

البحرين الأولى  
First Bahrain

نتائج مزدهرة  
لعام ريادي

التقرير المالي - ٢٠٠٧



# نتائج مزدهرة لعام رياضي التقرير المالي - ٢٠٠٧

٥	كلمة رئيس مجلس الإدارة
٧	كلمة المدير العام
٨	تقرير هيئة الرقابة الشرعية
٩	رسالة من مراقبي الحسابات
١٠	بيان الدخل المجمع
١١	الميزانية العمومية المجمعة
١٢	بيان التدفقات النقدية المجمعة
١٣	بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمعة
١٤	إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

---

نجاحنا يعود لجهود الفريق  
الإداري المتفاني، وجميع  
موظفينا الأكفاء

أحمد البحر



# التقدم باستثمارات ريادية

## كلمة رئيس مجلس الإدارة

السادة المساهمين الكرام،

بالنيابة عن مجلس الإدارة وبالأصالة عن نفسي، يسرني أن أقدم لكم التقرير السنوي للشركة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٧، والتي تعد من السنوات الهامة بالنسبة للشركة من حيث النتائج الإيجابية والأرباح المحققة والتي نجمت عن عمليات التطوير المستمرة.

ويسعدني القول أن عملية تأسيس الشركة والتي تمت على مدار السنتين الماضيتين تكلت بالنجاح، لتصبح البحرين الأولى مؤسسة أكثر ديناميكية ومما ترتب عليه تحقيق أرباح بلغت ٤,٨٥ مليون دينار كويتي خلال عام ٢٠٠٧، وبزيادة قياسية في أرباح الشركة مقارنة بعام ٢٠٠٦. كما بلغت الإيرادات ٥,٥ مليون دينار كويتي في ٢٠٠٧ بزيادة قدرها ٤١٪ عما كانت عليه في ٢٠٠٦ (٣,٩ مليون دينار كويتي). وحقت الشركة ارتفاعاً في حجم الأصول بنسبة ١٠٪ لتصل إلى ٤١,٢ مليون دينار كويتي مقارنة بـ ٣٧ مليون دينار كويتي في عام ٢٠٠٦، في حين وصلت ربحية السهم خلال عام ٢٠٠٧ إلى ١٦,١٨ فلساً مقارنة بـ ١٢,٥٦ فلساً خلال العام الماضي. كما بلغت القيمة الدفترية للأسهم ١٢٦ فلساً بنهاية ٢٠٠٧، وبلغ العائد على حقوق الملكية ١٢,٥٪ بالمقارنة إلى ١٠,٨٪ في ٢٠٠٦.

وبالنظر إلى هذا الإنجاز المالي فإن مجلس الإدارة يقترح توزيع أرباح الأسهم، والتي بلغت ما مجموعه ١٠٪، حيث سيدفع ٥٪ أرباحاً نقدياً، و٥٪ بهيئة أسهم منحة. وتنفيذاً لإستراتيجية عمل الشركة، فقد قمنا بإنشاء مقرين رئيسيين للشركة الأول في دولة الكويت والثاني في مملكة البحرين، بحيث يركز المقر الأول على العلاقات الإستراتيجية والعلاقات مع المستثمرين في حين يتولى المقر الثاني العمليات وتطوير الأعمال. وتجدر الإشارة هنا، أنه ومنذ تولي السيد أمين العريض مهام عمله كمدير عام للشركة في ٢٠٠٧، تمكن من تسخير خبراته الواسعة في خدمة الشركة، واستقطاب وتكوين فريق عمل متمرس من أصحاب الاختصاص، تمكن هذا الفريق في وقت قياسي من تحقيق نتائج مبهرة للشركة.

وبالرغم من جميع الظروف الاقتصادية المحيطة، فأنا نأمل أن تتمكن خلال ٢٠٠٩ من إدراج الشركة في سوق الكويت للأوراق المالية، وذلك في حال توفر الظروف المناسبة لذلك، علماً بأننا لا نتوقع ان يكون لأزمة الرهن العقاري التي طالت العديد من الأسواق الغربية أي تأثير يذكر على الوضع الاقتصادي في الدول الشرق أوسطية، في حين سيواصل الاقتصاد العالمي حالة التذبذب التي يعاني منها الآن خلال السنة المقبلة على الأقل مدعوماً بالارتفاع المستمر لأسعار النفط والتي يزيد من حجم السيولة في أسواقنا. ولا بد لنا من تسجيل تقديرنا وامتناننا لكل من دولة الكويت ومملكة البحرين على توفيرهما البيئة الاستثمارية المناسبة والغبية بالفرص. ومن هنا فقد وضعنا نصب أعيننا أن نعمل دوماً على تأسيس مشاريع تعود بالنفع على المجتمعات التي تقام فيها. ونشعر بالفخر بأن مبادراتنا ساهمت في خلق العديد من فرص العمل للعديد من المواطنين.

ومما لاشك فيه أن العلاقات التي تم توثيقها مع عدد من شركائنا الإستراتيجيين في المنطقة والعالم ساهمت في خلق المزيد من الفرص للشركة للحصول على عدد من المشاريع التي تقوم الشركة بتنفيذها. وسنواصل بناء المزيد من العلاقات الاستراتيجية مع عدد من الخبراء في المجال للحفاظ على أعلى مستويات الجودة والأداء التي تميز عملنا. كما سنواصل البحث عن المزيد من الفرص الاستثمارية بهدف تطوير وتوسيع حجم عملياتنا في منطقة الخليج. وأنتي على يقين أن هذا الأساس المتين سوف يمكننا من زيادة حجم أعمالنا والتوسع بسرعة أكبر خلال العام المقبل.

وبالنيابة عن مجلس الإدارة يسرني أن أقدم بالشكر والتقدير لصاحب السمو الشيخ صباح الأحمد الصباح، أمير دولة الكويت وسمو الشيخ نواف الأحمد الجابر الصباح، ولي عهد دولة الكويت وسمو الشيخ ناصر المحمد الأحمد الصباح، رئيس مجلس الوزراء على جهودهم الموصولة من أجل تحقيق الرخاء الاقتصادي لدولة الكويت.

وختاماً، لا يسعني إلا أن أشير إلى أن ما حققته الشركة من نجاح منذ بداية تأسيسها يعود للجهود التي بذلها الفريق الإداري وكافة العاملين في الشركة والذين يستحقون منا كل الشكر والتقدير على النتائج التي تم تحقيقها. وعلى صعيد مواز أسمحوا لي أن أعبر عن امتناني للثقة والدعم المتواصل من قبل عملائنا وشركائنا. وأخيراً وبالنيابة عن مجلس الإدارة، يسرني أن أشكركم مساهميننا الكرام لدعمكم الدائم والمستمر سائلين المولى عز وجل أن يحفظنا ويحفظكم جميعاً بما فيه خير لبلدنا الكويت.

و السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،

أحمد البحر  
رئيس مجلس الإدارة



أحمد البحر  
رئيس مجلس الإدارة

عمل نجاحنا في ٢٠٠٧ على تمهيد  
الطريق للمزيد من المشاريع المتميزة،  
بما فيها مشروع السيف الريادي والذي  
تبلغ تكلفته ٤٥٠ مليون دولار أمريكي

أمين العريض



# العمل على مواصلة النجاح

## كلمة المدير العام

يسعدني أن أضعكم أمام الصورة الحقيقية لشركتنا، شركة البحرين الأولى، التي تعتبر واحدة من أسرع الشركات العقارية نمواً في الشرق الأوسط، والتي وضعت أسساً راسخة عام ٢٠٠٧، فأثمرت نتائج مالية متينة نستطيع أن نبني عليها نجاحنا في الأشهر والسنوات المقبلة.

إن قوة شركة البحرين الأولى تتعزز من خلال العلاقات الاستراتيجية والتعاونية والالتزام بأحكام الشريعة الإسلامية في تخطيط الإستثمارات، إلى جانب التزامنا التام بأفضل الممارسات العالمية في كافة عملياتنا، وتجتمع هذه العوامل معاً لتعزيز نمو الشركة وزيادة عائداتها الإستثمارية السنوية، كما أن المساهمين مطمئنون على إستثماراتهم بفضل فرص الإستثمار المتوافقة مع أحكام الشريعة والمصممة لتقديم أفضل العوائد المستمرة وذات الصبغة الأخلاقية.

وهنا لا بد لنا أن نشير إلى أن خطة الشركة الممتدة لثلاث سنوات تركز على الأهداف الموضوعية، ونحن واثقون من صحة توقعات النمو المستقبلي بناء على مكانتنا الحالية في السوق.

لقد حققت الشركة، شركة البحرين الأولى الكثير من الإنجازات العملية التي عززت من مكانة الشركة في السوق ويقف وراء سجلنا الحافل بالإنجازات والنجاحات إلتزام وولاء تام من فريقنا الإداري الموهل على مستوى عالمي فكل عضو متخصص في مجاله، سواء في الإستراتيجيات الإستثمارية طويلة المدى أو تخطيط المشاريع، ما يضمن العمل بمهنية عالية في كل مرحلة من مراحل تطوير المشاريع.

ويعتبر إفتتاح مكتبين جديدين في كل من الكويت والبحرين مرحلة مهمة في نمو شركة البحرين الأولى، حيث تمكنا بفضل هذين المكتبين من كسب عقود مشروعات جديدة والمحافظة على قاعدة عملائنا المتينة في كلا من مملكة البحرين ودولة الكويت، في الوقت الذي ساهم فيه التحرر الإقتصادي المتزايد في رفع مستوى الإستثمارات الأجنبية المباشرة في البلدين.

إن الشركة تولي أهمية للعديد من المشروعات التي تعود بالفائدة على وضع الشركة المالي وتعزيز استثماراتها بما يخدم مصالح المساهمين في الدرجة الأولى ولقد مهد نجاحنا عام ٢٠٠٧ الطريق أمامنا للتنمية المستقبلية، إذ يضم مشروعنا الرائد في البحرين، مشروع السيف، والذي تبلغ تكلفته ٤٥٠ مليون دولار أمريكي، مبان مكتبية وسكنية وقديماً من فئة خمس نجوم سيعمل وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية، كما أننا حصلنا على الموافقة على تقسيم أرض مشروع السيف وبيع جزء منها، مما أدى إلى إرتفاع العائدات الصافية بمبلغ ١,٩ مليون دينار كويتي.

كما نجحت شركة البحرين الأولى في العام ٢٠٠٧ في شراء أرض لمشروع مرسى البحرين للإستثمار حيث تبلغ تكلفة المشروع ٢٢ مليون دولار أمريكي ويضم مستودعات ومرافق لوجستية ممتدة على مساحة ٤٢ ألف متر مربع في منطقة الحد قرب ميناء الشيخ خليفة.

إن شركة البحرين الأولى تؤمن بأهمية الشراكات لتعزيز موقعها في الأسواق التي تعمل فيها وأن الشركة تفتخر بمتانة شركائها وعلاقاتها، وقد شهد هذا العام تعيين عدد من المستشارين المرموقين عالمياً لتقديم التوجيه والإرشاد في عدد من المجالات المهمة، بدءاً من تعزيز العلامة التجارية وحتى تصميم المشاريع، أما في مجال العمليات فقد إستثمرنا الكثير من الوقت من أجل العثور على الشركاء المناسبين، فنحن ندرك قيمة العلاقات طويلة الأمد وفائدتها للطرفين.

إننا ونحن ندير عمليات شركتنا في الوقت الحاضر بنجاح تؤكد النتائج الإيجابية التي تحققت حتى الآن إلا أننا في نفس الوقت نضع أعيننا ونظرتنا إلى المستقبل وأن من أهم أولوياتنا للعام ٢٠٠٨، حسب خطط الشركة هي توسيع إستثماراتنا إقليمياً خارج نطاق مملكة البحرين ودولة الكويت، وقد تمكنا التركيز على تطوير أعمالنا التجارية ومواردنا البشرية معاً خلال الإثني عشر شهراً الماضية من تشكيل قاعدة مثالية لتحقيق هدفنا الأكبر وهو إدراج الشركة في سوق الكويت للأوراق المالية عام ٢٠٠٩.

في الختام أسمحوا لي أن أتقدم بالشكر إلى جميع موظفينا، في كل من البحرين والكويت، على الإلتزام والإندفاع والحيوية التي أبدوها خلال العام الماضي، وأوجه شكري أيضاً إلى مجلس الإدارة والمساهمين، وخاصة بيت الإستثمار العالمي (جلوبل)، وشركة وفرة للاستثمارات الدولية، وشركة إستيراد للإستثمار، والمجموعة العملية القابضة، وشركة المنار للتمويل والتأجير، على دعمهم القوي والمتواصل والذي نقدره عالياً ونعتبره الأساس وراء نجاحنا المشترك.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته



أمين العريض  
المدير العام

أمين العريض  
المدير العام

# تقرير هيئة الرقابة الشرعية

## إلى مساهمي شركة البحرين الأولى للتطوير العقاري

الحمد لله وحده، والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وعلى آله وصحبه أجمعين.  
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته :

وفقا لعقد الارتباط الموقع معنا، قمنا بتدقيق العقود والمعاملات التي أبرمتها الشركة لإبداء الرأي في مدى التزام الشركة بأحكام الشريعة الإسلامية كما تم بيانها في الآراء والإرشادات والقرارات الشرعية التي تم إصدارها من قبلنا خلال الفترة المنتهية في ٢٠٠٧/١٢/٢١ .

تقع مسؤولية الالتزام بتنفيذ العقود والمعاملات طبقا لأحكام الشريعة الإسلامية كما تم بيانها من قبلنا على إدارة الشركة، أما مسؤوليتنا فتتعلق في إبداء رأي مستقل في مدى التزام الشركة بذلك بناء على تدقيقنا.

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

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

في رأينا وفي ضوء الايضاحات والتأكيد التي حصلنا عليها :

- إن العقود والمعاملات التي أبرمتها الشركة خلال السنة المالية المنتهية في ٢٠٠٧/١٢/٢١ لا تخالف أحكام الشريعة الإسلامية.
- إن الشركة غير مخولة بإخراج الزكاة وتقع مسؤولية إخراجها على المساهمين.

هيئة الرقابة الشرعية

د. عبد الباري مشعل  
عضوا تنفيذيا

أ/محمد الجاسر  
عضوا

أ. د. عبدالرزاق خليفة الشايجي  
رئيس الهيئة

التاريخ : ١٤٢٩/٠٢/٠٩ هـ  
الموافق : ٢٠٠٨/٠٢/١٧ م

# رسالة من مراقبي الحسابات

## تقرير مراقبي الحسابات المستقلين إلى حضرات السادة المساهمين شركة البحرين الأولى للتطوير العقاري ش.م.ك. (مقفلة)

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة المرفقة لشركة البحرين الأولى للتطوير العقاري ش.م.ك. (مقفلة) («الشركة الأم») وشركتها التابعة («المجموعة») والتي تتكون من الميزانية العمومية المجمعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٧ وبيانات الدخل والتدفقات النقدية والتغيرات في حقوق الملكية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وملخص السياسات المحاسبية الهامة والإيضاحات الأخرى.

### مسؤولية أعضاء مجلس الإدارة عن البيانات المالية المجمعة

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

### مسؤولية مراقبي الحسابات

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

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

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

### الرأي

في رأينا أن البيانات المالية المجمعة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٧ وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

### تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

في رأينا أيضاً أن الشركة الأم تحتفظ بدفاتر محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس الإدارة فيما يتعلق بالبيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في هذه الدفاتر، وأننا قد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، كما أن البيانات المالية المجمعة تتضمن جميع المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات التجارية لعام ١٩٦٠ والتعديلات اللاحقة له والنظام الأساسي للشركة الأم وأنه قد أجري الجرد وفقاً للأصول المرعية. حسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا لم تقع خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٧ مخالفات لقانون الشركات التجارية لعام ١٩٦٠ والتعديلات اللاحقة له أو النظام الأساسي على وجه قد يكون له تأثير مادي على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

وليد عبد الله العصيمي

سجل مراقبي الحسابات رقم ٦٨ فئة أ - الكويت

من العيبان والعصيمي وشركاهم

عضو في إرنست ويونغ، الكويت ٢٠٠٨

## بيان الدخل المجمع

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٧

٢٠٠٦	٢٠٠٧	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
-	١,٩١٢,٢٥٨	٣	ربح محقق من بيع عقار استثماري
٢,٩٩٥,٩٨٧	١,٠٧٧,٩٧٩	٣	ربح غير محقق من إعادة قياس عقار استثماري وفقاً للقيمة العادلة
			ربح محقق من بيع استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
٦,٥٠٦	٣٦١,١٩١		ربح (خسارة) غير محقق من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
(٢٢١,٠٥١)	١,٢٦٩,٠٣٤		إيرادات توزيعات أرباح
٢٥,١٥٠	١٠١,٣٨٤		إيرادات مرابحة
١٣٠,٢٣٨	١٢,٢٨٢		إيرادات وكالة
٩٩١,٤٦٧	٧٦٦,٧١٨		إيرادات أخرى
-	١٢,٢٥٩		تكاليف موظفين
(٤١,٤٢٢)	(٣١٥,٢٨٩)		إيجار
(٦,٠٠٠)	(٥٣,٤٤٧)		مصروفات تسويق
-	(٣٢,٠٥٠)		مصروفات أخرى
(٢٤,٨٠٨)	(١٣٥,٤٩٣)		
			الربح قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة والزكاة
٣,٨٥٦,٠٦٧	٤,٩٧٦,٨٢٦		
(٣٤,٧٠٥)	(٤٤,٧٩١)		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(٥٤,٥٠٠)	(٧٥,٠٠٠)		مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
-	(٣,٠٤١)		الزكاة
٣,٧٦٦,٨٦٢	٤,٨٥٣,٩٩٤		ربح السنة
١٢,٥٦ فلس	١٦,١٨ فلس	٤	ربحية السهم الأساسية والمخفضة

## الميزانية العمومية المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٧

٢٠٠٦	٢٠٠٧	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
			<b>موجودات غير متداولة</b>
-	١,٤٥١,٦٣٧	٥	إيجارات مدفوعة مقدماً
٣,١٧٧,٥٩٤	١٦,٣٤١,٥٠٢	٦	عقار قيد التطوير
١٤,٠٩٨,٠٦١	-	٣	عقارات استثمارية
١,٢٠٠	٢٠٠,٦٤٣		أثاث ومعدات
١٧,٢٧٦,٨٥٥	١٧,٩٩٣,٧٨٢		
			<b>موجودات متداولة</b>
-	٣٠,٦١٥	٥	إيجارات مدفوعة مقدماً
٦,٢٧٥,٢٧٨	٧,٤٦٧,٨٩١	٧	استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
-	١,٣٩٢,٢٢٥	٨	مدينو مرابحة
١١,٠٥٣,٥٠٧	١٠,٦٧١,٧٦١	٩	مدينو وكالة
٧٠,٣٨٠	٢,٧٩٥,٤٨٤	١٠	مدينون
٢,٣٩١,١٨٥	٨٥٠,١٩٧	١١	أرصدة لدى البنوك ونقد
١٩,٧٩٠,٣٥٠	٢٣,٢٠٨,١٧٣		
٣٧,٠٦٧,٢٠٥	٤١,٢٠١,٩٥٥		<b>مجموع الموجودات</b>
			<b>حقوق الملكية والمطلوبات</b>
			<b>حقوق الملكية</b>
٣٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠,٠٠٠	١٢	رأس المال
٦٨٩,٥٤٢	١,١٨٧,٢٢٥	١٣	احتياطي قانوني
٦,٠٥٢,٨١٧	١٠,٤٠٩,١٢٨		أرباح محتفظ بها
٣٠,٥٩٢	(٨٣٢,١٠٢)		احتياطي تحويل عملات أجنبية
٣٦,٧٧٢,٩٥١	٤٠,٧٦٤,٢٥١		
			<b>المطلوبات المتداولة</b>
٢٩٤,٢٥٤	٤٣٧,٧٠٤		دائنون ومصروفات مستحقة
٢٩٤,٢٥٤	٤٣٧,٧٠٤		<b>إجمالي المطلوبات</b>
٣٧,٠٦٧,٢٠٥	٤١,٢٠١,٩٥٥		<b>مجموع حقوق الملكية والمطلوبات</b>

أحمد البحر  
رئيس مجلس الإدارة



## بيان التدفقات النقدية المجمعة

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٧

٢٠٠٦	٢٠٠٧	إيضاح
دينار كويتي	دينار كويتي	
		<b>أنشطة التشغيل</b>
		ربح السنة
٣,٧٦٦,٨٦٢	٤,٨٥٣,٩٩٤	تعديلات لـ:
-	(١,٩١٢,٢٥٨)	ربح محقق من بيع عقارات استثمارية
(٢,٩٩٥,٩٨٧)	(١,٠٧٧,٩٧٩)	ربح غير محقق من إعادة قياس عقارات استثمارية وفقاً للقيمة العادلة
٢٢١,٠٥١	(١,٢٦٩,٠٣٤)	(ربح) خسارة غير محققة من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
-	٩,٩٨٦	استهلاك
٩٩١,٩٢٦	٦٠٤,٧٠٩	
		<b>التغيرات في رأس المال العامل:</b>
(٦,٠٢١,٨٩٨)	٧٦,٤٢١	استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
(١,٠٥٣,٥٠٧)	٢,٩٨٤,٨٩٣	مدينو وكالة
(٧٠,٣٨٠)	(٢٥,٠٦٧)	مدينون
٧٣,١٧٧	١٤٣,٤٥٠	دائنون ومصروفات مستحقة
(٦,٠٨٠,٦٨٢)	٣,٧٨٤,٤٠٦	صافي النقد الناتج من (المستخدم في) أنشطة التشغيل
		<b>أنشطة الاستثمار</b>
-	(١,٤٨٩,٩٠٦)	حيازة حقوق تأجير
(٣٢١,١٧٤)	(٢٦٤,٤٢٥)	إضافة عقار قيد التطوير
-	٧٣٤,٩٢٠	المحصل من بيع عقارات استثمارية
(١,٢٠٠)	(٢٠٩,٤٢٩)	شراء أثاث ومعدات
(٣٢٢,٣٧٤)	(١,٢٢٨,٨٤٠)	صافي النقد المستخدم في أنشطة الاستثمار
(٦,٤٠٣,٠٥٦)	٢,٥٥٥,٥٦٦	<b>الزيادة (النقص) في النقد والنقد المعادل</b>
٣٠,٥٩٢	(١٠١,١٨٢)	صافي فرق العملات الأجنبية
٨,٧٦٣,٦٤٩	٢,٣٩١,١٨٥	النقد والنقد المعادل في بداية السنة
٢,٣٩١,١٨٥	٤,٨٤٥,٥٦٩	النقد والنقد المعادل في نهاية السنة
		١١

# بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمعة

## السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٧

المجموع دينار كويتي	احتياطي تحويل عملات أجنبية دينار كويتي	أرباح محتفظ بها دينار كويتي	احتياطي قانوني دينار كويتي	رأس المال دينار كويتي	
٣٢,٩٧٥,٤٩٧	-	٢,٦٧١,٥٦٢	٣٠٣,٩٣٥	٣٠,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٥
٣,٧٦٦,٨٦٢	-	٣,٧٦٦,٨٦٢	-	-	ربح السنة
-	-	(٣٨٥,٦٠٧)	٣٨٥,٦٠٧	-	المحول إلى الاحتياطي
٣٠,٥٩٢	٣٠,٥٩٢	-	-	-	الحركة في تحويل العملات الأجنبية
٣٦.٧٧٢.٩٥١	٣٠,٥٩٢	٦,٠٥٢,٨١٧	٦٨٩,٥٤٢	٣٠,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٦
٤,٨٥٣,٩٩٤	-	٤,٨٥٣,٩٩٤	-	-	ربح السنة
-	-	(٤٩٧,٦٨٣)	٤٩٧,٦٨٣	-	المحول إلى الاحتياطي
(٨٦٢,٦٩٤)	(٨٦٢,٦٩٤)	-	-	-	الحركة في تحويل عملات أجنبية
٤٠,٧٦٤,٢٥١	(٨٣٢,١٠٢)	١٠,٤٠٩,١٢٨	١,١٨٧,٢٢٥	٣٠,٠٠٠,٠٠٠	في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٧

# إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٧

## الأنشطة

تأسست شركة البحرين الأولى للتطوير العقاري ش.م.ك. (مقفلة) («الشركة الأم») وشركتها التابعة («المجموعة») في الكويت بتاريخ ٥ أكتوبر ٢٠٠٤ كشركة مساهمة كويتية (قابضة) وتم تسجيلها كشركة مساهمة كويتية (مقفلة) في ٩ مايو ٢٠٠٥ بموجب أحكام قانون الشركات التجارية رقم ١٥ لسنة ١٩٦٠ والتعديلات اللاحقة له. إن عنوان مكتب الشركة المسجل هو سوق الصفاة، شارع عبد الله المبارك، مدينة الكويت. فيما يلي أغراض تأسيس الشركة:

- المتاجرة في وإدارة وتطوير العقارات داخل وخارج الكويت.
- حيازة وشراء وبيع أسهم وسندات الشركات العقارية داخل وخارج الكويت.
- القيام بصيانة العقارات بما في ذلك النواحي الميكانيكية والكهروميكانيكية والمكيفات.
- تقديم الخدمات الاستشارية العقارية ودراسات الجدوى وتقييم العقارات.
- إدارة وتشغيل وتأجير الفنادق والنوادي والمجمعات السكنية والمنتجعات السياحية والرعاية الصحية وتقديم خدمات الدعم اللازمة.

إن الشركة التابعة للشركة الأم هي «شركة الكويت السيف الأولى للتطوير العقاري ذ.م.م.» وهي شركة مسجلة في مملكة البحرين وتضطلع بأعمال إدارة وتطوير العقارات. إن الشركة الأم لديها حصة ملكية فعلية بنسبة ١٠٠٪ في شركة الكويت الأولى السيف للتطوير العقاري ذ.م.م. كما في ٢١ ديسمبر ٢٠٠٧ (٢٠٠٦: ١٠٠٪).

تم التصريح بإصدار البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في ٢١ ديسمبر ٢٠٠٧ طبقاً لقرار أعضاء مجلس الإدارة في ٥ مارس ٢٠٠٨.

## السياسات المحاسبية الهامة

### أساس الإعداد

تعد البيانات المالية المجمعة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية المعدلة لتتضمن قياس الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل و العمار الاستثماري وفقاً للقيمة العادلة. يتم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي.

### بيان الالتزام

أعدت البيانات المالية المجمعة للشركة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية، ووفقاً لمتطلبات القرار الوزاري رقم ١٨ لعام ١٩٩٠ ذات الصلة.

### التغيرات في السياسات المحاسبية

إن السياسات المحاسبية المطبقة في إعداد هذه البيانات المالية المجمعة متفقة مع تلك المستخدمة في السنة السابقة باستثناء قيام المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية ٧ الأدوات المالية: الإفصاحات والتعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١ إفصاحات رأس المال. ونتيجة لذلك تم إدراج إفصاحات إضافية كي تمكن مستخدمي البيانات المالية من تقييم ما يلي:

- أ) أهمية الأدوات المالية لتحديد المركز والأداء المالي للمجموعة؛ و
- ب) طبيعة ومدى المخاطر الناتجة عن الأدوات المالية التي تتعرض لها المجموعة خلال الفترة وفي تاريخ البيانات المالية المجمعة وكيفية إدارة المجموعة لهذه المخاطر؛ و
- ج) أهداف وسياسات وإجراءات المجموعة في إدارة رأس المال.

معايير صادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية وتفسيرات صادرة عن لجنة التفسيرات الدولية للتقارير المالية ولكن لم يتم تطبيقها.

تم إصدار المعايير والتفسيرات التالية عن مجلس معايير المحاسبة الدولية إلا أنها ليست إلزامية ولم تطبق بعد من قبل المجموعة:

### المعيار الدولي للتقارير المالية ٨ «قطاعات التشغيل»

تم إصدار المعيار الدولي للتقارير المالية ٨ «قطاعات التشغيل» من قبل مجلس معايير المحاسبة الدولية في نوفمبر ٢٠٠٦ وسيجري تطبيقه اعتباراً من الفترات التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٠٩. قد يتطلب المعيار الجديد إجراء تغييرات في أسلوب عرض الشركة لمعلومات قطاعات التشغيل.

# إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٧

## السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### معيار المحاسبة الدولي ١ طريقة عرض البيانات المالية

لم تطبق الشركة معيار المحاسبة الدولي ١ طريقة عرض البيانات المالية الذي يسري اعتباراً من السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩. سوف يؤدي تطبيق هذه المعيار إلى تعديلات حول طريقة عرض البيانات المالية المجمعة.

### معيار المحاسبة الدولي ٢٣ (معدل ٢٠٠٧): تكاليف الاقتراض

يجب تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية على الفترة المحاسبية التي تبدأ من ١ يناير ٢٠٠٩. إن تطبيق هذا المعيار سوف يؤدي إلى رسملة تكاليف الاقتراض المتكبدة على الموجودات المؤهلة وسيؤثر على البيانات المالية المجمعة في حالة عدم دخول المجموعة في ترتيبات قروض على موجوداتها. ليس لدى المجموعة في الوقت الحالي أية قروض.

### أساس التجميع

تضم البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم وشركتها التابعة. إن الشركات التابعة هي تلك الشركات التي تسيطر عليها الشركة الأم. وتوجد السيطرة عندما يكون للشركة الأم القدرة بصورة مباشرة أو غير مباشرة على التحكم في السياسات المالية والتشغيلية للشركة التابعة حتى تستفيد من أنشطتها. يتم إدراج البيانات المالية للشركات التابعة في البيانات المالية المجمعة من تاريخ بداية السيطرة الفعلية حتى تاريخ الانتهاء الفعلي لتلك السيطرة.

يتم تجميع البيانات المالية للشركة التابعة على أساس كل بند على حدة بإضافة البنود المماثلة للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات. تم استبعاد الأرصدة والمعاملات فيما بين الشركات بما في ذلك الأرباح والخسائر بين الشركات عند التجميع. يتم إعداد البيانات المالية المجمعة باستخدام سياسات محاسبية موحدة للمعاملات المماثلة والأحداث الأخرى في الظروف المشابهة.

### تحقق الإيرادات

تتحقق الإيرادات من المراجعة والوكالة على أساس نسبي زمني.

تتحقق إيرادات توزيعات الأرباح عندما يثبت الحق في توزيع تلك الأرباح.

### عقود التأجير

إن عقود التأجير حيث يحتفظ المؤجر بكافة مخاطر ومزايا ملكية الموجودات يتم تصنيفها كعقود تأجير تشغيلي. تتحقق المدفوعات مقدماً لعقود التأجير التشغيلي في بيان الدخل المجمع على أساس كل بند على حدة على مدة فترة العقد.

### عقار قيد التطوير

يتم إدراج العقار قيد الإنشاء أو التطوير بغرض البيع في مسار الأعمال الطبيعية بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل. تتضمن التكلفة سعر تكلفة شراء العقار والتكاليف الأخرى المتكبدة فيما يتعلق بالتشييد أو التطوير حتى يصل إلى الحالة المطلوبة للبيع.

### عقارات استثمارية

تدرج كافة العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة التي تمثل سعر الشراء وأي تكاليف حيازة متعلق بها مباشرة. بعد التحقق المبدئي، يعاد قياس العقارات الاستثمارية وفقاً للقيمة العادلة.

تتحقق الأرباح أو الخسائر الناتجة من بيع أو التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في بيان الدخل المجمع.

يتم مراجعة القيمة الدفترية في تاريخ كل ميزانية عمومية بالرجوع إلى القيمة العادلة لتحديد ما إذا كان الأصل مسجلاً بالزيادة عن القيمة الممكن استردادها.

يتم تحويل العقارات من عقارات استثمارية إلى عقارات قيد التطوير فقط عند حدوث تغيير في الاستخدام يستدل عليه ببدء التطوير بنية البيع. تتم هذه التحويلات وفقاً للقيمة الدفترية للعقار كما في تاريخ التحويل.

# إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٧

## ١ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

**استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل**  
يتم إدراج الاستثمارات المصنفة كاستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل مبدئياً بالقيمة العادلة. بعد التسجيل المبدئي، يتم إعادة قياس الاستثمارات بالقيمة العادلة مع إدراج كافة التغيرات في القيمة العادلة في بيان الدخل المجموع.

**مدينو مرابحة**  
إن المرابحة هي معاملة إسلامية تتضمن شراء المجموعة لأصل وبيعه فوراً بالتكلفة زائداً ربحاً متفق عليه ويسدد المبلغ المستحق على أساس الدفع المؤجل. يدرج مدينو المرابحة بالتكلفة ناقصاً مخصص لقاء الانخفاض في القيمة، إن وجد.

**مدينو وكالة**  
إن مدينو الوكالة هي موجودات مالية أنشأتها المجموعة. يتم إدراج هؤلاء المدينين بالتكلفة ناقصاً مخصص لقاء الانخفاض في القيمة، إن وجد.

يتكون مدينو الوكالة من مبالغ مستثمرة لدى مؤسسات مالية في تداولات مستمرة بواسطة هذه المؤسسات في منتجات استثمارية إسلامية متنوعة.

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

**النقد والنقد المعادل**  
يتكون النقد والنقد المعادل، لأغراض بيان التدفقات النقدية، من النقد في الصندوق والأرصدة لدى البنوك واستثمارات المرابحة ومدينو الوكالة التي لها تاريخ استحقاق أصلي محدد في ثلاثة أشهر أو أقل.

**دائنون ومصروفات مستحقة**  
تقيد المطالبات عن المبالغ التي ستدفع في المستقبل لقاء بضائع أو خدمات تم تسليمها، سواء صدرت بها فواتير من المورد أو لم تصدر.

**العملات الأجنبية**  
يجري قيد المعاملات بالعملات الأجنبية وفقاً لأسعار الصرف السائدة بتاريخ المعاملة. كما تحول الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية وفقاً لأسعار الصرف السائدة بتاريخ الميزانية العمومية. تدرج الفروق الناتجة من تحويل العملات الأجنبية في بيان الدخل.

يتم تحويل استثمار الشركة الأم في الشركة التابعة الأجنبية إلى الدينار الكويتي بأسعار صرف العملات الأجنبية في نهاية السنة. تؤخذ كافة تعديلات تحويل العملات الأجنبية إلى احتياطي تحويل عملات أجنبية حتى يتم البيع حيث يتم تسجيلها في هذا الوقت في بيان الدخل المجموع.

**القيمة العادلة**  
بالنسبة للاستثمارات المتاجر بها في أسواق مالية نشطة، تتحدد القيمة العادلة بالرجوع إلى أسعار آخر أوامر شراء معلنة. بالنسبة للعقارات الاستثمارية يتم تحديد القيمة العادلة على أساس التقييم الذي يقوم به مقيم مستقل والذي يحمل مؤهل مهني معترف به وذو صلة ولديه معرفة حديثة بموقع وفترة العقار الذي يتم تقييمه.

# إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٧

## السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### انخفاض قيمة الموجودات المالية وعدم إمكانية تحصيلها

يتم بتاريخ كل ميزانية عمومية التقدير فيما إذا كان هناك دليل إيجابي على أن أصل مالي محدد قد تتخفص قيمته. فإذا ما توفر مثل ذلك الدليل، تسجل أي خسارة انخفاض في القيمة في بيان الدخل المجموع. يتم تحديد انخفاض القيمة كما يلي:

(أ) بالنسبة للموجودات المدرجة بالقيمة العادلة، فإن انخفاض القيمة يمثل الفرق بين التكلفة والقيمة العادلة، ناقصاً أية خسائر انخفاض في القيمة مسجلة سابقاً في بيان الدخل.

(ب) بالنسبة للموجودات المدرجة بالتكلفة، فإن انخفاض القيمة هو الفرق بين القيمة الدفترية والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المخصومة بمعدل عائد السوق الحالي لأصل مالي مماثل.

### تحقق وعدم تحقق الموجودات والمطلوبات المالية

يتم تحقق الأصل المالي أو الالتزام المالي عندما تصبح المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة المالية. لا يتم تحقق أصل مالي (كلياً أو جزئياً) عندما تنتهي الحقوق التعاقدية في التدفقات النقدية من تلك الموجودات المالية أو عندما تقوم المجموعة بتحويل كافة مخاطر ومزايا الملكية في تلك الموجودات أو عندما لا تقوم الشركة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة مخاطر ومزايا الملكية وعندما لا يكون لها أي سيطرة على الأصل أو جزء منه. ولا يتم تحقق التزام مالي عندما يتم الإعفاء من الالتزام المحدد في العقد أو الغاؤه أو انتهاء صلاحية استحقاقه.

### الأحكام المحاسبية

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

### تصنيف العقارات

يتعين على الإدارة اتخاذ قرار بشأن حيازة عقارات سواء كان يجب تصنيفها كعقار للمتاجرة أو عقار قيد التطوير أو عقارات استثمارية.

تقوم المجموعة بتصنيف العقار كعقار للمتاجرة إذا تم حيازته بصورة أساسية لغرض تحقيق ربح على المدى القصير من قبل المتعاملين.

تقوم المجموعة بتصنيف العقار كعقار قيد التطوير إذا تم حيازته أو لاحقاً تغيرت النية للإنشاء والتطوير لغرض البيع في مسار الأعمال الطبيعي.

تقوم المجموعة بتصنيف العقار كعقار استثماري إذا تم حيازته لإنتاج إيرادات تأجير أو ترقباً لارتفاع قيمته أو لاستخدام غير محدد في المستقبل.

### مخصص انخفاض قيمة الذمم المدينة

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

### انخفاض قيمة الاستثمارات

تقوم المجموعة بمعاملة الاستثمارات كاستثمارات انخفضت قيمتها إذا كان هناك انخفاض كبير أو متواصل في القيمة العادلة بما يقل عن تكلفتها أو عند توافر دليل مادي آخر على وجود انخفاض في القيمة. إن عملية تحديد الانخفاض «الكبير» أو «المتواصل» تتطلب قرارات أساسية.

# إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٧

## ١ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

عدم التأكد من التقديرات  
إن إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب من إدارة المجموعة وضع أحكام وتقديرات وافتراسات تؤثر على المبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات والإفصاح عن الموجودات والمطلوبات الطارئة في تاريخ البيانات المالية المجمعة والمبالغ المدرجة للإيرادات والمصروفات خلال فترة البيانات المالية. قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات. استخدمت المجموعة الأحكام والتقديرات، على سبيل المثال لا الحصر، في التالي:

تقييم العقارات  
يستند تقييم العقارات إلى أسعار السوق الاستدلالية. وبصورة دورية يتم عمل التقييم من خلال مقيم مستقل لديه مؤهلات مهنية مناسبة ومسجلة ولديه خبرة حديثة فيما يتعلق بالموقع وفئة العقار الذي يتم تقييمه.  
إن تحديد القيمة العادلة للعقارات يتطلب تقديرات هامة.

## ٣ عقارات استثمارية

٢٠٠٦	٢٠٠٧	
دينار كويتي	دينار كويتي	
١١,١٠٢,٠٧٤	١٤,٠٩٨,٠٦١	الرصيد الافتتاحي
٢,٩٩٥,٩٨٧	١,٠٧٧,٩٧٩	ربح غير محقق من إعادة قياس عقار استثماري وفقاً للقيمة العادلة
-	(١٣,٦٢٥,٤٤٥)	المحول إلى عقار قيد التطوير
-	(١,٥٢٢,٦٩٩)	بيع عقار استثماري
-	(٢٧,٨٩٦)	فرق تحويل عملات أجنبية
١٤,٠٩٨,٠٦١	-	الرصيد في ٣١ ديسمبر

تم بيع العقار الاستثماري بمبلغ ٣,٤٣٤,٩٥٧ دينار كويتي خلال السنة محققة ربح بمبلغ ١,٩١٢,٢٥٨ دينار كويتي (٢٠٠٦): لا شيء).

## ٤ ربحية السهم الأساسية والمخفضة

يتم احتساب ربحية السهم الأساسية والمخفضة بتقسيم ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم على المتوسط الموزون لعدد الأسهم القائمة خلال السنة كما يلي:

٢٠٠٦	٢٠٠٧	
دينار كويتي	دينار كويتي	
٣,٧٦٦,٨٦٢	٤,٨٥٣,٩٩٤	ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم
سهم	سهم	
٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	المتوسط الموزون لعدد لأسهم القائمة خلال السنة
١٢,٥٦ فلس	١٦,١٨ فلس	ربحية السهم الأساسية والمخفضة

# إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٧

## ٥ إيجارات مدفوعة مقدماً

خلال السنة، حصلت المجموعة على حقوق تأجير أرض شركة مرسى البحرين للإستثمار. مقابل مبلغ ٢,٩٧١,٣٥٧ دينار كويتي وقد تم سداد مبلغ ١,٤٨٩,٩٠٦ دينار كويتي من هذا المبلغ. خلال السنة، تم رسملة إطفاء مبلغ ٧,٦٥٤ دينار كويتي كجزء من عقار قيد التطوير.

## ٦ عقارات قيد التطوير

٢٠٠٦	٢٠٠٧	
دينار كويتي	دينار كويتي	
		<b>التكلفة</b>
		في ١ يناير
٢,٨٥٦,٤٢٠	٣,١٧٧,٥٩٤	إضافات
٣٢١,١٧٤	٢٧٢,٠٧٩	المحول من عقارات استثمارية
-	١٣,٦٢٥,٤٤٥	إعادة تقييم تحويل عملات أجنبية
-	(٧٣٣,٦١٦)	
٣,١٧٧,٥٩٤	١٦,٣٤١,٥٠٢	

يمثل العقار قيد التطوير عقار قيد التطوير في البحرين.

## ٧ استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل

تمثل تلك الاستثمارات استثمار في صندوق غير مسعر يتم إدارته من قبل طرف ذي علاقة حيث يمثل صافي قيمة موجودات الصندوق قيمته العادلة.

## ٨ مدينو مرابحة

يمثل مدينو المرابحة أرصدة لدى مؤسسات خدمات مالية محلية وهي ذات تواريخ استحقاق أصلية مقدرة في ثلاثة أشهر أو أقل. إن متوسط معدل الربح على تلك الأرصدة يبلغ ٨,٥٪ (٢٠٠٦: لا شيء) سنوياً.

## ٩ مدينو وكالة

يمثل مدينو الوكالة معاملات مع مؤسسة خدمات مالية محلية وهي طرف ذات علاقة. إن متوسط معدل الربح على تلك المعاملات يبلغ ٧,٧٥٪ (٢٠٠٦: ٧,٦٤٪) سنوياً. يتضمن مدينو الوكالة مبلغ ٢,٦٠٢,١٤٧ دينار كويتي ذات تواريخ استحقاق أصلية ثلاثة أشهر أو أقل.

## ١٠ مدينون

٢٠٠٦	٢٠٠٧	
دينار كويتي	دينار كويتي	
-	٢,٧٠٠,٠٣٧	أرصدة مستحقة من بيع عقار استثماري
٧٠,٣٨٠	٩٥,٤٤٧	مدينون آخرون
٧٠,٣٨٠	٢,٧٩٥,٤٨٤	

# إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٧

## II النقد والنقد المعادل

٢٠٠٦	٢٠٠٧	
دينار كويتي	دينار كويتي	
-	١,٣٩٢,٢٢٥	مدينو مرابحة (إيضاح ٨)
-	٢,٦٠٣,١٤٧	مدينو وكالة (إيضاح ٩)
٢,٣٩١,١٨٥	٨٥٠,١٩٧	أرصدة لدى البنوك ونقد
٢,٣٩١,١٨٥	٤,٨٤٥,٥٦٩	

## III رأس المال

يتكون رأسمال الشركة المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٧ من ٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠ سهماً قيمة كل سهم ١٠٠ فلس (٢٠٠٦: ٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم بقيمة ١٠٠ فلس لكل سهم).

## III احتياطي قانوني

وفقاً لقانون الشركات التجارية والنظام الأساسي للشركة الأم، تم تحويل ١٠٪ من ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة والزكاة إلى الاحتياطي القانوني. يجوز للشركة الأم أن توقف هذا التحويل السنوي عندما يصل رصيد الاحتياطي القانوني إلى ٥٠٪ من رأس المال المصدر.

إن توزيع الاحتياطي محدد بالمبلغ المطلوب لتوزيع أرباح لا تزيد عن ٥٪ من رأس المال في السنوات التي لا تسمح فيها الأرباح المتراكمة بتأمين هذا الحد.

## IV معاملات مع أطراف ذات علاقة

تمثل هذه المعاملات تلك التي تمت مع أطراف ذات علاقة أي المساهمين وأعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا وشركات يسيطرون عليها أو يمارسون عليها سيطرةً مشتركة أو تأثيراً ملموساً. يتم اعتماد شروط تلك المعاملات من إدارة الشركة الأم.

٢٠٠٦	٢٠٠٧	
دينار كويتي	دينار كويتي	
		الأرصدة المتضمنة في الميزانية العمومية:
١١,٠٥٣,٥٠٧	١٠,٦٧١,٧٦١	مدينو وكالة (مودعة من خلال أطراف ذات علاقة)
٢,٢٧٠,٧٢٨	٧٣١,٦١٩	أرصدة لدى البنوك ونقد
١٦٣,٢٩٩	-	دائتتون ومصروفات مستحقة
		المعاملات المتضمنة في بيان الدخل المجموع:
١٣٠,٢٣٨	-	إيرادات مرابحة
٩٩١,٤٦٧	٧٦٦,٧١٨	إيرادات وكالة
		مدفوعات الإدارة العليا
٢٣,٠١٠	٢٥٧,١٣١	رواتب ومزايا أخرى قصيرة الأجل
٢,٤٠٠	٢,٤٠٠	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

# إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٧

## ١٥ معلومات القطاعات

تتكون أنشطة المجموعة من قطاعين رئيسيين، العقاري وغير العقاري. وتقع غالبية عقارات المجموعة في مملكة البحرين.

المجموع دينار كويتي	استثمارات غير عقارية دينار كويتي	استثمارات عقارية دينار كويتي	
			السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٧
٥,٥٠٠,٨٤٦	٢,٥١٠,٦٠٩	٢,٩٩٠,٢٣٧	إيرادات قطاعات التشغيل
٤,٩٦٤,٥٦٧	٢,٥١٠,٦٠٩	٢,٤٥٣,٩٥٨	نتائج القطاع
١٢,٢٥٩ (١٢٢,٨٣٢)			إيرادات أخرى مصروفات غير موزعة
٤,٨٥٣,٩٩٤			ربح السنة
			كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٧
٤١,٢٠١,٩٥٥	١٩,٥٣١,٨٧٧	٢١,٦٧٠,٠٧٨	الموجودات والمطلوبات موجودات القطاعات
٤٣٧,٧٠٤	-	٤٣٧,٧٠٤	مطلوبات القطاعات

المجموع دينار كويتي	استثمارات غير عقارية دينار كويتي	استثمارات عقارية دينار كويتي	
			السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٦
٣,٩٢٨,٢٩٧	٩٢٢,٣١٠	٢,٩٩٥,٩٨٧	إيرادات قطاعات التشغيل
٣,٨٥٦,٠٦٧	٩٢٢,٣١٠	٢,٩٢٣,٧٥٧	نتائج القطاع
(٨٩,٢٠٥)			مصروفات غير موزعة
٣,٧٦٦,٨٦٢			ربح السنة
			كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٦
٣٧,٠٦٧,٢٠٥	١٧,٣٢٨,٧٨٥	١٩,٧٣٨,٤٢٠	الموجودات والمطلوبات موجودات القطاعات
٢٩٤,٢٥٤	-	٢٩٤,٢٥٤	مطلوبات القطاعات

## ١٦ التزامات

في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٧، كان لدى المجموعة التزامات تتعلق بإنشاء وتطوير عقار بمبلغ ٤٥٧,٧٢٤ دينار كويتي (٢٠٠٦: ٢٨٨,٥٠٠ دينار كويتي) وإيجارات مستقبلية بحد أدنى مستحقة بموجب عقود التأجير التشغيلي غير القابلة للإلغاء، مستحقة خلال فترة لا تزيد عن سنة، بمبلغ ١,٤٤٢,١٧٤ دينار كويتي (٢٠٠٦: لا شيء).

# إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٧

## ١٧ القيمة العادلة للأدوات المالية

تتكون الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية.

تتكون الموجودات المالية من الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل ومديني المرابحة ومديني الوكالة والمدينين والنقد والأرصدة لدى البنوك. تتكون المطلوبات المالية من الدائنين والمصروفات المستحقة. إن القيمة العادلة للأدوات المالية لا تختلف بصورة جوهرية عن قيمتها الدفترية.

إن القيمة العادلة لكافة الموجودات المالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل استناداً إلى سعر السوق المعلن.

بالنسبة للموجودات المالية النقدية أو التي لها فترة استحقاق تعاقدي قصيرة الأجل (أقل من ثلاثة أشهر) من المفترض أن القيمة الدفترية تعادل القيمة العادلة تقريباً.

## ١٨ إدارة المخاطر

تمثل المخاطر جزءاً رئيسياً في أنشطة المجموعة لكن هذه المخاطر تُدار بطريقة التحديد والقياس والمراقبة المستمرة وفقاً لقيود المخاطر والضوابط الأخرى. إن هذه الطريقة في إدارة المخاطر ذات أهمية كبيرة لاستمرار المجموعة في تحقيق الأرباح ويتحمل كل فرد بالمجموعة مسؤولية التعرض للمخاطر فيما يتعلق بالمسؤوليات المنوطة به داخل المجموعة. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان ومخاطر السيولة ومخاطر السوق حيث يتم تقسيم النوع الأخير إلى مخاطر الفائدة ومخاطر العملات الأجنبية ومخاطر أسعار الأسهم. إن عملية إدارة المخاطر المستقلة لا تتضمن مخاطر قطاع الأعمال مثل التغيرات في تكنولوجيا البيئة وقطاع الأعمال. يتم مراقبة هذه المخاطر من خلال عملية التخطيط الإستراتيجي لدى المجموعة.

### ١٨-١ مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي مخاطر أن يعجز أحد أطراف أداة مالية عن الوفاء بالتزامه مما يؤدي إلى تكبد طرف آخر لخسارة مالية. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان على مديني المرابحة ومديني الوكالة والمستحق من بيع عقار استثماري وأرصدة للبنوك. إن أقصى انكشاف للمخاطر يعادل القيمة الدفترية كما في تاريخ الميزانية العمومية.

تطبق المجموعة سياسات وإجراءات للحد من حجم التعرض لمخاطر الائتمان بالنسبة لأي طرف مقابل كما تقوم بمراقبة تحصيل الذمم المدينة على أساس مستمر. تحد المجموعة من مخاطر الائتمان فيما يتعلق بالمرابحة ومديني الوكالة والأرصدة لدى البنوك من خلال التعامل مع البنوك ذات الملاءة المالية فقط.

إن سياسة المجموعة هي نقل ملكية العقارات الاستثمار بعد استلام المبلغ بالكامل.

### ١٨-٢ مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي مخاطر أن تواجه المجموعة صعوبات في توفير الأموال الكافية للوفاء بالتزامات المرتبطة بالأدوات المالية. تدار مخاطر السيولة من قبل إدارة الشؤون المالية بالمجموعة. لإدارة هذه المخاطر، تستثمر المجموعة بصورة دورية في الودائع البنكية أو الاستثمارات الأخرى الممكنة تحققها. يتم مراقبة قائمة الاستحقاق من قبل الإدارة لضمان المحافظة على السيولة الكافية.

إن التزامات السداد التعاقدية غير المخصصة للمطلوبات المالية للمجموعة كما في ٢١ ديسمبر ٢٠٠٧ بمبلغ ٤٢٧,٧٠٤ دينار كويتي (٢٠٠٦: ٢٩٤,٢٥٤ دينار كويتي).

# إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٧

## ١٨ إدارة المخاطر (تتمة)

### ١٨-٣ مخاطر السوق

تتمثل مخاطر السوق في مخاطر تقلب قيمة الموجودات نتيجة التغيرات في متغيرات السوق مثل أسعار الفائدة أو أسعار صرف العملات الأجنبية وأسعار الأسهم سواء كانت هذه التغيرات نتيجة عوامل خاصة باستثمار محدد أو الجهة المصدر له أو عوامل تؤثر على كافة الاستثمارات المتداولة بالسوق.

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

### ١٨-٣-١ مخاطر أسعار الفائدة

تنتج مخاطر أسعار الفائدة من احتمالات أن تؤثر التغيرات في معدلات الفائدة على ربحية الأدوات المالية أو قيمتها العادلة مستقبلاً. يتم إدارة مخاطر أسعار الفائدة من قبل إدارة الشؤون المالية بالمجموعة.

تتعرض المجموعة لمخاطر أسعار الفائدة حيث إن موجوداتها تحمل فائدة بمعدلات ثابتة (مدينو مرابحة ووكالة).

### ١٨-٣-٢ مخاطر العملات الأجنبية

إن مخاطر العملات الأجنبية هي مخاطر تقلب قيمة أداة مالية بسبب التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية.

تدار مخاطر العملات الأجنبية من قبل إدارة الشؤون المالية بالمجموعة استناداً إلى التقييم المستمر لمراكز المجموعة المفتوحة والحركات الحالية والمتوقعة في أسعار الصرف.

إن المجموعة هي مؤسسة كويتية وعملتها الرئيسية هي الدينار الكويتي.

تتعرض المجموعة لصافي المخاطر الجوهرية التالية بالعملات الأجنبية.

٢٠٠٦	٢٠٠٧	
ألف دينار كويتي المعادل دائن (مدين)	ألف دينار كويتي المعادل دائن (مدين)	
٣٦,١٦٦	٤,٠٨٧,٨٧٥	دينار بحريني
٣٧٥,٩٥١	١,٧٢٣,٤٦٥	دولار أمريكي

إن التأثير على ربح السنة وعلى حقوق الملكية نتيجة التغيرات في أسعار العملات الأجنبية ومع الاحتفاظ بثبات كافة المتغيرات الأخرى مبين كما يلي:

العملة	٢٠٠٦			٢٠٠٧		
	التأثير على حقوق الملكية	التأثير على ربح السنة	التغيير في أسعار العملات %	التأثير على حقوق الملكية	التأثير على ربح السنة	التغيير في أسعار العملات %
دينار بحريني	١,٠٨٥	-	%٢+	٩٩,٦١٥	٢٣,٠٢١	%٣+
دولار أمريكي	-	١١,٢٧٩	%٢+	-	٥١,٧٠٤	%٣+

# إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٧

## ١٨ إدارة المخاطر (تتمة)

### ١٨-٣ مخاطر السوق (تتمة)

#### ١٨-٣-٣ مخاطر أسعار الأسهم

إن مخاطر أسعار الأسهم هي مخاطر انخفاض القيمة العادلة للاستثمارات في أسهم نتيجة التغيرات في مستوى مؤشرات الأسهم وقيمة الأسهم الخاصة. تدار مخاطر أسعار الأسهم من قبل إدارة الشؤون المالية بالمجموعة.

إن تأثير التغيرات في القيمة العادلة لأدوات الأسهم المحتفظ بها كاستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل (الصناديق غير المدرجة) كما في تاريخ الميزانية العمومية نتيجة التغيرات المحتملة المتوقعة في مؤشرات الأسهم مع الاحتفاظ بثبات كافة المتغيرات الأخرى غير مادياً.

## ١٩ توزيعات أرباح مقترحة

اقترح مجلس إدارة الشركة الأم توزيعات أرباح مقترحة بنسبة ٥% (٢٠٠٦: لا شيء) بمبلغ ٥ فلس للسهم (٢٠٠٦: لا شيء) وتوزيعات أسهم بنسبة ٥% (٢٠٠٦: لا شيء) للسنة المنتهية في ٢١ ديسمبر ٢٠٠٧ للمساهمين المدرجين بسجلات الشركة الأم كما في تاريخ الجمعية العمومية السنوية. إن توزيعات الأرباح المقترحة تخضع لموافقة المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية السنوية للشركة الأم.

## ٢٠ إدارة رأس المال

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

تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء تعديلات عليه في ضوء تغيرات ظروف قطاع الأعمال. لم يتم إجراء أي تغيرات في الأهداف أو السياسات أو الإجراءات خلال السنتين المنتهيتين في ٢١ ديسمبر ٢٠٠٧ و ٢١ ديسمبر ٢٠٠٦. يتكون رأس المال من رأس المال والاحتياطيات والأرباح المحتفظ بها ويقدر بمبلغ ٤٠,٧٦٤,٢٥١ دينار كويتي كما في ٢١ ديسمبر ٢٠٠٧ (٢٠٠٦: ٣٦,٧٧٢,٩٥١ دينار كويتي).

## ٣١ ديسمبر ٢٠٠٧

شركة البحرين الأولى  
للتطوير العقاري ش.م.ك. (مقفلة)

القوائم المالية الموحدة