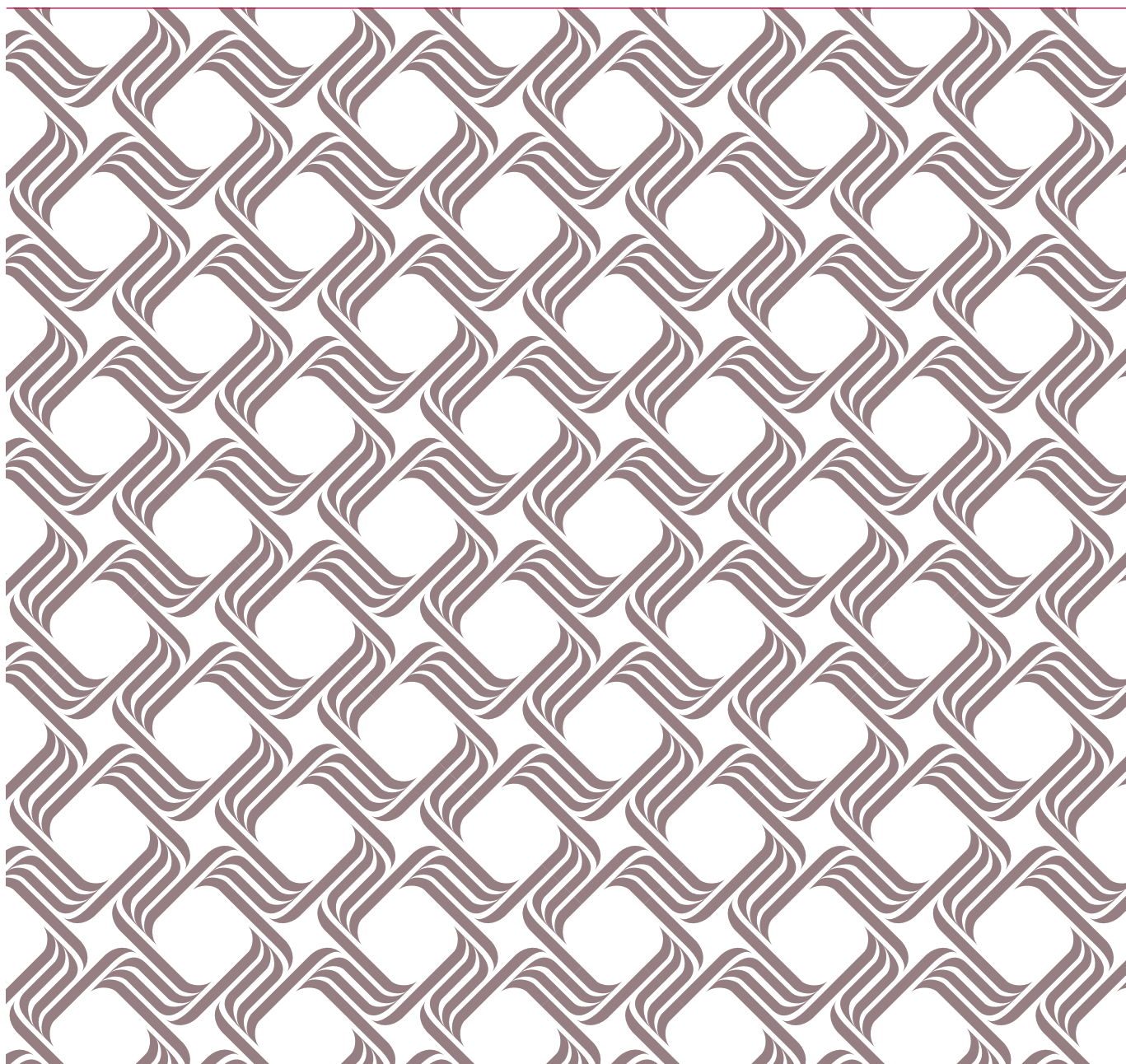


## تنفيذ مخططاتنا

التقرير السنوي ٢٠١٢





سمو الشيخ نواف الأحمد  
الجابر الصباح

ولي عهد دولة الكويت



صاحب السمو الشيخ صباح الأحمد  
الجابر الصباح

أمير دولة الكويت

## مكتب البحرين

**الموقع:**  
برج المؤيد، جناح أ،  
السيف، مملكة البحرين

**العنوان البريدي:**  
ص.ب ٦٢٢، المنامة،  
مملكة البحرين

**للاتصال:**  
ت ١٧٥٦٧٥٥٥ (+٩٧٣)  
ف ١٧٥٦٧٥٥٦ (+٩٧٣)  
info@firstbahrain.com  
www.firstbahrain.com

## مكتب الكويت

**الموقع:**  
برج المدينة، الدور الثاني  
شارع خالد بن الوليد، شرق  
دولة الكويت

**العنوان البريدي:**  
ص.ب ٦٤٦٧٩، الشويخ (ب) ٧٠٤٥٧  
دولة الكويت

**للاتصال:**  
ت ٢٢٤١٤٩٠٢ (+٩٦٥)  
ف ٢٢٤١٤٩٠٣ (+٩٦٥)  
info@firstbahrain.com  
www.firstbahrain.com



## المحتويات

|         |                                 |
|---------|---------------------------------|
| صفحة ٧  | نبذة عن الشركة                  |
| صفحة ٩  | الرؤية والرسالة                 |
| صفحة ١١ | تقرير مجلس الإدارة              |
| صفحة ١٤ | تقرير خاص: شركة مجال للمستودعات |
| صفحة ١٦ | تقرير الإدارة التنفيذية         |
| صفحة ١٨ | أعضاء مجلس الإدارة              |
| صفحة ٢٠ | الرقابة الداخلية                |
| صفحة ٢١ | إدارة المخاطر                   |
| صفحة ٢٢ | أعضاء الإدارة التنفيذية         |
| صفحة ٢٤ | تقرير هيئة الرقابة الشرعية      |
| صفحة ٢٥ | تقرير مراقب الحسابات المستقل    |
| صفحة ٢٧ | البيانات المالية المجمعة        |





# نبذة عن الشركة

"البحرين الأولى" هي شركة استثمارية تسعى للابتكار في التطوير العقاري. تعمل الشركة على تكريس جهودها بغية تحقيق عوائد مجزية من خلال شراكات جادة وهادفة، كما تسعى لإيجاد قيمة متواصلة لجميع المساهمين بتطبيق نهج استثماري طموح يرتكز في جوهره على الطلب، ومع تدشين مكاتبها في كل من دولة الكويت ومملكة البحرين، فقد عكفت الشركة على تعزيز مكانتها الإستراتيجية الرفيعة وتأكيد ريادتها الملموسة في تنفيذ مشروعات استثمارية واعدة عبر دول مجلس التعاون الخليجي.

بدأت أعمال بناء المرحلة التالية من المشروع في يوليو عام ٢٠١٢، إذ من المتوقع أن يتم افتتاح المباني الثلاث الجديدة لتكون جاهزة للتشغيل في عام ٢٠١٣. مما سيضاعف المساحات القابلة للتأجير، وأما العمل على تدشين القطعتين المتبقيتين من الأرض فمن المقرر له أن يبدأ خلال الربع الأول من العام ٢٠١٣ حيث سيتم إنجاز هذه المرحلة مع نهاية العام. وعند الانتهاء سيوفر مشروع مجال حوالي ٤٠٠٠٠٠ قدم مربع من مساحات التخزين الآمنة والاقتصادية والتي صممت خصيصا لمساعدة المنشآت الصغيرة والمتوسطة في المملكة.

بالرغم من الاقتصاد المتدهور والتحديات السياسية فإن "البحرين الأولى" ملتزمة بتنفيذ خططها وأهدافها بتفاني لتحقيق القيمة من خلال تحويل حصصها من الأراضي الخالية إلى أصول مطورة بشكل كامل وفدرة للدخل، وبما أنه لا غنى عن قيم الريادة والالتزام والنزاهة والعمل الجاد، تضع "البحرين الأولى" كل إمكانياتها للعمل من أجل تحقيق رؤية جميع مساهمينها.

تأسست الشركة في أكتوبر ٢٠٠٤ بدولة الكويت تحت اسم "شركة براق الخليج القابضة" برأس مال مدفوع بقيمة مليون دينار كويتي، إلا أنه تم تغيير هذا الاسم لاحقاً ليصبح شركة "البحرين الأولى" للتطوير العقاري، مع زيادة رأس المال المدفوع إلى ٣٠ مليون دينار كويتي. وفي عام ٢٠٠٧ قامت "البحرين الأولى" بتدشين مكتبها التشغيلي في مملكة البحرين. ومنذ تأسيسها، دأبت الشركة على الاسترشاد بمبادئ وأحكام الشريعة الإسلامية في جميع عملياتها اليومية ومصالحها التجارية.

تضم مجموعة المساهمين الاساسيين في شركة "البحرين الأولى" العديد من المؤسسات الإقليمية العريقة والجهات الاستثمارية المرموقة في المجال العقاري، ومنها شركة كامكو، وشركة تمويل الإسكان "إسكان"، وشركة المجموعة العملية القابضة، وشركة الوفرة الدولية للاستثمارات.

وفي الوقت الحاضر، فإن شركة "البحرين الأولى" تمتلك أو تحتفظ بحق ملكية أكثر من مليون قدم مربع من الأراضي ذات موقع استراتيجي فريد بمملكة البحرين.

يقع أول مشاريع الشركة، مجال، وهو عبارة عن مرافق تخزين ومقرات صناعية موجهة للمشاريع الصغيرة والمتوسطة الحجم، في مرسى البحرين للاستثمار (المرسى)، في مدينة سلمان الصناعية، وبالقرب من كل من ميناء خليفة بن سلمان الجديد ومطار البحرين الدولي. وقد دخل مشروع مجال مرحلة التشغيل وهو يولد بالفعل تدفقاً نقدياً إيجابياً منذ شهر فبراير ٢٠١٠، كما وصل لمرحلة التأجير الكاملة في سبتمبر ٢٠١١.





## الرؤية

تحقيق إنجازات ذات قيمة عالية.

## الرسالة

تقوم "البحرين الأولى"، من منطلق إبداعي ومبتكر للأعمال، باستحداث وتنظيم الجهود لإقامة مشاريع عقارية تحقق قيماً متواصلة ورخاءً واسعاً لأفراد مجتمعنا وجميع مساهمينا على حد سواء وذلك بالدخول في شراكات جادة واستثمارات واعية بما يتماشى مع أحكام الشريعة الإسلامية السمحاء.





# تقرير مجلس الإدارة

نيابة عن مجلس الإدارة، وانطلاقاً من مسؤوليتي، أقدم لكم هذا التقرير السنوي والبيانات المالية المجمعة لشركة البحرين الأولى للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢.

الصناعية في دبي، توضح "نايت فرانك" وجود العديد من الإشارات الدالة على التسارع في نمو قطاع التأجير ما يُظهرُ تعافي الاقتصاد في دبي إلى جانب النمو في التجارة العالمية.

أما في البحرين، فقد ذكر تقرير "سي بي ريتشارد أليس" "CBRE" بأن كلاً من "فيتش" "Fitch" وشركة "ستاندرد اند بورز" Standard & Poors تمكّنوا من الحفاظ على تصنيف المملكة الائتماني BBB خلال السنة، حيث تُدرك "ستاندرد اند بورز" بأن أسواق العقارات المحلية تستقر عند نهاية دورة الإيجار بسبب التباطؤ الحاصل في طرح مساحات مكاتب جديدة في السوق خلال هذه الفترة، في حين أنه من المتوقع زيادة الناتج المحلي الإجمالي في البحرين إلى ٢,٨٪ في ٢٠١٣ مقارنة بـ ٢,٠٪ التي تم التنبؤ بها للعام ٢٠١٢، وبالرغم من تساويهما إلا أن ذلك يعتبر تحسناً ملموساً.

## الملخص المالي

كما هو موضح سابقاً، فإن الشركة تسجل خسارة بمقدار (١,١٦,٠٨١) دينار كويتي بسبب انخفاض في قيمة استثمارات الشركة في القطاع العقاري بقيمة (١,٤٧٣,١٣١) دينار كويتي. في هذا العام تفوق خسارة الشركة في قيمة الأراضي المملوكة في ضاحية سيف خسارتها في العام الماضي والتي بلغت (٤١٦,٧٦٨) دينار كويتي، وقد تم التعويض بدرجة قليلة عن هذه الخسارة غير المحققة وذلك باستثماراتنا المحتفظ فيها تحت قيم عادلة والتي سجلت ربح غير مُحقق بمقدار ٣,٣٦٩ هـ مقابل خسارة بلغت (١٧٢,٥٠٧) في عام ٢٠١١.

بعيداً عن الخسائر غير المتحققة في قيمة الأصول التي تملكها الشركة فإن الجهود الأخرى التي بذلتها الشركة لم تذهب أدراج الرياح حيث حققت الشركة صافي ربح بلغ ٣,٣,٦٨١ دينار كويتي ويعتبر هذا بمثابة انجاز استثنائي عند المقارنة بربح التشغيل الذي بلغ ٨٣,٧٠٠ دينار كويتي في العام المنصرم، وبذلك يكون الفرق الرئيسي بين هذه النتائج هو النمو في صافي دخل التأجير ويعزى الفضل بذلك للجهود المبذولة لتأجير "مجال"، وقد ارتفع صافي دخل التأجير في ٢٠١٢ ليصل ٣,٨,١٧٠ دينار كويتي بزيادة عن ٢,٥٩,٦٣٨ دينار كويتي في العام السابق، وقد ساهم عامل آخر في تحقيق هذه النتيجة الايجابية وهو تركيز الجهد على تخفيض التكاليف من خلال تقليل نفقات التشغيل من (٥٥٩,٤٩٠) دينار كويتي لتصبح (٤٠,١٢) دينار كويتي لتنخفض بنسبة ٢٧٪.

وبمراجعة التفاصيل في الصفحات التالية، سوف يتبين لكم أن شركة البحرين الأولى سجلت خسارة غير مُحققة لهذه السنة بمقدار (١,١٦,٠٨١) دينار كويتي، ويرجع ذلك إلى انخفاض في قيمة الأراضي المملوكة للشركة في ضاحية السيف في البحرين، وبينما تمثل هذه الخسارة انعكاس لتوجه السوق العقاري في البحرين نحو نقطة توازن جديدة بعد التقييم الوهمي في العقد المنصرم، يسرني أن أعلن أن الشركة تقوم على أسس متينة، حيث تقوم الشركة بتنفيذ خططها لتحويل الأراضي الصناعية غير المُطورة إلى أصول مربحة ومدرة للدخل. وبالرغم من حالة عدم الاستقرار السياسي والاقتصادي التي بُليت بها البحرين، استطاعت "مجال" أن تملئ كل الشواغر لتحقيق إشغال بنسبة كاملة طوال العام، كما أنها في طريقها نحو استكمال برنامجها التوسعي والذي سيمكنها من زيادة عائدات التأجير الى ثلاثة أضعاف على مدى السنتين القادمتين.

## بيئة اقتصادية

لازال الوضع المالي العالمي هشاً عاكساً لبيئة مليئة بالتحديات تبرز في الأسواق المحلية، حيث يشير صندوق النقد الدولي (IMF) في توقعاته الإقليمية حول الأوضاع الاقتصادية في منطقة الشرق الأوسط وآسيا الوسطى، التي تنبأ بها في نوفمبر ٢٠١٢، بأن الوضع المالي العالمي ما زال هشاً، والمتوقع أن تبلغ نسبته ٣,٣٪ في العام ٢٠١٢ وأن يزيد إلى ٣,٦٪ في السنة القادمة، ولا زال الاقتصاد العالمي يواجه عقبات من بينها ارتفاع نسبة البطالة وأزمة الديون المستمرة في منطقة اليورو بالإضافة إلى المخاطر التي تهدد الاقتصاد الأمريكي بفعل الخلاف السياسي حول الطريقة الأمثل التي يجب إتباعها في سبيل تحديد سقف الدين المسموح.

وعلى الرغم من المشاكل الاقتصادية العالمية والصراعات الإقليمية المستمرة والأزمات السياسية في العديد من الدول إلا أن منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا قد أظهرت قدراً من الاستقرار، فقد استعادت بعض القطاعات ثقتها في الأسواق، كما حافظ قطاع النفط على أرباح ثابتة. أما في الكويت، حيث الفواض في الحسابات الجارية هي الأكثر ارتفاعاً في المنطقة، فقد أظهر مؤشر سوق الأوراق المالية تراجعاً بلغ ٥٪ خلال الشهرين الماضيين بعدما سجل في نوفمبر أقل مستوى له خلال أربع سنوات. وفي دبي، تذكر "فوربس" بأن الازدهار في المدينة هو الأفضل من بين مثيلاتها في سائر المدن الأخرى في المنطقة بفضل سياسة الإعفاء الضريبي وتوفر المناطق الاقتصادية الحرة. وبالنظر إلى سوق العقارات



فيما يتعلق بالميزانية العمومية، فكما لوحظ سابقاً: انخفضت قيمة الاستثمار العقاري خلال السنة لتصبح ٣,٣٤١,٠٠٤ دينار كويتي مقابل ٣١,٧٦,١٦١ دينار كويتي في العام المنصرم، عاكسة بذلك انخفاضاً في قيمة العقارات في ضاحية السيف في الوقت الذي يسعى فيه السوق لاستعادة التوازن عن طريق عملية الإصلاح المستمرة لمشاريع القطاع العقاري الوهمية في العقد الماضي، بالتوافق مع ذلك تقلصت الأصول غير المتداولة لتصبح ٣,٤١٢,٥٣٤ دينار كويتي مقابل ٣١,١٨٢,٠٧٨ في عام ٢٠١١، وبنفس النمط استقر إجمالي الأصول عند ٣٩,١٧٢,٢٢٦ دينار كويتي في نهاية العام وبذلك تكون أقل من العام السابق حيث استقر فيه إجمالي الأصول عند ٤٠,٢٠٥,١٣٠، وقد تم الحد بعض الشيء من الانخفاض في قيمة الأصول عن طريق زيادة قيمة الدينار البحريني بنسبة ٠,٩٣٪ لتقترب من الدينار الكويتي وهي خطوة كان من شأنها أيضاً تقليل العجز المتراكم في تحويل احتياطي العملات الأجنبية بنسبة ٤٥٪.

بلغت نسبة الدين لأسهم رأس المال في نهاية العام ١,٩٪ مما يعكس الوضع الجيد للشركة، وقد كان معظم المبلغ ٧١٧,٩٨٢ دينار كويتي في إجمالي الالتزامات (٦٨٦,٩٦٦ دينار كويتي للعام ٢٠١١) عبارة عن رأس مال غير مسدد ٦٢,٢٦٩ دينار كويتي فستحق دفعه على منشأة فريحة مع بيت التمويل الكويتي - البحرين، حيث أعيد تعيين هذه المنشأة من قائمة المنشآت التي يترتب عليها التزامات طويلة الأجل إلى قائمة المنشآت التي يترتب عليها التزامات جارية خلال السنة في حين سيكون الرصيد مستحقاً للدفع كاملاً في ٢٦ أبريل ٢٠١٣، ويتوقع أن تقوم الشركة بدفع هذا المبلغ قبل حلول موعد السداد.

انخفضت نسبة الأصول المتداولة للشركة مقارنة بالالتزامات المالية الجارية بشكل كبير من ٨٧,٢٪ لتصبح ١٢,٨٪ حيث أصبحت الأصول المتداولة في الشركة أكثر من الالتزامات الجارية فيها، ومع ذلك لا تزال الشركة في وضع يسمح لها بتأدية جميع التزاماتها الحالية والمستقبلية.

تزودنا مقاييس السيولة هذه بدليل يوضح لنا إتباع الشركة لنهج ثابت ويخضع لسيطرة فحكمة في إدارة الموارد المودعة لديها من قبل المستثمرين، ولا زالت الشركة تتميز عن نظيراتها بفضل التزامها الفخلص لفلسفتها في الاستثمار التي يتم توجيهها على الوجه الذي تقتضيه الشريعة الاسلامية، بالإضافة إلى ذلك تركز الشركة على الصلبيات المحلية وهي القوة الدافعة للتطوير التي تحقق قيمة ثابتة وازدهار مستمر.

### مخططاتنا للعام ٢٠١٣

استناداً لقناعتنا بأن الأداء المتمهل والمنظم يقود إلى النجاح، نحرص في شركة البحرين الأولى على مواصلة تنفيذ خططنا مع تحزي أقصى درجات العمل الجاد والاحترار.

لقد حافظت الشركة على الإشغال الكامل لمنشأة "مجال" الحالية، كما أدركت العجز القائم في السوق في عدد المنشآت المتوافرة. لذلك، قرر مجلس الإدارة المضي قدماً في البدء بالمرحلة الثانية من بناء منشأة مجال في منتصف العام ٢٠١٢، والتي ستقوم بطرح ١٣,٠٠٠ قدم مربع مساحة إضافية في السوق رافعة المساحة الإجمالية للمشروع بمرحلتيه الأولى والثانية إلى ٢٦,٠٠٠ قدم مربع. وتتنظر الشركة إلى هذه المرحلة المقبلة كدافع لتوسيع وارداتها، وتتوقع تدفقات نقدية إضافية عند اكتمال المشروع في من منتصف عام ٢٠١٣.

إن الشركة تعمل حالياً على تأمين مستأجر رئيسي للمرحلة الثالثة من مشروع "مجال"، بغية تحقيق الربحية المرجوة وتأمين التمويل اللازم للمشروع بمرحلتيه الثانية والثالثة. وكنتيجة لذلك نفترض أننا سننجز مشروع "مجال" في المنطقة الصناعية في البحرين مع نهاية ٢٠١٣. لعل مثل هذا الإنجاز سيدفع "مجال" نحو التوسع على مستوى المنطقة.

بعيداً عن مشروع مجال، تنخرط شركة البحرين الأولى بشراكة فاعلة مع أحد الشركاء المحتملين بغرض تشغيل الأرض التي تملكها في الجنوبية. كما جرى وضع تصميم للمشروع، وأصدرنا طلباً للبدء بتأسيس منشأة رياضية من شأنها رفع مستوى المنطقة وقيمة أرضنا المجاورة.

مع دخول المزيد والمزيد من أصول الشركة في دولاب التنمية وتحولها إلى مصادر مدزة للدخل، نتوقع بأن نمو الإيرادات سيسهم في دعم الاستقرار وإنهاء حالة التقلب الناجمة عن تخمينات السوق تجاه أراضينا وعقاراتنا غير المستخدمة. من هذا المنطلق فإنني أشعر بالمزيد من التفاؤل واري بأن شركتنا ومنتفعينا جميعهم مقبلون على مستقبل زاهر، كل ذلك بفضل جهود فريقنا الإداري وما يبذله من عمل جاد وإخلاص في العمل وما حاز عليه من خبرة خلال السنين.

### تغييرات وشكر وامتنان

تشرفنا خلال هذا العام باستقبال منتسب جديد لمكتب الإدارة وهي السيدة أسمهان أحمد العبد الهادي، نائبة رئيس الخدمات المركزية في شركة إسكان. نشعر بالامتنان والتقدير لمساهماتها المعطاءة، التي تتمتع بالحكمة والبصيرة.

في الختام، وبالنيابة عن مجلس الإدارة، أعرب عن خالص امتناني وعرفاني لصاحب السمو الشيخ صباح الأحمد الجابر الصباح حفظه الله ورعاه، أمير دولة الكويت، وسمو الشيخ نواف الأحمد الجابر الصباح حفظه الله، ولي عهد دولة الكويت، على قيادتهم الحكيمة وتفانيهم من أجل دفع عجلة الازدهار والمستقبل الواعد لدولة الكويت.

وعلى نحو مماثل، أود أن أعرب عن تقديرنا لجميع الوزارات الحكومية والهيئات الرقابية، والسلطات التنظيمية للدولة، ولما قدموه من دعم بناء وتوجيه حكيم.

أخيراً، أود أيضاً أن أقدم خالص امتناني للمساهمين لإيمانهم وثقتهم المستمرة، وللمستأجرين لدينا على ولائهم وثقتهم بنا، ولشركائنا التجاريين لاستشاراتهم ودعمهم، وإلى الإدارة والموظفين على كفاءتهم المهنية وتفانيهم في أداء الواجب.

سائلاً الله سبحانه وتعالى أن يهبنا جميعاً التفويق والازدهار الدائمين.



صلاح أحمد الوهيب  
رئيس مجلس الإدارة



# تقرير خاص



«مجال» هو مشروع رائد في مجال توفير المستودعات والمرافق الصناعية للشركات الصغيرة والمتوسطة التي تعد بمثابة المحرك الأساسي لعجلة النمو في كل اقتصاد، وباعتباره المطور والمُشغل لهذه البرامج متعددة الأهداف يسعى مجال لتسهيل نمو العمل التجاري والصناعي في الأسواق التي نخدمها.

بالإضافة إلى مساحات التخزين ذات المواصفات العالية يزود مجال المشاريع الصغيرة والمتوسطة بخدمات الدعم اللوجستي والأعمال الإدارية والتي تشمل خدمات الأمن على مدار الساعة وطوال أيام الأسبوع كما يزودها بأحدث تقنيات المعلومات والاتصالات إلى جانب المساعدة التي يقدمها في التصميم الداخلي للمخازن وفي عمليات النقل.

تقع أولى أبنية «مجال» في مرسى البحرين للاستثمار الذي يقع في مدينة سلمان الصناعية حيث يوفر وصولاً سهلاً لميناء خليفة بن سلمان كما أنه يتصل بسهولة مع جميع مراكز خطوط المواصلات الرئيسية في البحرين، ويشغل مشروع «مجال» مساحة تزيد عن ٧١٧,٠٠٠ قدم مربع في هذا الاستثمار الصناعي الخاص والحديث.

تم تدشين المباني الثلاث الأولى من نوع S (وحدات صغيرة الحجم) في فبراير ٢٠١٠ وتم تأجيرها بشكل كامل في سبتمبر ٢٠١١ وبالإمكان

تقسيم كل مبنى إلى وحدات تبلغ مساحة أصغرها ٢,٥٠٠ قدم مربع.

ونظراً للاحتياجات المتنامية لمستودعات التخزين ذات المساحات الصغيرة، وضعت ثلاث مباني إضافية من نوع S قيد الإنشاء، حيث ستضيف هذه المباني ١٣,٠٠٠ قدم مربع إلى المساحات القابلة للتأجير وبذلك توفر مساحات تزيد عن تلك التي كانت متوفرة إعتباراً من شهر مايو ٢٠١٣.

من المتوقع البدء بأعمال إنشاء المبنى الجديد من نوع M (وحدات متوسطة الحجم) في فبراير ٢٠١٣ والانتهاء من أعمال التشييد في ديسمبر ٢٠١٣، الذي سوف يتألف من مستودع مغطى بسقف بلا أعمدة بالإمكان تقسيمها إلى وحدات تبلغ مساحة أصغرها ١,٧٠٠ قدم مربع. وسيضيف هذا المبنى حوالي ١٥,٠٠٠ قدم مربع لصافي المساحة القابلة للتأجير وسيضم مركز أعمال ضم خصيصة لتلبية احتياجات الوحدات المُستأجرة حيث يوفر قاعة للاجتماعات قابلة للتأجير ومركزاً للأعمال المكتبية إلى جانب توفير خدمات لوجستية أخرى.

سيتميز المبنى الجديد من نوع M بأرضيات ذي ارتفاع أعلى صممت خصيصاً لتلائم المركبات التي تجر خلفها مقطورات مرتفعة كما يحتوي المبنى على زوايا دوران أوسع من أجل المركبات الضخمة، حيث يبلغ ارتفاعه ١٢ متر، مزود بطاقة

| نُبذة عن المشروع:                                 | المرحلة الأولى                              | المرحلة الثانية:                                     | المرحلة الثالثة:                                   |
|---------------------------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| مشروع "مجال" للمستودعات في مرسى البحرين للاستثمار | تاريخ الانتهاء من أعمال البناء: فبراير ٢٠١٠ | التاريخ المتوقع للبدء بأعمال البناء: فبراير ٢٠١٣     | تاريخ البدء بأعمال البناء: يوليو ٢٠١٢              |
| السوق المستهدفة:                                  | المساحات القابلة للتأجير: ١٣,٠٠٠ قدم مربع   | التاريخ المتوقع لانتهاء من أعمال البناء: ديسمبر ٢٠١٣ | التاريخ المتوقع لانتهاء من أعمال البناء: مايو ٢٠١٣ |
| الموقع:                                           | عدد المستأجرين الحاليين: ٢٠                 | المساحة القابلة للتأجير: ١٥,٠٠٠ قدم مربع             | المساحة القابلة للتأجير: ١٣,٠٠٠ قدم مربع           |
| القيمة:                                           | نسبة التأجير: ٪١٠                           |                                                      |                                                    |
|                                                   | معدل مدة التأجير: ٤٥ شهراً                  |                                                      |                                                    |



# تقرير الإدارة التنفيذية

فيما تمضي قدما في تنفيذ مخططها، حققت "البحرين الأولى" نتائج مهمة في عام ٢٠١٢ إلى جانب المحافظة على عائدات "مجال" التأجيرية وتحقيق الاستقرار فيها، كما باشرت في المرحلة التالية من البناء ضمن مخططنا للتطوير.



فضلاً عن انجازاتها الأساسية، حققت إدارة الشركة تقدماً كبيراً فيما يتعلق بتأمين المستأجر الرئيسي للمرحلة النهائية من مشروع "مجال" في الأراضي الصناعية المملوكة حالياً في البحرين. إن توقيع عقد تأجير طويل الأمد، والمتوقع إنجازه في أوائل ٢٠١٣، من شأنه أن يضمن ربحية مشروع "مجال" وأن يوفر الثقة اللازمة للبنوك المهتمة في تمويل الخطط التوسعية للمشروع. وفي الاعتماد على اتفاقية التأجير طويلة الأمد، يتوقع أيضاً توقيع اتفاقية التمويل اللازمة أوائل ٢٠١٣. تعمل بنود هذه الاتفاقية على تقليل النفقات المالية الحالية إلى جانب إطالة فترة السداد لتتوافق أقساط الدفع جنباً إلى جنب مع الأرباح المستقبلية الواردة المرتقبة، وبذلك تضمن التمويل الذاتي التام للمشروع.

وفي حين لم تتبلور هذه الإنجازات بسبب الخسائر غير المحققة الناتجة عن انخفاض قيمة أراضي ضاحية سيف غير المستغلة لدينا، كما هو مذكور في البيانات المالية، إلا أن موقف الشركة يتحسن إجمالاً لأن الشركة تسخر كافة ممتلكاتها في العمل. ففي عام ٢٠١٢، تم إنتاج ١٠٪ من العائدات التأجيرية الواردة للشركة بواسطة ٢٠٪ فقط من أراضيها. ومع نهاية العام ٢٠١٣، ستحول "البحرين الأولى" ٦٠٪ من حصصها من الأراضي الخالية إلى أصول مدرة للدخل. ومع هذا التوسع في المساحة، يتوقع زيادة صافي الدخل التأجيري إلى ثلاثة أضعاف على مدى العامين المقبلين، حيث ستعمل الأرباح التأجيرية الجديدة على الحد من والتخلص نهائياً من حالة عدم الاستقرار المرتبط بتغير صافي قيمة الأراضي التي لم يتم تطويرها بعد.

فضلاً عن المكاسب في الدخل التأجيري، عملت ضوابط التكلفة الصارمة، التي شملت تخفيض كبير في عدد العاملين وتقليص مكتب الشركة في الكويت، على تمكيننا من تقليل تكاليف التشغيل بنسبة ٢٧٪ خلال العام الماضي، وكانت النتيجة زيادة في صافي الربح الغير متحقق من ٨٣,٧٠٠ دينار كويتي إلى ٦٨١,٣٠٣ دينار كويتي، هذه هي الإنجازات الإيجابية إلى جانب الخسائر غير المحققة والتي بلغت (١,١٦٠,٨١) دينار كويتي المبلغ عنها لهذا العام.

## إستمرارية نجاحاتنا

في ظل عائدات المرحلة الأولى من مشروع "مجال" للتطوير المرضية، تم إعطاء الإذن للإدارة بالشروع في إنشاء المرحلة التالية من التطوير في شهر يونيو ٢٠١٢، وهي خطوة مهمة لأنها تمثل أول التزامات الشركة المتمثلة بالقيام بالتوسع في أعقاب الأزمات السياسية والاقتصادية في العام

المنصرم. إن منح هذا الإذن يؤكد على تأييد أعضاء مجلس الإدارة لفريق العمل كما يظهر ثقتهم في قدراتنا على تنفيذ المشروع، وثقتهم بمستقبل الاقتصاد البحريني وإعتباره كموقع جاذب للاستثمارات الأجنبية المباشرة.

"عبد العال لخدمات البناء" هي شركة بحرينية ذات خبرة طويلة تمتد جذورها إلى عام ١٩٤٤، تم اختيارها كمقاول رئيسي للمشروع نتيجة لفوزها بالمناقصة التي كانت مطروحة بين المتنافسين، والتي كانت تسعيرة عطاها ١٨٪ أقل من تكاليف عقد البناء. ومع نهاية العام، تم انجاز أكثر من ٥٠٪ من المشروع وقد تم تحديد موعد التسليم النهائي في ١٨ مايو ٢٠١٣.

وقعت "مجال" مع شركة "الهلال للمعارض والمؤتمرات" إتفاقية الراعي الإستراتيجي لـ "معرض الخليج للصناعة" والشريك الأساسي لـ "المرافق الصناعية" في المعرض، والذي تم عقده لاحقاً في "مركز البحرين الدولي للمعارض" في الأسبوع الثاني من شهر يناير ٢٠١٣. قامت إتفاقية الراعي الاستراتيجي، المدعومة إلى حد كبير من قبل برنامج "تمكين" الحكومي البحريني الذي يهدف إلى تنشيط الاقتصاد، بترويج "مجال" بشكل كبير بواسطة جميع الوسائل التسويقية المُقدّمة من قبل المعرض. بالإضافة إلى ذلك تم وضع زاوية "مجال" في الجناح المركزي للمعرض حيث يلتقي جميع المستثمرين والمستأجرين المحتملين.

## ثناء وتقدير.. وتغطية صحفية واسعة

أدى صاحب السمو الملكي رئيس وزراء البحرين، والذي كان حاضراً ليفتتح "معرض الخليج للصناعة"، زيارة مطولة إلى زاوية "مجال" في المعرض، أشاد خلالها صاحب السمو بإبداع الشركة ونجاحها، كما أثنى على التزام "مجال" بدعم قطاع المؤسسات الصناعية الصغيرة والمتوسطة في الاقتصاد إلى جانب التزامها المستمر في الاستثمار في مملكة البحرين.

وخلال مشاركتها في المعرض، تلقت "مجال" تغطية إعلامية واسعة فقد تصدرت العناوين الرئيسية لصفحات الاقتصاد والأعمال في كل الصحف الرائدة في البلاد فعلى سبيل المثال، ظهرت "مجال" على غلاف مجلة "صناعات الخليج" في إصدارها "تقرير البحرين"، الذي نشرته في يناير ٢٠١٣، تحت خبر "تجاع نموذج مجال".

كان للعلاقات الطيبة التي تجمع بين "مجال" والصحافة دور كبير في رفع مكانة الشركة وتمكينها في السوق. فقد أصبح المنصب الذي أشغله

كمتحدث ورائد في الفكر لقطاع العقارات في البحرين ثابتاً بعد ظهوري في ثمانين مقابلات نشرت في مختلف وسائل الإعلام طوال العام.

## خطوات مقبلة في إطار خطة العمل

في انتظار العام ٢٠١٣، نتطلع قدما للإعلان قريباً عن توقيع عقد التأجير طويل الأمد وإنجاز المرحلة النهائية من مشروع "مجال" في مرسى البحرين للاستثمار، جنباً إلى جنب مع اتفاقية التمويل اللازمة لضمان تمويل ما تبقى من المشروع، حيث نسعى لإنهاء بناء المرفق بشكل كامل مع نهاية عام ٢٠١٣.

ستواصل "مجال" البحث والتجهيز لأي فرص للتوسع الإقليمي، حيث أيد التقييم للمشروع، المُعد من قبل شركة "إرنست ويونغ" في السعودية خلال ٢٠١٢، نمطنا في العمل ودفعنا إلى الاطمئنان حول تحقق تصوراتنا حالما نقوم بتحديد المواقع المناسبة ومصادر التمويل والشركاء اللازمين للدخول إلى هذه الأسواق في كل من السعودية ودول مجلس التعاون الخليجي.

عدا عن مشروع "مجال"، أتمت "البحرين الأولى" مستأجر طويل الأمد لمشروع المرفق الرياضي والترفيهي على أرض الشركة في منطقة الجنبية، والذي سوف يتم المضي في عملية التطوير حالما يتم استلام الموافقة من قبل إدارة التخطيط العمراني على المشروع. ونظراً لتواجد الأرض في حي مليء بعقارات سكنية خال من أي مرافق تجارية، فإن بلدية المنطقة بينت دعمها القوي للمشروع إلى جانب قيامها بالنيابة عنا بإجراءات التغيير في توزيع الأراضي. ومن المتوقع أن يرفع هذا التطوير من قيمة الأراضي المجاورة حيث نتطلع لتطوير مشروع تجاري تابع فيها.

إضافة لذلك، تظل خططنا لعقار الشركة الإستراتيجي في ضاحية السيف معلقة، وهو عقار تجاري متعدد الاستخدامات مقابل مجمع سيتي سنتر، البحرين، نظراً لزيادة المعروض الحالي في سوقي المكاتب التجارية والمرافق الفندقية. لذا سنظل نراقب السوق عن كثب، وسوف نكون على استعداد للتحرك عندما نتاح لنا الفرصة.

وفيما نحن نمضي قدماً بكل ثقة، ولكن بحذر في هذه الظروف الصعبة، سنستمر في ممارسة سياسات الانضباط الذاتي والانضباط المالي المتحفظة. كما أننا ملتزمون بأن نكون رعاة صالحين للموارد الموكلة إلينا من قبل المساهمين، ونحن إذ نقدر ثقتكم فينا، نتطلع إلى نجاحاتنا

المقبلة في تطبيق ما ناقشناه من خطط، والسعي لتحقيق إمكاناتنا وتقديم المردود العادل لاستثماراتكم.

## تغييرات وشكر وتقدير

في الختام، أود أن أعرب عن خالص شكري لمجلس الإدارة على قيادتهم الحكيمة، عبر دعمنا بالتوجيه والمسائلة إلى جانب ثقتهم الدائمة في قدرتنا الواضحة على تحقيق نتائج ايجابية. كما أتقدم بعميق تقديرنا لشركائنا على دعمهم الصادق.

وأخيراً، أقدم امتناني العميق إلى كل فرد من العاملين لدينا، لقد أثبتتم وفي كل يوم بأنكم قادرين على العمل بوتيرة مستمرة وتحقيق نتائج قوية بمهارة واحترافية عظيمتين وفي حين نشعر بالحزن لتوديعنا عدد من أعضاء الفريق الكرام في عام ٢٠١٢، إلا أنني أقدر وأشيد بمساهماتكم الفردية والجماعية خلال هذه الأوقات الصعبة والمضطربة. كما أشيد بولائكم الذي لا يتزعزع وتفانيكم في العمل. لقد أدبتم عملكم بأمانة والنتائج التي يتم وصفها هنا ما هي إلا شهادة على ما تبذلونه من جهود.

إنه ليحدوني الأمل وأنا أنظر إلى المستقبل، وأتوقع بأننا بتوفيق من الله سبحانه وتعالى، وبجهدنا المشترك، سنحقق أحلامنا وتطلعاتنا خلال عام ٢٠١٣ وما بعده.

أمين أحمد العريض  
المدير العام



# أعضاء مجلس الإدارة



**طلال عبدالله العميم**  
عضو مجلس الإدارة

مدير عام شركة الإسكان العقارية

يشغل حالياً منصب مدير عام شركة الإسكان العقارية (إحدى الشركات التابعة لشركة تمويل الإسكان). وكان في السابق يعمل في بنك برقان وبنك الكويت والشرق الأوسط. وحاصل على شهادة الدبلوم المتخصص في تمويل وتقييم الممتلكات.



**علي سعيد المهري**  
عضو مجلس الإدارة

مدير عام المجموعة العملية القابضة، فرع سلطنة عمان

يشغل حالياً منصب مدير عام المجموعة العملية القابضة، فرع سلطنة عمان، حيث يشرف أيضاً على فرع الشركة في الامارات العربية المتحدة. يشغل السيد علي منصب عضو مجلس إدارة شركة الاسكان العالمية للتطوير العقاري – الكويت. حاصل على شهادة بكالوريوس في الاقتصاد والمحاسبة من الجامعة الاردنية بالمملكة الاردنية الهاشمية وعلى دبلوم في العلوم العسكرية من الكلية الملكية البريطانية. عمل بمديريات المالية والموازات مدة إحدى عشرة سنة، وهو أيضاً زميل جمعية المحاسبين القانونيين.



**عبد الوهاب عبدالله الشايع**  
عضو مجلس الإدارة

نائب رئيس أول شئون المساهمين وأمين سر مجلس الإدارة، شركة تمويل الإسكان "إسكان"

يشغل حالياً السيد عبد الوهاب الشايع منصب نائب رئيس أول شئون المساهمين وأمين سر مجلس الإدارة وأميناً لسر لجنة التدقيق الداخلي لشركة تمويل الإسكان "إسكان" ومديراً عاماً لشركة تابعة لها. كما عمل مديراً لعدة دوائر في شركة الخطوط الجوية الكويتية ثم مستشاراً أول للإدارة العليا ومسؤولاً للشئون الادارية في شركة المشروعات السياحية. يحظى السيد عبد الوهاب بخبرة تربو على ٣٦ عاماً في مجال الادارة. حاصل على شهادة البكالوريوس في التجارة، المحاسبة وادارة الأعمال من جامعة الكويت عام ١٩٧٧.



**أسمهان أحمد العبد الهادي**  
عضو مجلس الإدارة

نائب الرئيس، الخدمات المركزية، شركة تمويل الإسكان "إسكان"

تشغل السيدة أسمهان حالياً منصب نائب رئيس الخدمات المركزية في شركة تمويل الإسكان "إسكان". عملت سابقاً في البنك العقاري، حيث ترأست إدارة تمويل التجارة بعد أن كانت رئيساً لإدارة تمويل التجارة في بنك برقان لمدة ١٦ عاماً. تحظى السيدة أسمهان بخبرة تربو على ٣١ عاماً. حصلت على درجة البكالوريوس في إدارة الأعمال والتسويق من جامعة الكويت في عام ١٩٨٢.



**سلام أحمد الوهيب**  
رئيس مجلس الإدارة

نائب رئيس أول، محافظ بإدارة الشركة، دائرة إدارة الأصول "مينا" شركة مشاريع الكويت الإستثمارية لإدارة الأصول "كامكو" الكويت

يدير حالياً دائرة إدارة الأصول (مينا) بشركة كامكو، كما أنه نائب رئيس مجلس الإدارة لدى شركة تمويل الإسكان "إسكان" وكان في السابق يعمل في الصندوق الكويتي للتنمية الاقتصادية العربية وتدرّب لدى المجموعة الإستشارية لشركة وفترة للإستثمار ومقرها مدينة نيويورك وهيئة الإستثمار الكويتية. حاصل على شهادة البكالوريوس في إدارة الأعمال – الإدارة من جامعة استرن واشنطن بالولايات المتحدة الأمريكية.



**رشا يوسف العوضي**  
نائب رئيس مجلس الإدارة، رئيس لجنة التدقيق

نائب رئيس أول، إدارة الأصول الإستثمارية والإستثمار، شركة تمويل الإسكان "إسكان"

تشغل حالياً منصب مساعد نائب رئيس أول للإستثمار وإدارة الأموال بشركة تمويل الإسكان "إسكان". وكانت في السابق تعمل في بيت الإستثمار العالمي – الشركة الكويتية للتجارة العامة والمقاولات والإستثمارات الخارجية والشركة الكويتية للإستثمار. لديها مؤهلات مختلفة، منها شهادة محاسب متخصص معتمد وشهادة محلل استثمار عالمي معتمد من المعهد الأمريكي للأعمال المالية والأبحاث، وشهادة مدقق داخلي معتمد من هيئة المدققين الداخليين الأمريكية، وشهادة خبير تحكم من مركز الكويت للتحكيم التجاري. كما أنها عضو في جمعية المحاسبين ومدققي الحسابات الكويتية، وحاصلة على شهادة البكالوريوس في المحاسبة والتدقيق من جامعة الكويت.



**عبد الكريم عبد الرحمن الخليفي**  
عضو مجلس الإدارة

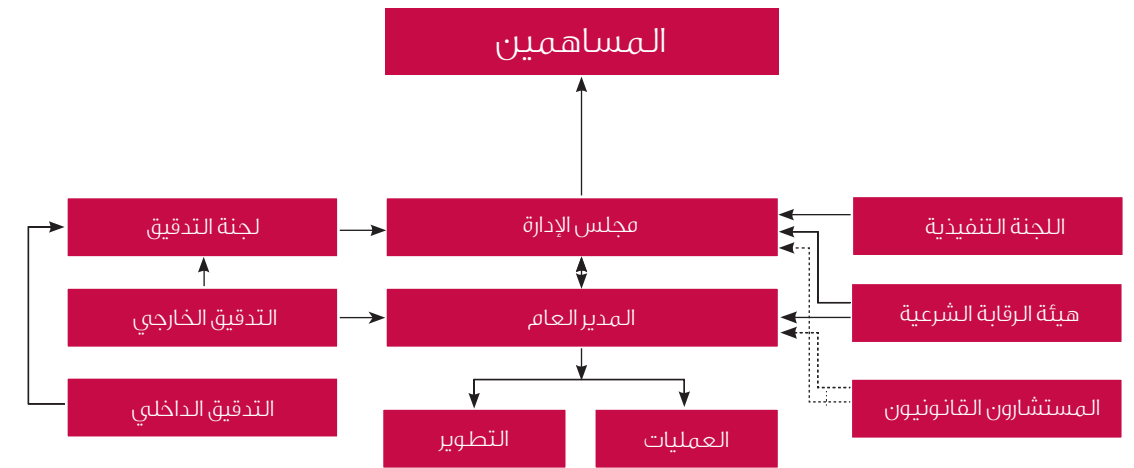
مدير إدارة العلاقات العامه والإعلام، المؤسسة العامة للتأمينات الإجتماعية

مدير إدارة العلاقات العامة والإعلام في المؤسسة العامة للتأمينات الإجتماعية. يحظى السيد عبد الكريم الخليفي بخبرة طويلة تربو على ٣٣ عاماً في عالم الأعمال والحقل الأكاديمي شغل خلالها عدة مناصب عليا في المؤسسة العامة للتأمينات الإجتماعية في مجالات الموارد البشرية والعلاقات الخارجية والإعلام، إضافة إلى عمله كمحاضر في الهيئة العامة للتعليم التطبيقي والتدريب وديوان الخدمة المدنية. أجرى العديد من الدراسات الأكاديمية في مجال الارتقاء بخدمة العملاء، وهو عضو في الجمعية الدولية للضمان الإجتماعي وجمعية العلاقات العامة الدولية واللجنة الفنية للتقاعد في مجلس التعاون الخليجي. كما أنه أمين سر جمعية العلاقات العامة الكويتية. والسيد الخليفي حاصل على شهادة البكالوريوس في إدارة الأعمال من جامعة الكويت، كلية التجارة والإقتصاد والعلوم السياسية.



# الرقابة الداخلية

# إدارة المخاطر



تدرك "البحرين الأولى" مدى أهمية الرقابة الداخلية السليمة باعتبارها احد المقومات الأساسية في تحقيق العدالة المنشودة لجميع الجهات الأساسية التي تتعامل معها الشركة، فضلاً عن تعزيز القيمة المحققة للمساهمين، وتطبيق النزاهة والكفاءة داخل المؤسسة. كما تحرص الشركة على الالتزام التام بالقواعد واللوائح المناسبة التي تسنها السلطات التنظيمية ذات الصلة في حدود الاختصاصات التي تعمل فيها الشركة.

تعمل "البحرين الأولى" وفق هيكل رقابي سليم، يفصل بوضوح بين الوظائف بما يعكس الأدوار والمسؤوليات بين رئيس مجلس الإدارة والمجلس ولجانه المختلفة والمدير العام وفريق الإدارة التنفيذية، وعمليات الشركة في مجال الرقابة والتدقيق الداخلي وإدارة المخاطر التي يتم استعراضها عبر لجان المجلس ورفع التقارير حيالها إلى مجلس الإدارة للبت فيها.

يضم مجلس إدارة "البحرين الأولى" سبعة أعضاء يتم تعيينهم بما يعكس ملكية المساهمين في الشركة. يحظى أعضاء المجلس بالخبرة الواسعة والمهارة العالية، ويحرص كل عضو على الاستعانة بمعرفته العميقة وإبداء آرائه المستقلة خلال مناقشات ومداولات المجلس. لقد تم إدراج لمحات موجزة

عن أعضاء مجلس الإدارة في هذا التقرير السنوي، إن أعمال مجلس الإدارة تلقى الدعم من اللجنة التنفيذية، ولجنة التدقيق، وإضافة إلى مساندة هيئة الرقابة الشرعية من بيت المشورة والرأي للاستشارات المالية والإسلامية.

يقوم مجلس الإدارة بتفويض المدير العام لمزاولة مهام الإدارة اليومية للمجموعة بدعم من فريق الإدارة العليا. ويضم الفريق كوادر مؤهلة ذات دراية واسعة إقليمياً وعالمياً وخبرة متخصصة في كافة المجالات الرئيسية. لاسيما الخدمات المصرفية والاستثمار ومجال التطوير العقاري وإدارة الأعمال وغيرها. وقد تم إدراج لمحات موجزة عن الفريق الإداري بشكل منفصل في هذا التقرير السنوي.

قام مجلس الإدارة بتأسيس هيكل رقابي بشركة "البحرين الأولى" يناط به تحديد الأدوار والمسؤوليات ومستويات التدرج بوضوح. تقع المسؤولية الرئيسية في إدارة المخاطر على عاتق الإدارة التنفيذية، في حين يقوم مجلس الإدارة ومن خلال لجنة التدقيق بالإشراف على عمليات إدارة المخاطر في الشركة.

إن إرساء نظام واضح المعالم لتفويض الصلاحيات يمثل أحد الأركان الأساسية في عملية إدارة المخاطر فيما يخص الالتزام برأس المال. وأن عملية المصادقة على الاستثمارات تعزز اختيار وتقييم واعتماد مخاطر الاستثمار بموجب أنشطة الاستثمار الرئيسية في المجموعة. وفي كل حالة يتم الأخذ في الاعتبار عدة أمور أخرى، لا سيما الجوانب القانونية والمحاسبية ومسائل التقييم العام للمخاطر.

يقوم التدقيق الداخلي في المجموعة، المؤدى من قبل "بروتيفيتي" وهي شركة عالمية رائدة في التدقيق الداخلي وإدارة المخاطر، برفع التقارير المستقلة إلى لجنة التدقيق فيما يخص إدارة المخاطر، فضلاً عن إبداء الرأي حيال فعالية تصميم وتفعيل الضوابط داخل المجموعة.

إن المخاطر التي تتعرض لها الشركة هي مخاطر الائتمان ومخاطر السيولة ومخاطر السوق. وتحديداً، فإن مخاطر السوق تشمل مخاطر معدل الربح والمخاطر المتعلقة بالعملات الأجنبية ومخاطر سعر الأسهم. إن العملية المستقلة لضبط المخاطر لا تشمل مخاطر العمل مثل التغيير في تقنيات البيئة والصناعة حيث يتم رصدها من خلال عمليات التخطيط الاستراتيجي للمجموعة.

تتضمن الملاحظات على البيانات المالية المجمعة في هذا التقرير السنوي معلومات إضافية حول التعرض لمخاطر محددة.



## أعضاء الإدارة التنفيذية

### أمين أحمد العريض المدير العام



قاد السيد العريض الشركة بمهارة وحكمة وثقة في السنوات الخمس الماضية التي شهدت فيها الأسواق اضطرابات واسعة. ويحظى السيد العريض بخبرة واسعة تربو على ١٦ عاماً في مجال الخدمات المصرفية والمالية والعقارية، وقبل اختياره لقيادة «البحرين الأولى» كان يشغل وظيفة رئيس قطاع الأفراد والاستثمار بشركة ريف للتمويل العقاري، ووظيفة الرئيس الإقليمي للخدمات المصرفية للأفراد لدى بنك البحرين والكويت بمملكة البحرين. والسيد العريض حاصل على درجة الماجستير في إدارة الأعمال بتفوق من مدرسة كلستادت جراديويت للأعمال – جامعة دي بوول بشيكاغو في الولايات المتحدة الأمريكية، وشهادة البكالوريوس في الاقتصاد، جامعة ريدلاندز بكاليفورنيا في الولايات المتحدة الأمريكية.

### دانيال تايلر المدير التنفيذي للعمليات والشؤون المالية



يقود السيد تايلر فريق العمليات، وهو مسؤول عن الإدارة المالية والعمليات في الشركة بما ذلك جميع الشؤون التسويقية والإدارية والقانونية، ويشارك بفعالية في تحقيق أهداف الشركة الاستراتيجية. وهو رجل أعمال ناجح يحظى بخبرة عملية وإدارية واسعة تربو على ٢٤ عاماً. قبل انضمامه إلى «البحرين الأولى» كان يشغل منصب مدير عام نيويورك كوفي ومدير عام مارينر تكنولوجيز، حيث كان بمثابة المخطط الرئيسي لصفحة الأخبار الإلكترونية لأعمال منطقة مجلس التعاون الخليجي وعنوانها الإلكتروني trade Arabia.com. كما أنه عضو في معهد الأراضي الحضرية وغرفة التجارة الأمريكية بمملكة البحرين. وهو حاصل على درجة الماجستير في إدارة الأعمال من مدرسة كلستادت جراديويت للأعمال جامعة دي بوول بشيكاغو في الولايات المتحدة الأمريكية، وشهادة البكالوريوس من جامعة فيرجينيا بالولايات المتحدة الأمريكية.

### ياسر عثمان أبولغد مدير التنفيذي لتطوير المشاريع



يمتلك السيد ياسر أبولغد خبرة تزيد عن ٢٧ عاماً في مجال تطوير وإدارة المشاريع ويشغل حالياً منصب المدير التنفيذي لتطوير المشاريع في شركة «البحرين الأولى». ويتولى السيد أبولغد من خلال هذا المنصب مسؤولية إدارة التطوير والإشراف التام على كافة المشاريع بدءاً من مرحلة وضع المفهوم العام حتى مرحلة البناء والتشغيل. وعمل السيد أبولغد قبل انضمامه إلى شركة «البحرين الأولى» كمدير للمشاريع في شركة «ميس انترناشونال» حيث قام بإدارة مرحلتين تصميم وتنفيذ البنى التحتية لمشروع «خليج البحرين». وشغل السيد أبولغد في السابق العديد من المناصب الهامة في شركة «فيكرودز» وهي في مقاطعة فكتوريا في أستراليا وفي شركة «جي اتش دي غلوبال» حيث لعب دوراً كبيراً في نجاح مشروع أعمال البنية التحتية بمنطقة الخور في الدوحة. حصل السيد أبولغد على شهادة بكالوريوس في الهندسة المدنية من جامعة ويسكونسين في ميلووكي في الولايات المتحدة. وهو مهندس معتمد وعضو في معهد المهندسين في أستراليا. وهو أيضاً عضو في معهد إدارة المشاريع ويحمل شهادة إدارة المشاريع الحرفية.



# تقرير هيئة الرقابة الشرعية

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

إلى مساهمي شركة البحرين الأولى:

**السلام عليكم ورحمة الله وبركاته :**

وفقاً 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 ٢٠١٢/١٢/٣١م.

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

لقد قمنا بتدقيقنا طبقاً لمعايير الضوابط الصادرة عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية التي تتطلب منا تخطيط وتنفيذ إجراءات التدقيق 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.

هيئة الرقابة الشرعية

أ.د. عبدالرزاق خليفة الشايحي  
رئيس الهيئة

أ.د. عبدالعزيز خليفة القصار  
عضواً

أ. عبدالعزيز خلف الجار الله  
عضواً تنفيذياً

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

**في رأينا وفي ضوء الإيضاحات والتأكيدات التي حصلنا عليها:**

- إن العقود والمعاملات التي أبرمتها الشركة خلال السنة المالية المنتهية في ٢٠١٢/١٢/٣١ لا تخالف أحكام الشريعة الإسلامية.
- إن الشركة غير مخولة بإخراج الزكاة وتقع مسؤولية إخراجها على المساهمين.

السادة/ المساهمين المحترمين  
شركة البحرين الأولى للتطوير العقاري  
شركة مساهمة كويتية (مقفلة)  
دولة الكويت

**التقرير على البيانات المالية المجمعة**

لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية المجمعة المرفقة لشركة البحرين الأولى للتطوير العقاري، شركة مساهمة كويتية (مقفلة)، («الشركة») وشركاتها التابعة («المجموعة»)، والتي تتضمن بيان المركز المالي المجمع كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ والبيانات المجمعة للدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ، وإيضاحات تتضمن ملخص ل لسياسات المحاسبية الهامة والمعلومات التوضيحية الأخرى.

**مسؤولية الإدارة عن البيانات المالية المجمعة**

إن الإدارة مسئولة عن الإعداد والعرض العادل لتلك البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية ومسئولة عن نظام الرقابة الداخلي الذي تراه الإدارة ضرورياً لإعداد بيانات مالية مجمعة خالية من الأخطاء المادية، سواء كانت نتيجة للغش أو الخطأ.

**مسؤولية مراقب الحسابات**

إن مسئوليتنا هي إبداء الرأي على تلك البيانات المالية المجمعة بناء على أعمال التدقيق التي قمنا بها. لقد قمنا بالتدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، وتتطلب منا تلك المعايير الإلتزام بمتطلبات أخلاقية وأن نقوم بتخطيط وأداء التدقيق للحصول على تأكيد معقول عما إذا كانت البيانات المالية المجمعة خالية من الأخطاء المادية.

تتضمن أعمال التدقيق القيام بإجراءات للحصول على أدلة تدقيق حول المبالغ والإفصاحات في البيانات المالية المجمعة. إن الإجراءات المختارة تعتمد على تقديرنا، بما فيه تقدير مخاطر وجود أخطاء مادية في البيانات المالية المجمعة، سواء كانت نتيجة للغش أو الخطأ. عند القيام بتقدير تلك المخاطر، نأخذ في الاعتبار الرقابة الداخلية الخاصة بالإعداد والعرض العادل للبيانات المالية المجمعة للمنشأة، وذلك من أجل تصميم إجراءات التدقيق المناسبة للظروف، وليس لغرض إبداء الرأي على مدى كفاءة الرقابة الداخلية للمنشأة.

يتضمن التدقيق أيضاً تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومعقولية التقديرات المحاسبية التي أجريت بمعرفة الإدارة، بالإضافة إلى تقييم العرض الشامل للبيانات المالية المجمعة.

إننا نعتقد أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير أساساً لإبداء رأينا.

# تقرير مراقب الحسابات المستقل

**الرأي**

برأينا، إن البيانات المالية المجمعة تعبر بصورة عادلة، في كافة النواحي المادية، عن المركز المالي المجمع للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢، وعن أدائها المالي المجمع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

**التقرير على المتطلبات النظامية والقانونية الأخرى**

كذلك فإننا حصلنا على المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق وأن البيانات المالية المجمعة تتضمن المعلومات التي نص عليها قانون الشركات الكويتي رقم ٢٥ لسنة ٢٠١٢ وتعديلاته وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة. برأينا، أن الشركة تمسك سجلات محاسبية منتظمة، وأن الجرد قد أجري وفقاً للأصول المرعية وإن المعلومات المحاسبية الواردة في تقرير مجلس الإدارة متفقة مع ما هو وارد في الدفاتر. لم يرد لعلمنا أية مخالفات خلال السنة لأحكام قانون الشركات الكويتي رقم ٢٥ لسنة ٢٠١٢ وتعديلاته أو عقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة على وجه يؤثر مادياً في نشاط المجموعة أو في مركزها المالي المجمع.

**صافي عبدالعزيز المطوع**

مراقب حسابات – ترخيص رقم ١٣٨ فئة «أ»  
من كي بي إم جي صافي المطوع وشركاه  
عضو في كي بي إم جي العالمية  
الكويت في ١٤ مارس ٢٠١٣



# البيانات المالية المجمعة

## المحتويات

|         |                                      |
|---------|--------------------------------------|
| صفحة ٢٨ | بيان المركز المالي المجمع            |
| صفحة ٢٩ | بيان الدخل الشامل المجمع             |
| صفحة ٣٠ | بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع |
| صفحة ٣١ | بيان التدفقات النقدية المجمع         |
| صفحة ٣٢ | إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة |





بيان المركز المالي المجمع

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢

| إيضاح                             | ٢٠١٢<br>دينار كويتي | ٢٠١١<br>دينار كويتي |
|-----------------------------------|---------------------|---------------------|
| الموجودات                         |                     |                     |
| إستثمارات عقارية                  | ٥                   | ٣١,٠٧٦,١٦١          |
| أثاث ومعدات                       | ٧١,٥٣٠              | ١٠٥,٩١٧             |
| إجمالي الموجودات غير المتداولة    | ٣٠,٤١٢,٥٣٤          | ٣١,١٨٢,٠٧٨          |
| مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى  |                     |                     |
| ٦                                 | ٢١٨,٤١٨             | ١٧٧,٩٠١             |
| ٧                                 | ٤٩١,٩١٥             | ٤٣٨,٥٤٦             |
| ٨                                 | ٧,٦٠٠,٠٠٠           | ٧,٧٠٠,٠٠٠           |
| ٨                                 | ٤٤٩,٣٥٩             | ٥٢١,٩٨٨             |
| إجمالي الموجودات المتداولة        | ٨,٧٥٩,٦٩٢           | ٨,٨٣٨,٤٣٥           |
| إجمالي الموجودات                  | ٣٩,١٧٢,٢٢٦          | ٤٠,٠٢٠,٥١٣          |
| حقوق الملكية والمطلوبات           |                     |                     |
| حقوق الملكية                      |                     |                     |
| رأس المال                         | ٩                   | ٣١,٥٠٠,٠٠٠          |
| إحتياطي إيجاري                    | ١٠                  | ١,٤٦٧,٠٠٠           |
| إحتياطي ترجمة عملات أجنبية        | (٢٨٤,٧٢٩)           | (٥٢٠,٦٣٧)           |
| أرباح مرحلة                       | ٥,٧٧١,٩٧٣           | ٦,٨٨٨,٠٥٤           |
| إجمالي حقوق الملكية               | ٣٨,٤٥٤,٢٤٤          | ٣٩,٣٣٤,٤١٧          |
| المطلوبات غير المتداولة           |                     |                     |
| مرابحات دائنة طويلة الأجل         | ١١                  | ٥٥٧,٠٧١             |
| مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين | ٣٣,٦٣٦              | ٢٧,٦٤٢              |
| إجمالي المطلوبات غير المتداولة    | ٣٣,٦٣٦              | ٥٨٤,٧١٣             |
| المطلوبات المتداولة               |                     |                     |
| مرابحات دائنة قصيرة الأجل         | ١١                  | ٥٦٢,٢٦٩             |
| دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى  | ١٢                  | ١٢٢,٧٧٧             |
| إجمالي المطلوبات المتداولة        | ٦٨٤,٣٤٦             | ١٠١,٣٨٣             |
| إجمالي المطلوبات                  | ٧١٧,٩٨٢             | ٦٨٦,٠٩٦             |
| إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات    | ٣٩,١٧٢,٢٢٦          | ٤٠,٠٢٠,٥١٣          |

رؤساء مجلس

رشا العوضي  
نائب رئيس مجلس الإدارة

صلاح أحمد الوهيب

رئيس مجلس الإدارة

بيان الدخل الشامل المجمع

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢

| إيضاح                                                                            | ٢٠١٢<br>دينار كويتي | ٢٠١١<br>دينار كويتي |
|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| الإيرادات                                                                        |                     |                     |
| التغير في القيمة العادلة لإستثمارات عقارية                                       | (١,٤٧٣,١٣١)         | (٤١٦,٧٦٨)           |
| صافي إيرادات التأجير                                                             | ٣٠٨,١٧٠             | ٢٥٩,٦٣٨             |
| خسائر محققة من بيع إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر          | -                   | (٣,٣٦٧)             |
| أرباح/ (خسائر) غير محققة من إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر | ٥٣,٣٦٩              | (١٧٢,٥٠٧)           |
| إيرادات من تسهيلات تمويل إسلامية                                                 | ٤٥٤,١٥٢             | ٤٦٤,٨٧٧             |
| توزيعات أرباح                                                                    | -                   | ٤١,٢٦٥              |
| أرباح فروق عملات أجنبية                                                          | ٦,٩٦١               | ٨,٧٢٤               |
| إجمالي (الخسائر)/ الإيرادات                                                      | (٦٥٠,٤٧٩)           | ١٨١,٨٦٢             |
| المصروفات والأعباء الأخرى                                                        |                     |                     |
| مصاريف عمومية وإدارية وتسويقية                                                   | (١٢٢,٣١٧)           | (٢٣٠,٨٢٠)           |
| إستهلاكات                                                                        | (١٥٠,٤١٣)           | (١٧,٨١٨)            |
| تكاليف موظفين                                                                    | (٢٧٤,٨٥٢)           | (٣٢١,٣٥٢)           |
| أعباء تمويل                                                                      | (٥٣,٠٢٠)            | (٦٥,٩٤٥)            |
| مكافأة أعضاء مجلس الإدارة                                                        | ١٩                  | (٥١,٥٠٠)            |
| إجمالي المصروفات والأعباء الأخرى                                                 | (٤٦٥,٦٠٢)           | (٦٨٧,٤٣٥)           |
| خسارة السنة                                                                      | (١,١١٦,٠٨١)         | (٥٠٥,٥٧٣)           |
| الإيرادات الشاملة الأخرى                                                         |                     |                     |
| فروق العملات الأجنبية الخاصة بالعمليات الأجنبية                                  | ٢٣٥,٩٠٨             | (١٧٨,٥٦٧)           |
| الإيرادات الشاملة الأخرى للسنة                                                   | ٢٣٥,٩٠٨             | (١٧٨,٥٦٧)           |
| إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة                                                   | (٨٨٠,١٧٣)           | (٦٨٤,١٤٠)           |
| خسارة السهم (فلس)                                                                | (٣,٥٤)              | (١,٦٠)              |

إن الإيضاحات المرفقة تمثل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

إن الإيضاحات المرفقة تمثل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.



بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢

| رأس المال                       | احتياطي إجباري | عملات أجنبية | احتياطي ترجمة |             | الإجمالي    |
|---------------------------------|----------------|--------------|---------------|-------------|-------------|
|                                 |                |              | أرباح مرحلة   | دينار كويتي | دينار كويتي |
| دينار كويتي                     | دينار كويتي    | دينار كويتي  | دينار كويتي   | دينار كويتي | دينار كويتي |
| ٣١,٥٠٠,٠٠٠                      | ١,٤٦٧,٠٠٠      | (٣٤٢,٠٧٠)    | ٧,٣٩٣,٦٢٧     | ٤٠,٠١٨,٥٥٧  |             |
| الرصيد في ١ يناير ٢٠١١          |                |              |               |             |             |
| إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة  |                |              |               |             |             |
| خسارة السنة                     | -              | -            | (٥٠٥,٥٧٣)     | (٥٠٥,٥٧٣)   |             |
| الإيرادات الشاملة الأخرى        | -              | (١٧٨,٥٦٧)    | -             | (١٧٨,٥٦٧)   |             |
| إجمالي الإيرادات الشاملة الأخرى | -              | (١٧٨,٥٦٧)    | (٥٠٥,٥٧٣)     | (٦٨٤,١٤٠)   |             |
| الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١١        | ٣١,٥٠٠,٠٠٠     | ١,٤٦٧,٠٠٠    | (٥٢٠,٦٣٧)     | ٦,٨٨٨,٠٥٤   | ٣٩,٣٣٤,٤١٧  |
| إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة  |                |              |               |             |             |
| خسارة السنة                     | -              | -            | (١,١١٦,٠٨١)   | (١,١١٦,٠٨١) |             |
| الإيرادات الشاملة الأخرى        | -              | ٢٣٥,٩٠٨      | -             | ٢٣٥,٩٠٨     |             |
| إجمالي الإيرادات الشاملة الأخرى | -              | ٢٣٥,٩٠٨      | (١,١١٦,٠٨١)   | (٨٨٠,١٧٣)   |             |
| الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢        | ٣١,٥٠٠,٠٠٠     | ١,٤٦٧,٠٠٠    | (٢٨٤,٧٢٩)     | ٥,٧٧١,٩٧٣   | ٣٨,٤٥٤,٢٤٤  |

بيان التدفقات النقدية المجمع

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢

| ٢٠١٢<br>دينار كويتي                      | ٢٠١١<br>دينار كويتي | إيضاح                                                                            |
|------------------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية:   |                     |                                                                                  |
| خسارة السنة                              |                     |                                                                                  |
| (١,١١٦,٠٨١)                              | (٥٠٥,٥٧٣)           |                                                                                  |
| تسويات:                                  |                     |                                                                                  |
| ١٥,٤١٣                                   | ١٧,٨١٨              |                                                                                  |
| إستهلاكات                                |                     |                                                                                  |
| -                                        | ٣,٣٦٧               | خسائر محققة من إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر              |
| (٥٣,٣٦٩)                                 | ١٧٢,٥٠٧             | (أرباح)/ خسائر غير محققة من إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر |
| ١,٤٧٣,١٣١                                | ٤١٦,٧٦٨             | التغير في القيمة العادلة لإستثمارات عقارية                                       |
| ٥٣,٠٢٠                                   | ٦٥,٩٤٥              | أعباء تمويل                                                                      |
| ٥,٩٩٤                                    | ٨,٨٨٦               | مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين                                                |
| ٣٧٨,١٠٨                                  | ١٧٩,٧١٨             | أرباح العمليات قبل التغيرات في رأس المال العامل                                  |
| (٤٠,٥١٧)                                 | (٤٧,٥٦٤)            | مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى                                                 |
| ٢٠,٦٩٤                                   | (٥٣,٤٧٤)            | دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى                                                 |
| ٣٥٨,٢٨٥                                  | ٧٨,٦٨٠              | صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية                                           |
| التدفقات النقدية من الأنشطة الإستثمارية: |                     |                                                                                  |
| إضافات إلى إستثمارات عقارية              |                     |                                                                                  |
| (٤٩١,٧٥٨)                                | (٥٤,٩٣٣)            |                                                                                  |
| (١١,٠٤٤)                                 | (٤٤,٤٥٣)            | المدفوع لشراء أثاث ومعدات                                                        |
| -                                        | ١٦,١٢٦              | المحصل من بيع إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر               |
| (٥٢,٨٠٢)                                 | (٨٣,٢٦٠)            | صافي النقد المستخدم في الأنشطة الإستثمارية                                       |
| التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية:   |                     |                                                                                  |
| صافي التغير في مرابحات دائنة             |                     |                                                                                  |
| -                                        | (٤٣٢,١٤٦)           |                                                                                  |
| (٥٣,٠٢٠)                                 | (٦٥,٩٤٥)            | أعباء تمويل مدفوعة                                                               |
| (٥٣,٠٢٠)                                 | (٤٩٨,٠٩١)           | صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية                                         |
| صافي النقص في النقد والنقد المعادل       |                     |                                                                                  |
| (١٩٧,٥٣٧)                                | (٥٠٢,٦٧١)           |                                                                                  |
| ٢٤,٩٠٨                                   | ٣٩,٣٢٠              | صافي فرق عملات أجنبية                                                            |
| ٨,٢٢١,٩٨٨                                | ٨,٦٨٥,٣٣٩           | النقد والنقد المعادل في بداية السنة                                              |
| ٨,٠٤٩,٣٥٩                                | ٨,٢٢١,٩٨٨           | النقد والنقد المعادل في نهاية السنة                                              |
| ٨                                        |                     |                                                                                  |

إن الإيضاحات المرفقة تمثل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

إن الإيضاحات المرفقة تمثل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.



## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢

### ١. نبذة عن المجموعة

تأسست شركة البحرين الأولى للتطوير العقاري ش.م.ك (مقفلة) («الشركة») كشركة مساهمة كويتية مقفلة في ٥ أكتوبر ٢٠٠٤. تمارس الشركة أنشطتها بما يتماشى مع أحكام الشريعة الإسلامية السمحة والتي تتضمن:

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

إن المقر الرئيسي للشركة يقع في برج المدينة، الدور ٢، شارع خالد بن الوليد، الشرق، الكويت.

تتضمن البيانات المالية المرحلية المجمعة المكثفة الشركة وشركاتها التابعة (يشار إليهم مجتمعين «المجموعة»). فيما يلي بيان بالشركات التابعة:

| اسم الشركة                                      | البلد   | نسبة الملكية | الأنشطة الرئيسية        |
|-------------------------------------------------|---------|--------------|-------------------------|
| شركة الكويت السيف الأولى للتطوير العقاري ذ.م.م. | البحرين | ٪١٠٠         | أنشطة العقار والاستثمار |
| شركة اف بي الجنبية للتطوير السكني ذ.م.م.        | البحرين | ٪١٠٠         | أنشطة العقار والاستثمار |
| شركة مجال للمستودعات ذ.م.م.                     | البحرين | ٪١٠٠         | أنشطة العقار والاستثمار |

تتضمن الشركات التابعة أسهم بقيمة ٥١٩ دينار كويتي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ (٥١٩ دينار كويتي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١١) مسجلة بأسماء آخرين نيابة عن المجموعة وتوجد كتب تنازل منهم لصالح المجموعة.

بلغ إجمالي عدد موظفي المجموعة ١٠ موظفين كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ (١٦ موظفًا كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١١).

تمت الموافقة على إصدار هذه البيانات المالية المجمعة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٢٨ فبراير ٢٠١٣. إن للمساهمين الحق في تعديل هذه البيانات المالية المجمعة في اجتماع الجمعية العمومية السنوي.

### ٢. أسس الإعداد

#### أ) بيان الالتزام

أعدت البيانات المالية المجمعة وفقا للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية («IASB») والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسير المعايير الدولية للتقارير المالية التابعة لمجلس معايير المحاسبة الدولية، ومتطلبات قانون الشركات الكويتي رقم ٢٥ لسنة ٢٠١٢ وعقد تأسيس الشركة ونظامها الأساسي، ووفقا لمتطلبات القرار الوزاري رقم ١٨ لعام ١٩٩٠.

في ٢٩ نوفمبر ٢٠١٢، صدر مرسوم بقانون رقم ٢٥ لسنة ٢٠١٢ بإصدار قانون الشركات الكويتي. بدأ سريان هذا القانون من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية لدولة الكويت وتقوم المجموعة حالياً بتوفيق أوضاعها وفقاً لأحكام القانون خلال فترة ستة اشهر من تاريخ سريانه ووفقاً لما تحدده اللائحة التنفيذية في موعد أقصاه ٢٩ مايو ٢٠١٣. برأى إدارة المجموعة، لا يوجد أثر مادي لتطبيق أحكام هذا القانون على نشاط الشركة أو مركزها المالي المجمع.

#### ب) أسس القياس

يتم إعداد البيانات المالية المجمعة على أساس القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. يتم إثبات الموجودات والمطلوبات غير المالية الأخرى بالتكلفة المطفأة أو التكلفة التاريخية مع تعديلها بقيمة الإستثمارات العقارية.

#### ج) عملة العرض والتعامل

تم قياس بنود البيانات المالية لكل من شركات المجموعة بإستخدام عملة البيئة الإقتصادية الأساسية التي تمارس فيها الشركة أنشطتها («عملة التعامل»). تم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي وهو عملة العرض للمجموعة.

## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢

### د) إستخدام الأحكام والتقديرات

إن إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب من الإدارة القيام بأحكام وتقديرات وافتراضات، والتي قد تؤثر على تطبيق السياسات والمبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات. وقد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات.

تتم مراجعة التقديرات والافتراضات الضمنية بصفة مستمرة. يتم إدراج التغييرات في التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها مراجعة التقدير وأي فترات مقبلة قد تتأثر.

تحديدا، تم التوضيح في إيضاح ٤ حول التقديرات غير المؤكدة والأحكام الهامة عند تطبيق السياسات المحاسبية والتي لها الأثر الأكبر في المبالغ التي تم الإعتراف بها في البيانات المالية المجمعة.

### هـ) المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة التي بدأ سريانها إعتباراً من ١ يناير ٢٠١٢

لم يكن هناك أثر مادي على البيانات المالية المجمعة لأي من المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة التي أصبحت سارية النفاذ لأول مرة إعتباراً من ١ يناير ٢٠١٢.

### ٣. السياسات المحاسبية الهامة

تم تطبيق السياسات المحاسبية أدناه بثبات من قبل المجموعة ولجميع الفترات المعروضة في هذه البيانات المالية المجمعة.

#### أ) أسس التجميع

تتضمن البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ الشركة الأم وشركاتها التابعة، والمشار إليهم في إيضاح (١).

إن الشركة التابعة هي الشركة التي تسيطر عليها الشركة الأم، وتوجد السيطرة عندما تكون لدى الشركة المقدرة بشكل مباشر أو غير مباشر على التحكم في السياسات المالية والتشغيلية للشركات التابعة للحصول على المنافع من أنشطتها.

تم تجميع البيانات المالية للشركات التابعة على أساس كل بند على حدة بتجميع البنود المتماثلة للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصاريف، كما تم استبعاد أي أرصدة ومعاملات بين شركات المجموعة وأي أرباح أو خسائر غير محققة من المعاملات بين شركات المجموعة عند إعداد البيانات المالية المجمعة. يتم إعداد البيانات المالية المجمعة باستخدام سياسات محاسبية موحدة.

تم تجميع بيانات الشركات التابعة من واقع بيانات مالية معدة بمعرفة إدارة تلك الشركات للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢. إن إجمالي قيمة موجودات ومطلوبات وصافي خسارة الشركات التابعة من واقع تلك البيانات المالية (بعد الإستبعادات) تبلغ ٦٠٧,٤٧٦,٠٠٠ دينار كويتي، ٦٥٦,٩٥٢ دينار كويتي، ١,٢٩٣,٥٠١ دينار كويتي على التوالي.

#### ب) العملات الأجنبية

##### المعاملات بالعملات الأجنبية

تتم ترجمة المعاملات بالعملات الأجنبية إلى عملة التعامل للمجموعة وفقاً لأسعار الصرف السائدة في تاريخ المعاملات. يتم إعادة ترجمة الموجودات والمطلوبات بالعملات الأجنبية إلى عملة التعامل في تاريخ إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً لسعر الصرف السائد بذلك التاريخ.

يتمثل ربح أو خسارة العملة الأجنبية عن البنود النقدية في الفرق بين التكلفة المطفأة بعملة التعامل في بداية السنة، بعد تعديلها بالفائدة الفعلية والدفعات خلال السنة، والتكلفة المطفأة بالعملة الأجنبية بعد ترجمتها وفقاً لسعر الصرف السائد في نهاية السنة. يتم ترجمة البنود غير النقدية بالعملات الأجنبية والتي أدرجت بالقيمة العادلة إلى عملة التعامل وفقاً لسعر الصرف السائد بتاريخ تحديد القيمة العادلة. يتم الإعتراف بفروق العملات الأجنبية الناتجة عن إعادة الترجمة ضمن الأرباح أو الخسائر.

#### العمليات الأجنبية

تتم ترجمة موجودات ومطلوبات العمليات الأجنبية إلى الدينار الكويتي وفقاً لأسعار الصرف السائدة في تاريخ إعداد البيانات المالية. كما يتم ترجمة إيرادات ومصاريف العمليات الاجنبية إلى الدينار الكويتي وفقاً لأسعار الصرف في تاريخ المعاملات. يتم الاعتراف بفروق العملات الأجنبية ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى.



## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢

### (ج) إستثمارات عقارية

تتمثل الإستثمارات العقارية في العقارات المكتملة والعقارات قيد الإنشاء أو إعادة التطوير والتي يتم الاحتفاظ بها لتحقيق إيجار أو ارتفاع في قيمتها أو كليهما، وليست للبيع ضمن النشاط المعتاد للمجموعة أو للإستخدام في الإنتاج أو توريد البضائع أو الخدمات أو للأغراض الإدارية. إن الأراضي المحتفظ بها من خلال عقود إيجار تشغيلي يتم تصنيفها والمحاسبة عنها من قبل المجموعة كإستثمارات عقارية إذا إكتمل باقي تعريف الإستثمارات العقارية. تتم المحاسبة عن الإيجار التشغيلي كأنه إيجار تمويلي. يتم إدراج الإستثمارات العقارية مبدئياً بالتكلفة ولاحقاً يتم إدراجها بالقيمة العادلة مع الإعراف بالتغير في القيمة العادلة ضمن الأرباح أو الخسائر.

تتضمن التكلفة النفقات التي تتعلق مباشرة باقتناء الإستثمارات العقارية.إن تكلفة الإستثمارات العقارية المنشأة بمعرفة المجموعة تتضمن تكلفة المواد والعمالة المباشرة وأية تكاليف أخرى تتعلق مباشرة بجعل الإستثمارات العقارية في الحالة اللازمة للغرض المقصود منها، بالإضافة إلى تكاليف الإقتراض المرسمة.

تعتمد القيمة العادلة على أسعار السوق النشط مع تعديلها، إذا لزم الأمر، للأخذ في الإعتبار أي فرق في طبيعة ومكان وحالة الأصل المحدد. يتم تطبيق نموذج القيمة العادلة على العقارات قيد التطوير إذا كان من الممكن قياس قيمتها العادلة بصورة موثوق منها.

إذا ما تغير إستخدام عقار ما بحيث يتم إعادة تصنيفه ضمن الممتلكات والمنشآت والمعدات، تعد قيمته العادلة في تاريخ إعادة التصنيف هي التكلفة لغرض المحاسبة اللاحقة.

### (د) أثاث ومعدات

يتم إدراج الأثاث والمعدات بالتكلفة ناقصاً الإستهلاك المتراكم، والإنخفاض في القيمة (إيضاح ٣ (د)). ويحتسب الإستهلاك على أساس القسط الثابت وعلى مدى العمر الإنتاجي المتوقع للأصل على النحو التالي:

|                           |          |
|---------------------------|----------|
| أثاث ومعدات مكتبية        | ٥ سنوات  |
| أجهزة كمبيوتر وإلكترونيات | ٣ سنوات  |
| تحسينات على مباني مستأجرة | ٣ سنوات  |
| تركيبات                   | ١٠ سنوات |

تتم مراجعة العمر الإنتاجي وطريقة الإستهلاك وإعادة تقدير القيمة المتبقية للأثاث والمعدات في نهاية عمرها الافتراضي بشكل سنوي للتأكد من أن الطريقة وفترة الإستهلاك متفقتين مع المنفعة الإقتصادية المتوقعة من بنود الأثاث والمعدات. وإذا تغيرت الأعمار الإنتاجية المقدرة لها فإنه يتم تغيير تلك الأعمار إعتباراً من بداية السنة المالية التي حدث بها التغير بدون أثر رجعي.

### (هـ) المدينون

يظهر المدينون بالتكلفة ناقصاً الإنخفاض في القيمة (إيضاح ٣ (د)). تتضمن الأرصدة المدينة للمجموعة المدينين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى وتسهيلات التمويل الإسلامية.

### (و) إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

يتم تصنيف الأداة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر إذا كان الغرض من الإحتفاظ بها هو المتاجرة أو إذا كان قد تم تصنيفها كذلك عند الإعراف المبدئي. يتم تصنيف الأدوات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر إذا كانت المجموعة تدير تلك الإستثمارات وتأخذ قرارات البيع والشراء على أساس القيمة العادلة.

تم التوضيح في إيضاح ٧ حول قيمة كل فئة من الإستثمارات التي تم تصنيفها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

يتم قياس الأدوات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر مبدئياً بالقيمة العادلة. يتم تحميل تكاليف المعاملة الخاصة بالأدوات المالية من خلال الأرباح أو الخسائر كمصروفات عند تكبدها. لاحقاً للاعتراف المبدئي، يتم إثبات جميع الأدوات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بالقيمة العادلة مع إدراج التغيرات في القيمة العادلة ضمن الأرباح أو الخسائر.

تتمثل القيمة العادلة للأدوات المالية المصنفة كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر في سعر السوق المعلن بتاريخ البيانات المالية المجمعة. وفي حالة عدم توفر سعر السوق المعلن يتم تقدير القيمة العادلة باستخدام طرق تقييم مقبولة بصفة عامة مثل طرق خصم التدفقات النقدية أو صافي قيمة الأصل أو السعر السوقى لإستثمارات مشابهة.

## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢

يتم إثبات أو استبعاد الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بتاريخ المتاجرة ويعني به التاريخ الذي تتعهد فيه المجموعة بشراء أو بيع الإستثمارات.

### (ز) النقد والنقد المعادل

يتمثل النقد والنقد المعادل في النقدية بال صندوق ولدى البنوك والموجودات المالية ذات السيولة العالية والتي تستحق خلال فترة لا تتجاوز ثلاثة أشهر من تاريخ الايداع.

### (ح) الإنخفاض في القيمة

#### الموجودات المالية

تتم مراجعة الموجودات المالية بتاريخ البيانات المالية لتحديد ما إذا كان هناك أي دليل موضوعي على إنخفاض في القيمة. يتم إعتبار أن قيمة الأصل قد إنخفضت إذا أعطي الدليل الموضوعي مؤشراً أن حدثاً أو عدة أحداث قد أدت إلى أثر سلبي على التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة لهذا الأصل. يتم الإعتراف بكافة خسائر الإنخفاض في القيمة في الأرباح و الخسائر.

يتم قياس خسائر الإنخفاض في القيمة للموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة بالفرق بين قيمتها الدفترية والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة بعد خصمها بسعر الفائدة الفعلي الأصلي.

يتم إختبار الموجودات المالية الهامة الفردية لتحديد ما إذا كان هناك إنخفاض في قيمتها على أساس فردي. ويتم تقييم الموجودات المالية المتبقية بشكل مجمع في مجموعات لها نفس خصائص المخاطر الإئتمانية.

يتم الاعتراف بكافة خسائر الإنخفاض في القيمة في الأرباح والخسائر. ويتم عكس خسائر الإنخفاض إذا أمكن ربطه بشكل موضوعي بحدث يقع بعد تحقق خسائر الإنخفاض في القيمة. بالنسبة للموجودات المالية التي تم قياسها بالتكلفة المطفأة، فإنه يتم الاعتراف بعكس الإنخفاض في الأرباح أو الخسائر.

### الموجودات غير المالية

تتم مراجعة القيمة الدفترية للموجودات غير المالية لدى المجموعة بتاريخ البيانات المالية لتحديد ما إذا كان هناك دليل على إنخفاض القيمة، فإذا وجد هذا الدليل يتم تقدير القيمة المستردة للأصل.

إن القيمة المستردة للأصل أو للوحدة النقدية التابع لها هي قيمته التشغيلية وقيمه العادلة أيهما أعلى ناقصا تكاليف البيع. عند تقدير القيمة التشغيلية، يتم خصم التدفقات النقدية المتوقعة إلى القيمة الحالية باستخدام سعر خصم يعكس تقديرات السوق الحالية للقيمة الزمنية للمال والمخاطر المحددة للأصل. لأغراض اختبار الإنخفاض في القيمة، يتم تجميع الموجودات في أصغر وحدة تنتج تدفقات نقدية مستقلة بشكل كبير عن التدفقات النقدية للموجودات أو مجموعات الموجودات الأخرى نتيجة للاستخدام المستمر ("الوحدة المنتجة للنقد").

يتم إثبات خسائر الإنخفاض في القيمة عندما تزيد القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة النقدية التابع لها عن قيمته المتوقع إستردادها. يتم إدراج خسائر الإنخفاض في القيمة ضمن الأرباح أو الخسائر.

تتم مراجعة خسائر الإنخفاض في القيمة المعترف بها في فترات سابقة بتاريخ البيانات المالية لتحديد ما إذا كان هناك دليل على إنخفاض أو إنتهاء الخسائر. يتم عكس خسائر الإنخفاض في القيمة في حالة وجود تغيير في التقديرات المستخدمة لتحديد القيمة المستردة. يتم عكس خسائر الإنخفاض في القيمة فقط إلى الحد الذي لا تزيد فيه القيمة الدفترية للأصل عن القيمة الدفترية التي كان سيتم التوصل إليها لو لم يتم احتساب خسائر الإنخفاض في القيمة.

### (ط) الدائنون

يتم إدراج الدائنون بالتكلفة المطفأة. تتضمن أرصدة الدائنون للمجموعة الدائنين التجاريين والأرصدة الدائنة الأخرى والمراجحات الدائنة.

### (ي) مخصصات

تثبت المخصصات في البيانات المالية المجمعة عندما يكون على المجموعة التزامات قانونية قائمة أو متوقعة نتيجة أحداث سبق وقوعها في الماضي ومن المحتمل أن تدفقا صادرا للموارد المتضمنة للمنافع الاقتصادية سيكون مطلوباً لتسوية الالتزام. فإذا كان التأثير ماديا فإنه يتم تحديد المخصصات بخصم التدفقات النقدية المستقبلية إلى الحد الذي يعكس تقديرات السوق الحالية للقيمة الزمنية للمال والمخاطر المحددة للالتزام.



## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢

#### (ك) مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين

يتم احتساب مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين وفقاً لقانون العمل في القطاع الخاص وعلى أساس مدة خدمة الموظفين المتراكمة وآخر رواتب لهم، أو على أساس عقود التوظيف، إذا كانت هذه العقود توفر مزايا أفضل. ويتم تحديد المخصص غير الممول على أساس الالتزام الذي قد ينشأ في حالة تم الاستغناء عن خدمات جميع الموظفين بتاريخ البيانات المالية المجمعة. يستحق موظفي الشركات التابعة للمجموعة في مملكة البحرين مزايا ما بعد الخدمة بموجب القوانين البحرينية.

#### (ل) تحقق الإيراد

- يتم تحقق إيرادات التأجير عن التأجير التشغيلي على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.
- يتم إثبات الإيرادات الناتجة عن عقود التمويل الإسلامية والودائع على أساس التوزيع الزمني بحيث يتم تحقيق معدل عائد ثابت على الأرصدة القائمة لتلك المعاملات.
- يتم إعتبار العقار مباعاً عندما يتم تحويل المخاطر والمنافع الهامة إلى المشتري. يتم الإعتراف بأية أرباح أو خسائر ناتجة عن الإستبعاد ضمن أرباح أو خسائر السنة التي تم فيها الإستبعاد.
- تدرج أرباح التوزيعات عندما ينشأ حق المجموعة في استلامها.
- تسجل الإيرادات والمصروفات الاخرى على أساس الإستحقاق.

#### (م) المعايير والتفسيرات الجديدة التي لم يتم تطبيقها بعد

يوجد عدد من المعايير والتعديلات على المعايير والتفسيرات والتي تسرى على الفترات السنوية التي تبدأ بعد ١ يناير ٢٠١٢، ولم يتم تطبيقها عند إعداد هذه البيانات المالية المجمعة، إنه غير متوقعاً أن يكون لأي من هذه المعايير أثر مادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة، باستثناء ما يلي:

- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ الأدوات المالية، والذي سوف يصبح تطبيقه إلزامياً بالنسبة للبيانات المالية المجمعة للمجموعة لسنة ٢٠١٥، مع إمكانية تطبيقه مبكراً، وقد يؤدي إلى تغيير طريقة تصنيف وقياس الموجودات المالية. إن المجموعة تقوم حالياً بدراسة نتائج تطبيق هذا المعيار وأثر ذلك على المجموعة وتوقيت تطبيقه من قبل المجموعة.

- المعايير المتعلقة بتجميع البيانات المالية. سوف تسرى مجموعة من المعايير المتعلقة بتجميع البيانات المالية للسنوات التي تبدأ في ١ يناير ٢٠١٣، أو بعد هذا التاريخ، وهي المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٠ البيانات المالية المجمعة، والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١١ الترتيبات المشتركة، والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٢ الإفصاح عن حصص الملكية في المنشآت الأخرى، بالإضافة إلى التعديلات المترتبة على معيار المحاسبة الدولي رقم ٢٧ البيانات المالية المنفصلة ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٢٨ استثمارات في الشركات الزميلة. لازالت إدارة المجموعة تقوم بتقدير أثر تطبيق تلك المعايير الجديدة والمعدلة على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٣ قياس القيمة العادلة، والذي أصبح تطبيقه إلزامياً على البيانات المالية المجمعة للمجموعة لسنة ٢٠١٣، مع السماح بتطبيقه مبكراً، حيث يستبدل الإرشادات الحالية لقياس القيمة العادلة في مختلف المعايير الدولية للتقارير المالية بتعريف فردي للقيمة العادلة، ووضع إطار محدد لقياس القيمة العادلة والإفصاح عن قياسات القيمة العادلة. تقوم المجموعة حالياً بتقييم أثر هذا المعيار على المركز المالي المجمع وأداء المجموعة.

- معيار المحاسبة الدولي رقم ١٩ "منافع الموظفين" (المعدل). أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB) تعديلات عديدة على معيار المحاسبة الدولي رقم ١٩، والتي تتراوح بين تغييرات جوهرية مثل استبعاد (Corridor mechanism)ومفهوم العائدات المتوقعة على أصول الخطة لتسهيل التوضيحات وإعادة الصياغة. يسري هذا التعديل على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٣. تقوم المجموعة حالياً بتقييم أثر هذا المعيار على المركز المالي المجمع وأداء المجموعة.

#### ٤. إستخدام الأحكام والتقديرات

#### المصادر الأساسية للتقديرات غير المؤكدة

فيما يلي بيان بالإفتراضات الأساسية المستقبلية وأسس التقديرات غير المؤكدة في تاريخ البيانات المالية المجمعة والتي لها مخاطر هامة قد تؤدي إلى تعديل جوهرى لقيم الموجودات والمطلوبات خلال الفترة المالية التالية:

#### تقييم العقارات

إن تحديد القيمة العادلة للإستثمارات العقارية يتطلب إستخدام تقديرات. بالإضافة إلى ذلك، فإن مخاطر التطوير (مثل مخاطر الإنشاء والتأجير) يتم أخذها في الإعتبار عند تحديد القيمة العادلة للإستثمارات العقارية قيد التطوير. إن تلك التقديرات تعتمد على ظروف السوق المحلية السائدة في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢

لقد إنعكس تذبذب النظام المالي العالمي على اضطراب أسواق العقارات التجارية حول العالم. لقد إستمر الإنخفاض الحاد في حجم التعاملات خلال السنة. لذلك، فلقد إستخدم المقيمون علمهم بأمور السوق وحكمهم المهني للوصول إلى تقديراتهم للقيم السوقية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ ولم يعتمدوا فقط على مقارنات المعاملات التاريخية. في ظل تلك الظروف، توجد درجة أكبر من حالة عدم التأكد عن تلك التي تتواجد في الأسواق الأكثر نشاطاً عند تقدير القيم السوقية للإستثمارات العقارية. أيضاً، فإن نقص السيولة في أسواق المال يعني إنه إذا كانت هناك نية لبيع عقار ما، فإنه قد تكون هناك صعوبة في إتمام عملية بيع العقار بنجاح في المدى القصير.

#### الإنخفاض في قيمة المدينون

يتم تقدير القيمة الممكن تحصيلها للمدينون عندما يضعف إحتمال تحصيل كامل المبلغ. بالنسبة للمبالغ الهامة الفردية، يتم عمل التقدير على أساس فردي. يتم تقييم المبالغ التي لا تعتبر هامة بشكل منفصل، والتي انقضت مواعيد إستحقاقها، بشكل مجمع ويتم عمل مخصص على أساس الفترة التي إنقضت على إستحقاقها استنادا إلى معدلات التحصيل التاريخية.

#### تحديد القيم العادلة للإستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

بالنسبة للأدوات المالية التي يتم تداولها نادرا والتي لا يتوفر لسعرها قدر كاف من الشفافية، تكون هناك صعوبة في تحديد قيمتها العادلة ويتطلب ذلك درجات متفاوتة من الأحكام وفقاً للسيولة والتركيز وعدم التأكد من عوامل السوق وإفتراضات التسعير والمخاطر الأخرى التي تؤثر على الأداة المحددة.

#### الأحكام المحاسبية الهامة عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة

لم تستخدم المجموعة أية أحكام محاسبية هامة خلال سنوات ٢٠١٢ أو ٢٠١١.

#### ٥. استثمارات عقارية

| عقارات قيد التطوير        | عقارات بغرض تحقيق ارتفاع في قيمتها الرأسمالية | عقارات بغرض تحقيق ارتفاع في قيمتها الرأسمالية | عقارات قيد التطوير | عقارات بغرض تحقيق ارتفاع في قيمتها الرأسمالية | مباني للإيجار وتحقيق ارتفاع في قيمتها الرأسمالية |
|---------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------|--------------------|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| عقارات المنطقة الصناعية   | عقارات المنطقة السكنية                        | عقارات المنطقة التجارية                       | عقارات قيد التطوير | عقارات المنطقة الصناعية                       | عقارات المنطقة الصناعية                          |
| دينار كويتي               | دينار كويتي                                   | دينار كويتي                                   | دينار كويتي        | دينار كويتي                                   | دينار كويتي                                      |
| التكلفة                   |                                               |                                               |                    |                                               |                                                  |
| في ١ يناير ٢٠١١           | ٣,٤٥١,٥٦٨                                     | ٣,٥٢٦,٥٥٩                                     | ٢٠,٣٥١,١٤٩         | ٤,٣٢٦,٦٠٧                                     | ٣١,٦٥٥,٨٨٣                                       |
| إضافات خلال السنة         | ٣١,٦٤٧                                        | –                                             | –                  | ٢٣,٢٨٦                                        | ٥٤,٩٣٣                                           |
| التغير في القيمة العادلة  | (١٣٥,٧١٨)                                     | (٢٢٢,٤٥٠)                                     | –                  | (٥٨,٦٠٠)                                      | (٤١٦,٧٦٨)                                        |
| فروقات ترجمة عملات أجنبية | –                                             | (٦٩,٢٥٣)                                      | (١٤٨,٦٣٤)          | –                                             | (٢١٧,٨٨٧)                                        |
| الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١١  | ٣,٣٤٧,٤٩٧                                     | ٣,٢٣٤,٨٥٦                                     | ٢٠,٢٠٢,٥١٥         | ٤,٢٩١,٢٩٣                                     | ٣١,٠٧٦,١٦١                                       |
| في ١ يناير ٢٠١٢           | ٣,٣٤٧,٤٩٧                                     | ٣,٢٣٤,٨٥٦                                     | ٢٠,٢٠٢,٥١٥         | ٤,٢٩١,٢٩٣                                     | ٣١,٠٧٦,١٦١                                       |
| إضافات خلال السنة         | ٤٧٣,٥١٤                                       | ٦,٣٧٥                                         | –                  | ١١,٨٦٩                                        | ٤٩١,٧٥٨                                          |
| التغير في القيمة العادلة  | (٥٥,٧٠٧)                                      | ٤٤٩,٥٢٩                                       | (١,٨٢٧,٥٨٧)        | (٣٩,٣٦٦)                                      | (١,٤٧٣,١٣١)                                      |
| فروقات ترجمة عملات أجنبية | ٣٠,٥٥٧                                        | ٣٢,٩٢٥                                        | ١٧٨,٩٤٤            | ٣,٧٩٠                                         | ٢٤٦,٢١٦                                          |
| الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢  | ٣,٧٩٥,٨٦١                                     | ٣,٧٢٣,٦٨٥                                     | ١٨,٥٥٣,٨٧٢         | ٤,٢٦٧,٥٨٦                                     | ٣٠,٣٤١,٠٠٤                                       |

تتمثل الإستثمارات العقارية في أراضي تم إقتنائها من خلال الشركات التابعة للمجموعة في مملكة البحرين.

تم رهن ملكية إستثمارات عقارية بقيمة ٣,١٩٨,٢٦٢ دينار كويتي (٢٠١١: ٣,٢٢٤,١٧٥ دينار كويتي) مقابل المراجحات الدائنة (إيضاح ١١).

تم إعادة تقييم الإستثمارات العقارية للمجموعة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ من قبل مقيمين مستقلين مؤهلين مهنياً حاصلين على مؤهلات مهنية ذات صلة معترف بها ولديهم خبرة حديثة بموقع وفئة الإستثمارات العقارية التي يتم تقييمها.

إن إستثمارات عقارية بقيمة دفترية تبلغ ٢٦٠,٧٣,٤١٨ دينار كويتي لم تكن محل إستخدام كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ (٢٠١١: ٢٦,٧٨٤,٨٦٨ دينار كويتي)، حيث أنه قد تم الاحتفاظ بها لإرتفاع قيمتها الرأسمالية أو قيد الإنشاء. قررت المجموعة أن القيمة العادلة لجميع الإستثمارات العقارية قيد الإنشاء كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ قابلة للتحديد بشكل موثوق به على أساس مستمر.



## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢

### ٦. مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى

| ٢٠١٢                 | ٢٠١١        |
|----------------------|-------------|
| دينار كويتي          | دينار كويتي |
| قروض وأرصدة مدينة    |             |
| إيرادات مستحقة       | ١٧٨,٢٤٧     |
| مصرفات مدفوعة مقدماً | ٤٠,١٧١      |
|                      | ٢١٨,٤١٨     |
|                      | ١٧٧,٩٠١     |

تم توضيح تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان والعملية الأجنبية والإنخفاض في القيمة بالنسبة للمدينين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى في إيضاح ١٧.

### ٧. استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

| ٢٠١٢                       | ٢٠١١        |
|----------------------------|-------------|
| دينار كويتي                | دينار كويتي |
| محفظ بها لغرض المتاجرة     |             |
| أوراق مالية مسعرة          | ٣٨٠,٠٢٤     |
|                            | ٢٩٠,٠١٩     |
|                            |             |
| مصنفة عند الإعتراف المبدئي |             |
| صناديق غير مسعرة           | ١١١,٨٩١     |
|                            | ١٤٨,٥٢٧     |
|                            | ٤٣٨,٥٤٦     |
|                            | ٤٩١,٩١٥     |

إن معظم إستثمارات المجموعة المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر مدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية. إن زيادة أسعار الأسهم بمقدار ٣٪ كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة قد تؤدي إلى زيادة الأرباح والخسائر وحقوق الملكية بمبلغ ١٤,٧٥٧ دينار كويتي (٢٠١١: زيادة بمبلغ ١٣,١٥٦ دينار كويتي). إن تغيراً مساوياً ولكن في الاتجاه العكسي قد يؤدي إلى نقص الأرباح والخسائر وحقوق الملكية بمبلغ ١٤,٧٥٧ دينار كويتي (٢٠١١: ١٣,١٥٦ دينار كويتي). تم القيام بهذا التحليل لسنة ٢٠١١ باستخدام نفس الأسس.

تم توضيح تعرض المجموعة لمخاطر العملة الأجنبية بالنسبة للإستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر في إيضاح ١٧.

### ٨. النقد والنقد المعادل

| ٢٠١٢                  | ٢٠١١        |
|-----------------------|-------------|
| دينار كويتي           | دينار كويتي |
| تسهيلات تمويل إسلامية | ٧,٦٠٠,٠٠٠   |
| نقد وأرصدة لدى البنوك | ٤٤٩,٣٥٩     |
|                       | ٥٢١,٩٨٨     |
|                       | ٨,٠٤٩,٣٥٩   |
|                       | ٨,٢٢١,٩٨٨   |

إن تسهيلات التمويل الإسلامية تحمل معدل ربح سنوي بنسبة ٦.٥٪ (٢٠١١: ٦.٥٪).

تم توضيح تعرض المجموعة لمخاطر العملة الأجنبية وتحليل حساسية الموجودات المالية فى إيضاح ١٧.

### ٩. رأس المال

بلغ رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع ٣١,٥٠٠,٠٠٠ دينار كويتي موزعا على ٣١٥,٠٠٠,٠٠٠ سهم بقيمة ١٠٠ فلس للسهم الواحد (٣١ ديسمبر ٢٠١١: ٣١,٥٠٠,٠٠٠ دينار كويتي موزعا على ٣١٥,٠٠٠,٠٠٠ سهم).

## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢

### ١٠. إحتياطي اجباري

وفقا لمتطلبات قانون الشركات الكويتي والنظام الاساسي للشركة، يتم تحويل ١٠٪ من ربح السنة الى الإحتياطي الاجباري ويجوز ايقاف هذا التحويل عندما يصل رصيد الإحتياطي الى ٥٠٪ من رأس المال. إن هذا الإحتياطي غير قابل للتوزيع إلا لتوزيع ارباح تصل الى ٥٪ من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا تسمح فيها الأرباح بمثل هذه التوزيعات. لم يتم التحويل إلى الإحتياطي الإجباري خلال السنة بسبب الخسائر.

### ١١. مرابحات دائنة

تمثل المرابحات الدائنة قيمة بضاعة مشتراة على أساس التسوية المؤجلة وتحمل متوسط معدل ربح قدره ربح ٩,٥٪ سنوياً (٢٠١١: ٩,٥٪ سنوياً). وتستحق المرابحة الدفع في تواريخ مختلفة تنتهي في ٢٦ أبريل ٢٠١٣ وهي مضمونة برهن على إستثمارات بقيمة دفترية تبلغ ٣,١٩٨,٢٦٢ دينار كويتي (٢٠١١: ٣,٢٤١,٧٥٥ دينار كويتي) (إيضاح ٥). يتم إدراج المبالغ المستحقة خلال الإثني عشر شهراً المقبلة كمطلوبات متداولة.

تم توضيح تعرض المجموعة لمخاطر العملة والسيولة المتعلقة بالمرابحات الدائنة في إيضاح ١٧.

### ١٢. دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى

| ٢٠١٢           | ٢٠١١        |
|----------------|-------------|
| دينار كويتي    | دينار كويتي |
| دائنون تجاريون | ٩٧,٧١٧      |
| مصاريف مستحقة  | ٢٤,٣٦٠      |
|                | ٦٠,٣٦٤      |
|                | ١٠١,٣٨٣     |

تم توضيح تعرض المجموعة لمخاطر العملة والسيولة بالنسبة للدائنين التجاريين والأرصدة الدائنة الأخرى في إيضاح ١٧.

### ١٣. صافي إيرادات التأجير

تتمثل إيرادات التأجير في الدخل الناتج عن تطوير مستودع شركة مجال للمستودعات ذ.م.م. والذي يوفر مرافق صناعية إلى مجموعة متنوعة من الشركات الصغيرة والمتوسطة الحجم. ويعد هذا المشروع الإفتتاحي لشركة البحرين الاولى والذي يقع في مرسى البحرين للإستثمار في مدينة سلمان الصناعية في مملكة البحرين.

| ٢٠١٢                 | ٢٠١١        |
|----------------------|-------------|
| دينار كويتي          | دينار كويتي |
| متوسط معدل الإشغال   | ٦٩٨,٨٪      |
| مجمل إيرادات التأجير | ٣٧٤,٨١٦     |
| تكاليف الإيرادات     | (١٥,٣٨١)    |
| تكاليف التشغيل       | (٥١,٢٦٥)    |
| صافي إيرادات التأجير | ٣٠٨,١٧٠     |
|                      | ٢٥٩,٦٣٨     |

يستهدف ذلك المشروع الشركات الصغيرة والمتوسطة الحجم من خلال توفير وحدات بمساحة ٢٥٠ متر مربع مع إمكانية إنشاء مكاتب داخل المساحة المستأجرة. بدأت الشركة تشغيل المرفق في فبراير ٢٠١٠ وتم إشغال المرفق بالكامل بحلول سبتمبر ٢٠١١.

تتضمن تكاليف الإيرادات عمولات الوساطة في عقود التأجير الجديدة وأتعاب خدمة التطوير الرئيسية التي تدفع للمنطقة الصناعية الخاصة، مرسى البحرين للاستثمار. تشمل التكاليف التشغيلية التأمين والأمن والصيانة والمصاريف التشغيلية الأخرى المطلوبة لتشغيل هذا المرفق.

ارتفع صافي إيرادات التأجير من ٢٥٩,٦٣٨ دينار كويتي في عام ٢٠١١ إلى ٣٠٨,١٧٠ دينار كويتي في عام ٢٠١٢ بسبب الزيادة في نسبة الإشغال.



## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢

### ١٤. ربحية السهم

يتم إحتساب ربحية السهم على أساس صافي ربح أو خسارة السنة والمتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة كما يلي:

|                                              | ٢٠١٢        | ٢٠١١        |
|----------------------------------------------|-------------|-------------|
| دينار كويتي                                  | دينار كويتي | دينار كويتي |
| خسارة السنة                                  | (١,١١٦,٠٨١) | (٥,٥٧٣)     |
| المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة والمدفوعة | ٣١٥,٠٠٠,٠٠٠ | ٣١٥,٠٠٠,٠٠٠ |
| خسارة السهم (فلس)                            | (٣,٥٤)      | (١٠,٦٠)     |

### ١٥. التعاملات مع الأطراف ذات الصلة

تتمثل الأطراف ذات الصلة في مساهمي المجموعة الذين لهم تمثيل في مجلس الإدارة وأعضاء مجلس الإدارة وأفراد الإدارة العليا وأفراد عائلاتهم المقربين. في إطار النشاط الإعتيادي وبموافقة إدارة المجموعة، تمت تعاملات مع تلك الأطراف خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢.

### معاملات مع أفراد الإدارة العليا

يحصل أفراد الإدارة العليا على مكافآت في شكل مزايا موظفين قصيرة الأجل ومزايا ما بعد الخدمة. حصل أفراد الإدارة العليا على مكافآت إجمالية تبلغ ١١٨,٦٨٧ دينار كويتي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢.(١٥٣,٢٠٠ دينار كويتي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١١).

### معاملات مع أطراف ذات صلة أخرى

|                                                  | قيمة التعامل<br>للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر | الرصيد القائم<br>٣١ ديسمبر |             |
|--------------------------------------------------|---------------------------------------------|----------------------------|-------------|
| ٢٠١٢                                             | ٢٠١١                                        | ٢٠١٢                       | ٢٠١١        |
| دينار كويتي                                      | دينار كويتي                                 | دينار كويتي                | دينار كويتي |
|                                                  |                                             |                            |             |
| تسهيلات تمويل إسلامية                            | –                                           | ٧,٦٠٠,٠٠٠                  | ٧,٧٠٠,٠٠٠   |
| إيرادات/ إيرادات مستحقة من تسهيلات تمويل إسلامية | ٤٥١,٧٥٨                                     | ٤٩٧,٢٩٥                    | ٦٣,٩٧٨      |

تخضع هذه التعاملات إلى موافقة المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية السنوى.

### ١٦. إدارة المخاطر المالية

#### مقدمة ونظرة عامة

نتيجة لاستخدام الأدوات المالية، تتعرض المجموعة للمخاطر التالية:

- مخاطر الائتمان
- مخاطر السيولة
- مخاطر السوق

يبين هذا الإيضاح معلومات حول تعرض المجموعة لكل من المخاطر السابقة، كما يوضح أهداف المجموعة وسياساتها وأنشطتها نحو قياس تلك المخاطر وإدارتها وكيفية إدارة المجموعة لرأس المال. كما تم إدراج إيضاحات كمية إضافية من خلال هذه البيانات المالية المجمعة.

يتولى مجلس الإدارة المسؤولية العامة لإعداد الإطار العام لإدارة المخاطر لدى المجموعة والإشراف عليه.

تم إعداد سياسات إدارة المخاطر بالمجموعة بهدف التعرف على المخاطر التي تواجه المجموعة وتحليلها، ووضع حدود وضوابط مخاطر ملائمة، ومراقبة المخاطر ومدى الالتزام بالحدود الموضوعة. وتتم مراجعة سياسات ونظم إدارة المخاطر بشكل منتظم لتعكس التغيرات التي تحدث في ظروف السوق وفي أنشطة المجموعة. إن المجموعة تهدف من خلال معايير وإجراءات التدريب والإدارة لديها نحو تعزيز بيئة رقابية منضبطة وبناءة والتي يفهم كافة الموظفون من خلالها أدوارهم ومسؤولياتهم.

## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢

### مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي مخاطر الخسارة المالية للمجموعة في حال عجز الطرف المقابل في الأداة المالية عن تسديد التزاماته التعاقدية، وتنشأ تلك المخاطر بشكل أساسي من المدينين والإستثمارات.

#### المدينون التجاريون والأرصدة المدينة الأخرى وتسهيلات التمويل الإسلامية

يتأثر تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان بشكل أساسي بالسماات الفردية لكل عميل. إن المجموعة تتعامل فقط مع الأطراف الخارجية المعروفة والجديرة بالائتمان. إن سياسة المجموعة بالنسبة للعملاء الراغبين في التعامل بشروط إئتمانية، أن يخضعوا لإجراءات فحص إئتمانية. بالإضافة إلى ذلك، تتم مراقبة الأرصدة المدينة بصورة مستمرة الأمر الذي أدى إلى توصل المجموعة إلى أنها غير معرضة للديون الرديئة على نحو مؤثر. يتمثل التعرض الأقصى في القيمة الدفترية المذكورة في إيضاحات ٦ و٨. لا توجد تركيزات هامة لمخاطر الإئتمان داخل المجموعة.

#### الإستثمارات

بالنسبة لمخاطر الإئتمان الناشئة عن إستثمارات المجموعة، فإن تعرض المجموعة لمخاطر الإئتمان ينشأ من عجز الطرف الآخر، ويتساوى أقصى تعرض مع القيمة الدفترية لتلك الإستثمارات. إن الإدارة لا تتوقع أن يعجز أي طرف عن الوفاء بالتزاماته.

### مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في عدم قدرة المجموعة على الوفاء بالتزاماتها المالية عند استحقاقها. إن هدف المجموعة من إدارة مخاطر السيولة هو التأكد، حسب الإمكان، من توافر السيولة الكافية لتلبية التزاماتها عند استحقاقها في الظروف العادية وأوقات الضغط، وذلك دون تكبد أية خسائر غير مقبولة أو التعرض لمخاطر المساس بسمعة المجموعة.

تقوم المجموعة بإدارة مخاطر السيولة لديها عن طريق الحفاظ على الاحتياطيّات المناسبة، والمراقبة المستمرة للتدفقات النقدية المتوقعة والفعلية ومدى توافق استحقاقات الموجودات والمطلوبات المالية. حالياً، تتوقع المجموعة أن تقوم بسداد كافة إلّزاماتها عند إستحقاقاتها التعاقدية. إن المجموعة تتوقع أن توفر الأنشطة التشغيلية التدفقات النقدية الكافية للوفاء بتلك الإلتزامات النقدية. أيضاً تحتفظ المجموعة بموجودات مالية ذات سوق نشط والتي يمكن تسيلها فورياً لتلبية إحتياجات السيولة.

### مخاطر السوق

تتمثل مخاطر السوق في احتمال تأثير التقلبات التي تحدث في أسعار السوق مثل أسعار الصرف الأجنبي وأسعار الأسهم على إيرادات المجموعة أو قيمة مقتنياتها من الأدوات المالية. إن الهدف من عملية إدارة مخاطر السوق هو إدارة التعرضات لمخاطر السوق وضبطها في إطار حدود مقبولة، مع الأخذ في الإعتبار الوصول إلى الحد الأقصى من العوائد.

### مخاطر العملة

تواجه المجموعة مخاطر العملة الأجنبية على المعاملات التي تتم بعملات أخرى بخلاف عملات التعامل بشركات المجموعة. إن العملات الرئيسية التي تواجه مخاطر هي الدينار البحريني.

تحرص المجموعة على الحفاظ علي صافي تعرضاتها بالنسبة للموجودات والمطلوبات النقدية الأخرى المرتبطة بالعملات الأجنبية في مستوى مقبول. لا تستخدم المجموعة حالياً أية أدوات مالية مشتقة لإدارة تعرضاتها لمخاطر العملة.

#### مخاطر سعر السوق الأخرى

تنشأ مخاطر أسعار الأسهم من الأوراق المالية. إن الهدف الرئيسي من إستراتيجية الإستثمار بالمجموعة هو تحقيق أعلى عوائد إستثمارية ممكنة. وفقاً لتلك الإستراتيجية، يتم تصنيف بعض الإستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، حيث يتم مراقبة أدائها بفاعلية وتتم إدارتها على أساس القيمة العادلة. تقوم المجموعة بتنوع محافظها من أجل إدارة مخاطر السعر الناشئة من الإستثمارات في المساهمات المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. إن إستثمارات المجموعة في حقوق ملكية الشركات الأخرى مدرجة بصفة رئيسية في سوق الكويت للأوراق المالية.

تتم إدارة الإستثمارات الهامة داخل المحفظة على أساس فردي وتتم الموافقة على كافة قرارات البيع والشراء من قبل الإدارة التنفيذية.

#### إدارة رأس المال

تهدف سياسة المجموعة نحو الحفاظ على قاعدة رأسمالية قوية مما يؤدي إلى الحفاظ على ثقة المستثمرين والدائنين ودعم وضع المجموعة بالسوق وكذا التعزيز التطورات المستقبلية للعمليات. يقوم مجلس الإدارة بمراقبة العائد على رأس المال، والذي تحدده المجموعة بصافي الإيرادات التشغيلية على إجمالي حقوق الملكية.

لا توجد تغييرات في أسلوب إدارة المجموعة لرأس المال خلال السنة. إن المجموعة لا تخضع لمتطلبات رأسمالية خارجية.



## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢

### ١٧. الأدوات المالية

#### مخاطر الائتمان

##### التعرض لمخاطر الائتمان

إن القيمة الدفترية للموجودات المالية تمثل أعلى تعرض لمخاطر الائتمان.

فيما يلي أعلى تعرض لمخاطر الائتمان بالنسبة للمدينين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى وتسهيلات التمويل الإسلامية كما في تاريخ البيانات المالية طبقاً للموقع الجغرافي:

|               | ٢٠١٢<br>دينار كويتي | ٢٠١١<br>دينار كويتي |
|---------------|---------------------|---------------------|
| محلي          | ٧,٧٠١,٦٠١           | ٧,٧٩٧,٣٥٣           |
| مملكة البحرين | ١١٦,٨١٧             | ٨٠,٥٤٨              |
|               | ٧,٨١٨,٤١٨           | ٧,٨٧٧,٩٠١           |

فيما يلي بيان بأعمار المدينين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى وتسهيلات التمويل الإسلامية كما في تاريخ البيانات المالية:

|                                | ٢٠١٢<br>دينار كويتي | ٢٠١١<br>دينار كويتي |
|--------------------------------|---------------------|---------------------|
| مضى على إستحقاقها صفر – ٣٠ يوم | ٢,٠٢٩,٩١٨           | ٢,١٧٧,٩٠١           |
| مضى على إستحقاقها ٣١ – ١٢٠ يوم | ٥,٧٨٨,٥٠٠           | ٥,٧٠٠,٠٠٠           |
|                                | ٧,٨١٨,٤١٨           | ٧,٨٧٧,٩٠١           |

لم يتم تكوين أي مخصص خلال ٢٠١٢ (٢٠١١: لا شيء) للمدينين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى وتسهيلات التمويل الإسلامية.

إن المجموعة غير معرضة لمخاطر الائتمان بصورة كبيرة بالنسبة لأي طرف معين أو مجموعة من الأطراف الأخرى التي تشترك في نفس السمات.

#### مخاطر السيولة

فيما يلي بيان بالاستحقاقات المتوقعة للمطلوبات المالية بتاريخ البيانات المالية:

| القيمة<br>الدفترية<br>دينار كويتي | سنة واحدة<br>أو أقل<br>دينار كويتي | سنة إلى<br>خمس سنوات<br>دينار كويتي |
|-----------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|
|                                   |                                    |                                     |
| <b>٣١ ديسمبر ٢٠١٢</b>             |                                    |                                     |
| المطلوبات المالية                 |                                    |                                     |
| مراجبات دائنة                     | ٥٦٢,٢٦٩                            | –                                   |
| دائنون تجاريون وارصدة دائنة أخرى  | ١٢٢,٠٧٧                            | –                                   |
|                                   | ٦٨٤,٣٤٦                            | –                                   |

|                                  |         |         |
|----------------------------------|---------|---------|
|                                  |         |         |
| <b>٣١ ديسمبر ٢٠١١</b>            |         |         |
| المطلوبات المالية                |         |         |
| مراجبات دائنة                    | ٥٥٧,٠٧١ | –       |
| دائنون تجاريون وارصدة دائنة أخرى | ١٠١,٣٨٣ | –       |
|                                  | ٦٥٨,٤٥٤ | ٥٥٧,٠٧١ |

## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢

#### مخاطر العملة

##### التعرض لمخاطر العملة الأجنبية

تواجه المجموعة مخاطر العملة الأجنبية على بعض الأصول بعملات بخلاف الدينار الكويتي. إن العملة الرئيسية التي تعرض المجموعة لتلك المخاطر هي الدينار البحريني. كما في تاريخ البيانات المالية بلغ صافي تعرض المجموعة لمخاطر العملة الأجنبية ٥,٠٥٢٤,٩٩٥ دينار بحريني (٢٠١١: ٤١,٤٢١,٢١٦ دينار بحريني).

#### تحليل معدل الحساسية

إن إرتفاع الدينار الكويتي بمقدار 1٠٪ مقابل الدينار البحريني كما في ٣١ ديسمبر قد يؤدي إلى زيادة/ (نقص) حقوق الملكية والأرباح أو الخسائر بمبلغ ٣,٧٨٩,٤٥٠ دينار كويتي (٢٠١١: ٣,٠٧٧,٩٣٢ دينار كويتي). إن هذا التحليل يفترض ثبات كافة المتغيرات الأخرى. تم القيام بهذا التحليل لسنة ٢٠١١ باستخدام نفس الأسس.

إن تراجع الدينار الكويتي بمقدار 1٠٪ مقابل الدينار البحريني كما في ٣١ ديسمبر قد يؤدي إلى أثر مساوي ولكن عكسي بالمبالغ المذكورة أعلاه، بإفتراض ثبات جميع المتغيرات الأخرى.

#### القيمة العادلة

إن القيمة العادلة هي المبلغ الذي يمكن استبدال الأصل به أو سداد التزام بين أطراف ذات معرفة ورغبة في معاملات على أسس متكافئة. ومن المفهوم ضمناً في تعريف القيمة العادلة افتراض الاستمرارية لأعمال المجموعة وعدم وجود نية أو حاجة للتصفية أو تقليص عملياتها بشكل مادي أو أن تتولى معاملات بشروط غير ملائمة.

إن القيمة العادلة المقدرة للموجودات والمطلوبات المالية في رأي الإدارة (المدينون التجاريون والأرصدة المدينة الأخرى وتسهيلات التمويل الإسلامية والمراجبات الدائنة والدائنون التجاريون والأرصدة الدائنة الأخرى) لا تختلف مادياً عن قيمتهم الدفترية بتاريخ البيانات المالية.

#### تدرج القيمة العادلة

يوضح الجدول التالي تحليل الأدوات المالية التي تم إدراجها بالقيمة العادلة وفقاً لطريقة التقييم. تم تعريف المستويات المختلفة كما يلي:

- المستوى الأول: أسعار السوق المعلنة (غير معدلة) في السوق النشط للموجودات والمطلوبات المتطابقة.
- المستوى الثاني: يعتمد على مدخلات بخلاف الأسعار المعلنة المتضمنة في المستوى الأول والتي يمكن ملاحظتها بالنسبة للأصل أو الإلتزام إما بصورة مباشرة (مثل الأسعار) أو بصورة غير مباشرة (مثل المعلومات المستمدة من الأسعار).
- المستوى الثالث: يعتمد على مدخلات تخص الأصل أو الإلتزام والتي تكون غير مبنية على بيانات السوق التي يمكن ملاحظتها (مدخلات غير ملحوظة).

| المستوى الأول<br>دينار كويتي                         | المستوى الثاني<br>دينار كويتي | المستوى الثالث<br>دينار كويتي | الإجمالي<br>دينار كويتي |
|------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------|
| <b>٣١ ديسمبر ٢٠١٢</b>                                |                               |                               |                         |
| إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر | ٣٨٠,٠٢٤                       | ١١١,٨٩١                       | –                       |
|                                                      | ٣٨٠,٠٢٤                       | ١١١,٨٩١                       | ٤٩١,٩١٥                 |
|                                                      |                               |                               |                         |
| <b>٣١ ديسمبر ٢٠١١</b>                                |                               |                               |                         |
| إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر | ٢٩٠,٠١٩                       | ١٤٨,٥٢٧                       | –                       |
|                                                      | ٢٩٠,٠١٩                       | ١٤٨,٥٢٧                       | ٤٣٨,٥٤٦                 |

خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢، لم تكن هناك أية تحويلات ضمن مستويات القيمة العادلة.

## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢

### ١٨. القطاعات التشغيلية

إن المجموعة لديها قطاعان مطلوب التقرير عنهما كما هو موضح أدناه حيث يمثلان وحدات العمل الإستراتيجية. قامت الإدارة بتحديد القطاعات التشغيلية بناءً على التقارير التي تتم مراجعتها من قبل مجلس الإدارة لغرض اتخاذ القرارات الإستراتيجية. يقوم مجلس الإدارة بمراجعة التقارير الإدارية الداخلية لكل وحدة من وحدات العمل الإستراتيجية كل ثلاثة أشهر على الأقل. فيما يلي ملخص عن نشاط كل قطاع من قطاعات المجموعة المطلوب التقرير عنه:

- الأنشطة العقارية. تتضمن المتاجرة في العقارات وتطويرها وإدارتها داخل وخارج الكويت.
- الأنشطة غير العقارية. تتضمن الإستثمار في مختلف الأدوات المالية الإسلامية، وبالأخص المرابحة.

تنشأ الإيرادات الخاصة بالقطاعات التشغيلية بصفة رئيسية من العائد على العقارات وإيرادات الإستثمار. تم الإفصاح عن كافة أنشطة المجموعة والقطاعات التشغيلية من خلال القطاعات المذكورة أعلاه.

فيما يلي عرض للمعلومات المالية عن القطاعات المطلوب التقرير عنها للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢:

|                        | الأنشطة العقارية<br>دينار كويتي | الأنشطة غير العقارية<br>دينار كويتي | الإجمالي<br>دينار كويتي |
|------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|-------------------------|
| (خسائر)/إيرادات القطاع | (١,١٥٨,٠٠٠)                     | ٥٠٧,٥٢١                             | (٦٥٠,٤٧٩)               |
| مصروفات القطاع         | (٤٦٥,٦٠٢)                       | –                                   | (٤٦٥,٦٠٢)               |
| نتائج القطاع           | (١,٦٢٣,٦٠٢)                     | ٥٠٧,٥٢١                             | (١,١١٦,٠٨١)             |
| موجودات القطاع         | ٣٠,٦٣٠,٩٥٢                      | ٨,٥٤١,٢٧٤                           | ٣٩,١٧٢,٢٢٦              |
| مطلوبات القطاع         | ٧١٧,٩٨٢                         | –                                   | ٧١٧,٩٨٢                 |
| نفقات رأسمالية         | ٥٠٢,٨٠٢                         | –                                   | ٥٠٢,٨٠٢                 |

فيما يلي عرض للمعلومات المالية عن القطاعات المطلوب التقرير عنها للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢:

|                        | الأنشطة العقارية<br>دينار كويتي | الأنشطة غير العقارية<br>دينار كويتي | الإجمالي<br>دينار كويتي |
|------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|-------------------------|
| (خسائر)/إيرادات القطاع | (١٤٨,٤٠٦)                       | ٣٣٠,٢٦٨                             | ١٨١,٨٦٢                 |
| مصروفات القطاع         | (٦٨٧,٤٣٥)                       | –                                   | (٦٨٧,٤٣٥)               |
| نتائج القطاع           | (٨٣٥,٨٤١)                       | ٣٣٠,٢٦٨                             | (٥٠٥,٥٧٣)               |
| موجودات القطاع         | ٣١,٣٥٩,٩٧٩                      | ٨,٦٦٠,٥٣٤                           | ٤٠,٠٢٠,٥١٣              |
| مطلوبات القطاع         | ٦٨٦,٠٩٦                         | –                                   | ٦٨٦,٠٩٦                 |
| نفقات رأسمالية         | ٥٤,٩٣٣                          | ٤٤,٤٥٣                              | ٩٩,٣٨٦                  |

### القطاعات الجغرافية

عند عرض المعلومات الخاصة بالقطاعات الجغرافية، تم تحديد إيراد القطاع على أساس الموقع الجغرافي للأطراف الأخرى. تم تحديد موجودات القطاع على أساس الموقع الجغرافي للموجودات.

## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢

### المعلومات الجغرافية

|                | الإيرادات/<br>(الخسائر) | الموجودات غير<br>المتداولة<br>دينار كويتي |
|----------------|-------------------------|-------------------------------------------|
| ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ |                         |                                           |
| داخل الكويت    | ٧٤٧,٤٤٧                 | ٦,٢٠٢                                     |
| خارج الكويت    | (١,٣٩٧,٩٢٦)             | ٣٠,٤٠٦,٣٣٢                                |
|                | (٦٥٠,٤٧٩)               | ٣٠,٤١٢,٥٣٤                                |
| ٣١ ديسمبر ٢٠١١ |                         |                                           |
| داخل الكويت    | ٥٣٣,٥٥٨                 | ١٢,٠٠٧                                    |
| خارج الكويت    | (٣٥١,٦٩٦)               | ٣١,١٧٠,٠٧١                                |
|                | ١٨١,٨٦٢                 | ٣١,١٨٢,٠٧٨                                |

لم تكن هناك أية عمليات متبادلة بين القطاعات التشغيلية للمجموعة خلال سنوات ٢٠١١ و٢٠١٢.

لم تكن هناك أية تغييرات في القطاعات التي تم التقرير عنها خلال السنة. إن السياسات المحاسبية للقطاعات التي تم التقرير عنها تتفق مع تلك المذكورة في إيضاح رقم ٣.

يقوم مجلس الإدارة بتقييم أداء القطاعات التشغيلية بناء على قياس ربح القطاع. يتم قياس ربح أو خسارة قطاعات المجموعة التشغيلية التي ترفع تقاريرها إلى مجلس الإدارة بطريقة تتفق مع تلك المستخدمة في بيان الدخل الشامل. لهذا لم يتم عرض أية تسوية بين ربح القطاع وصافي الخسارة بصورة منفصلة.

يتم قياس المبالغ المقدمة لمجلس الإدارة بالنسبة لإجمالي الموجودات والمطلوبات بطريقة تتفق مع تلك المستخدمة في البيانات المالية المجمعة. تم توزيع تلك الموجودات والمطلوبات على أساس عمليات القطاع والموقع الفعلي للأصل. لم يتم عرض أية تسويات بين موجودات القطاعات التي تم التقرير عنها وإجمالي الموجودات أو إجمالي المطلوبات التي تم التقرير عنها وإجمالي المطلوبات، حيث أن كافة الموجودات والمطلوبات قد تم توزيعها على القطاعات التي تم التقرير عنها.

لم تكن هناك إيرادات ناتجة عن عمليات مع أي عميل خارجي منفرد بحيث تشكل ١٠٪ أو أكثر من إيرادات المجموعة.

### ١٩. مكافأة أعضاء مجلس الإدارة

أقرت الجمعية العمومية للمساهمين المنعقدة في ١٠ مايو ٢٠١٢ مكافأة للسادة أعضاء مجلس الإدارة قدرها ٢٧,٥٠٠ دينار كويتي لسنة ٢٠١١ (٢٠١٠: ٢٤,٠٠٠ دينار كويتي). تم إثبات مكافأة أعضاء مجلس الإدارة لسنة ٢٠١٠ ودفعها بعد موافقة الجمعية العمومية للمساهمين.

### ٢٠. توزيعات أرباح

اقترح مجلس الإدارة بإجتماعه المنعقد بتاريخ ٢٨ فبراير ٢٠١٣ عدم توزيع أرباح نقدية للمساهمين عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ ويخضع الاقتراح لموافقة الجمعية العمومية للمساهمين.

وافقت الجمعية العمومية للمساهمين المنعقدة في ١٠ مايو ٢٠١٢ على عدم توزيع أرباح عن عام ٢٠١١.