

نجاح يتنامى بالإنجازات
التقرير السنوي ٢٠٠٧

Success growing by achievements
annual report 2007

اوكيانا[™]
العقارية

OQYANA[™]
REAL ESTATE

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ



صاحب السمو الشيخ صباح الأحمد الجابر الصباح أمير الكويت
حفظه الله



صاحب السمو الشيخ نواف الأحمد الجابر الصباح ولي العهد الأمين
حفظه الله



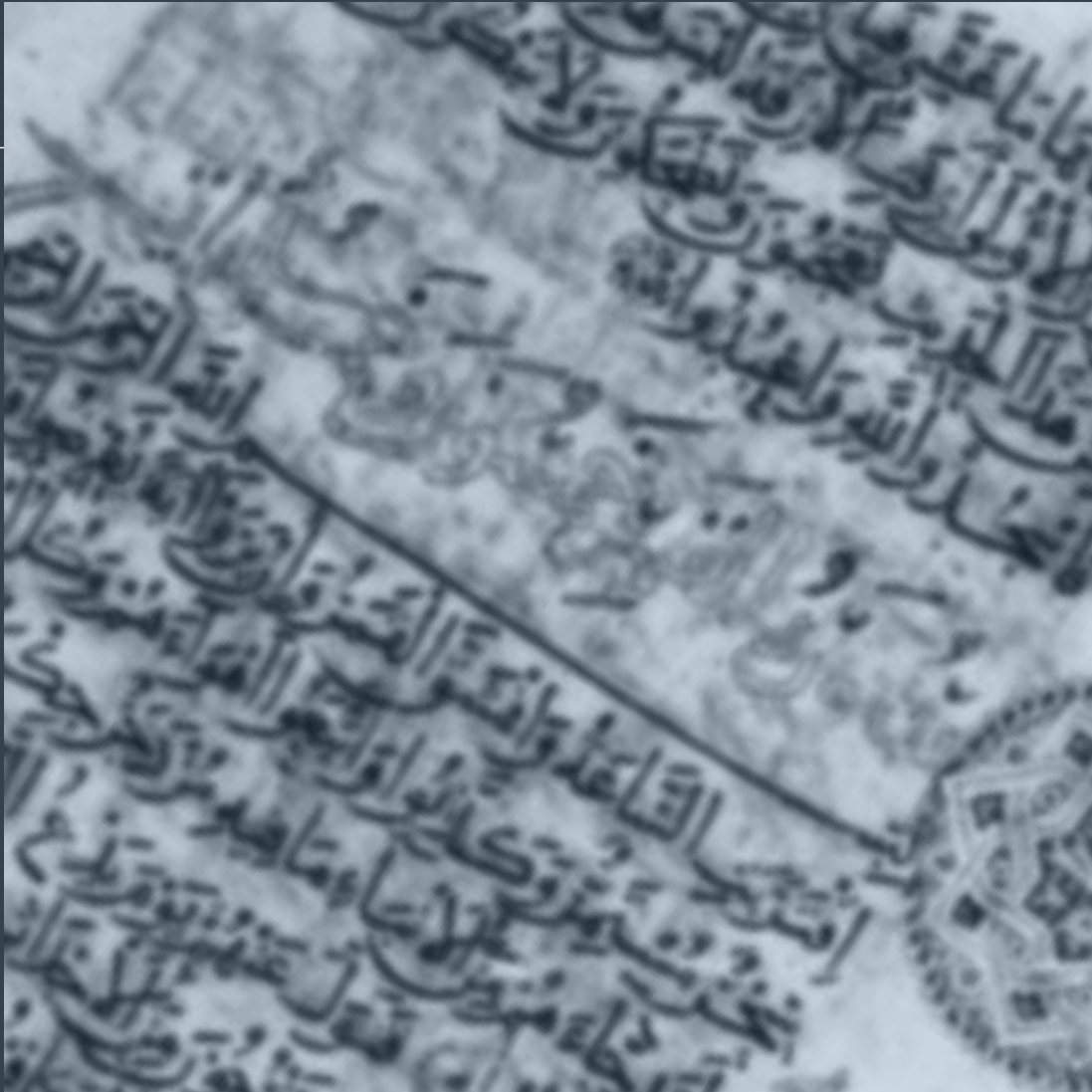
صاحب السمو الشيخ ناصر المحمد الأحمد الصباح رئيس مجلس الوزراء
حفظه الله



المحتويات

تقرير هيئة الفتوى والرقابة الشرعية	8
الرئيس وأعضاء مجلس الإدارة	10
كلمة الرئيس وتقرير مجلس الإدارة	12
تقرير مراقب الحسابات والبيانات المجمعة	17

تقرير هيئة الفتوى والرقابة الشرعية



بإطلاعنا على أعمال شركة أوكيانا العقارية وعلى عقودها وأنشطتها الاستثمارية وعلى تقرير المراقب الشرعي تبين للهيئة حرص الشركة على الالتزام بأحكام الشريعة الإسلامية ونقر بأن أعمال الشركة خلال الفترة المالية المنتهية في ٢١ ديسمبر 2007 قد تمت وفق أحكام الشريعة الإسلامية، ولم يتبين للهيئة ما يخالف ذلك مما عرض عليها.



الشيخ الدكتور/ خالد مذخور المذخور
رئيس هيئة الفتوى والرقابة الشرعية
التاريخ 2008/1/31 م



الشيخ الدكتور/ عبد العزيز خليفة القصار
عضو هيئة الفتوى والرقابة الشرعية
التاريخ 2008/1/31 م



الشيخ الدكتور/ عصام خلف العنزي
عضو هيئة الفتوى والرقابة الشرعية
التاريخ 2008/1/31 م

الرئيس وأعضاء مجلس الإدارة





الشيخ هشام بن عبد الرحمن آل خليفة
رئيس مجلس الإدارة



وليد عبد العزيز الحميدي
عضو مجلس الإدارة



د. نبيل جعفر عبد الرحيم
نائب رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب



فواز عبد الله السعيد
عضو مجلس الإدارة



أحمد محمد الرومي
عضو مجلس الإدارة

كلمة الرئيس وتقرير مجلس الإدارة



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الحمد لله على آلائه والصلاة والسلام على نبيه الأمين وعلى آله وأصحابه ومن تبعه وسار على نهجه القويم بإحسان إلى يوم الدين وبعد،،،

حضرات الإخوة المساهمين الكرام

بالأصالة عن نفسي ونيابةً عن زملائي أعضاء مجلس الإدارة والزملاء بالإدارة التنفيذية في «شركة أوكيانا العقارية»، يطيب لنا في هذا المقام أن نضع بين أيديكم التقرير السنوي للشركة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2007.

في البداية أتوجه داعياً الله تعالى أن تتواصل مسيرة الإنجازات من عام لآخر، مما سيؤدي بلا شك إلى تعزيز مكانة شركتكم، ودعمها لمواصلة الارتقاء كواحدة من أكبر الشركات العقارية ليس فقط على مستوى المنطقة، بل على مستوى العالم. وذلك بنهج وعهد على مواصلة الجهود لتحقيق ذلك وبتوفيق من الله سبحانه وتعالى.

استمرت الشركة خلال عام 2007 في تطوير مشروع «أوكيانا - وورلد فيرست»، هذا المشروع الأول في العالم من نوعه، والذي يُمثل القارة الاسترالية من «مشروع جزر العالم». فلقد شهد الربع الأخير من عام 2007 استلام الشركة للجزر من «شركة النخيل»، وهي كاملة الدفان، وشرعت الشركة مباشرة في إجراءات فحص واختبار تربة هذه الجزر للبدء بأعمال تنفيذ للمشروع خلال عام 2008. كما قامت الشركة بالتعاقد مع كبرى الدور الاستشارية والمكاتب الهندسية العالمية والمتخصصة في كل فروع التصميم العمراني والبيئة وإعداد التصاميم الإنشائية والاستثمار العقاري، بهدف إعداد جميع المستندات والوثائق لانطلاق أعمال التنفيذ كما هو مخطط له ضمن الجدول الزمني المحدد للمشروع.

ولقد تم الانتهاء من المخطط العام لمشروع «أوكيانا - وورلد فيرست»، بحيث يشمل المشروع ضمن هذا المخطط النهائي «فلل وشقق بحرية ومنازل مائية غاية في الفخامة»، ذات واجهة بحرية أمامية خاصة ومراسي لليخوت بالواجهة الخلفية، كما يتضمن المشروع في مخططة النهائي «أربع فنادق».

بالإضافة إلى مبانٍ لشقق تدار بنظام الخدمات الفندقية. كما يشمل المشروع مناطق تجارية ومطاعم ومقاهي، وجميعها تتميز بالرفق والفخامة الفريدة من نوعها. إن هذه الجزر ستعكس حياة المجتمع الراقي والواقع بمحاذاة الشاطئ، والمُطل على أفضل مشهد في مدينة دبي. ومنذ انطلاق أعمال إعداد المخطط الهيكلي العام للمشروع منذ عام 2005، ما زالت الشركة تتلقى عروضاً من مستثمرين وقطورين عقاريين إقليميين وعالميين، خاصة بعد أن قامت الشركة باستلام الجزر والانتهاء من التصاميم العمرانية للمشروع وقُرب بدء أعمال تنفيذه. كما أن الشركة مستمرة بدراسة هذه العروض بشكل عميق لتحديد أفضلها وبما يُحقق أعلى العوائد والتي تصب في مصلحة مساهمي الشركة. وستقوم الشركة في حينه بالإعلان عن أية صفقة أو قبول عرض بيع حال إتمامها، ولا يفوتنا بهذه المناسبة أن أوجه بسياسة الشركة في هذا الشأن والتي تتبع إستراتيجية البيع المُجزأ، والتي تهدف الشركة من خلال هذه الإستراتيجية بيع الوحدات السكنية التجارية على المُستثمرين النهائيين، وبذلك تتوقع الشركة تحقيق أعلى عائد مالي مُجَزٍ للشركة. كما لا يجب الإغفال عن إيرادات الشركة المُتوقعة من استغلال الخدمات التي سيوفرها المشروع لمُستغلي الوحدات السكنية والتجارية كالكهرباء والماء والصرف الصحي.

وبجانب مشروع الشركة العملاق في «جزر العالم» بدبي، قامت «شركة أوكيانا العقارية» بشراء العقار الواقع في منطقة «السيف» بمملكة البحرين عام 2005، ومنذ ذلك الحين سعت جاهدة إلى إعداد المخطط الهيكلي للمشروع والذي سيُقام على هذا العقار. إن مشروع الواجهة البحرية في مملكة البحرين هو أحد أكثر الأماكن المميزة في المملكة والمُطل على الخليج العربي، والمتميز بالموقع الجميل الساحر والذي يستطيع النزلاء الاستمتاع بالإقامة والعمل. ولقد انتهت الشركة خلال عام 2007 من إعداد المسودة النهائية لدراسة المخطط الهيكلي للمشروع. والذي سيُعرض على الجهات الحكومية البحرينية المُختصة لأخذ الموافقات اللازمة تمهيداً لإعداد التصاميم الهندسية والعمراية المطلوبة تمهيداً لانطلاق أعمال تنفيذه بموجب الجدول الزمني المُعد لذلك.

وفي إطار سياسة الشركة التي تهدف بالدرجة الأولى إلى الاستثمار في القطاع العقاري، والبحث عن الفرص الاستثمارية المُتاحة حول العالم، ولهذا الغرض قام المسئولون عن الشركة بعدة زيارات إلى بعض الدول، ومنها على سبيل المثال لا الحصر، سلطنة عُمان الشقيقة، جمهورية الصين الشعبية وجمهورية غامبيا، وتقوم الشركة حالياً بدراسة عددٍ من المشروعات الاستثمارية المُجدية.

قامت الشركة خلال عام 2007 بالانتهاء من إعداد «كراسات السياسات والإجراءات» للعمل بها في الشركة، وذلك بالتعاون مع أحد أكبر الدور الاستشارية المُتخصصة في هذا المجال، بالإضافة إلى أن الشركة قامت باستكمال احتياجات الشركة من الكوادر البشرية المُؤهلة والقادرة على تسيير أمور الشركة وفقاً للهيكل التنظيمي والإداري المُعتمد من قبل مجلس الإدارة.

السادة المساهمين الكرام،،،،

يطيب لي أن أضع بين أيديكم استعراض لأهم المؤشرات المالية والتي تعكس الأداء المتميز خلال هذا العام. فقد حققت الشركة ولله الحمد ربحاً صافياً عن نتائج أعمالها للعام 2007، بلغ حوالي 47 مليون دينار كويتي، وبنسبة زيادة عن العام 2006 بلغت حوالي 35%، فيما بلغت حقوق المساهمين في الشركة لنحو 324 مليون دينار كويتي، وبنسبة زيادة عن العام 2006 بلغت حوالي 12%، كما تعدى حجم موجودات الشركة عن حوالي 374 مليون دينار كويتي، وبنسبة زيادة بلغت حوالي 19% وأما ربحية السهم في العام 2007 والبالغة 19 فلس، فقد زادت بنحو 36% عن العام 2006، والبالغة 14 فلس.

ونحن أمام هذه النجاحات والإنجازات، فإننا نعاهدكم على مواصلة الجهود، وإننا لن ندخر جهداً بالاستمرار ببذل المزيد من الجهد ومواصلة العطاء والتطوير وللارتقاء بمكانة الشركة وسمعتها داخلياً وخارجياً وهو ما نتطلع إلى بلوغه.

حيث لا يخفى عليكم إنه ومن خلال جمعيتكم الموقرة لعام 2005، تم الموافقة على البدء بإجراءات إدراج أسهم شركتكم الموقرة بسوق الكويت للأوراق المالية والأسواق الخليجية.

ولهذا الغرض تم تعيين مستشار إدراج للشركة ليقوم بتقديم خدماته بهدف التقدم إلى سوق الكويت للأوراق المالية خلال هذا العام إن شاء الله، إن أعطى المستشار توصيته بهذا الشأن.

وفي الختام، لا يسعني إلا أن أتقدم بجزيل الشكر وامتناني إلى السادة المساهمين الكرام، وحضرات السادة الأفاضل هيئة الفتوى والرقابة الشرعية، والشكر الواجب إلى الإخوة أعضاء مجلس الإدارة على ما قاموا به من جهد ودعم متواصل. كما يطيب لي أيضاً أن أشكر الزملاء بالإدارة التنفيذية والعاملين بالشركة على ما يقومون به من جهد ودعم، مبتهلين إلى الله تعالى أن يُديم نعمته علينا جميعاً، وأن يحفظ لنا بلدنا الحبيب في ظل قيادة حضرة صاحب السمو أمير البلاد الشيخ/ صباح الأحمد الجابر الصباح، وولي عهده الأمين الشيخ/ نواف الأحمد الجابر الصباح، وحكومته الرشيدة برئاسة سمو الشيخ/ ناصر المحمد الأحمد الصباح.

وفي الختام، أتوجه لكم بجزيل الشكر لدعمكم ومساندكم وثقتكم الغالية بنا، متمنياً للجميع دوام التوفيق والنجاح لشركتكم ودوام التقدم والازدهار.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،،

رئيس وأعضاء مجلس الإدارة



شركة أوكيانا العقارية
شركة مساهمة كويتية (مقفلة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2007
مع تقرير مراقب الحسابات المستقل

المحتويات

تقرير مراقب الحسابات المستقل	20
الميزانية العمومية المجمعة	22
بيان الدخل المجموع	23
بيان التدفقات النقدية المجموع	24
بيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع	25
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة	26

تقرير مراقب الحسابات المستقل

السادة المساهمين المحترمين
شركة أو كيانا العقارية - شركة مساهمة كويتية (مقفلة)
دولة الكويت

التقرير حول البيانات المالية المجمعة

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة المرفقة لشركة أو كيانا العقارية - شركة مساهمة كويتية (مقفلة) («الشركة الأم») وشركاتها التابعة (يشار إليها مجتمعة بـ «المجموعة») - والتي تتضمن الميزانية العمومية كما في 31 ديسمبر 2007 وكذلك بيانات الدخل والتدفقات النقدية والتغيرات في حقوق الملكية للسنة المنتهية بذلك التاريخ، وكذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة والإيضاحات التفصيلية الأخرى.

مسئولية الإدارة عن البيانات المالية المجمعة

إن إعداد هذه البيانات المالية المجمعة وعرضها بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية هي من مسؤولية إدارة الشركة. إن هذه المسؤولية تتضمن تصميم وتطبيق والاحتفاظ 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 مراقب الحسابات

إن مسؤوليتنا هي إبداء الرأي حول هذه البيانات المالية المجمعة إستناداً إلى أعمال التدقيق التي قمنا بها. لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن هذه المعايير تتطلب منا الإلتزام بمتطلبات المهنة الأخلاقية وتخطيط 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 لمراقب 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 مراقب الحسابات يأخذ في عين الاعتبار 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. إن أعمال التدقيق تتضمن أيضاً تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المطبقة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية التي أعدتها الإدارة بالإضافة إلى تقييم العرض الشامل للبيانات المالية المجمعة.

باعتمادنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير أساس معقول يمكننا من إبداء رأينا على البيانات المالية.

الرأي

برأينا أن البيانات المالية المجمعة المشار إليها أعلاه تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، المركز المالي للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2007 وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المالية المنتهية آنذاك وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

التقرير حول المتطلبات القانونية والأمور التنظيمية الأخرى

برأينا كذلك أن الشركة الأم تحتفظ بسجلات محاسبية منتظمة، وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يتعلق بالبيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في هذه السجلات، وقد حصلنا على المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق. كما أن البيانات المالية المجمعة تتضمن جميع المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات التجارية لعام 1960 وتعديلاته والنظام الأساسي للشركة الأم. وأن الجرد قد أجرى وفقاً للأصول المرعية. وفي حدود المعلومات التي توافرت لدينا لم تقع خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2007 مخالفات لقانون الشركات التجارية لعام 1960 أو النظام الأساسي للشركة الأم على وجه قد يكون له تأثير مادي على نشاط المجموعة أو مركزها المالي.



علي عبد الرحمن الحساوي

مراقب حسابات مرخص فئة (أ) رقم 30

BDO برقان - محاسبون عالميون

19 مارس 2008

دولة الكويت

الميزانية العمومية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2007

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2006	2007	إيضاح	
			الموجودات
1,866,649	5,056,101	4	النقد والنقد المعادل
33,442,183	27,374,303	5	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
11,200,000	11,200,000	6	إستثمار متاح للبيع
10,000,000	-	7	إستثمارات في مرابحات ووكالات
-	80,971	8	استثمارات في شركات تابعة غير مجمعة
858,830	230,082	9	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
165,743,357	189,440,228	10	أراضي وعقارات قيد التطوير
90,757,284	140,697,264	11	إستثمارات عقارية
46,351	1,520		موجودات غير ملموسة
270,033	221,174		ممتلكات ومعدات
<u>314,184,687</u>	<u>374,301,643</u>		مجموع الموجودات
			المطلوبات و حقوق الملكية
			المطلوبات
13,492,160	11,985,367	12	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
10,548,948	38,113,896	13	تمويل لأجل
6,319	33,608		مكافأة نهاية الخدمة
<u>24,047,427</u>	<u>50,132,871</u>		مجموع المطلوبات
			حقوق الملكية
250,000,000	250,000,000	14	رأس المال
4,057,503	8,808,234	15	احتياطي قانوني
4,057,503	8,808,234	16	احتياطي اختياري
(37,592)	(13,002,546)		إحتياطي ترجمة عملات أجنبية
32,059,846	69,554,850		أرباح مرحلة
<u>290,137,260</u>	<u>324,168,772</u>		مجموع حقوق الملكية
<u>314,184,687</u>	<u>374,301,643</u>		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً من البيانات المالية المجمعة



الدكتور/ نبيل جعفر عبد الرحيم

نائب رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب

بيان الدخل المجموع

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2007

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2006	2007	إيضاح	
			الإيرادات
36,822,934	49,869,326	17	إيرادات عقارات
(2,325,379)	(2,567,153)	18	صافي ارباح / (خسارة) الإستثمار
2,542,341	169,665		إيرادات إستثمار في وكالة
42,251	2,109,451	19	إيرادات أخرى
<u>37,082,147</u>	<u>49,581,289</u>		
			المصروفات والأعباء أخرى
40,888	-		تكاليف تمويل
66,077	128,629		إستهلاكات وإطفاءات
84,654	217,064		مصروفات دعائية
119,992	127,050		أتعاب إدارة وحيازة
1,326,568	1,601,231	20	مصروفات عمومية وإدارية
<u>1,638,179</u>	<u>2,073,974</u>		
35,443,968	47,507,315		ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
-	(28,283)	21	زكاة 1%
(35,000)	(55,000)		مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(318,996)	(427,566)		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
<u>35,089,972</u>	<u>46,996,466</u>		صافي ربح السنة
<u>14</u>	<u>19</u>	22	ربحية السهم (فلس)

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً من البيانات المالية المجمعة

بيان التدفقات النقدية المجموع

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2007

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2006	2007	إيضاح
		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
35,443,968	47,507,315	ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
		تعديلات لـ:
66,077	128,629	استهلاكات وإطفاءات
6,319	27,289	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
(2,542,341)	(169,665)	إيراد استثمار من وكالة
(36,822,934)	(49,869,326)	إيرادات عقارات
2,325,379	2,567,153	صافي خسارة الإستثمار
40,888	-	تكاليف تمويل
(1,482,644)	191,395	ربح (خسارة) العمليات قبل التغير في رأس المال العامل
-	-	الدفعة المقدمة
(23,885,714)	2,256,774	إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
10,386,255	256,945	مديون وأرصدة مدينة أخرى
44,606	371,803	مستحق من أطراف ذات صلة
10,753,952	(2,017,642)	دائون وأرصدة دائنة الأخرى
(4,183,545)	1,059,275	صافي النقد الناتج من/ (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(63,950,891)	(36,661,825)	المدفوع للأراضي وعقارات قيد التطوير
(56,073)	-	المدفوع لهوحدات غير ملموسة
(326,388)	(34,939)	المدفوع لشراء ممتلكات ومعدات
(11,200,000)	-	المدفوع لشراء استثمار متاح للبيع
(10,000,000)	-	المدفوع لإستثمار في مرابحة
44,000,000	10,000,000	المحصل من استثمار في وكالة
910,697	1,243,953	توزيعات نقدية مستلمة
2,542,341	169,665	إيرادات إستثمارات في وكالة مستلمة
(1,569,376)	(70,654)	المدفوع لإستثمارات عقارية
-	(80,971)	المدفوع لشراء إستثمارات في شركات تابعة غير مجموعة
15,150,000	-	المحصل من بيع إستثمارات عقارية
(24,499,690)	(25,434,771)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
10,548,948	27,564,948	تمويل لأجل
(40,888)	-	تكاليف تمويل مدفوعة
10,508,060	27,564,948	صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية
(18,175,175)	3,189,452	صافي الزيادة/ (النقص) في النقد والنقد المعادل
20,041,824	1,866,649	النقد والنقد المعادل في بداية السنة
1,866,649	5,056,101	النقد والنقد المعادل في نهاية السنة

4

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً من البيانات المالية المجمعة

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2007

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

المجموع	أرباح مرتبطة	إحتياطي ترجمة عملات أجنبية	إحتياطي اختياري	إحتياطي قانوني	رأس المال
255,084,880	4,058,666	-	513,107	513,107	250,000,000
(37,592)	-	(37,592)	-	-	-
(37,592)	-	(37,592)	-	-	-
35,089,972	35,089,972	-	-	-	-
35,052,380	35,089,972	(37,592)	-	-	-
-	(7,088,792)	-	3,544,396	3,544,396	-
290,137,260	32,059,846	(37,592)	4,057,503	4,057,503	250,000,000
290,137,260	32,059,846	(37,592)	4,057,503	4,057,503	250,000,000
(12,964,954)	-	(12,964,954)	-	-	-
(12,964,954)	-	(12,964,954)	-	-	-
46,996,466	46,996,466	-	-	-	-
34,031,512	46,996,466	(12,964,954)	-	-	-
-	(9,501,462)	-	4,750,731	4,750,731	-
324,168,772	69,554,850	(13,002,546)	8,808,234	8,808,234	250,000,000

الرصيد في 1 يناير 2006

إحتياطي ترجمة عملات أجنبية

إجمالي الخسائر المعترف بها في حقوق الملكية مباشرة

صافي ربح السنة

إجمالي الأرباح المعترف بها خلال العام

المحول إلى الاحتياطيات

الرصيد في 31 ديسمبر 2006

الرصيد في 1 يناير 2007

إحتياطي ترجمة عملات أجنبية

إجمالي الخسائر المعترف بها في حقوق الملكية مباشرة

صافي ربح السنة

إجمالي الأرباح المعترف بها خلال العام

المحول إلى الاحتياطيات

الرصيد في 31 ديسمبر 2007

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً من البيانات المالية المجمعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2007

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي مالم يذكر غير ذلك)

1. التأسيس والنشاط

شركة أو كيانا العقارية - شركة مساهمة كويتية مقفلة (المعروفة سابقا بشركة دمنة الخليج العقارية - شركة مساهمة كويتية مقفلة. هي شركة مسجلة بدولة الكويت تم تأسيسها وتوثيقها لدى إدارة التسجيل العقاري والتوثيق بوزارة العدل تحت رقم 1254 / جلد 1 بتاريخ 7 ابريل 2002.

ان الأنشطة الرئيسية للشركة الأم كما يلي:

تملك وبيع وشراء العقارات والأراضي وتطويرها ما عدا قسائم السكن الخاص داخل الكويت وخارجها لحساب الشركة وإدارة أملاك الغير العقارية على أن لا يتعارض ذلك مع القوانين المعمول بها.

تملك وبيع وشراء الأسهم وسندات الشركات العقارية لحساب الشركة فقط في الكويت وفي الخارج.

إعداد الدراسات وتقديم الاستشارات في المجالات العقارية بكافة أنواعها على أن تتوافر الشروط المطلوبة في من يزاول تقديم هذه الخدمة.

القيام بأعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للشركة وللغير بما في ذلك أعمال الصيانة وتنفيذ الأعمال المدنية والميكانيكية والكهربائية والمصاعد وأعمال تكييف الهواء بما يكفل المحافظة على المباني وسلامتها.

تنظيم المعارض العقارية الخاصة بمشاريع الشركة العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.

استغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة عن طريق استثمارها في محافظ مالية وعقارية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة.

ويكون للشركة الأم مباشرة الأعمال السابق ذكرها في دولة الكويت وفي الخارج بصفة أصلية أو بالوكالة. ويجوز للشركة الأم أن تكون لها مصلحة أو تشترك بأي وجه مع الهيئات التي تزاول أعمالا شبيهة بأعمالها أو التي قد تعاونها على تحقيق أغراضها في الكويت أو في الخارج. ولها أن تنشئ أو تشارك أو تشتري هذه الهيئات أو تلحقها بها.

أن الشركة التابعة لها نفس أنشطة الشركة الأم.

بلغ عدد موظفي المجموعة 49 موظف كما في 31 ديسمبر 2007 (31 ديسمبر 2006: 34 موظف)

إن عنوان الشركة الأم هو شرق - شارع الشهداء - برج الاعادة الكويتية - الطابق 12 - صندوق بريد 26334 - صفاة - 13124 - دولة الكويت.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2007

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي مالم يذكر غير ذلك)

تم الموافقة على إصدار البيانات المالية المجمعة لشركة أو كيانا العقارية شركة مساهمة كويتية (مقفلة) - وشركتها التابعة - للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2007 طبقاً لقرار أعضاء مجلس الإدارة بتاريخ 01 أبريل 2008. إن الجمعية العمومية للمساهمين لديها صلاحية تعديل تلك البيانات المالية المجمعة بعد إصدارها.

2. تطبيق المعايير الجديدة والمعدلة

المعايير والتفسيرات المطبقة خلال السنة:

قامت المجموعة خلال السنة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 7- الأدوات المالية: الإفصاحات والتعديلات اللاحقة لمعيار المحاسبة الدولي رقم 1 « عرض البيانات المالية » والمطبقة على فترات التقرير السنوية اعتباراً من أو ما بعد 1 يناير 2007 والتي نتج عنها إفصاحات إضافية في البيانات المالية للشركة تتعلق بالأدوات المالية وإدارة رأس المال وذلك كما يلي:

- المعيار الدولي للتقارير المالية (7): «الأدوات المالية- الإفصاح»، لإظهار مدى أهمية الأدوات المالية بالنسبة للمركز المالي للشركة وأدائها المالي وكذلك طبيعة ومدى المخاطر الناجمة عن الأدوات المالية خلال الفترة وفي تاريخ البيانات المالية وكذلك كيفية قيام المجموعة بإدارة تلك المخاطر.
- التعديلات التي تهت على معيار المحاسبة الدولي رقم (1): «الإفصاح عن رأس المال» لعرض أهداف وسياسات المجموعة لإدارة رأس المال.

المعايير والتفسيرات الصادرة ولم تطبق بعد:

حتى تاريخ إصدار هذه البيانات المالية كانت المعايير الجديدة التالية قد صدرت غير أنها لم يحن موعد تطبيقها:

- معيار المحاسبة الدولي 23 (المعدل): تكاليف الاقتراض.
 - معيار المحاسبة الدولي 1 (المعدل): عرض البيانات المالية.
 - المعيار الدولي للتقارير المالية 8 - قطاعات التشغيل.
- إن هذه المعايير تسري على الفترات السنوية التي تبدأ من أو ما بعد 1 يناير 2009. وتتوقع إدارة المجموعة أن تطبق هذه المعايير لن يؤثر بشكل مادي في الفترات السنوية اعتباراً من أو ما بعد 1 يناير 2009.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2007

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

3. السياسات المحاسبية الهامة

فيما يلي ملخص لأهم السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه البيانات المالية:

3.1 أسس إعداد البيانات المالية

يتم إعداد هذه البيانات المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية (IFRS) الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB) والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسير المعايير الدولية للتقارير المالية (IFRIC) ومتطلبات قانون الشركات التجارية بدولة الكويت.

تم اتباع السياسات المحاسبية المستخدمة بصورة منتظمة خلال السنة ومطابقة للسياسات المحاسبية المتبعة في السنة السابقة، فيما عدا قيام المجموعة بتطبيق المعايير الجديدة والمعدلة المبينة بإيضاح (2).

3.2 العرف المحاسبي

يتم إعداد هذه البيانات المالية على أساس التكلفة التاريخية متبعين مبدأ الإستهقاق المعدل بإعادة تقييم بعض الموجودات بالقيمة العادلة كما هو موضح تفصيلاً في السياسات والإيضاحات المرفقة. يتم إعداد البيانات المالية بالدينار الكويتي.

3.3 أسس تجميع البيانات المالية

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة (أو كيانات جبرسي- شركة ذات مسؤولية محدودة - إنجلترا- والتي تمارس جميع أنشطتها من خلال فرع دبي) والمملوكة بالكامل ويشار إليهما «بالمجموعة» في هذه البيانات المالية المجمعة

إن الشركات التابعة هي الشركات التي تسيطر عليها الشركة الأم، وتوجد السيطرة عندما يكون لدى الشركة الأم المقدرة بشكل مباشر أو غير مباشر على التحكم في السياسات المالية والتشغيلية للشركات التابعة لتستفيد من أنشطتها. تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركات التابعة من تاريخ بدء السيطرة فعلياً وحتى تاريخ انتهاء السيطرة فعلياً. يتم استبعاد جميع الأرصدة والمعاملات المتبادلة بين شركات المجموعة عند التجميع. بما فيها الأرباح المتبادلة والخسائر والأرباح غير المحققة. يتم إعداد البيانات المالية المجمعة باستخدام سياسات محاسبية موحدة للمعاملات المماثلة والأحداث الأخرى التي تتم في ظروف متشابهة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2007

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي مالم يذكر غير ذلك)

3.4 تحقق / عدم تحقق الموجودات المالية

يتم تحقق الموجودات والمطلوبات المالية عندما تصبح المجموعة طرف من المخصصات التعاقدية للأدوات. لا يتم تحقق أصل مالي (بالكامل أو جزء منه) إما عند تحويل المجموعة لكافة مخاطر ومزايا الملكية أو عندما لا تقوم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكل مخاطر ومزايا الملكية وعندما تفقد المجموعة السيطرة على ذلك الأصل المالي أو جزء منه. لا يتم تحقق المطلوبات المالية عند إلغاء أو إنتهاء الإلتزامات المحددة في العقد.

3.5 التقديرات والآراء المحاسبية

إن المجموعة تقوم ببعض التقديرات والافتراضات الخاصة بالمستقبل. إن إعداد بيانات مالية وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب من الإدارة القيام بتقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات والإفصاح عن الموجودات والمطلوبات المحتملة بتاريخ البيانات المالية والمبالغ المدرجة للإيرادات والمصروفات خلال السنة. قد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات.

من خلال عملية تطبيق السياسات المحاسبية للشركة والمبينة في هذا الإيضاح، قامت الإدارة بعمل التقديرات التالية التي لها أثر جوهري على المبالغ المثبتة ضمن البيانات المالية:

تصنيف الأراضي

عند إقتناء الأراضي، تقوم الإدارة بتصنيف هذه الأراضي في أحد البنود التالية. بناء على نية الإدارة لإستخدام هذه الأراضي.

- عقارات قيد التطوير

يتم تصنيف الأراضي والتكاليف المتكبدة في عملية الإنشاء ضمن هذا البند إذا تم إقتناء الأرض بغرض تطويرها وبيعها في المستقبل حتى تصبح جاهزة للإستخدام يتم تصنيفها كعقار قيد التطوير.

- مشاريع قيد الإنشاء

يتم تصنيف الأراضي والتكاليف المتكبدة في عملية الإنشاء ضمن هذا البند إذا تم إقتناء الأرض بغرض تطويرها وتأجيرها في المستقبل حتى تصبح جاهزة للإستخدام يتم تصنيفها كإستثمارات عقارية.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2007

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي مالم يذكر غير ذلك)

- عقارات محتفظ بها بغرض البيع

يتم تصنيف الأرض ضمن هذا البند إذا تم إقتنائها بغرض بيعها ضمن نطاق العمل العادي.

- عقارات استثمارية

يتم تصنيف الأرض ضمن هذا البند إذا تم إقتنائها بغرض تأجيرها أو بغرض زيادة قيمتها الرأسمالية أو عندما يكون الغرض من إستغلال الأرض غير محدد من قبل المجموعة.

تصنيف الاستثمارات

يتعين على الإدارة اتخاذ قرار بشأن حيازة الاستثمار سواء كان يجب تصنيفه كاستثمار متاح للبيع أو استثمار بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل عند الإقتناء. تقوم المجموعة بتصنيف الاستثمارات كاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل إذا كان بالإمكان قياس قيمتها العادلة بصورة موثوق منها.

3.6 النقد والنقد المعادل

يتمثل النقد والنقد المعادل في نقد المحافظ الاستثمارية والإستثمارات قصيرة الأجل عالية السيولة والتي تستحق خلال فترة 3 شهور أو أقل من تاريخ الشراء والقابلة للتحويل إلى مبالغ معروفة من النقد والتي لا تكون عرضة لمخاطر مادية من حيث التغير في القيمة.

3.7 الأدوات المالية

التصنيف

يعتمد التصنيف على الغرض من إقتناء الاستثمار. تقوم الإدارة بتحديد هذا التصنيف عند الاعتراف المبدئي بالأداة المالية ويتم إعادة النظر في هذا التصنيف عند إعداد البيانات المالية. قامت المجموعة بتصنيف أدواتها المالية كما يلي:

موجودات مالية بالقيمة العادلة- بيان الدخل

يتضمن هذا التصنيف تصنيفين فرعيين وهما موجودات مالية بغرض المتاجرة وموجودات مالية بالقيمة العادلة عند الاعتراف المبدئي. يتم تصنيف الأصل المالي ضمن هذا التصنيف إذا تم إقتنائه بصورة أساسية للبيع في الأجل القريب أو إذا قررت الإدارة تصنيفه كذلك عند الاعتراف المبدئي.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2007

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي مالم يذكر غير ذلك)

مدينون

هي موجودات مالية - بخلاف المشتقات المالية - ذات استحقاق ثابت أو محدد وتكون غير مسعرة في أسواق نشطة. وتتسأ عندما تقوم المجموعة بأداء خدمات بصفة مباشرة إلى العملاء مع عدم وجود نية لتداول هذه الديون.

الموجودات المتاحة للبيع

هي تلك الموجودات المالية بخلاف المشتقات المالية والتي لم يتم تصنيفها ضمن أي من التصنيفات المذكورة أعلاه. ويتم الاحتفاظ بها لمدة غير محددة من الوقت ويمكن بيعها عند الحاجة إلى سيولة أو عند التغيير في معدلات الربح.

التحقق وعدم التحقق

يتم إثبات المشتريات والمبيعات الاعتيادية من الموجودات المالية طبقاً لتاريخ التسوية وهو التاريخ الذي يتم فيه استلام الأصل أو تسلمه بواسطة المجموعة. يتم حذف الموجودات المالية عندما ينتهي حق المجموعة في التدفقات النقدية الناشئة عن هذا الأصل أو عندما يتم تحويل الأصل بواسطة المجموعة وتحويل المخاطر والمنافع المرتبطة بملكية هذا الأصل للغير.

القياس

يتم قياس جميع الموجودات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة مضافاً إليها تكاليف المعاملة بخلاف الاستثمارات المالية المبوبة بالقيمة العادلة - بيان الدخل. حيث يتم إدراج تكاليف المعاملة المتعلقة بها في بيان الدخل.

لاحقاً يتم إعادة قياس الموجودات المتاحة للبيع والموجودات المالية بالقيمة العادلة - بيان الدخل بقيمتها العادلة. ويتم إثبات المدينين بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل العائد الفعلي.

يتم إثبات الأرباح والخسائر المحققة وغير المحققة والنتيجة عن التغيير في القيمة العادلة للموجودات بالقيمة العادلة - بيان الدخل في بيان الدخل في الفترة التي ظهرت خلالها تلك التغيرات. ويتم إثبات التغيرات في القيمة العادلة للاستثمارات المتاحة للبيع في حقوق الملكية مباشرة. عند بيع الاستثمارات المتاحة للبيع أو عند وجود انخفاض في القيمة يتم تحويل المبالغ المعترف بها في حقوق الملكية إلى بيان الدخل.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2007

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي مالم يذكر غير ذلك)

القيمة العادلة

يتم تحديد القيمة العادلة للأدوات المالية التي يتم تداولها في سوق مالي منظم، طبقاً لسعر آخر أمر شراء معلن. بالنسبة للاستثمارات غير المسعرة، فيتم تحديد قيمتها العادلة بالرجوع إلى القيمة السوقية للاستثمارات المشابهة أو بالاعتماد على التدفقات النقدية المخصومة المتوقعة بعد تعديلها لكي تعكس الظروف المحددة للشركة المصدرة. إن الاستثمارات المتاحة للبيع التي لا يمكن تحديد قيمتها العادلة يتم إثباتها بالتكلفة ناقصاً الانخفاض في القيمة.

الانخفاض في القيمة

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 محدد للانخفاض في القيمة لمواجهة خطر الائتمان بالنسبة للمدينون وذلك عند وجود دليل موضوعي للشركة بأنها لن تستطيع تحصيل كافة المبالغ المستحقة لها. إن مقدار المخصص المحدد هو الفرق بين القيمة الدفترية والقيمة المستردة للأصل والتي يتم تحديدها اعتماداً على القيمة الحالية للتدفقات النقدية مع الأخذ في الاعتبار استبعاد المبالغ القابلة للاسترداد للكفالات والضمانات مخصومة بناء على معدل العائد الفعلي عند بدء العقد. يتم الاعتراف بقيمة ذلك المخصص في بيان الدخل.

3.8 استثمارات وكالة

تمثل استثمارات وكالة اتفاقية تقوم المجموعة من خلالها بإيداع مبلغ من المال مع طرف آخر لاستثماره طبقاً لشروط معينة مقابل أتعاب محددة (نسبة من المبلغ المستثمر).

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2007

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي مالم يذكر غير ذلك)

3.9 موجودات غير ملموسة

يتم رسملة التكاليف الخاصة بالموجودات غير الملموسة الأخرى، ويتم إطفائها بطريقة القسط الثابت على مدار أعمارها الانتاجية والمقدرة لها بثلاث سنوات.

3.10 ممتلكات وألات ومعدات

تظهر الممتلكات والألات والمعدات بالتكلفة بعد خصم الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة. ويتم احتساب الإستهلاك في بيان الدخل بطريقة القسط الثابت على مدار العمر الإنتاجي المقدر للممتلكات والألات والمعدات كما يلي:

السنة	
3	سيارات
3	معدات
3	أثاث

تتضمن التكلفة المبدئية للممتلكات والمنشآت والمعدات تكلفة الشراء وأي تكلفة مرتبطة مباشرة بإيصال تلك الموجودات الى موقع التشغيل وجعلها جاهزة للتشغيل.

يتم مراجعة الأعمار الإنتاجية المقدرة للممتلكات والألات والمعدات بصفة دورية وإذا تغيرت الأعمار الإنتاجية عن الأعمار المقدرة فإنه يتم تغيير تلك الأعمار اعتباراً من السنة المالية التي حدث بها التغيير بدون أثر رجعي.

3.11 اراضي وعقارات بغرض التطوير

تثبت الاراضي والعقارات بغرض التطوير بالتكلفة متضمنة مصاريف التطوير. عند الانتهاء من عملية التطوير يتم اعادة تصنيفها اما كاستثمارات عقارية او اراضي وعقارات بغرض المتاجرة او كموجودات لغرض استخدام المجموعه وفقاً لنية الادارة للاستخدام المستقبلية لتلك العقارات.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2007

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي مالم يذكر غير ذلك)

3.12 العقارات الأستثمارية

العقارات الأستثمارية هي العقارات المحتفظ بها لغرض تأجير أو/و لغرض زيادة قيمتها الرأسمالية يتم إثباتها بالقيمة العادلة من تاريخ الميزانية العمومية. يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة للعقارات الأستثمارية في بيان الدخل في الفترة التي حدثت بها التغيير.

3.13 انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

يتم مراجعة القيم الدفترية لكل من الممتلكات والآلات والمعدات والأستثمارات في شركات تابعة والأستثمار في الشركات الزميلة والشهرة والموجودات غير الملموسة الأخرى في تاريخ كل ميزانية عمومية لغرض تحديد ما اذا كان هناك أي دليل موضوعي على الإنخفاض في القيمة. في حال توافر هذا الدليل، يتم تقدير القيمة القابلة للأسترداد للموجودات ويتم الاعتراف بخسارة الإنخفاض في القيمة في بيان الدخل المجمع عندما تتجاوز القيمة الدفترية للموجودات قيمتها القابلة للأسترداد.

إن المبلغ القابل للأسترداد هو صافي القيمة البيعية لبند الموجودات أو قيمة إستخدامه. أيهما أعلى. إن صافي القيمة البيعية هي المبلغ الذي يمكن الحصول عليه في عملية تجارية بحتة بينما قيمة إستخدام بند الموجودات هي القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدرة التي يتوقع أن تنشأ من الأستعمال المستمر لأحد الموجودات ومن التصرف فيه في نهاية عمره الإنتاجي. إن المبالغ القابلة للأسترداد يتم تقديرها لكل بند من الموجودات على حدة. أو إذا كان ذلك غير ممكن. فإنه يتم لوحدته توليد النقد.

يتم إثبات عكس خسارة إنخفاض القيمة المسجلة في سنوات سابقة كإيراد في حالة وجود دلالة على أن خسارة الإنخفاض المسجلة سابقاً لم تعد موجودة أو أنها قد إنخفضت على ألا تزيد صافي القيمة الدفترية للبند وخسائر الانخفاض عن القيمة الدفترية للبند في حالة عدم الاعتراف بهذه الخسارة.

3.14 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.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2007

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي مالم يذكر غير ذلك)

3.15 التمويل من الغير

يتم إثبات قيمة التمويل من الغير الذي تحصل عليه المجموعة بالقيمة العادلة مطروحاً منها تكلفة المعاملة. لاحقاً يتم إثبات ذلك التمويل بالتكلفة المطفأة، ويتم إدراج الفرق بين القيمة التي تم تحصيلها (مطروحاً منها تكلفة المعاملة) والقيمة الواجبة السداد في بيان الدخل المجموع على مدار فترة عقود التمويل باستخدام طريقة معدل التكلفة الفعلي.

3.16 تكاليف الإقتراض

يتم رسمة تكاليف الإقتراض التي تعزي مباشرة إلى تملك أو إنشاء أو إنتاج أصل مؤهل كجزء من تكلفة ذلك الأصل وتبدأ رسمة هذه التكاليف عندما يجري تكبد النفقات على الأصل وتكبد تكاليف الإقتراض وتكون الأنشطة اللازمة لإعداد الأصل قيد التنفيذ ويتم إيقاف الرسمة عندما تستكمل بشكل جوهري كافة النشاطات الضرورية لإعداد الأصل المؤهل للإستخدام المقصود أو البيع.

يتم الإعتراف بتكاليف الإقتراض التي لاتعزي مباشرة إلى تملك أو إنشاء أو إنتاج أصل مؤهل كمصروف في الفترة التي يتم تكبدها فيها.

3.17 مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

يتم إحتساب مخصص لمكافأة نهاية الخدمة للموظفين طبقاً لقانون العمل الكويتي في القطاع الخاص وعقود الموظفين. إن هذا الإلتزام غير الممول يمثل المبالغ المستحقة لكل موظف، فيما لو تم إنهاء خدماته في تاريخ الميزانية العمومية، والذي يقارب القيمة الحالية لهذا الإلتزام.

3.18 تحقق الإيرادات

تحتسب إيرادات استثمارات الوكالة عند اكتسابها على أساس التوزيع الزمني بحيث يتم تحقيق معدل عائد ثابت. تقاس أرباح بيع الاستثمارات بالفرق بين المتحصل من البيع والقيمة الدفترية للاستثمارات في تاريخ البيع. ويتم إدراجها في نفس تاريخ البيع.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2007

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

تحتسب بنود الإيرادات الأخرى عند اكتسابها في الوقت الذي يتم فيه تقديم الخدمات المتعلقة بها و/ أو على أساس شروط الاتفاق التعاقدية لكل نشاط.

3.19 العملات الأجنبية

تمسك المجموعة بحساباتها بالدينار الكويتي، ويتم تحويل المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية باستخدام أسعار الصرف السارية في تاريخ المعاملة، تحول الموجودات والمطلوبات بالعملات الأجنبية ذات الطبيعة النقدية الى الدينار الكويتي في تاريخ الميزانية العمومية باستخدام أسعار الصرف السارية في ذلك التاريخ، وتدرج فروق العملة الناتجة في بيان الدخل.

يتم ترجمة صافي موجودات الشركات التابعة والزميلة الأجنبية الى الدينار الكويتي باستخدام أسعار الصرف السارية في تاريخ الميزانية العمومية، وتدرج فروق العملة الناتجة ضمن حقوق الملكية مباشرة في حساب احتياطي ترجمة عملات أجنبية.

3.20 الاحداث المحتملة:

لا يتم إدراج المطلوبات المحتملة ضمن البيانات المالية بل يتم الإفصاح عنها، ولا يتم الإفصاح عن المطلوبات المحتملة إذا كان تحقيق خسائر إقتصادية مستبعداً.

لا يتم إدراج الموجودات المحتملة ضمن البيانات المالية بل يتم الإفصاح عنها عندما يكون تحقيق منافع إقتصادية مرجحاً.

4. النقد والنقد المعادل

2006	2007	
2,502	2,047	نقد في الصندوق
1,818,217	5,046,386	نقد لدى البنوك
45,930	7,668	نقد في المحفظة الاستثمارية
<u>1,866,649</u>	<u>5,056,101</u>	

5. استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل

2006	2007	
33,442,183	26,995,548	استثمارات في اسهم
-	378,755	استثمارات في صناديق
<u>33,442,183</u>	<u>27,374,303</u>	

تتمثل الإستثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل في أسهم شركات محلية مدرجة في الكويت ومساهمات في صناديق محلية غير مدرجة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2007

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

تم رهن الإستثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل بقيمة 26,744,988 دينار كويتي (2006: لا شئ دينار كويتي) كضمان مقابل مرابحة دائنة (إيضاح 13).

6. إستثمار متاح للبيع

يتمثل الإستثمار متاح للبيع في ملكية المجموعة لشركه خاصة (غير مدرجة) وتم إدراج هذه الإستثمارات بالتكلفة، أن القيمة العادلة لهذه الإستثمارات لا تختلف بشكل جوهري عن قيمتها الحالية.

7. إستثمارات في مرابحات ووكالات

2006	2007	
10,000,000	-	مرابحة
10,000,000	-	

إستثمارات في مرابحات تتمثل في عقود مرابحة مع مؤسسات مالية والتي تستحق خلال فترات غالبا ما تقل عن سنة من تاريخ العقد، تم استرداد قيمة المرابحات خلال العام 2007 و بلغ متوسط العائد على تلك المرابحات 6.5% سنويا (متوسط العائد على المرابحات لعام 2006: 6.5%).

8. استثمار في شركة تابعة غير مجمعة

يتمثل الاستثمار في شركة آدام العقارية « شركة ذات مسؤولية محدودة » في مملكة البحرين والتي تعمل في مجال العقارات حيث قامت المجموعة بإقتناء نسبة 100% من رأس مال الشركة في 14 نوفمبر 2007 والتي يبلغ رأسمالها 100,000 دينار بحريني بما يعادل 80,971 دينار كويتي ولم يتم تجميع البيانات المالية للشركة التابعة نظرا لعدم ماديته حيث تمثل 0.02% من اجمالي اصول الشركة الام، ويتضمن مبلغ الاستثمار قيمة شهرة بمبلغ 7,899 دينار كويتي.

9. مدينون وأرصدة مدينة أخرى

2006	2007	
12,247	18,697	موردون - دفعات مقدمة
-	8,757	ذمم موظفين
16,990	18,905	تأمينات مستردة
153,538	162,681	مصروفات مدفوعة مقدما
371,804	-	مستحق من أطراف ذات صلة
304,251	21,042	أخرى
858,830	230,082	

إن القيمة الدفترية للذمم والأرصدة المدينة الأخرى تقارب قيمتها العادلة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2007

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي مالم يذكر غير ذلك)

10. أراضي وعقارات قيد التطوير

2006	2007	
1,830,058	165,743,357	الرصيد في 1 يناير
163,913,299	23,696,871	إضافات
165,743,357	189,440,228	الرصيد كما في 31 ديسمبر

تتمثل الأراضي وعقارات قيد التطوير في مبالغ تم دفعها في تملك وتطوير 19 جزيرة (مشروع جزر العالم - دبي). الرصيد يتضمن 1,986,311 دك. قيمة تكاليف تمويلية تم اضافتها لتكلفة الاصل.

11. إستثمارات عقارية

2006	2007	
67,514,974	90,757,284	الرصيد في 1 يناير
1,569,376	70,654	إضافات
(15,000,000)	-	إستبعاد
36,672,934	49,869,326	التغير في القيمة العادلة
90,757,284	140,697,264	الرصيد كما في 31 ديسمبر

تتمثل عقارات المجموعة الإستثمارية في عقار إستثماري بالبحرين بقيمة 140,697,264 دينار كويتي. إن المالك القانوني للعقار الإستثماري الواقع في مملكة البحرين هو شركة أدام العقارية - البحرين (شركة تابعة ومملوكة بنسبة 100%) ويوجد كتاب تنازل بملكية العقار لصالح الشركة الام.

تم ادراج الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة والتي تم تحديدها بواسطة مقيمين مستقلين في مملكة البحرين.

12. دائنون وأرصدة دائنة أخرى

2006	2007	
29,304	10,501,938	دائنون تجاريون
12,248,342	212,128	المستحق لأطراف ذات صلة
545,531	180,647	مصرفات مستحقة
362,767	746,561	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
246,938	237,591	دفعات مقدمه من العملاء
24,278	20,784	مخصص إجازات
35,000	55,000	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
-	30,718	أرصدة دائنة أخرى
13,492,160	11,985,367	

يتضمن رصيد الدائنون التجاريون مبلغ 9,285,578 دينار كويتي مستحقة لشركة النخيل- دبي عن قيمة الدفعة النهائية من ارض مشروع جزر العالم.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2007

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي مالم يذكر غير ذلك)

13. تمويل لأجل

2006	2007	
5,250,000	16,514,118	عقود تورق
-	2,323,754	وكالات دائئة
5,298,948	19,276,024	مرايحات دائئة
<u>10,548,948</u>	<u>38,113,896</u>	

عقود التورق تستحق خلال سنة 2008، متوسط معدل التكلفة 10.08% (12.08% للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2006).

الوكالات الدائئة تستحق خلال سنة 2008، متوسط معدل التكلفة 9%.

المرايحات الدائئة تستحق خلال سنة 2008، متوسط معدل التكلفة 7.3% (7.5% للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2006).

تم رهن بعض الإستثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل بقيمة 26,744,988 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2007 (2006: لا شيء دينار كويتي) مقابل المرايحات الدائئة (إيضاح 5).

14. رأس المال

إن رأس المال المصرح به، والمصدر والمدفوع بالكامل هو كالتالي:

2006	2007	
250,000,000	250,000,000	رأس المال (دينار كويتي)
<u>2,500,000,000</u>	<u>2,500,000,000</u>	رأس المال (عدد الأسهم)

15. الإحتياطي القانوني

وفقاً لقانون الشركات التجارية وعقد تأسيس الشركة الأم، تم تحويل نسبة 10% من صافي الربح قبل حصة مؤسسه الكويت للتقدم العلمي ومكافأة اعضاء مجلس الادارة إلى الإحتياطي القانوني. يجوز للشركة أن تقرر وقف استقطاع مثل هذا التحويل السنوي عندما يعادل رصيد هذا الإحتياطي 50% من رأس المال. إن هذا الإحتياطي غير قابل للتوزيع إلا في الحالات المنصوص عليها في القانون ونظام الشركة الأساسي.

16. الإحتياطي الإختياري

وفقاً للنظام الأساسي للشركة الأم وبناء على اقتراح مجلس الادارة، تم تحويل 10% من صافي الربح قبل حصة مؤسسه الكويت للتقدم العلمي ومكافأة اعضاء مجلس الادارة إلى حساب الإحتياطي الإختياري. يجوز للشركة بناءً على توصية من مجلس الإدارة وموافقة الجمعية العمومية أن تقرر وقف هذا التحويل السنوي.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2007

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي مالم يذكر غير ذلك)

17. إيرادات عقارات

2006	2007	
150,000	-	أرباح محققة من بيع إستثمارات عقارية
36,672,934	49,869,326	أرباح غير محققة من التغير في القيمة العادلة للإستثمارات العقارية
<u>36,822,934</u>	<u>49,869,326</u>	

18. إيرادات الإستثمار

2006	2007	
281,125	834,027	أرباح محققة من بيع إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
(3,517,201)	(4,645,133)	خسائر غير محققة من التغير في القيمة العادلة للإستثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
910,697	1,243,953	توزيعات نقدية
<u>(2,325,379)</u>	<u>(2,567,153)</u>	

19. إيرادات اخرى

2006	2007	
-	754,813	فروق اسعار عملات أجنبية
42,251	1,354,638	متنوعة
<u>42,251</u>	<u>2,109,451</u>	

تتضمن الإيرادات المتنوعة مبلغ 500,000 دينار كويتي عبارة عن مصروفات مستحقة انشأت خلال سنة 2006 لمواجهة التزامات تم الغائها في سنة 2007.

20. مصروفات ادارية وعمومية

تتضمن المصروفات العمومية والادارية تكاليف الموظفين بمبلغ 454,944 دينار كويتي وكذلك مبلغ 949,142 دينار كويتي قيمة اتعاب استشارات واتعاب مهنية وبحوث وتطوير أعمال عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2007 (241,043 دينار كويتي و 22,585 دينار كويتي على التوالي عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2006).

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2007

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي مالم يذكر غير ذلك)

21. الزكاة

يتمثل هذا البند في الزكاة المحتسبة بموجب القانون رقم 46 الصادر في 27 نوفمبر 2006 والخاص بفرض زكاة على الشركات المساهمة العامة والمقفلة وقد تم احتساب هذه الزكاة عن الفترة من 10 ديسمبر 2007 (تاريخ نشر القرار الوزاري رقم 58 لسنة 2007 بهذا الخصوص في الجريدة الرسمية) إلى 31 ديسمبر 2007 بما يعادل 1 % من صافي الربح قبل خصم المخصصات والإحتياطيات التي تعدها المجموعة.

22. ربحية السهم

تحتسب ربحية السهم بقسمة صافي ربح العائد إلى حقوق ملكية الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة كما يلي:

2006	2007	
35,089,972	46,996,466	صافي ربح السنة (دينار كويتي)
2,500,000,000	2,500,000,000	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة
(fils) 14	(fils) 19	

23. المعاملات مع الاطراف ذات الصلة

تتمثل الأطراف ذات الصلة في مساهمي المجموعة الذين لهم تمثيل في مجلس الادارة وأفراد الادارة العليا، وفي اطار النشاط العادي وبموافقة ادارة المجموعة، تمت خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2007 معاملات مع تلك الاطراف نتج عنها الارصدة التالية:

ان الارصدة مع الاطراف ذات علاقة المتضمنة في بيان الميزانية العمومية كما يلي:

2006	2007	اطراف ذات علاقة اخرى	المساهمون الرئيسيون	
371,804	-	-	-	المستحق من أطراف ذات صلة
12,248,342	212,128	-	212,128	المستحق لأطراف ذات صلة
				مزايا ومكافآت الاداره العليا:
2006	2007			
127,914	271,107			مزايا الادارة العليا

تخضع جميع المعاملات مع الأطراف ذات الصلة لموافقة الجمعية العمومية للمساهمين.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2007

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

25. التوزيع الجغرافي للموجودات / المطلوبات

المطلوبات		الموجودات		
2006	2007	2006	2007	
23,771,185	39,357,597	45,142,290	41,252,482	الكويت
276,242	10,775,274	168,285,113	192,270,926	الإمارات
-	-	100,757,284	140,778,235	مملكة البحرين
<u>24,047,427</u>	<u>50,132,871</u>	<u>314,184,687</u>	<u>374,301,643</u>	

26. نسبة حقوق الملكية إلى رأس المال

2006	2007	
<u>250,000,000</u>	<u>250,000,000</u>	رأس المال (دينار كويتي)
<u>250,000,000</u>	<u>250,000,000</u>	رأس المال المبرمج (دينار كويتي)
<u>290,137,260</u>	<u>324,168,772</u>	حقوق الملكية متضمنة رأس المال المبرمج (دينار كويتي)
<u>%116</u>	<u>%130</u>	حقوق الملكية متضمنة رأس المال المبرمج / رأس المال المبرمج

27. توزيعات مقترحة

إقترح مجلس الإدارة بتاريخ 01 أبريل 2008 عدم توزيع أرباح للمساهمين عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2007 (2006: لا شيء) كما إقترح مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 55,000 دينار كويتي (2006: 35,000 دينار كويتي).

إن هذه الإقتراحات تخضع لموافقة الجمعية العمومية للمساهمين.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2007

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي مالم يذكر غير ذلك)

28. الأدوات المالية

فئات الأدوات المالية

تتمثل الأدوات المالية في الموجودات والمطلوبات المالية للشركة وتشمل الموجودات المالية النقد والنقد المعادل والاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل واستثمارات في مرابحات ووكالات وذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى واستثمارات متاحة للبيع واستثمار في ديون مشتراة أما المطلوبات المالية فتشمل بنوك دائنة وذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى.

القيمة العادلة للأدوات المالية

تمثل القيمة العادلة للأدوات المالية المبالغ التي يمكن أن يستبدل بها أصل أو يسددها بالتزام بين أطراف ذوي دراية كافية ورغبة في التعامل على أسس متكافئة. وقد أستخدمت المجموعة الافتراضات والطرق المتعارف عليها في تقدير القيم العادلة للأدوات المالية حيث يتم تحديد القيمة العادلة لموجودات ومطلوبات المجموعة طبقاً لما يلي:

- القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية التي لها نفس الطبيعة والشروط والمتداولة في سوق نشط يتم تحديدها بالرجوع إلى أسعار السوق المعلنة.
- القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية الأخرى (فيما عدا المشتقات المالية) يتم تحديد قيمتها العادلة طبقاً لنماذج التسعير المتعارف عليها إستناداً إلى التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة بسعر الخصم الجاري المتاح بالسوق لأداة مالية مماثلة.
- القيمة العادلة للأدوات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة لا تختلف بصورة جوهرية عن قيمتها الدفترية.

إدارة المخاطر المالية

تستخدم المجموعة أدوات مالية تتعرض للمخاطر المالية مثل مخاطر الائتمان ومخاطر السوق ومخاطر السيولة. تقوم المجموعة بصورة دورية بمراجعة المخاطر التي تتعرض لها وتقوم باتخاذ الإجراءات المناسبة لتخفيض تلك المخاطر للحد المقبول.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2007

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي مالم يذكر غير ذلك)

إن أهم المخاطر التي تتعرض لها المجموعة تتمثل فيما يلي:

خطر الائتمان

إن خطر الائتمان هو خطر احتمال عدم قدرة أحد اطراف الإداة المالية على الوفاء بالتزاماته مسبباً خسارة مالية للطرف الآخر. إن الموجودات المالية والتي تعرض المجموعة بشكل رئيسي لخطر الائتمان، تتمثل بشكل رئيسي في الذمم المدينة. إن خطر الائتمان المتعلقة بالذمم والأرصدة المدينة أخرى تعتبر محدودة نتيجة محدودية نشاط المجموعة مع العملاء حيث أن نشاط المجموعة متركز مع الأنشطة العقارية والتي هي قيد التطوير. ولزيادة من التفاصيل يرجع للإيضاح (9).

إن غالبية مديونيات المجموعة تستحق خلال 90 يوماً ويمثل الجزء الأكبر من تلك المديونيات مستحقات أفراد وشركات. ونتيجة لذلك، تعتقد الإدارة أنه لا يوجد ما يستدعي تكوين مخصص للديون المشكوك فيها زيادة عن المخصص الحالي المكون للإنخفاض في القيمة خلال السنة.

مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في عدم قدرة المجموعة على الوفاء بالتزاماتها النقدية. إن إدارة مخاطر السيولة تتضمن الإحتفاظ بنقدية كافية وتوفير مصادر التمويل عن طريق توفير تسهيلات كافية، والإحتفاظ بالموجودات ذات السيولة العالية ومراقبة السيولة بشكل دوري عن طريق التدفقات النقدية المستقبلية.

تم عرض جدول الاستحقاقات للإلتزامات المدرج أدناه إستناداً إلى الفترة من تاريخ الميزانية العمومية حتى تاريخ الإستحقاقات التعاقدية وفي حال عدم وجود تاريخ إستحقاق تعاقدية للأداة المالية يتم عرضها طبقاً لتقديرات الإدارة على أساس الفترة التي يتم فيها تحصيل أو إستبعاد الأصل لتسوية الإلتزام.

إن ارصدة المطلوبات المفصّل عنها في جدول تحليل الاستحقاقات والموجودات أدناه هي التدفقات النقدية غير المخصومة طبقاً لتواريخ التعاقد. وحيث أن تلك الارصدة تستحق خلال فترة اقل من سنة فإن أثر الخصم يعتبر غير مادي.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2007
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

فيما يلي تحليل الرصيدقات للموجودات والمطلوبات كما في 31 ديسمبر 2007:

الرجوعي	أكثر من 5 سنوات	من سنة إلى 5 سنوات	من 3 أشهر إلى سنة	خلال 3 أشهر	الموجودات
5,056,101	-	-	-	5,056,101	الرقود
27,374,303	-	-	27,374,303	-	الرقود والرقود المعادل
11,200,000	-	11,200,000	-	-	إستثمارات بالقيمة العادلة - بيان الدخل
80,971	80,971	-	-	-	إستثمار منتج للبيع
230,082	-	-	230,082	-	إستثمارات في شركات تابعة غير مجمعة
189,440,228	-	189,440,228	-	-	خدم مدينة وأرصدة مدينية أخرى
140,697,264	-	140,697,264	-	-	أراضي وعقارات قيد التطوير
222,694	-	222,694	-	-	إستثمارات عقارية
374,301,643	80,971	341,560,186	27,604,385	5,056,101	ممتلكات ومعدات وموجودات غير ملموسة
					إجمالي الموجودات
					المطلوبات
11,985,367	-	-	11,833,042	152,325	خدم حائثة وأرصدة حائثة أخرى
38,113,896	-	-	38,113,896	-	تحويل لاجل
33,608	-	33,608	-	-	مكافأة نفعية الخدمة للموظفين
50,132,871	-	33,608	49,946,938	152,325	إجمالي المطلوبات

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2007

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي مالم يذكر غير ذلك)

فيما يلي تحليل الاستحقاقات اللوجودات والمطلوبات كما في 31 ديسمبر 2006:

الوجوه	أكثر من 5 سنوات	من سنة إلى 5 سنوات	من 3 أشهر إلى سنة	دائل 3 أشهر
الوجوه	-	-	-	-
النفد والمقد المعادل	-	-	-	1,866,649
إستثمارات بالقيمة العادلة - بيان الدخل	-	-	33,442,183	-
إستثمار منتج البيع	-	11,200,000	-	-
إستثمارات في مرادفات ووكلات	-	-	10,000,000	-
إستثمارات في شركات تابعة غير مجمعة	-	-	-	-
خدم مدينة وأرصدة مدينية أخرى	-	-	858,830	-
أراضي وعقارات قيد التطوير	-	165,743,357	-	-
إستثمارات عقارية	-	90,757,284	-	-
ممتلكات ومعدات وموجودات غير ملموسة	-	316,384	-	-
إجمالي الموجودات	-	268,017,025	44,301,013	1,866,649
المطلوبات	-	-	-	-
خدم دائنة وأرصدة دائنة أخرى	-	-	13,446,629	45,531
تحويل لاجل	-	-	10,548,948	-
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين	-	6,319	-	-
إجمالي المطلوبات	-	6,319	23,995,577	45,531
إجمالي	-	24,047,427	-	-

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2007

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

مخاطر السوق

تتضمن مخاطر السوق خطر السعر وخطر سعر الفائدة وخطر العملات الأجنبية، وتتسبب تلك المخاطر نتيجة تغير الأسعار بالسوق وكذلك تغيير معدلات الفائدة وأسعار الصرف.

مخاطر العملات الأجنبية

تتسبب تلك المخاطر عن المعاملات بالعملات الأجنبية، وتقوم المجموعة بإدارة تلك المخاطر عن طريق وضع حدود للتعامل في عملات أجنبية ومع الأطراف الأخرى وكذلك التعامل فقط بالعملات الرئيسية ومع أطراف ذوي سمعة حسنة. تتعرض المجموعة لمخاطر العملة الأجنبية المحددة بالجدول التالي والذي يبين صافي الأصول النقدية مطروحا منها الخصوم النقدية عند تاريخ الميزانية العمومية بعد تحويلها الى الدينار الكويتي بأسعار الاقفال كما يلي:

2006	2007	
المعادل د.ك	المعادل د.ك	
-	(30,874,414)	دولار أمريكي
167,367,196	181,495,652	درهم اماراتي
90,757,284	140,778,235	دينار بحريني

وبافتراض زيادة العملات الاجنبية بمعدل 1% مقابل الدينار الكويتي مع ثبات باقي العوامل الأخرى فإن صافي الربح وحقوق الملكية سوف تتأثر كما يلي:

2006		2007		نسبة التغير في العملات	العملة
حقوق الملكية	بيان الدخل	حقوق الملكية	بيان الدخل		
-	-	-	(308,744)	+1	دولار أمريكي
1,673,672	-	1,814,956	-	+1	درهم اماراتي
-	907,573	-	1,407,782	+1	دينار بحريني

وفي حالة انخفاض العملات الاجنبية بمعدل 1% مقابل الدينار الكويتي مع ثبات باقي العوامل الأخرى فإن صافي الربح وحقوق الملكية سوف تتأثر بنفس القيم اعلاه ولكن بإشارة عكسية.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2007

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

مخاطر التدفقات النقدية والقيمة العادلة ومعدلات العائد

لا يوجد لدى المجموعة موجودات هامة يمكن أن تتعرض لهذا النوع من المخاطر، وعليه فإن دخل المجموعة وتدفقاتها النقدية والتشغيلية لا تتأثر بتغيرات سعر العائد بالسوق.

تنشأ مخاطر سعر العائد عن القروض طويلة الأجل. كما أن القروض بمعدلات عائد متغيرة قد تعرض المجموعة إلى مخاطر التدفقات النقدية بسبب تغير معدل العائد. وعليه فإن المجموعة لا تتعرض لخطر التقلبات في التدفقات النقدية نتيجة تغيرات معدلات العائد الناتجة عن الوكالات والمرايحات الدائنة حيث أن تلك المطلوبات تحمل معدلات عائد بأسعار ثابتة.

مخاطر سعر الأسهم

تقوم المجموعة بإدارة تلك المخاطر عن طريق الاستثمار في أسهم شركات ذات أداء تشغيلي متميز وربحية عالية، ويتم هذا الاستثمار وفقاً للمحددات الموضوعية بواسطة مجلس إدارة المجموعة.

تحتفظ المجموعة خلال السنة باستثمارات تم تبويبها في تاريخ الميزانية العمومية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل واستثمارات متاحة للبيع.

تم تحديد حساسية المخاطر السعرية لمساهمات الملكية بناء على الافتراضات تغير أسعار الأسهم في سوق الكويت للأوراق المالية بنسبة +5% -5% للعامين 2007 و 2006.

إن تحاليل الحساسية أدناه قد تم تحديدها بناء على مدى التعرض للمخاطر السعرية لمساهمات الملكية في تاريخ البيانات المالية. إن التحليل يعكس تأثير التغيرات الإيجابية في أسعار مساهمات الملكية وفقاً لافتراضات الحساسية للمخاطر السعرية المذكورة أعلاه مع بقاء جميع التغيرات الأخرى ثابتة.

حقوق الملكية		أرباح/خسائر السنة		
2006	2007	2006	2007	
-	-	1,672,109	1,349,777	استثمارات بالقيمة العادلة - بيان الدخل
560,000	560,000	-	-	استثمارات متاحة للبيع

في حالة انخفاض أسعار الأسهم بنسبة 5% مع بقاء جميع التغيرات الأخرى ثابتة فإن بيان الدخل وحقوق الملكية سوف تتأثر بنفس القيم في الجدول أعلاه ولكن بإشارة عكسية.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2007

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي مالم يذكر غير ذلك)

29. إدارة مخاطر رأس المال

إن أهداف المجموعة عند إدارة رأس المال هو ضمان استمرار قدرتها على توفير عائد مناسب للمساهمين والمستفيدين الآخرين بشكل يتناسب مع مستوى المخاطر.

وتحدد المجموعة رأس المال بما يتناسب مع المخاطر كما تدير هيكل رأس المال وتجري التعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية وخصائص المخاطر المتعلقة بالأصل ومن أجل المحافظة على هيكل رأس المال أو تعديله تقوم بتعديل مبلغ الأرباح الذي يدفع للمساهمين أو إصدار أسهم جديدة أو بيع أصول لتخفيض الدين.

وتمشيا مع الشركات الأخرى في نفس المجال تقوم المجموعة بمتابعة رأس المال على أساس نسبة المديونية إلى حقوق الملكية ويتم احتساب هذه النسبة عن طريق صافي الديون إلى إجمالي رأس المال المعدل ويحتسب صافي الديون كإجمالي القروض بما في ذلك التسهيلات الواردة في الميزانية العمومية مخصوماً منها النقد والنقد المعادل ويشمل رأس المال المعدل جميع مكونات حقوق الملكية (رأس المال علاوة الإصدار والأرباح المحتفظ بها).

إن نسبة المديونية إلى حقوق الملكية كما يلي:

2006	2007	
10,548,948	38,113,896	إجمالي الديون
1,866,649	5,056,101	ناقصاً: النقد والنقد المعادل
8,682,299	33,057,795	صافي الديون
290,137,260	324,168,772	إجمالي حقوق الملكية
298,819,559	357,226,567	إجمالي الديون وحقوق الملكية
3%	9%	نسبة الديون إلى حقوق الملكية

30. ارتباطات رأسمالية والتزامات محتملة

2006	2007	
29,501,225	-	ارتباطات رأسمالية - اراضي قيد التطوير

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2007

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

31. الميزانية العمومية المنفصلة لشركة أو كيانا العقارية ش.م.ك (مقفلة) «الشركة الأم»:

2006	2007	
		الموجودات
48,236	2,603,346	التقيد والتفقد المعادل
33,442,183	27,374,303	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
11,200,000	11,200,000	إستثمار متاح للبيع
10,000,000	-	إستثمارات في مرابحات ووكالات
167,404,788	194,579,169	استثمارات في شركات تابعة
631,813	47,858	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
-	-	أراضي وعقارات قيد التطوير
90,757,284	140,697,264	إستثمارات عقارية
17,262	-	موجودات غير ملموسة
62,608	26,975	ممتلكات ومعدات
<u>313,564,174</u>	<u>376,528,915</u>	مجموع الموجودات
		المطلوبات و حقوق الملكية
		المطلوبات
12,834,055	1,234,597	دائون وأرصدة دائنة أخرى
10,548,948	38,113,896	تمويل لأجل
6,319	9,104	مكافأة نهاية الخدمة
<u>23,389,322</u>	<u>39,357,597</u>	مجموع المطلوبات
		حقوق الملكية
250,000,000	250,000,000	رأس المال
4,057,503	8,808,234	احتياطي قانوني
4,057,503	8,808,234	احتياطي اختياري
<u>32,059,846</u>	<u>69,554,850</u>	أرباح مرحلة
<u>290,174,852</u>	<u>337,171,318</u>	مجموع حقوق الملكية
<u>313,564,174</u>	<u>376,528,915</u>	مجموع المطلوبات و حقوق الملكية

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2007

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

32. بيان الدخل المنفصل لشركة أوكيانا العقارية ش.م.ك (مقفلة) «الشركة الأم»:

2006	2007	
		الإيرادات
36,822,934	49,869,326	إيرادات عقارات
(2,325,379)	(2,567,153)	صافي خسارة الإستثمار
(973,051)	(159,530)	حصة من أرباح (خسارة) شركات تابعة
2,542,341	169,665	إيرادات إستثمار في وكالة
26,046	2,109,451	إيرادات أخرى
36,092,891	49,421,759	
		المصروفات والأعباء أخرى
40,888	-	تكاليف تمويل
13,969	21,895	إستهلاكات وإطفاءات
37,632	164,268	مصروفات دعائية
119,992	127,050	أتعاب إدارة وحياسة
436,442	1,601,231	مصروفات عمومية وإدارية
648,923	1,914,444	
35,443,968	47,507,315	ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
-	(28,283)	زكاة 1%
(35,000)	(55,000)	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(318,996)	(427,566)	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
35,089,972	46,996,466	صافي ربح السنة
14	19	ربحية السهم (فلس)

33. أرقام المقارنة

تم إعادة تبويب بعض أرقام المقارنة لتتلاءم مع أرقام السنة الحالية.