وقد تم إعادة التصنيف لبعض استثماراتها اعتباراً من 1 يوليو 2008 والبعض الآخر اعتباراً من 1 أكتوبر 2008. بلغت القيمة الدفترية لتلك الاستثمارات 8,208,409 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2008، هذا وقد بلغت الخسائر غير المحققة الناتجة عن تلك الاستثمارات 11,261,384 دينار كويتي خلال الفترة المنتهية في 31 ديسمبر 2008 تم إثباتها ضمن حقوق الملكية علماً بأن الخسائر غير المحققة المثبتة خلال الفترة المنتهية حتى تاريخ إعادة التقييم لنفس الاستثمارات المعاد تبويبها كانت قد بلغت 937,480 دينار كويتي والتي تم إثباتها ببيان الدخل.

- يتضمن رصيد الاستثمارات المتاحة للبيع كما في 31 ديسمبر 2008 أسهم بقيمة 3,651,647 دينار كويتي مرهونة مقابل سندات (لاشيء كما في 31 ديسمبر 2007).

- يتضمن رصيد الاستثمارات المتاحة للبيع كما في 31 ديسمبر 2008 استثمارات بقيمة دفترية 1,937,128 دينار كويتي مرهونة مقابل قروض وتسهيلات بنكية ممنوحة من إحدى البنوك المحلية (لاشيء كما في 31 ديسمبر 2007).

إيضاحات حول البيانات المالية

للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2008

9. أراضي وعقارات بغرض المتاجرة

| 2007 | 2008 | |
|-------------|-------------|-------------------------|
| 2,776,548 | 1,826,440 | التكلفة في 1 يناير |
| 19,216 | 106,500 | إضافات خلال العام |
| (969,324) | - | استبعادات |
| 1,826,440 | 1,932,940 | التكلفة في 31 ديسمبر |
| (1,698,802) | (1,698,802) | مخصص الانخفاض في القيمة |
| 127,638 | 234,138 | |

10. ذمم وأرصدة مدينة أخرى

| 2007 | 2008 | |
|-----------|-----------|-----------------------------------|
| 515,138 | 802,147 | ذمم مدينة |
| 22,256 | 20,507 | ذمم موظفين |
| 5,763,009 | 1,267,837 | مدينو بيع استثمارات عقارية |
| 140,667 | 655,736 | مستحق من أطراف ذات صلة (إيضاح 24) |
| 97,407 | 713,009 | المسدد تحت حساب شراء استثمارات |
| 35,670 | 3,155 | إيرادات مستحقة |
| 140,474 | 114,363 | مصرفوات مدفوعة مقدماً |
| 18,074 | 15,537 | أرصدة مدينة أخرى |
| 6,732,695 | 3,592,291 | |

إن كافة أرصدة الذمم والأرصدة المدينة الأخرى بالدينار الكويتي. إن القيمة الدفترية للذمم والأرصدة المدينة الأخرى تقارب قيمتها العادلة. - إن البنود الأخرى ضمن الذمم والأرصدة المدينة الأخرى، لا تتضمن موجودات واجبة التخفيض. إن أقصى مبلغ يتعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ البيانات المالية هو القيمة العادلة لكل بند من بنود الذمم المذكورة أعلاه. لا تحتفظ المجموعة بأية ضمانات للتحويل. تتمثل القيمة الدفترية للذمم والأرصدة المدينة الأخرى في العملات التالية :-

| 2007 | 2008 | |
|-----------|-----------|--------------|
| 5,482,840 | 2,586,711 | دينار كويتي |
| 963,009 | 713,009 | دولار أمريكي |
| 286,846 | 292,571 | عملات أخرى |
| 6,732,695 | 3,592,291 | |

11. استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل

| 2007 | 2008 | |
|------------|--------|-------------|
| 16,708,692 | 3,181 | أسهم محلية |
| 4,586,664 | 7,631 | أسهم خارجية |
| 21,295,356 | 10,812 | |

يتضمن رصيد الاستثمارات المالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل كما في 31 ديسمبر 2008 استثمارات بقيمة دفترية لاشيء دينار كويتي (5,267,354 دينار كويتي- 31 ديسمبر 2007) مرهونة مقابل قروض وتسهيلات بنكية ممنوحة من أحد البنوك المحلية (إيضاح 17). - يتضمن رصيد الاستثمارات المالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل كما في 31 ديسمبر 2007 أسهم بقيمة دفترية لاشيء دينار كويتي مرهونة مقابل سندات (9,929,400 دينار كويتي- 31 ديسمبر 2007) (إيضاح 18). - إن بعض الاستثمارات المالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل البالغ قيمتها لاشيء دينار كويتي (20,407,273 دينار كويتي- 31 ديسمبر 2007) لا يتفق مع ما هو وارد ضمن أغراض الشركة.

إيضاحات حول البيانات المالية

للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2008

12. النقد والنقد المعادل

| 2007 | 2008 | |
|------------------|----------------|--|
| 29,679 | 13,610 | نقدية بالصندوق |
| 1,038,752 | 756,130 | حسابات جارية لدى البنوك |
| 121,563 | 215,657 | ودائع لأجل (تستحق خلال فترة أقل من ثلاث أشهر) |
| 184,056 | 2,780 | نقد لدى محافظ استثمارية |
| <u>1,374,050</u> | <u>988,177</u> | |

13. رأس المال

بتاريخ 28 أبريل 2008، اعتمدت الجمعية العمومية لمساهمي الشركة الأم زيادة رأس مال الشركة الأم من 46,244,443 دينار كويتي إلى 48,556,666 دينار كويتي وذلك عن طريق توزيع أسهم منحة بواقع 5 % من رأس المال، ليصبح رأس مال الشركة الأم المصدر والمدفوع 48,556,666 دينار كويتي موزعة على 485,566,665 سهم قيمة السهم 100 فلس وجميع الأسهم نقدية. وقد تم التأشير في السجل التجاري بتلك الزيادة بتاريخ 28 مايو 2008. وبذلك يصبح رأس مال الشركة الأم المصدر والمدفوع كما يلي:

| 2007 | 2008 | |
|-------------|-------------|----------------------|
| 46,244,443 | 48,556,666 | رأس المال المصدر |
| 462,444,433 | 485,566,660 | عدد الأسهم (سهم) |
| 100 | 100 | القيمة الاسمية (فلس) |
| 46,244,443 | 48,556,666 | رأس المال المدفوع |

14. أسهم الخزنة

| 2007 | 2008 | |
|-----------|-----------|-----------------------|
| 7,200,109 | 4,399,964 | عدد الأسهم (سهم) |
| 1.56 % | 0.91 % | النسبة للأسهم المصدرة |
| 1,228,585 | 714,784 | التكلفة |
| 1,051,216 | 228,798 | القيمة السوقية |

15. الاحتياطي الإيجابي

وفقاً لمتطلبات قانون الشركات التجارية لعام 1960 وتعديلاته والنظام الأساسي للشركة يجب تحويل 10 % من صافي ربح السنة إلى حساب الاحتياطي الإيجابي ويجوز للشركة وقف التحويل للاحتياطي الإيجابي إذا بلغ رصيد الاحتياطي 50 % من رأس المال المدفوع. لا يجوز استخدام هذا الاحتياطي إلا لتوزيع أرباح تصل إلى 5 % من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا تسمح فيها الأرباح بمثل هذه التوزيعات.

16. الاحتياطي الاختياري

وفقاً للنظام الأساسي للشركة يتم تحويل 10 % من صافي ربح السنة إلى الاحتياطي الاختياري ويجوز وقف هذا التحويل بقرار من الجمعية العامة بناء على اقتراح مجلس الإدارة. لا يوجد أي قيود على توزيع الاحتياطي الاختياري.

إيضاحات حول البيانات المالية

للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2008

17. قروض وتسهيلات بنكية

| 2007 | 2008 | |
|------------|------------|--------------------|
| | | الجزء المتداول |
| 14,455,154 | 16,431,703 | سحب على المكشوف |
| - | 36,327,833 | قروض |
| 14,455,154 | 52,759,536 | |
| | | الجزء غير المتداول |
| 7,000,000 | 20,390,000 | قروض |
| 21,455,154 | 73,149,536 | |

إن القروض والتسهيلات ممنوحة من أحد البنوك المحلية بفائدة سنوية تتراوح بين 2.25% إلى 3.5% فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي (4.2% إلى 3% فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي كما في 31 ديسمبر 2007) إن هذه القروض ممنوحة مقابل رهن الموجودات التالية:

| 2007 | 2008 | |
|------------|------------|---|
| 8,921,633 | 10,920,554 | ممتلكات ومُنشآت ومعدات (إيضاح 4) |
| 20,723,267 | 30,994,017 | عقارات قيد التطوير (إيضاح 5) |
| 3,200,000 | 3,045,000 | استثمارات عقارية (إيضاح 6) |
| - | 1,937,128 | استثمارات متاحة للبيع (إيضاح 8) |
| 5,267,354 | - | استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل (إيضاح 11) |
| 38,112,254 | 46,896,699 | |

إن تواريخ الاستحقاق للقروض والتسهيلات البنكية الممنوحة للشركة على النحو التالي :

| 2007 | 2008 | |
|------------|------------|----------------------------------|
| - | 51,259,536 | أقل من 6 شهور |
| 14,455,154 | 1,500,000 | من 6 إلى 12 شهر |
| 14,455,154 | 52,759,536 | الجزء المتداول |
| 1,500,000 | 19,390,000 | من 1 إلى 5 سنوات |
| 5,500,000 | 1,000,000 | أكثر من 5 سنوات |
| 7,000,000 | 20,390,000 | الجزء غير المتداول |
| 21,455,154 | 73,149,536 | إجمالي القروض والتسهيلات البنكية |

18. سندات مصدرة

يتمثل الرصيد البالغ 19,958,558 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2008 (20,000,000 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2007) في قيمة سندات الشركة المصدرة للاكتتاب العام لحامله خلال عام 2003 موزعة على شريحتين، الشريحة الأولى بمبلغ 10,000,000 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2008 (10,000,000 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2007) بقيمة اسمية 5,000 دينار كويتي وبفائدة ثابتة 5.75% تدفع كل ستة أشهر، والشريحة الثانية بمبلغ 9,958,558 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2008 (10,000,000 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2007) بقيمة اسمية 5,000 دينار كويتي بفائدة متغيرة تبلغ 1.75% فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي تدفع كل ستة أشهر، تستحق تلك السندات بعد خمس سنوات من تاريخ الإصدار. وفقاً لقرار الهيئة الموحدة لحملة السندات بتاريخ 21 ديسمبر 2008، تم الموافقة على الآتي:-

- تمديد تاريخ استحقاق السندات لمدة ستة أشهر لتستحق في 24 يونيو 2009 بدلاً من 24 ديسمبر 2008.

- زيادة مقدار الفائدة السنوية الثابتة عن الشريحة الأولى من السندات من 5.75% لتصبح 7.5% عن فترة الستة أشهر المتبقية.

- زيادة مقدار الفائدة السنوية المتغيرة عن الشريحة الثانية من السندات 1.75% فوق سعر خصم البنك المركزي الكويتي لتصبح 2.25% فوق سعر خصم البنك المركزي الكويتي عن فترة الستة أشهر المتبقية.

إيضاحات حول البيانات المالية

للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2008

السندات المصدرة مضمونة بما يلي :

| 2007 | 2008 | |
|-------------------|-------------------|---|
| 8,123,300 | 10,403,714 | عقارات قيد التطوير (إيضاح 5) |
| 4,250,000 | 8,000,000 | استثمارات عقارية (إيضاح 6) |
| 19,908,000 | 19,853,053 | استثمارات في شركات زميلة (إيضاح 7) |
| - | 3,651,647 | استثمارات متاحة للبيع (إيضاح 8) |
| 9,929,400 | - | استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل (إيضاح 11) |
| <u>42,210,400</u> | <u>41,908,414</u> | |

19. ذمم وأرصدة دائنة أخرى

| 2007 | 2008 | |
|------------------|------------------|--------------------------------|
| 1,273,674 | 3,130,970 | ذمم تجارية |
| 731,669 | 1,028,979 | دائنو توزيعات |
| 438,422 | 393,969 | مصاريق وأجازات مستحقة |
| 290,791 | 218,766 | حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي |
| 298,863 | 236,137 | ضريبة دعم العمالة الوطنية |
| 2,555 | - | زكاة |
| 25,000 | - | مكافأة أعضاء مجلس الإدارة |
| 144,225 | 463,099 | إيرادات مقدمة |
| 177,344 | 159,877 | أرصدة دائنة أخرى |
| <u>3,382,543</u> | <u>5,631,797</u> | |

20. (خسائر) / أرباح استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل

| 2007 | 2008 | |
|----------------|------------------|--------------------------|
| 4,427 | (166,389) | (خسائر) / أرباح تداول |
| 649,617 | (938,041) | التغير في القيمة العادلة |
| 280,610 | 276,438 | توزيعات نقدية |
| <u>934,654</u> | <u>(827,992)</u> | |

21. تكلفة العمالة

| 2007 | 2008 | |
|----------------|----------------|-------------------------------|
| 392,112 | 288,272 | رواتب وأجور |
| 98,343 | 38,327 | مكافأة نهاية الخدمة والأجازات |
| 295,986 | 46,832 | أخرى |
| <u>786,441</u> | <u>373,431</u> | |
| <u>28</u> | <u>18</u> | عدد الموظفين (موظف) |

إيضاحات حول البيانات المالية

للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2008

22. ربحية السهم

| 2007 | 2008 | |
|-------------|-------------|--|
| 5,654,837 | 70,100 | صافي ربح السنة |
| 478,006,540 | 479,286,971 | المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة (سهم) |
| 11.83 | 0.15 | ربحية السهم (فلس) |

تم إعادة احتساب ربحية السهم عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2007 طبقاً لمتطلبات معيار المحاسبة الدولي رقم (33) «ربحية السهم» حيث قامت الشركة الأم خلال العام بإصدار أسهم منحة (إيضاح 23).

23. توزيعات الأرباح

بتاريخ 28 أبريل 2008، اعتمدت الجمعية العمومية لمساهمي الشركة الأم البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2007، كما تم اعتماد التوزيعات التالية:

- توزيع أرباح نقدية بواقع 7.5% من القيمة الاسمية للسهم.
 - توزيع أسهم منحة بواقع 5% من رأس المال المدفوع.
- يتم تسجيل توزيعات الأرباح في البيانات المالية المجمعة في تاريخ موافقة الجمعية العامة للمساهمين على التوزيع المقترح من قبل مجلس الإدارة. لم يقترح مجلس إدارة الشركة الأم المنعقد بتاريخ 31 مارس 2009 أية توزيعات عن عام 2008.

24. المعاملات مع الأطراف ذات الصلة

تعتبر الأطراف ذات صلة إذا كان أحدهما قادر على التحكم في الطرف الآخر وممارسة تأثيرها عليه في صنع قرارات مالية أو تشغيلية، في إطار النشاط الاعتيادي تضمنت معاملات المجموعة خلال السنة معاملات مع أطراف ذات صلة متمثلين في المساهمين والشركات التي يمتلكون حصصاً رئيسية فيها، والإدارة العليا للشركة الأم. وفيما يلي بيان بتلك المعاملات والأرصدة الناتجة عنها:

| 2007 | 2008 | |
|---------|-----------|--------------------------|
| | | بيان الدخل |
| 40,800 | 40,800 | مصاريف إيجارات |
| | | مزايا الإدارة العليا: |
| 114,000 | 62,250 | رواتب |
| 8,287 | - | مزايا أخرى |
| 2007 | 2008 | |
| | | الميزانية العمومية |
| 140,667 | 655,736 | المستحق من أطراف ذات صلة |
| 700,609 | 6,174,134 | المستحق لأطراف ذات صلة |

إيضاحات حول البيانات المالية

للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2008

25. تحليل القطاعات

يتم عرض المعلومات القطاعية فيما يتعلق بنشاطات الشركة. إن الشكل الأولي لقطاعات الأنشطة مبنية على أساس هيكل إدارة الشركة ونظام التقارير الداخلية. معلومات قطاعية أولية:

فيما يلي المعلومات المالية عن قطاعات النشاط التجاري:

| الإجمالي | | القطاع الفنادق | | القطاع العقاري | | |
|------------------|---------------|----------------|-----------|----------------|-----------|-------------------|
| 2007 | 2008 | 2007 | 2008 | 2007 | 2008 | |
| 6,157,958 | 2,548,194 | 4,618,339 | 1,119,719 | 1,539,619 | 1,428,475 | إيرادات القطاعات |
| (3,232,802) | (149,899) | (3,161,335) | (20,814) | (71,467) | (129,085) | تكاليف القطاعات |
| 2,925,156 | 2,398,295 | 1,457,004 | 1,098,905 | 1,468,152 | 1,299,390 | نتائج العمليات |
| 4,090,873 | 4,542,288 | - | - | 4,090,873 | 4,542,288 | إيرادات موزعة |
| (1,151,406) | (941,176) | (768,147) | (792,176) | (383,259) | (149,000) | مصاريف موزعة |
| (3,352,205) | (6,441,259) | | | | | مصاريف غير موزعة |
| 3,142,419 | 477,562 | | | | | إيرادات غير موزعة |
| <u>5,654,837</u> | <u>35,710</u> | | | | | صافي الربح |

القطاعات الجغرافية:

تمارس الشركة أنشطتها بصورة رئيسية بدولة الكويت، كما توجد بعض موجودات ومطلوبات الشركة في دول أخرى في الشرق الأوسط، تبلغ إجمالي تلك الموجودات والمطلوبات 54,533,916 دينار كويتي و9,440,634 دينار كويتي على التوالي كما في 31 ديسمبر 2008 (13,702,376 دينار كويتي و507,140 دينار كويتي على التوالي كما في 31 ديسمبر 2007).

26. التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية

| 2007 | 2008 | |
|------------------|------------------|---|
| 5,654,837 | 35,710 | صافي ربح السنة |
| | | تسويات: |
| 1,192,520 | 869,342 | استهلاكات وإطفاءات |
| - | 179 | أرباح بيع ممتلكات ومنشآت ومعدات |
| - | (4,542,288) | أرباح التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية |
| (3,518,973) | 149,000 | خسائر/ (أرباح) بيع استبعاد استثمارات عقارية |
| (1,580,518) | (819,725) | حصة المجموعة من نتائج أعمال شركات زميلة |
| (296,192) | (104,940) | أرباح استثمارات متاحة للبيع |
| (934,654) | 827,992 | خسائر/ (أرباح) استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل |
| 2,038,476 | 5,220,872 | مصاريف تمويلية |
| 2,555,496 | 1,636,142 | ربح العمليات قبل التغير في رأس المال العامل |
| 5,349,783 | (106,500) | أراضي وعقارات بغرض المتاجرة |
| (51,745) | 55,539 | مخزون |
| (217,026) | (1,394,527) | ذمم وأرصدة مدينة أخرى |
| 472,745 | (515,069) | المستحق من أطراف ذات صلة |
| (1,012,577) | 710,321 | استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل |
| (14,201) | 37,398 | مكافأة نهاية الخدمة للموظفين |
| (149,678) | 6,846,273 | ذمم وأرصدة دائنة أخرى |
| <u>6,932,797</u> | <u>7,269,577</u> | صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية |

27. الالتزامات المحتملة والارتباطات الرأسمالية

| 2007 | 2008 | |
|------------|------------|--|
| 1,905,000 | 1,405,000 | رأس مال غير مسدد عن استثمار في شركات زميلة |
| 690,000 | 50,000 | خطابات ضمان |
| 90,000,000 | 40,000,000 | ارتباطات عن عقود لشراء أراضي |
| 22,000,000 | 14,000,000 | ارتباطات رأسمالية عن عقارات قيد التطوير |

28. التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة

طبقاً للسياسات المحاسبية التي تتضمنها المعايير الدولية للتقارير المالية والمطبقة من قبل المجموعة، تتطلب هذه المعايير من الإدارة أن تقوم بعمل التقديرات والافتراضات التالية التي قد تؤثر على القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات.

التقديرات والأحكام

تصنيف الاستثمارات

تقرر الإدارة عند افتتاء الاستثمارات فيما لو يجب أن تصنف كاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل أو متاحة للبيع أو قروض و مدينون. في سبيل وضع هذا الحكم تقوم المجموعة بالأخذ في الاعتبار الغرض الأساسي لاقتناء الأداة المالية وكيفية إدارة والتقرير عن أداء تلك الأداة. إن هذا الحكم يقرر ما إذا كان لاحقاً سوف يتم إعادة قياس الأداة المالية بالقيمة العادلة أو بالتكلفة وما إذا كان التغيير في القيمة العادلة سوف يتم إثباته في بيان الدخل أو ضمن حقوق الملكية.

الانخفاض في القيمة

في تاريخ كل ميزانية عمومية تقوم الإدارة بتحديد ما إذا كان هناك انخفاض في قيمة الاستثمارات المتاحة للبيع. إن تحديد الانخفاض في القيمة يتطلب القيام بتقديرات هامة وعلى أسس معقولة تدخل فيها عوامل تقييم تشمل طبيعة الصناعة وظروف السوق. في تاريخ كل ميزانية عمومية تقوم الإدارة بتحديد فيما إذا كان هناك انخفاض في قيمة البضاعة، الممتلكات والمنشآت والمعدات والعقارات قيد التطوير. إن تحديد الانخفاض يتطلب القيام بتقديرات هامة وعلى أسس معقولة تدخل فيها عوامل تقييم تشمل طبيعة الصناعة وظروف السوق.

مصادر تقدير عدم التأكد

القيمة العادلة - استثمارات في أوراق مالية غير مسعرة

إن وسائل التقييم الفنية للاستثمارات في أوراق مالية غير مسعرة يتم فيها استخدام تقديرات مثل التدفقات النقدية المستقبلية، أسعار الخصم، منحنيات العائد، أسعار السوق الحالية المعدلة، الائتمان ونماذج المخاطر والتكاليف المرتبطة بها بالإضافة إلى وسائل تقييم فنية أخرى يستخدمها المشاركون في السوق بصورة عامة.

مدينون

تقوم المجموعة بصفة دورية بمراجعة الذمم المدينة المشكوك في تحصيلها لتقدير وجود انخفاض يجب إثباته ببيان الدخل. وتحتاج الإدارة بصفة خاصة إلى وضع تقديرات لتحديد قيم وتوقيت التدفقات النقدية المستقبلية عند تحديد قيمة المخصص المطلوب. هذه التقديرات يتم وضعها بناءً على افتراضات مبنية على عدة عوامل تتضمن تفاوتاً كبيراً في درجة الحكم الشخصي وعدم التأكد.

الأعمار الإنتاجية للممتلكات والمنشآت والمعدات

تقوم إدارة المجموعة بتحديد الأعمار الإنتاجية والإهلاكات للممتلكات والمنشآت والمعدات. إن الإدارة تقوم بزيادة الاستهلاك عندما تقل الأعمار الإنتاجية المقدره عن الأعمار المقدره لها من قبل. أو تقوم بحذف أو تخفيض قيمة الموجودات المتقادمة أو الموجودات غير الإستراتيجية التي يتم الاستغناء عنها أو بيعها.

29. حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

| 2007 | 2008 | |
|------------------|------------------|---|
| 5,825,128 | 70,100 | صافي الربح قبل الاستقطاعات |
| | | يخصم: |
| (1,580,518) | (819,725) | تصيب الشركة الأم من نتائج أعمال شركات زميلة |
| (582,513) | (7,010) | المحول للاحتياطي القانوني |
| <u>3,662,097</u> | <u>(756,635)</u> | |
| <u>36,621</u> | <u>-</u> | حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بواقع (1%) |

30. أرقام المقارنة

- تم تعديل أرقام المقارنة لرصيد الأرباح المرحلة كما في 31 ديسمبر 2007 والاستثمارات العقارية كما في 31 ديسمبر 2007 لتعكس أثر تعديل السياسة المحاسبية للمجموعة فيما يتعلق بالاستثمارات العقارية (إيضاح 6).
- لم يتم تجميع البيانات المالية للشركة التابعة ضمن البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2007. عند إعداد البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2008، تم تجميع البيانات المالية للشركة التابعة بأثر رجعي وتعديل أرقام المقارنة.
- يتم إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة كلما كان ذلك ضرورياً لتناسب مع العرض الحالي للبيانات المالية المجمعة.



الشركة العربية العقارية
Al-Arabiya Real Estate Company

الشرق - شارع أحمد الجابر
مركز عماد التجاري - الدور السابع
تلفون: +965 1840004 - فاكس: +965 22420040
ص.ب: 26980 الصفاة، 13130 الكويت
الموقع الإلكتروني: www.arec-kwt.com