



التقرير السنوي

٢٠٠٤ ٢٠٠٣

Annual Report

2003 2004



منشات
شركة منشآت للمشاريع العقارية
Munshaat Real Estate Projects CO.

صكوك الإنتفاع
... قيمة متنامية

Sokouk Al - Intifa'a
Increasing Value



منشات
شركة منشآت للمشاريع العقارية
Munshaat Real Estate Projects CO.

تقرير الرقابة الشرعية

الفترة من 2003/4/9 إلى 2004/9/30
عن معاملات وعمليات شركة منشآت للمشاريع العقارية
في السنة المالية المنتهية في 2004/9/30 للعرض على الجمعية العمومية للشركة

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على سيدنا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين...
إلى مساهمي شركة منشآت للمشاريع العقارية
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته...

لقد راقبتنا المبادئ المستخدمة والعقود المتعلقة بالمعاملات والتطبيقات التي طرحتها الشركة خلال الفترة، لقد قمنا بالمراقبة الواجبة لإبداء رأي عما إذا كانت الشركة التزمت بأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية وكذلك بالفتاوى والقرارات والإرشادات المحددة التي تم إصدارها من قبلنا.

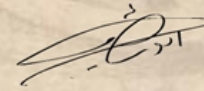
تقع مسؤولية التأكد من أن الشركة تعمل وفقاً لأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية على الإدارة، أما مسئوليتنا فتتحدد في إبداء رأي مستقل بناء على مراقبتنا لعمليات الشركة. وفي إعداد تقرير لكم.
لقد قمنا بمراقبتنا التي اشتملت على فحص التوثيق والإجراءات المتبعة من الشركة على أساس اختيار كل نوع من أنواع العمليات.

لقد قمنا بتخطيط وتنفيذ مراقبتنا من أجل الحصول على جميع المعلومات والتفسيرات التي اعتبرناها ضرورية لتزويدنا بإدلة تكفي لإعطاء تأكيد معقول بأن الشركة لم تخالف أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية.

وفي رأينا:

- 1 - أن العقود والعمليات والمعاملات التي أبرمتها الشركة خلال السنة المنتهية في 2004/9/30 التي اطلعنا عليها تمت وفقاً لأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية.
- ب - أن التصرف في الأرباح يتفق مع الأساس الذي تم اعتماده من قبلنا وفقاً لأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية. وختاماً نسأل الله العليّ القدير أن يوفق القائمين على الشركة والعاملين فيها إلى مزيد من النجاح والسداد في أعمالهم بما يؤكد سلامة المنهج وصحة التطبيق في رحاب الشريعة الإسلامية الغراء.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته.
الكويت في 26/10/2004



د. أنور عبد السلام شعيب
المراقب الشرعي



أعضاء مجلس الإدارة

السيد / فؤاد حامد الحمود
رئيس مجلس الإدارة

السيد / مشعل خليفة العميري
نائب رئيس مجلس الإدارة

الدكتور / خالد راشد الهاجري
عضواً

السيد / عبد الفتاح محمد يوسف
عضواً

السيد / خالد أحمد الجاسر
عضواً

مرتكزات الثقة

الرؤية

« لأننا نؤمن أن الإنجازات الكبيرة لا تتحقق إلا بالتكامل، فإن حلولنا الاستثمارية تسعى دوماً إلى التميز من

خلال أدوات تناسب الجميع وتفتح لهم فرص الانضمام لعالم العقار والاستثمار »

الاستراتيجية

« انطلاقة إبداع في ابتكار أفضل الأدوات الاستثمارية غير التقليدية التي تتوافق مع الشريعة الإسلامية »

منشآت

« حين تتكامل الخبرة مع العلم، تكون منشآت حاضرة دوماً ... وحين تكون الحرفية العالية نتاج الكفاءات

تكون منشآت مفتاح الاستثمار العقاري المتميز »

تطوير المنتجات والمشاريع

« تطوير المنتجات والمشاريع العقارية وإدارتها بأسلوب مهني وفريد هو خاصية تنفرد بها منشآت »

شبكة من النظم والعلاقات

« نمتلك البنية الأساسية اللازمة من النظم والعلاقات لدعم منتجاتنا ومشاريعنا »

تواجد دولي

« لأننا نقف وراء الحدود، فإننا نسعى دوماً لدعم مشاريعنا من خلال شبكة متخصصة من التحالفات

والشراكات الدولية تبدأ بنا وتنتهي لنا »



أجنحة فندقية وشاليهات على أفضل شواطئ الخليج العربي
في منطقة البدع في دولة الكويت



فندق ومنتجع شيك - الكويت

تطوير المنتجات والمشاريع

"تطوير المنتجات والمشاريع العقارية وإدارتها
بأسلوب مهني وفريد هو خاصية تنفرد بها
منشآت"

صكوك الإنتفاع

الأسلوب الاقتصادي الأمثل وفق
أحكام الشريعة الإسلامية



شركة منشآت للمشاريع العقارية
Munshaat Real Estate Projects CO.
www.munshaat.com

الإدارة التنفيذية



- 1 -

السيد / فؤاد حامد الحمود
رئيس مجلس الإدارة

- 3 -

السيد / أحمد غازي العماني
قطاع تطوير المشاريع

- 5 -

السيد / محمد عبد الواحد حمدي
الشؤون المالية

- 2 -

السيد / مشعل خليفة العميري
نائب رئيس مجلس الإدارة

- 4 -

السيد / خالد يعقوب المطوع
قطاع التشغيل وإدارة المشاريع

- 6 -

السيدة / أماني محمد الحقيتي
الموارد البشرية

تقرير الإدارة التنفيذية

منذ إنشائها في إبريل 2003 ، أخذت شركة منشآت للمشاريع المقارية على عاتقها المهني قدماً لتحقيق الأهداف التي أنشئت من أجلها في مجال العقار المحلي والدولي، وتطوير المنتجات والمشاريع المقارية وإدارتها بأسلوب مهني غير تقليدي من خلال أدوات تناسب الجميع وتفتح لهم فرص الانضمام لعالم العقار والاستثمار. طبقاً لنهج الإدارة في اتخاذ ذلك التميز . وتمثل المشروعات التي تديرها الشركة بنية أساسية صلبة تمنحها مقومات النجاح وتجعلها تتطرق في عالم الإبداع لابتكار أفضل الأدوات الاستثمارية غير التقليدية التي تتوافق وأحكام الشريعة الإسلامية . وتتبنى الشركة إستراتيجية تقوم على أساس التخصص والتركيز بما يخدم المساهمين والمستفيدين بالمشاريع التي تقوم بها الشركة والتي تشكل منظومة العمل التي تميزها عن غيرها من الشركات .

إن لشركة منشآت للمشاريع المقارية سمات تميزها عن الشركات المقارية الأخرى . سواء من حيث أهدافها أو مجال تخصصها، حيث أسند إليها تطوير منتج إستراتيجي يستهدف قطاع حيوي، وهو قطاع الإقامة الفندقية، ولما كان تطبيق هذا المنتج يحتاج إلى تكوين بنية أساسية تتناسب مع كيفية التعامل معه سواء من حيث التشغيل أو الإدارة أو البيع مما يتطلب بعض الخبرات الاستثنائية في تلك المجالات - فقد كان هناك تركيز (خاصة في السنة الأولى من إنشاء الشركة) على بناء تلك البنية الأساسية والحصول على الخبرات المؤهلة واللازمة لتحقيق النتائج المستهدفة.

ويعتبر مشروع برج زمزم أكبر مشاريع الشركة في الوقت الحالي، ونظراً لأهميته وحجمه يحتاج التعامل معه إلى خبرات استثنائية متخصصة في مجال الاستثمار. لكي يتم تحقيق نتائج الاستثمار المحددة بموجب مذكرة الاستثمار. ويحتل تطبيق منتج صكوك الانتفاع موضعاً مميزاً فيما يتعلق بالاستثمار في مشروع برج زمزم وهيكلته بما يتناسب مع رغبات الشريعة المستهدفة. ولما كان مفهوم "صكوك الانتفاع" بعد ذاته مفهوماً جديداً، فقد كان التحدي واضحاً وكان من الضروري العمل وفق خطة استثنائية تهدف إلى زيادة التوعية في الأسواق المستهدفة بمفهوم "صكوك الانتفاع" وآلية العمل بها .

لقد حققت الشركة ولله الحمد نتائج متميزة على هذا الصعيد نتيج لنا. الآن وبعد مرور سنة من طرح الاستثمار وآلية صكوك الانتفاع، الضخم بما حققته الشركة من إنجازات على هذا الصعيد، حيث أصبحت هذه الآداة تلاحق رواجاً كبيراً في الأسواق المستهدفة لا سيما الأسواق الخليجية.

لقد واجهت شركة منشآت "في البداية" وهي تباشر عملها في مشاريعها الضخمة تحديات كثيرة، خاصة وأنها تركز على استثمار جديد من نوعه، يستند مفهومه جديداً هو "صكوك الانتفاع". الأمر الذي استدعى بذل قدر كبير من جهد ووقت إدارة الشركة لتعريف معنى الصكوك وحق الانتفاع وتوضيل مفهومه إلى المجتمع المحلي والإقليمي، وشرح توافقه مع أحكام الشريعة الإسلامية الفراء، وذلك من خلال المشاركة في المنتديات والمؤتمرات المحلية والعالمية ومن خلال تقديم العديد من أوراق عمل تشرح تلك الآداة المالية الجديدة.

أنشطة إدارة المشاريع

منذ بداية العام الأول لمشروع برج زمزم أخذ المشروع يتطور بشكل متسارع ، حيث يتم تنفيذ مراحل الخطة الموضوعة أولاً بأول، وخصوصاً مع بدء انطلاقته المشروع التي كانت متميزة من حيث الهيكلية التي اعتمد عليها الاستثمار. وكذلك بالنسبة لآداة صكوك الانتفاع والتي أزيح الستار عنها من خلال مشروع برج زمزم .

ونستطيع الإيجاز ما تم إنجازه في مشروع برج زمزم خلال عام وهي:

أولاً: توفير التسهيلات النقدية اللازمة لمواجهة متطلبات المشروع الضخمة وهذا بعد ذاته يحتاج إلى كثير من الجهد مع الخبرات المتميزة للتمكن من تعبئة الموارد لمواجهة تلك الالتزامات .

ثانياً: تم إنجاز قدر كبير من مراحل تنفيذ المشروع وفقاً للخطة التنفيذية والمستوى المطلوب من الخدمات، حيث بلغت نسبة الإنجاز حتى تاريخه (40%) مستكملة بذلك جميع الأعمال الأساسية للمبنى والتي تشكل خصوصية لهذا المشروع الذي يقام على جبال قعدة أجياد مما تطلب أعمال تكبير وحفر استثنائية أخذت الكثير من الجهد والوقت والخبرة لإنجازه . وهذا بعد نقطة أساسية في مراحل الإنجاز. وجاري العمل على استكمال ما تبقى من مراحل تاهيل المشروع وصولاً إلى استكمال أعمال التنفيذ والمتوقع في منتصف عام 2006.

ثالثاً: توقيع اتفاقية مبدئية مع شركة أكور العالمية لإدارة الفنادق لتتولى بموجبهها شركة أكور "عملية الإدارة الفندقية لبرج زمزم للأجنحة الفندقية بمستوى خمس نجوم، واتفاقية أخرى لتقديم الخدمات الاستشارية في عملية تأثيث برج زمزم (ومن المنتظر توقيع الاتفاقيات بشكلها النهائي قبل نهاية عام 2004 م).

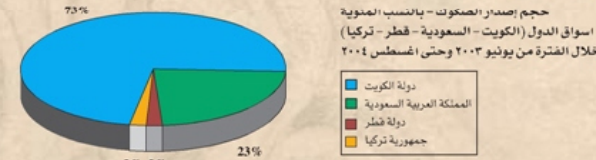
أنشطة التسويق والمبيعات

على صعيد الخطة التسويقية لمشروع برج زمزم وتحقيق أهدافها .

• زيادة حجم مبيعات صكوك برج زمزم في دولة الكويت .

• زيادة عدد وكلاء البيع لشركة ماس في الدول الأخرى (السعودية، قطر، الإمارات، عمان، مصر، تركيا، إيران) والجدير ذكره أن شركة ماس العالمية - وكيل البيع - قد نجحت في تسويق وبيع أكثر من 25% من الأجنحة الفندقية في برج زمزم متخطية بذلك التقديرات التي كانت تتوقع تسويق 12% فقط من تلك الأجنحة خلال عام 2004.

● حققت الحملات الإعلانية والإعلامية أهدافها من خلال التنوع بوسائل الدعاية والإعلام المرئي والمسموع. ومن خلال الرعاية والمشاركة في المؤتمرات والمعارض المتخصصة محلياً وإقليمياً ودولياً وفيما يلي رسم بياني يوضح التقسيم الجغرافي لمبيعات الصكوك.



أنشطة تطوير المشاريع

مشروع منتج شيك

تقوم منشآت بموجب اتفاقية مع مالك حق الانتفاع في فندق ومنتج شيك السياحي بتطوير برنامج صكوك الانتفاع لغرض تسويق المشروع مع تطوير خدماته على نحو يحقق توفير خدمات ومرافق ترفيهية لحملة الصكوك. وقد تم تجهيز المنتج بأحدث الخدمات والمرافق الفندقية المتطورة ليصبح في المستقبل القريب نقطة جذب لرجال الأعمال ولراغبي قضاء أفضل الأوقات من دون السفر أو الانتقال لمسافات بعيدة عن مراكز أعمالهم. يعتبر منتج شيك من المنتجات السياحية الراقية والمطلبة على أجمل شواطئ الخليج العربي في دولة الكويت، حيث يحتل موقعاً فريداً في منطقة البدع بشارع التعاون. وهو يعتبر من المشروعات الحيوية لمنشآت لتطبيق مفهوم صكوك الانتفاع.

مشروعات مستقبلية

يدرس فريق عمل منشآت عدة مشاريع استثمارية في المدينة المنورة وبعض الدول الأخرى تنفيذاً لخطة الاستراتيجية في مجال قطاع الفنادق وتطبيقاً لمنتج صكوك الانتفاع. بالإضافة إلى تنفيذ بعض المشاريع الأخرى التي تخدم هذه الاستراتيجية وتمكين منشآت من ثبوت موقع ريادي على صعيد القطاع العقاري والاستثماري. كما قامت منشآت بتأسيس شركات زميلة وتابعة لاستكمال منظومة النشاط الخاص بصكوك الانتفاع على نحو يحقق التكامل في الخدمات الاستثمارية المزمع تقديمها ضمن برنامج صكوك الانتفاع، وفيما يلي رسم يوضح المنظومة المتكاملة لأنشطة منشآت في هذا الخصوص.



أنشطة الخدمات المساندة

أنجزت منشآت بنيتها الأساسية كشركة متخصصة في مجال الاستثمار العقاري بنسبة 90% حيث قامت بتطوير النظم والسياسات والإجراءات الخاصة بالنشاط. كما وفرت الكوادر المتخصصة لمواجهة متطلبات العمل ووضعت آلية لتنفيذ الخطط الاستراتيجية الموضوعية من قبل المؤسسين على عدة أصعدة وعلى الأخص تلك المتعلقة بتطوير صكوك الانتفاع وتبعاته التي ذكرناها سابقاً. كما امتازت السنة الأولى من نشاط منشآت بالتواجد الإعلامي والعضوي على مستوى بعض المؤتمرات والمعارض سعياً لزيادة التوعية بمفهوم صكوك الانتفاع بصفة خاصة وبالنشاط الاستثماري لمنشآت بصفة عامة بهدف تحقيق الأهداف الموضوعية في هذا الشأن.

مشروع الحصول على شهادة الأيزو 9001

من منطلق تقديم أعلى مستويات الأداء في مجال المنتج والخدمة والأنظمة التشغيلية وإجراءات العمل سعت الشركة نحو التاهيل بحصولها على شهادة الجودة العالمية للمطابقة مع المواصفات الدولية (ISO 9001:2000) وذلك لأهمية هذا التاهيل عالمياً ومحلياً. ولتقديم أعلى مستويات الأداء في مجال المنتج والخدمة والأنظمة التشغيلية وإجراءات العمل، حيث تم الحصول على التوصية باعتماد المطابقة لشهادة الأيزو 9001 من قبل ممثل الشركة المانحة TÜV الألمانية. وفقاً لتوجيهات مجلس إدارتها والبرامج الاستراتيجية الموضوعية لها، تسعى إلى بذل أقصى الجهد للحفاظ على الإنجاز الذي تم تحقيقه خلال الفترة الوجيزة التي انقضت منذ تأسيس الشركة والعمل على تطويره بلوغاً إلى أعلى درجات النجاح بإذن الله.

شركة منشآت للمشاريع العقارية

شركة مساهمة كويتية مغلقة

دولة الكويت

البيانات المالية

للفترة من 9 إبريل 2003 (تاريخ التأسيس) إلى 30 سبتمبر 2004

مع

تقرير مراقب الحسابات

البيزيع وشركاهم

عضو في RSM العالمية

تقرير مراقب الحسابات

المحتويات

السادة المساهمين المحترمين
شركة منشآت للمشاريع العقارية - شركة مساهمة كويتية مغلقة - دولة الكويت

لقد دقت الميزانية العمومية المرفقة لشركة منشآت للمشاريع العقارية - شركة مساهمة كويتية مغلقة كما في 30 سبتمبر 2004 ، وبيانات الدخل والتغيرات في حقوق المساهمين والتدفقات النقدية للفترة من 9 إبريل 2003 (تاريخ التأسيس) إلى 30 سبتمبر 2004. إن هذه البيانات المالية من مسؤولية إدارة الشركة، وإن مسؤوليتي هي إبداء الرأي حول هذه البيانات المالية إستناداً إلى التدقيق الذي قمت به. لقد قمت بالتدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية التي تتطلب تخطيط وتنفيذ إجراءات التدقيق للحصول على تأكيدات معقولة بأن البيانات المالية لا تتضمن أخطاء مادية. وتشتمل إجراءات التدقيق على فحص عينات من المستندات والأدلة المؤيدة للمبالغ والإيضاحات الواردة في البيانات المالية، كما تشتمل على تقييم للمبادئ المحاسبية المتبعة والتقديرات الهامة التي أجرتها الإدارة، كذلك تقييم شامل لعرض البيانات المالية. وباعتقادي أن التدقيق الذي قمت به يوفر أساساً معقولاً يمكنني من إبداء رأيي حول البيانات المالية.

إن حصة الشركة من نتائج أعمال الشركة الزميلة حتى 30 سبتمبر 2004 مبلغ 1,182,731 دينار كويتي قد تم احتسابها على أساس حقوق الملكية بناءً على بيانات معدة من قبل الإدارة.

برأيي، وفيما عدا أثر أية تعديلات قد تكون ضرورية فيما يتعلق بما ورد في الفقرة السابقة، فإن البيانات المالية المشار إليها أعلاه تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، المركز المالي لشركة منشآت للمشاريع العقارية - شركة مساهمة كويتية مغلقة كما في 30 سبتمبر 2004. ونتائج أعمالها وتدفقاتها النقدية للفترة من 9 إبريل 2003 (تاريخ التأسيس) إلى 30 سبتمبر 2004 وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

برأيي كذلك، أن هذه البيانات تتضمن ما نص قانون الشركات التجارية ونظام الشركة على وجوب إثباته فيها. وأنني قد حصلت على المعلومات التي رأيتها ضرورية لأداء مهمتي، وأن الشركة تمسك بحسابات منتظمة، وأن الجرد أجري وفقاً للأصول المرعية. وأن البيانات المتعلقة بالحسابات والواردة في تقرير مجلس الإدارة متفقة مع ما هو وارد في دفاتر الشركة، وأنه في حدود المعلومات التي توافرت لدي لم تقع خلال الفترة مخالفات لأحكام قانون الشركات التجارية أو لنظام الشركة على وجه يؤثر مادياً في المركز المالي للشركة أو نتائج أعمالها.



د. شعييب عبد الله شعييب
مراقب حسابات مرخص فئة أ رقم 33
الذريع وشركاهم
عضو في RSM العالمية

دولة الكويت
19 أكتوبر 2004

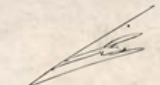
صفحة	
21	تقرير مراقب الحسابات
22	الميزانية العمومية
23	بيان الدخل
24	بيان التغيرات في حقوق المساهمين
25	بيان التدفقات النقدية
33-26	إيضاحات حول البيانات المالية



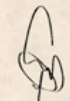
الموجودات	إيضاح	30 سبتمبر 2004 دينار كويتي	إيضاح	الفترة من 9 إبريل 2003 (تاريخ التأسيس) إلى 30 سبتمبر 2004 دينار كويتي
موجودات متداولة:				
التقيد والتقدم المعادل	3	1,113,244		1,727,291
مدينون وأرصدة مدينة أخرى	4	42,086		(1,260,934)
مستحق من أطراف ذات صلة	5	1,878,916		466,357
مجموع الموجودات المتداولة		3,034,246		1,182,731
استثمار في شركة زميلة	6	952,731		407,650
إستثمارات متاحة للبيع	7	5,700,000		13,600
موجودات ثابتة	8	42,198		(478,033)
مجموع الموجودات		9,729,175		(20,675)
المطلوبات وحقوق المساهمين				
مطلوبات متداولة:				
دائشون وأرصدة دائنة أخرى	9	674,277		1,571,630
مستحق إلى طرف ذو صلة	5	972,914		30,000
مجموع المطلوبات المتداولة		1,647,191		2,280
مخصص مكافأة نهاية الخدمة	10	7,509		
حقوق المساهمين:				
رأس المال (المصرح به 15,000,000 دينار كويتي ، المدفوع 6,500,000 دينار كويتي)	11	6,500,000		1,603,910
إحتياطي إجباري	12	160,391		(14,435)
إحتياطي إختياري	13	80,196		(15,000)
أرباح مرحلة		1,333,888		1,574,475
مجموع حقوق المساهمين		8,074,475		
مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين		9,729,175		

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً من البيانات المالية

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً من البيانات المالية



مشعل خليفة العميري
نائب رئيس مجلس الإدارة



فؤاد حامد الجمود
رئيس مجلس الإدارة

رأس المال دينار كويتي	إحتياطي إجباري دينار كويتي	إحتياطي إختياري دينار كويتي	أرباح مرحلة دينار كويتي	المجموع دينار كويتي
6,500,000	-	-	-	6,500,000
-	-	-	1,574,475	1,574,475
-	160,391	80,196	(240,587)	-
6,500,000	160,391	80,196	1,333,888	8,074,475

المدفوع من رأس المال المصرح به (إيضاح 11)
صافي ربح الفترة
المحول إلى الإحتياطيات
الرصيد في 30 سبتمبر 2004

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءا من البيانات المالية



التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية

ربح الفترة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة التسويات:
إستهلاك
أرباح مرابحة دائنة محتسبة
حصة الشركة من نتائج أعمال الشركة الزميلة
أرباح استثمار في محفظة عقارية
مكافأة نهاية الخدمة
ربح العمليات قبل التغير في رأس المال العامل
الزيادة في الدينين والأرصدة المدينة الأخرى
الزيادة في المستحق من أطراف ذات صلة
الزيادة في الدائنين والأرصدة الدائنة الأخرى
الزيادة في المستحق إلى طرف ذو صلة
صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية

التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية

المدفوع لشراء موجودات ثابتة
المدفوع لشراء استثمار في شركة زميلة
المدفوع لشراء إستثمارات متاحة للبيع
توزيعات أرباح مستلمة من شركة زميلة
أرباح مرابحة دائنة مقبوضة
صافي النقد المستغل في الأنشطة الاستثمارية

التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية

المحصل من رأس المال المصرح به (إيضاح 11)
صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية
النقد والنقد المعادل في نهاية الفترة (إيضاح 3)

للفترة من
9 إبريل 2003
(تاريخ التأسيس)
إلى 30 سبتمبر 2004
دينار كويتي

1,603,910
20,675
(2,280)
(1,182,731)
(407,650)
7,509
39,433
(41,568)
(1,471,266)
644,842
972,914
144,355
(62,873)
(50,000)
(5,700,000)
280,000
1,762
(5,531,111)
6,500,000
6,500,000
1,113,244

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءا من البيانات المالية

١- تأسيس الشركة وأغراضها

تأسست الشركة في 8 إبريل 2003 بموجب عقد تأسيس موثق لدى إدارة التسجيل العقاري والتوثيق بوزارة العدل تحت رقم 1416 جلد 1.

إن أغراض الشركة الرئيسية هي:

- 1- تملك وبيع وشراء العقارات والأراضي وتطويرها لحساب الشركة داخل دولة الكويت وخارجها وكذلك إدارة أملاك الغير، وكل ذلك بما لا يخالف الأحكام المنصوص عليها في القوانين القائمة وما حظرت من الإتجار في قسائم السكن الخاص على النحو الذي نصت عليه هذه القوانين.
- 2- تملك وبيع وشراء أسهم الشركات العقارية لحساب الشركة فقط في الكويت وفي الخارج.
- 3- إعداد الدراسات وتقديم الاستشارات في المجالات العقارية بكافة أنواعها على أن تتوفر الشروط المطلوبة في من يزاول تقديم هذه الخدمة.
- 4- تملك وإدارة الفنادق والنادي الصحية والمرافق السياحية وإيجارها واستجارها .
- 5- القيام بأعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للشركة بما في ذلك أعمال الصيانة وتنفيذ الأعمال المدنية والميكانيكية والكهربائية والمساعد وأعمال تكييف الهواء بما يكفل المحافظة على المباني وسلامتها .
- 6- إدارة وتشغيل واستثمار وإيجار واستئجار الفنادق والنادي والموتيلات وبيوت الضيافة والاستراحات والمنتزهات والحدائق والمعارض والمطاعم والكافيتريات والمجمعات السكنية والمنتجعات السياحية والصحية والمشروعات الترويحية والرياضية والمحلات وذلك على مختلف الدرجات والمستويات شاملا جميع الخدمات الأصلية والمساعدة والمرافق الملحقة بها وغيرها من الخدمات اللازمة لها .
- 7- تنظيم المعارض العقارية الخاصة بمشاريع الشركة العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
- 8- إقامة المزايدات العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
- 9- تملك الأسواق التجارية والمجمعات السكنية وإدارتها .
- 10- إنشاء وإدارة الصناديق الاستثمارية العقارية وذلك بعد موافقة بنك الكويت المركزي .
- 11- استغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة عن طريق استثمارها في محافظ مالية وعقارية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة.

يكون للشركة مباشرة الأعمال السابق ذكرها في دولة الكويت وفي الخارج بصفة أصلية أو بالوكالة .

ويجوز للشركة أن تكون لها مصلحة أو أن تشترك بأي وجه مع الهيئات التي تزاول أعمالا شبيهة بأعمالها أو التي قد تعاونها على تحقيق أغراضها في الكويت أو في الخارج ولها أن تنشئ أو تشارك هذه الهيئات أو تلحقها بها ، وتتم ممارسة الأغراض التي أسست من أجلها الشركة وفقا لمبادئ الشريعة الإسلامية السمحة ولا يجوز للشركة القيام بشكل مباشر أو غير مباشر بأي تصرف يتضمن التعامل بالربا بأنواعه أخذاً أو عطاءاً أو يناهز أحكام الشريعة الإسلامية .

إن السنة المالية الأولى للشركة حسب النظام الأساسي تبدأ من 9 إبريل ٢٠٠٣ (تاريخ الإعلان) وتنتهي في 31 ديسمبر 2004 ، ويناء على قرار الجمعية العمومية الغير عادية للشركة المنعقدة في 22 سبتمبر 2004، فقد تم تعديل السنة المالية للشركة على أن تبدأ من أول أكتوبر وتنتهي في 30 سبتمبر من كل سنة، ويستثنى من ذلك السنة المالية الأولى للشركة، فتبدأ من تاريخ إعلان قيام الشركة نهائيا وتنتهي في 30 سبتمبر 2004.

عنوان الشركة هو صندوق بريد 1393- دسمان – دولة الكويت – الرمز البريدي 15464.

تمت الموافقة على إصدار البيانات المالية من قبل مجلس الإدارة بتاريخ 19 أكتوبر 2004.

بلغ عدد موظفي الشركة 17 موظفاً كما في 30 سبتمبر 2004.

٢- السياسات المحاسبية الهامة

تم إعداد البيانات المالية المرفقة وفقا للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية. وتتلخص السياسات المحاسبية الهامة فيما يلي:

١- اسس الإعداد:

يتم عرض البيانات المالية بالدينار الكويتي ويتم إعدادها على أساس مبدأ التكلفة التاريخية فيما عدا الإستثمارات المتاحة للبيع والتي يتم إدراجها بالقيمة العادلة.

ب- الاستثمارات:

يتم إثبات الاستثمارات بتكلفة الشراء والتي تتضمن المصاريف اللازمة لإتمام عملية الشراء وتمثل المقابل المادي المدفوع بناء على تاريخ الصنوية . ويتم تقييم الاستثمارات المتاحة للبيع بالقيمة العادلة في تاريخ البيانات المالية ويتم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات المسعرة من خلال أسعار آخر أوامر شراء معلنة كما في تاريخ الميزانية العمومية . ويتم تقدير القيمة العادلة للاستثمارات غير المسعرة باستخدام الطرق الملائمة مثل معدلات السعر / الربحية أو بالاعتماد على تحليل للتدفقات النقدية المخصومة أو باستخدام نماذج تسعير الخيارات وذلك بعد إجراء التسويات اللازمة لكي تعكس الظروف المحددة للشركة المصدرة للأداة المالية التي يتم تقييمها ، وفي حالة عدم إمكانية تقدير القيمة العادلة بدرجة يعتمد عليها للاستثمارات غير المسعرة يتم إدراجها بالتكلفة بعد تخفيضها بأي هبوط في القيمة.

يتم إدراج الأرباح والخسائر المحققة وغير المحققة – الفرق الناتج عن التغيرات في القيمة العادلة – في بيان الدخل للفترة التي ظهرت خلالها . كما يتم تحميل بيان الدخل بالهبوط في القيمة بالنسبة للاستثمارات التي يتم إدراجها بالتكلفة.

ج- المدينون:

يتم إدراج المدينين على أساس القيمة الإسمية بعد إستئزال مخصص الديون المشكوك في تحصيلها .

د- الشركات الزميلة:

إن الشركات الزميلة هي تلك الشركات التي يكون للشركة تأثير جوهري ، وليس سيطرة ، على سياساتها المالية والتشغيلية . تتضمن البيانات المالية حصة الشركة من الأرباح أو الخسائر للشركات الزميلة على أساس حقوق الملكية من تاريخ البداية الفعلية للتأثير الجوهري حتى الزوال الفعلي لهذا التأثير الجوهري . يتم إستبعاد الأرباح غير المحققة الناتجة عن المعاملات مع الشركات الزميلة مقابل الاستثمار في الشركة الزميلة في حدود حصة الشركة من الشركة الزميلة . يتم إستبعاد الخسائر غير المحققة بنفس طريقة إستبعاد الأرباح غير المحققة ما لم يكن هناك دليل على وجود إنخفاض في القيمة . يتم تقييم الاستثمارات في الشركات الزميلة عندما يكون هناك مؤشرات لوجود هبوط في قيمة تلك الإستثمارات أو أن خسائر الهبوط المحققة في السنوات السابقة لم تعد موجودة.

هـ- الموجودات الثابتة:

تظهر الموجودات الثابتة بالتكلفة ناقصا الإستهلاك المتراكم وخسائر الهبوط في القيمة . عند بيع أو إستبعاد الموجودات الثابتة . يتم إستبعاد تكاليفها وإستهلاكها المتراكم من الحسابات ويدرج أي ربح أو خسارة ناتجة عن إستبعادهم في بيان الدخل . تتضمن التكلفة المبدئية للموجودات الثابتة سعر الشراء وأي تكلفة مرتبطة مباشرة بإيصال تلك الموجودات إلى موقع التشغيل وجعلها جاهزة للتشغيل . يتم عادة إدراج المصاريف المتكبدة بعد تشغيل الموجودات الثابتة . مثل التصليحات والصيانة والتجديد الكامل في بيان الدخل في الفترة التي يتم تكبد هذه المصاريف فيها . في الحالات التي يظهر فيها بوضوح أن المصاريف قد أدت إلى زيادة في المنافع الاقتصادية المستقبلية المتوقع الحصول عليها من إستخدام إحدى الموجودات الثابتة إلى حد أعلى من معيار الأداء المحدد أساساً ، فإنه يتم رسملة هذه المصاريف كتكلفة إضافية على الموجودات الثابتة.

يتم احتساب الإستهلاك بطريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المتوقعة لبنود الموجودات الثابتة على النحو التالي:

معدل الإستهلاك	
%	
20%	أثاث وتجهيزات
33.333%	أجهزة كمبيوتر
33.333%	أجهزة مكتبية

يتم مراجعة العمر الإنتاجي وطريقة الإستهلاك دوريا للتأكد من أن الطريقة وفترة الإستهلاك متفتحتين مع المنفعة الإقتصادية المتوقعة من بنود الموجودات الثابتة.

و - إنخفاض قيمة الموجودات :

يتم مراجعة القيم الدفترية لموجودات الشركة لغرض تحديد إنخفاض القيمة في حالة وجود أحداث أو تغيرات في الظروف تشير إلى أن القيمة الدفترية لأي من الموجودات قد تكون غير قابلة للإسترداد . وفي حالة زيادة القيمة الدفترية لأي من الموجودات عن القيمة المستردة ، فإن خسارة الإنخفاض يتم الاعتراف بها في بيان الدخل . إن المبلغ القابل للإسترداد المتعلق باستثمارات الشركة المتاحة للبيع هو القيمة العادلة . إن المبلغ القابل للإسترداد المتعلق بالموجودات الأخرى هو صافي القيمة البيعية لبند الموجودات أو قيمة إستخدامه ، أيهما أعلى . إن صافي القيمة البيعية هي المبلغ الذي يمكن الحصول عليه في عملية تجارية بحتة بينما قيمة إستخدام بند الموجودات هي القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدرة التي يتوقع أن تنشأ من الاستعمال المستمر لأحد الموجودات ومن التصرف فيه في نهاية عمره الإنتاجي . إن المبالغ القابلة للإسترداد يتم تقديرها لكل بند من الموجودات على حدة أو . إذا كان ذلك غير ممكن ، فإنه يتم لوحدة توليد التقدير .

يتم إثبات عكس خسارة إنخفاض القيمة المسجلة في سنوات سابقة كإيراد في حالة وجود دلالة على أن خسارة الإنخفاض المسجلة سابقا لم تعد موجودة أو أنها قد إنخفضت .

ز - الدائنون :

يتم إدراج الدائنين بالتكلفة .

ح - مكافأة إنهاء الخدمة للموظفين :

يتم احتساب مخصص لمكافأة إنهاء الخدمة للموظفين طبقا لقانون العمل الكويتي في القطاع الأهلي وعقود الموظفين . إن هذا الإلتزام غير المعمول يمثل المبالغ المستحقة لكل موظف ، فيما لو تم إنهاء خدماته في تاريخ الميزانية العمومية ، وهو يقارب القيمة الحالية لهذا الإلتزام .

ط - تحقق الدخل :

يتم إثبات عمولات إدارة المحافظ والإتباع والإيرادات الأخرى على أساس مبدأ الإستحقاق .

تحتسب إيرادات توزيعات الأرباح عندما يثبت حق الشركة في إستلام تلك الدفعات .

ي- العملات الأجنبية:

تقيد المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية بالدينار الكويتي حسب الأسعار السائدة بتاريخ حدوثها . كما يتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية المسجلة بالعملات الأجنبية في تاريخ الميزانية العمومية الى الدينار الكويتي حسب الأسعار السائدة في ذلك التاريخ . وتدرج جميع الفروقات الناتجة عن عمليات التحويل ضمن نتائج الفترة .

ك - الأدوات المالية :

تتضمن الموجودات والمطلوبات المالية المدرجة في الميزانية العمومية النقد والتقد المعادل والمدينين واستثمارات متاحة للبيع والدائنين . يتم الإفصاح عن السياسات المحاسبية المتعلقة بالاعتراف بتلك الأدوات المالية وقياسها في السياسات المحاسبية المتعلقة بها والمتضمنة في هذا الإيضاح .

يتم تصنيف الأدوات المالية كمطلوبات أو حقوق ملكية طبقا لمضمون الاتفاقيات التعاقدية . إن التوزيعات والأرباح والخسائر التي تتعلق بالأداة المالية المصنفة كمطلوبات تدرج كمصرف أو إيراد . أما التوزيعات على حاملي هذه الأدوات المالية المصنفة كحقوق ملكية فيتم قيدها مباشرة على حقوق الملكية . يتم إظهار موجودات ومطلوبات الأدوات المالية بالصافي عندما يكون للشركة حق قانوني ملزم لتسديد الموجودات والمطلوبات بالصافي وتتوي السداد إما بالصافي أو ببيع الموجودات وسداد المطلوبات في آن واحد .

ل- الأحداث المحتملة:

لا يتم إدراج المطلوبات المحتملة ضمن البيانات المالية بل يتم الإفصاح عنها ما لم يكن إحتمال تحقيق خسائر إقتصادية مستبعداً . لا يتم إدراج الموجودات المحتملة ضمن البيانات المالية بل يتم الإفصاح عنها عندما يكون تحقيق منافع إقتصادية مرجحاً .

م- النقد المعادل:

يتمثل النقد المعادل لغرض إعداد بيان التدفقات النقدية في استثمار مربوحة يستحق خلال فترة لا تتجاوز 3 شهور من تاريخ الإيداع .

٣- النقد والنقد المعادل

30 سبتمبر 2004 دينار كويتي	
63,244	نقد في الصندوق ولدى البنوك
1,050,000	استثمار مربوحة
1,113,244	

إن استثمار مربوحة مودع لدى شركة مالية كويتية - طرف ذو صلة لها خبرة ودراية في إدارة استثمار أموال الغير في السوق المحلي والعالمي ، ويكتسب الاستثمار متوسط ربح بمعدل 1.8 % سنويا .

٤- مدينون وارصدة مدينة اخرى

30 سبتمبر 2004 دينار كويتي	
30,000	عمولة إكتتاب أسهم مستحقة
6,242	مدينون موظفون
5,326	مصاريف مدفوعة مقدما وتأمينات مستردة
518	إيرادات مستحقة
42,086	

٥- مستحق من (إلى) أطراف ذات صلة

تتم بعض معاملات الشركة التجارية مع أطراف ذات صلة بالمساهمين وتعتمد الأسعار وشروط الدفع الخاصة بهذه المعاملات من قبل مجلس الإدارة . إن ملخص رصيد المستحق من (إلى) أطراف ذات صلة كما يلي:

أ - مستحق من أطراف ذات صلة	30 سبتمبر 2004 دينار كويتي
المستحق من محفظة عقارية	1,858,232
المستحق من شركة صكوك للتطوير العقاري	20,684
	1,878,916

ب - مستحق إلى طرف ذو صلة	30 سبتمبر 2004 دينار كويتي
المستحق إلى شركة ماس العالمية للتجارة والمقاولات	972,914

٦ - استثمار في شركة زميلة

يتمثل الاستثمار في شركة زميلة فيما يلي:

نسبة الملكية %	30 سبتمبر 2004 دينار كويتي	شركة ماس العالمية للتجارة العامة والمقاولات ذ.م.م. - الكويت
50	952,731	

إن حركة الاستثمار خلال الفترة كانت كما يلي:

المدفوع للاستثمار في شركة زميلة	30 سبتمبر 2004 دينار كويتي
حصة الشركة في نتائج أعمال شركة زميلة	50,000
توزيعات مستلمة	1,182,731
	(280,000)
	952,731

إن حصة الشركة في نتائج أعمال الشركة الزميلة حتى 30 سبتمبر 2004 قد تم إحتسابها على أساس حقوق الملكية بناء على بيانات معدة من قبل إدارة الشركة الزميلة.

٧- إستثمارات متاحة للبيع

30 سبتمبر 2004 دينار كويتي	إستثمار في محفظة عقارية
4,200,000	إستثمار في أسهم غير مسعرة
1,500,000	
5,700,000	

إن الإستثمار في محفظة عقارية يمثل الحصة المدفوعة من مساهمة الشركة في محفظة مشروع برج زمزم.

٨- موجودات ثابتة

أثاث وديكور وتجهيزات	أجهزة كمبيوتر	أجهزة مكتبية	المجموع
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
التكلفة:			
إضافات خلال الفترة	21,559	27,999	62,873
في 30 سبتمبر 2004	21,559	27,999	62,873
الإستهلاك المتراكم:			
إستهلاك الفترة	6,047	9,961	20,675
في 30 سبتمبر 2004	6,047	9,961	20,675
صافي القيمة الدفترية:			
في 30 سبتمبر 2004	15,512	18,038	42,198

٩- دائنون وإرصدة دائنة أخرى

30 سبتمبر 2004 دينار كويتي	دائنون
28,673	مصاريف وإجازات مستحقة
122,849	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
15,000	مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
14,435	مستحقات أخرى
493,320	
674,277	

يمثل رصيد مستحقات أخرى قيمة مبالغ سجلت لحساب المساهمين وتخص مكافأة فريق العاملين في محفظة مشروع برج زمزم بناء على قرار مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ 10 أغسطس 2003 رقم 5.

١٠- مخصص مكافأة نهاية الخدمة

30 سبتمبر 2004	دينار كويتي
-	
7,509	
7,509	

الرصيد في بداية الفترة
المحمل خلال الفترة
الرصيد في نهاية الفترة

١١- رأس المال

حدد رأس مال الشركة المصرح به بمبلغ 15,000,000 دينار كويتي موزع على 150,000,000 سهم قيمة كل سهم 100 فلس كويتي ، وفيما يلي بيان رأس المال المدفوع:

30 سبتمبر 2004	دينار كويتي
15,000,000	رأس المال المصرح به
(8,500,000)	رأس المال غير المدفوع
6,500,000	رأس المال المدفوع

١٢- إحتياطي إجباري

وفقا لمتطلبات قانون الشركات التجارية والنظام الأساسي للشركة ، يتم تحويل 10% من ربح الفترة إلى الإحتياطي الإجباري ويجوز إيقاف هذا التحويل عندما يصل رصيد الإحتياطي إلى 50% من رأس المال. إن هذا الإحتياطي غير قابل للتوزيع إلا في الحالات التي حددها القانون ونظام الشركة الأساسي.

١٣- إحتياطي إختياري

وفقا لمتطلبات النظام الأساسي للشركة ، يتم تحويل نسبة مئوية من ربح الفترة إلى الإحتياطي الإختياري يقترحها مجلس الإدارة وتوافق عليه الجمعية العامة ويجوز إيقاف هذا التحويل بقرار من الجمعية العامة العادية بناء على إقتراح مجلس الإدارة. وقد حدد مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ 28 أغسطس 2004 رقم 12 نسبة 5% كإستقطاع من صافي ربح الفترة.

١٤- إيرادات وتكاليف التشغيل

الفترة من 9 إبريل 2003 (تاريخ التأسيس) إلى 30 سبتمبر 2004	إيرادات	عمولة محفظة	عمولة إدارة	المجموع
دينار كويتي	محفظة عقارية	عقارية	مشروعات	دينار كويتي
564,795		1,059,620	102,876	1,727,291
-		(986,640)	(274,294)	(1,260,934)
564,795		72,980	(171,418)	466,357

إيرادات التشغيل
تكاليف التشغيل
مجموع الربح (الخسارة)

١٥- مصاريف إدارية وعمومية

تتضمن المصاريف الإدارية والعمومية تكلفة موظفين بمبلغ 335,171 دينار كويتي.

١٦- توزيعات مقترحة

يقترح مجلس الإدارة توزيع أرباح بمبلغ 1,000,000 دينار كويتي ما يعادل نسبة قدرها 6.667% من رأس المال المصرح به للمساهمين المقيدين في سجلات الشركة بتاريخ إنعقاد الجمعية العامة العادية ، على أن تحول توزيعات هذه الأرباح لسداد جزء من رأس المال الغير مسدد. ويخضع هذا الإقتراح لموافقة الجمعية العامة العادية لمساهمي الشركة.

١٧- الأدوات المالية

تستخدم الشركة ضمن نشاطها الاعتيادي بعض الأدوات المالية الأولية مثل النقد والتقد المعادل والمدينين وإستثمارات متاحة للبيع والدائنين . ونتيجة لذلك فإنها تتعرض للمخاطر المشار إليها أدناه. إن الشركة حاليا لا تستخدم مشتقات الأدوات المالية لإدارة هذه المخاطر التي تتعرض لها .

مخاطر سعر الفائدة:

إن الأدوات المالية تتعرض لمخاطر التغيرات في القيمة نتيجة التغيرات في معدلات سعر الفائدة. إن أسعار الفائدة الفعلية والفترات التي يتم خلالها إعادة تسعير أو إستحقاق الموجودات المالية وإردة في الإيضاحات المتعلقة بها.

مخاطر الائتمان:

إن خطر الائتمان هو خطر احتمال عدم قدرة أحد أطراف الأداة المالية على الوفاء بالتزاماته مسببا خسارة مالية للطرف الآخر . إن الموجودات المالية التي تعرض الشركة لمخاطر الائتمان تتمثل في النقد والتقد المعادل لدى البنوك والشركات المالية. إن أرصدة الشركة لدى البنوك والشركات المالية مودعة لدى بنوك وشركات محلية ذات سمعة ائتمانية جيدة.

مخاطر العملة الأجنبية:

تتعرض الشركة لمخاطر العملة الأجنبية والناجمة عن التعاملات التي تتم بعملات غير الدينار الكويتي . ويمكن للشركة تخفيض خطر تعرضها لتغيرات أسعار صرف العملات الأجنبية من خلال إستخدامها لمشتقات الأدوات المالية . وتحرص الشركة على إبقاء صافي التعرض لمخاطر العملة الأجنبية في مستوى معقول ، وذلك من خلال التعامل بعملات لا تتغير بشكل جوهري مقابل الدينار الكويتي.

مخاطر السيولة:

إن مخاطر السيولة تنتج عن عدم مقدرة الشركة على توفير الأموال اللازمة لسداد إلتزاماتها المتعلقة بالأدوات المالية . ولإدارة هذه المخاطر تقوم الشركة بتقييم المقدرة المالية لعملائها بشكل دوري وتستثمر في إستثمارات مربحة.

مخاطر التدفق النقدي:

إن خطر التدفق النقدي هو خطر تقلب مبالغ التدفقات النقدية المستقبلية المرتبطة بأداة مالية نقدية . ولا يوجد لدى الشركة حاليا خطر تدفق نقدي جوهري.

القيمة العادلة للأدوات المالية

يتم تعريف القيمة العادلة على أنها المبلغ الذي يمكن مقابله لتبادل أداة مالية بين أطراف مطلعة ورغبة في عملية تجارية بحتة غير تلك المتعلقة بالبيع الجبري أو التصفية . وتعتبر القيمة العادلة للأدوات المالية كما في 30 سبتمبر مقارنة لقيمتها الدفترية نظرا لقصر مدة إستحقاقها .