

أعيان

شركة أعيان للإجارة والاستثمار
A'AYAN LEASING & INVESTMENT CO.

ريادة بالإجارة والاستثمار...

التقرير السنوي
2006

شركة أعيان للإجارة والاستثمار

ش.م.ك. (مقفلة) وشركاتها التابعة

التقرير السنوي 2006

ص.ب 1426 الصفاة 13015 الكويت

تلفون: 80 44 80 , 224 0904 (965)

فاكس: 240 0828 (965)

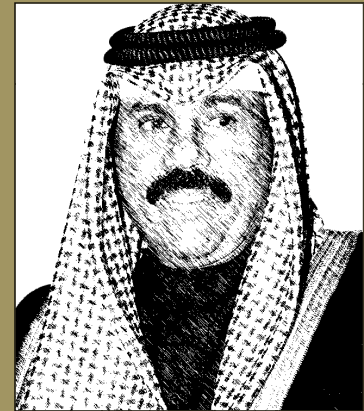
www.aayan.com

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

حضرة صاحب السمو أمير الكويت
الشيخ/ صباح الأحمد الجابر الصباح



سمو ولي العهد
الشيخ/ نواف الأحمد الجابر الصباح



رئيس مجلس الوزراء
الشيخ/ ناصر المحمد الصباح



المحتويات

- 4 ■ أعضاء هيئة الفتوى والرقابة الشرعية
- 5 ■ أعضاء مجلس الإدارة
- 7 ■ كلمة رئيس مجلس الإدارة
- 11 ■ تقرير بأنشطة السنة المالية 2006
- 26 ■ تقرير هيئة الفتوى والرقابة الشرعية
- 27 ■ تقرير مراقبي الحسابات والبيانات المالية
- 30 ■ بيان الإيرادات المجمعة
- 31 ■ الميزانية العمومية المجمعة
- 32 ■ بيان التدفقات النقدية المجمع
- 34 ■ بيان التغير في حقوق الملكية المجمع
- 36 ■ إيضاحات حول البيانات المالية المجمع

أعضاء هيئة الفتوى والرقابة الشرعية

الشيخ/ أحمد بزيغ الياسين ■ رئيس الهيئة

الشيخ/ د.عجيل جاسم النشمي ■ عضو الهيئة

الشيخ/ د.محمد فوزي فيض الله ■ عضو الهيئة

الشيخ/ د.أحمد الحجي الكردي ■ عضو الهيئة

الشيخ/ د.محمد عبدالرزاق الطبطبائي ■ عضو الهيئة

أعضاء مجلس الإدارة

- علي محمد ثنيان الغانم ■ رئيس مجلس الإدارة
- محمد يوسف الرومي ■ نائب الرئيس
- أحمد عبد اللطيف الدوسري ■ العضو المنتدب الرئيس التنفيذي
- طلال محمد رضا بهبهاني ■ عضو
- الشيخ سلمان عبد العزيز الصباح ■ عضو
- صلاح عبد العزيز الخميس ■ عضو
- سليمان عبدالله الوقيان ■ عضو



هي التعامل بصدق وشفافية نابعان من تعاليم
ديننا الحنيف، للحصول على ثقة الموظفين
والمستثمرين والموردين والعملاء.



المصداقية



كلمة رئيس مجلس الإدارة

بسم الله والحمد لله والصلاة والسلام على رسول الله سيدنا محمد وعلى آله وصحبه ومن اهتدى بهداه إلى يوم الدين.

السادة المساهمين الكرام، السلام عليكم ورحمة الله وبركاته، إنه لمن دواعي سروري أن يتجدد لقاءنا هذا العام وقد أتمت شركتكم عامها الثامن بمزيد من النمو محققة نتائج متميزة، ولابد من أن أشير هنا إلى الأداء المميز الذي قدمته الإدارة التنفيذية، الذي كان أحد أهم أسباب النجاحات التي حققتها الشركة خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2006، كما أود أن أشيد بفريق الإداريين بالشركة بكافة إداراتها والمستويات الإدارية على ما بذلوه من جهد مخلص ما كانت الشركة لتحقيق ما حققته من نتائج لولاه.

مؤشرات أداء الشركة

لقد حققت شركتكم نتائج طيبة خلال العام الماضي مواصلة نجاحاتها وإنجازاتها منذ تأسيسها، فقد نمت أصولها بنسبة 20.6% وحقوق المساهمين بنسبة 35.47%، وسجلت إيرادات التشغيل نمواً بنسبة 9.3% وبلغ صافي الربح 16.777.365 مليون دينار، وقد بلغت ربحية السهم 40.94 فلساً. كما زادت الشركة رأسمالها في شهر أكتوبر الماضي بنسبة 20% من رأس المال المدفوع بواقع 777432 مليون سهم، بحيث أصبح رأسمال الشركة 46.460 مليون دينار موزعة على 464,596 مليون سهم قيمة كل سهم 100 فلس وجميع الأسهم نقدية.

الاستثمار المباشر

واصلت شركتكم اهتمامها الكبير في عمليات الاستثمار المباشر، وقد كان من أهم ما قامت به في هذا المجال خلال السنة المالية الماضية تأسيسها لشركة أملاك للتمويل العقاري وشركة رواحل للنقل برأس مال 13 مليون د. ك وشركة أجيال التعليمية برأس مال 7.75 مليون د. ك بالإضافة إلى زيادة رأسمال شركة ركاز للأنظمة وتحويلها إلى شركة قابضة باسم إيتقان القابضة وضم كل من بدجت وريكاب عاين وأساس تحت مظلتها، وشراء شركة أساس للنقل، كما بدأ بنك دجلة والفرات للتنمية والاستثمار تقديم خدماته المصرفية الإسلامية في العراق.

وتسعى أعيان في عام 2007 إلى إدراج عدد من الشركات في سوق الكويت للأوراق المالية أولها شركة مبرد للنقل، وسيلها إن شاء الله شركة أبيار وشركة المسعى.

ومن جانب آخر حققت الشركات التابعة لأعيان نتائج ممتازة ومنسجمة مع الخطط التنفيذية التي وضعت لها، محققة أهدافها البيعية والأرباح التشغيلية والحصول السوقية المستهدفة.

كلمة رئيس مجلس الإدارة

مشروعات عقارية كبرى

لقد اهتمت الشركة بالدخول في مشروعات عقارية كبرى في المملكة العربية السعودية الشقيقة ودولة الإمارات العربية المتحدة الشقيقة، وذلك من خلال شركاتها التابعة مثل مشروع "أكاسيا آفنيوز" في دبي ومشروعات أخرى في دبي والسعودية.

مشروع "أكاسيا آفنيوز" في دبي يشيد في منطقة الجميرا وتبلغ قيمته 550 مليون دولار. وهو عبارة عن تطوير وتشيد مشروع على أرض تبلغ مساحتها 94 ألف متر مربع، وهو مشروع تشرف عليه شركة أبيار للتطوير العقاري.

شكر وتقدير

ولا يفوتني أن أتقدم بالشكر والتقدير لكل من أصحاب الفضيلة أعضاء هيئة الفتوى والرقابة الشرعية والأخوة أعضاء مجلس الإدارة على ما بذلوه من جهد خلال السنة المالية الماضية، وكذلك إلى الإداريين وجميع العاملين في الشركة.

وفي ختام كلمتي أتقدم باسمكم إلى حضرة صاحب السمو أمير دولة الكويت الشيخ صباح الأحمد الجابر الصباح وإلى سمو ولي العهد الشيخ نواف الأحمد الجابر الصباح وإلى سمو رئيس مجلس الوزراء الشيخ ناصر المحمد الأحمد الصباح بجزيل الشكر وعظيم الامتنان على ما قدموه ويقدمونه من جهد كبير لتبقى دولة الكويت بلداً آمناً ينعم أهله بالمزيد من النمو والازدهار الاقتصادي والاستقرار السياسي، سائلاً المولى عز وجل أن يوفقهم دائماً إلى الخير والحق والعدل.



علي محمد ثنيان الغانم

رئيس مجلس الإدارة

تقرير بأنشطة السنة المالية 2006

بسم الله الرحمن الرحيم، الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على الحبيب المصطفى سيد المرسلين، وعلى آله وصحبه والتابعين له بإحسان إلى يوم الدين.

السادة المساهمون الكرام، السلام عليكم ورحمة الله وبركاته، يسرني نيابة عن الإدارة التنفيذية بشركة أعيان للإجارة والاستثمار أن أستعرض معكم تقريراً بأنشطة الشركة وإنجازاتها في سنتها المالية السابعة، وقد كانت النتائج مميزة ولله الحمد، وسأتناول في بداية التقرير مؤشرات الأداء المالي، وأتبعها بأبرز الإنجازات والأنشطة التي زاولتها شركتكم خلال عام 2006.

مؤشرات الأداء المالي

لقد كانت بفضل المولى عز وجل 2006 سنة متميزة للشركة من جميع النواحي، إذ واصلت الشركة نموها منذ أن تأسست وتوّج أداؤها بتحقيق نسبة نمو في مجموع حقوق الملكية 35.47% حيث نمت حقوق المساهمين بمقدار 31,779,452 ديناراً من 89,602,483 دينار كما في نهاية 2005 إلى 121,381,935 دينار كما في 2006/12/31 كما بلغ النمو في أصولها نسبة 20.6% من 393,527,670 ديناراً إلى 474,826,358 ديناراً.

وارتفعت إيرادات التشغيل لتصل إلى 69,455,000 ديناراً في حين بلغ الربح من التشغيل 19,448,034 ديناراً، وبلغ صافي ربح السنة 16,777,365 ديناراً لتكون ربحية السهم 40.94 فلساً لعام 2006. علماً بأن أعيان للإجارة والاستثمار قد زادت رأسمال الشركة في شهر أكتوبر الماضي بنسبة 20% من رأس المال المدفوع بواقع 777432 مليون سهم، بحيث أصبح رأسمال الشركة 46.459 مليون دينار موزعة على 464.596 مليون سهم قيمة كل سهم 100 فلس وجميع الأسهم نقدية.

عمليات الإجارة

استمرت عمليات الإجارة بنموها في السنة المالية الماضية، وقد كان التوسع في سوق التأجير خلال السنوات الماضية أحد أهم إنجازات الشركة، فالإجارة كانت وما تزال منتج استراتيجي للشركة، واستمرت أعيان بتسويق الإجارة والترويج لها وتقديمها بعدة صور مطورة بوجه خاص لتلبي حاجات ورغبات أوسع الشرائح من المستهلكين والمستثمرين، وعلى الرغم من أن التمويل الاستهلاكي وخصوصاً تمويل شراء السيارات يلقي أشد الضغوط، إلا أن أعمال أعيان في سوق السيارات شهدت ازدهاراً بفضل تنامي الطلب على التأجير التشغيلي والتمويلي، وتجنّي الشركة ثمار استثمارها المدروس في البنية التحتية المطلوبة لتوفير خدمات التأجير لأسطول عملاق، كما أن الشركة مازالت تعمل على التوسع وتنمية تجهيزاتها.

إن الإجارة ترتبط بصورة أو بأخرى بالغالبية العظمى من نشاطات الشركة، وقد استمر عدد الوحدات المؤجرة بالنمو خصوصاً في قطاعات النقل والمواصلات.

تقرير بأنشطة السنة المالية 2006

وتواصل أعيان نجاحها الكبير في التوسع بقنوات تصريف المرتجعات من الأصول المؤجرة إلى أسواق ثانوية، فمشروع المدلة ومشروع سهالة يحققان أرباح متاجرة بالإضافة إلى كونهما منفذا لتصريف لمرتجعات التأجير، كما يقدم المشروعان خدمات أخرى في سوق السيارات المستعملة، وتلعب الإجارة دوراً أساسياً في توفير احتياجات الشركات في الاقتصاد المحلي.

إن نجاح أعيان في الإجارة بكافة أنواعها ناتج عن التميز فيما تقدمه الشركة من خدمات على أسس مهنية مدروسة، خضعت لجهود مضمينة في الإعداد والتهيئة والترتيب والاتصالات التي أثمرت هذا التميز في تقديم منتج الإجارة للسوق.

التمويل العقاري

بلغت عمليات التمويل العقاري في العام الماضي 57.209.158 ديناراً كويتياً، وقد شكلت عمليات الإجارة نسبة 99.7% منها، ومن إجمالي عمليات التمويل العقاري كان نصيب العمارات الاستثمارية هو الأكبر بواقع 46% يليه عمليات تمويل الفلل والشقق السكنية بنسبة 19%، بينما شكل تمويل شراء القسائم الصناعية 18% من إجمالي عمليات التمويل العقاري خلال 2006.

تأجير الشركات

بلغت عمليات تأجير وتمويل الشركات في مجال السيارات والشاحنات 22,320,341 ديناراً كويتياً خلال عام 2006. وقد شكلت عمليات التأجير التشغيلي نسبة 59% منها، فيما بلغت نسبة التأجير المنتهي بالتملك والمبيعات بصيغة المساومة 41%.

مشروع المدلة

واصل مشروع السيارات المدلة منذ تأسيسه عام 2003 التوسع والنمو في تقديم خدمات الإجارة المنتهية بالتملك والبيع النقدي وبيع المساومة، إضافة إلى تقديم خدمات التأجير التشغيلي للسيارات المستعملة (المدلة). كما ينشط مشروع المدلة في سوق الجملة والصفقات التجارية.

يعد مشروع السيارات المدلة أكبر منفذ لتصريف مرتجعات التأجير التشغيلي من أسطول أعيان، وقد بلغت مبيعات المشروع 16,477,059 د.ك، فيما ارتفعت أرباح المتاجرة عام 2006 بنسبة 47% مقارنة بعام 2005.

تقرير بأنشطة السنة المالية 2006

مشروع سهالة

واصل مشروع سهالة نجاحه وتميزه، وهو مشروع يهدف إلى توفير خدمة تمويل السيارات للوافدين بشكل أساسي مع تذليل عقبات الشروط الائتمانية، ومن أهمها انتفاء الحاجة إلى الكفيل، وكان للإجارة في مشروع سهالة -أيضا- دوراً رئيسياً لكون معظم مبيعات المشروع تتم وفق برنامج التأجير المنتهي بالتملك.

كما تم طرح منتج (سهالة/معدات) الذي يوفر خدمة تأجير المعدات والشاحنات، وهو يخدم شرائح عريضة من الناشطين في السوق وأصحاب الأعمال، وقد تم فتح فرع خاص لهذا المنتج في منطقة الشويخ.

يعتبر مشروع سهالة قناة أساسية أخرى لتصريف مرتجعات التأجير التشغيلي من أسطول أعيان، وقد بلغت مبيعات المشروع 7,551,506 د.ك. وحقق ربح متاجرة 530.455 د.ك. خلال العام الماضي.

إدارة الأصول الاستثمارية

قامت الشركة في عام 2006 بتأسيس صندوق أموال للسوق النقدي بالتعاون مع شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي. إضافة إلى ذلك تم تسويق وتوسيع قاعدة عملاء صندوق عوائد العقاري من خلال زيادة رأس المال من 5 إلى 9 ملايين دينار كويتي. يركز صندوق عوائد العقاري بشكل أساسي على الاستثمار في العقارات المدرة للدخل، ويتميز هذا الصندوق بتوزيع العوائد النقدية شهرياً، كما يتميز صندوق عوائد بيسر الاستثمار به كون الحد الأدنى للاكتتاب به ألف وحدة فقط، وقد حقق الصندوق عوائد مجزية للمالكي وحداته. كما قامت الشركة بطرح عدة محافظ عقارية جديدة ذات عوائد مجزية.

الاستثمار المباشر

شهدت الشركة خلال عام 2006 توسعاً استراتيجياً كبيراً في نشاط الاستثمار المباشر، فبينما حققت الشركات التابعة نتائج متميزة ونمواً كبيراً، قامت الشركة بتأسيس عدد من الشركات المتخصصة مستهدفة العديد من المشروعات الكبيرة والأنشطة، فبدلاً من حيازة مشاريع معينة رأت الشركة أنه من الأجدر تكوين كيانات متخصصة توفر فرصاً مستقبلية أكبر في مشروعات جديدة، وقد اهتمت الشركة بتكوين كيانات تكمل بعضها وتحقق عوائد مجزية للمساهمين فيها من خلال الاستفادة من الخبرات المتخصصة في مجالات عديدة، بالإضافة إلى إتاحة المزيد من الفرص الاستثمارية لرؤوس الأموال واقتناص الفرص الواعدة.

شركة أجيال التعليمية

بعد أن بينت الدراسات النمو المضطرد في الطلب على التعليم الخاص، وتوقع تزايد هذا الإقبال في السنوات القادمة، قررت شركة أعيان الاستثمار في قطاع التعليم الخاص عبر تأسيس شركة أجيال التعليمية برأس مال بلغ 7,750,000 دينار كويتي. وقد تأسست شركة أجيال التعليمية بالتحالف مع مجموعة من الملاك والمتخصصين من أصحاب الخبرة العريقة في سوق التعليم الخاص.

تقرير بأنشطة السنة المالية 2006

رساميل للهيكلية المالية

شركة متخصصة في توريق الأصول وإدارة السيولة، يبلغ رأسمالها 30 مليون دينار. والشركة تنشط في مجالات إعادة تنظيم الموجودات وهيكلتها وإعدادها في مجموعات وتحديثها لتعزيز قيمتها المحتملة، كما ستقدم خدمات الاكتتاب والسندات والاكتتاب في الأسهم، بالإضافة إلى خدمات الاستشارات وإدارة المخاطر المالية وإدارة المحافظ، وتأسيس شركات لتملك بعض الأصول المشتراة أو تمويل هذه الشركات من خلال قروض تتوافق مع الأحكام الشرعية.

يعتبر النشاط الرئيسي لرساميل هو التوريق "توريق الأصول" عبر شراء الذمم المدينة وإعادة هيكلتها، وتتخصص الشركة في الاستثمار في الأصول معلومة العوائد أو متوقعة العوائد، وتسعى الشركة بشكل مستمر لأن تقدم لعملائها بدائل للتمويل مغايرة لموارد التمويل الدارجة، بالإضافة إلى تكوين محفظة لإصدار الأوراق المالية ذات التدفقات المتوقعة والأصول المجزية وتقديمها للمستثمرين من خلال أدوات استثمار ومنتجات إسلامية ذات عوائد مجزية ومخاطر منخفضة.

شركة رواحل للنقل

قامت أعيان في عام 2006 بتأسيس وتسويق شركة رواحل للنقل برأس مال بلغ 13,000,000 دينار كويتي بالتحالف مع شركتي مشاعر والنقل العام الكويتية. تهدف رواحل إلى تغطية الطلب المتزايد على خدمة نقل الركاب بين الأماكن المقدسة في المملكة العربية السعودية، وتحديدًا عملاء شركة مشاعر لخدمات الحج والعمرة. تقدم شركة رواحل للنقل خدماتها بشكل رئيسي في المملكة العربية السعودية، وتختص في خدمات نقل الركاب أو النقل الجماعي بالإضافة إلى تأجير حافلات الركاب، ويتركز نشاطها في المنطقة الغربية خصوصاً في مواسم الحج والعمرة، ولديها طلبات عقود تأجير لنحو 400 حافلة لنقل الحجاج والمعتمرين لمدة ثلاثة أعوام من قبل الشركات المتخصصة في خدمات الحج والعمرة. وتقدم الشركة خدمات نقل الركاب سواء عبر خدمة تأجير الحافلات أو عبر التعاقد قصير وطويل الأجل مع المؤسسات والشركات والمناقصات الحكومية في السوق السعودي.

شركة عين للتأمين التكافلي

يعتبر التأمين مكملاً ورافداً أساسياً في منظومة التأجير، وتماشياً مع استراتيجية أعيان بتأسيس شركات تتكامل مع بعضها البعض في مجالاتها الخدمية والإنتاجية قامت أعيان بتأسيس عين للتأمين التكافلي برأس مال 5 مليون دينار كويتي. تحرص عين للتأمين التكافلي على توفير منتجات تأمينية متنوعة تناسب الأفراد والشركات والمؤسسات. تتسم جميع هذه المنتجات التأمينية بالمرونة في صياغة التغطية التأمينية طبقاً للمتطلبات الفعلية للعميل.

استثمار شركة أعيان في شركة عين للتأمين التكافلي هو استثمار استراتيجي في شركة داعمة لأحد أهم نشاطات أعيان، ومن أبرز مميزات هذا الاستثمار هو مزج خبرات أعيان الواسعة في تقدير مخاطر التأمين على الأصول المؤجرة بخبرات متخصصة في التأمين بشكل عام، مما يعطي شركة عين للتأمين التكافلي ميزة تنافسية في السوق.

شركة أبيار للاستثمار العقاري

تهدف أبيار إلى الاستثمار في سوق العقار في دولة الإمارات العربية المتحدة وخصوصاً في إمارة دبي، حيث يتمتع السوق العقاري هناك بفرص واعدة وكبيرة ومتنوعة. وفي حين استمر العمل على تنفيذ المشروعات الضخمة التي حازتها أبيار في عام 2005. حازت شركة أبيار للاستثمار العقاري على مشروعات جديدة في عام 2006 في إمارة دبي، وهي مشاريع ذات حجم معتبر أبرزها مشروع "Acacia Avenues" وهو عبارة عن مشروع كبير على مساحة تزيد على 94 ألف متر مربع، ويتضمن المشروع خمسون فيلاً إضافة إلى برجين للشقق السكنية التي تتمتع بالخدمات الفندقية. ولدى شركة أبيار في دبي أيضاً مشروعات أخرى تشمل مشروع "بيير 24" و "بيير 8" للشقق الفندقية الفخمة في مرسى دبي. يشيد كل من البرجين على مساحة تزيد على 4000 متر مربع، ويتكون الأول من 20 طابقاً والثاني من 40 طابقاً.

تقرير بأنشطة السنة المالية 2006

شركة المسعى للاستثمار العقاري

جاءت هذه الشركة ثمرة للتحالف مع الشريك الاستراتيجي مجموعة خدمات الحج والعمرة مشاعر، ومن المعروف أن مشاعر تتمتع بخبرة عالية في السوق العقاري في الديار المقدسة مكة المكرمة والمدينة المنورة، وتستهدف شركة المسعى الاستثمار في فرص عقارية واعدة متاحة الآن وفرص أخرى يتوقع أن تتوافر في المستقبل في تلك البقاع الطاهرة، وقد ساهمت شركة المسعى في شركة برج هاجر العقارية عبر شراء 16% من أسهمها، بالإضافة إلى الاستثمار في برج هاجر ذاته من خلال شراء خمسة طوابق، وقد أتى دخول شركة المسعى على مشروع برج هاجر للاستفادة من الخبرات في مجال التشغيل للعقارات في رحاب الحرمين الشريفين. ومن المتوقع أن يتم إدراج شركة المسعى للاستثمار العقاري في سوق الكويت للأوراق المالية خلال عام 2007.

شركة أعيان العقارية

بعد إدراجها في سوق الكويت للأوراق المالية في 2005 قامت أعيان العقارية بزيادة رأس المال في عام 2006، حيث طرح للاكتتاب 18 مليون سهم ليصل رأس مال الشركة بعد الزيادة إلى 16.359 مليون دينار كويتي. وكانت الحاجة لزيادة رأس المال قد برزت لمواكبة خطط التوسع في النشاطات التشغيلية وتمويل مشاريع التطوير العقاري التي تقوم بها الشركة. كما أنها حققت نتائج مالية متميزة بنمو إجمالي الأصول ليصبح 46.7 مليون دينار كويتي بنسبة نمو 26% عن العام الماضي وقفزت نسبة النمو في حقوق المساهمين 41% لتصل إلى 27.967 مليون دينار كما في 31 ديسمبر 2006. وقد حافظت الشركة على ربحية سهمها، حيث تعادل الربحية 30 فلساً هذه السنة، رغم زيادة رأس المال عما كانت عليه في 2005. والشركة تهدف إلى أن تكون أحد أهم اللاعبين في السوق المحلي والإقليمي في نشاطها الأساسي وهو التطوير العقاري، وتقديم أعيان العقارية العديد من الخدمات في هذا الإطار للعديد من المشروعات المحلية في الكويت بالإضافة إلى شركة هاجر العقارية وشركة أبيار للاستثمار العقاري، وللشركة استثمارات متعددة في التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية ومملكة البحرين ودولة الكويت ودولة الإمارات العربية المتحدة وخصوصاً إمارة دبي. يذكر أن شركة أعيان العقارية تضم تحت مظلتها ثلاث شركات هي شركة برج هاجر العقارية، وشركة الجذاف العقارية، وشركة ركاز العقارية.

شركة برج هاجر العقارية

قامت شركة برج هاجر في عام 2006 بتوقيع عقد تشغيل وإدارة مشروع برج هاجر فندقياً مع سلسلة فنادق ومنتجعات موفينبيك العالمية. كما حققت مبيعات تجاوزت 53% من إجمالي وحدات البرج. تمتلك شركة أعيان العقارية 31.5% من شركة برج هاجر العقارية، وبالنسبة لمشروع برج هاجر فإنه يتكون من 31 طابقاً، عشرة منها عبارة عن فندق عالمي من الدرجة الأولى، والفندق مكون من 406 غرف وأجنحة بإدارة مشغل عالمي معروف (موفينبيك). وقد تمت حيابة المشروع لكونه فرصة متميزة وهامة لشركة أعيان العقارية ومجموعة من الشركات الحليفة متنوعة الخبرات لتلبية حاجة المشروع للخبرات الإدارية ولتسويق 1288 وحدة سكنية بخدمات فندقية، وتجدر الإشارة إلى أن أعمال تشييد البرج ستنتهي بإذن الله تعالى في نوفمبر 2007.

تقرير بأنشطة السنة المالية 2006

شركة إنشاء القابضة

قامت شركة أعيان للإجارة والاستثمار بتأسيس شركة إنشاء القابضة، وهي شركة متخصصة في الصناعات الإنشائية وتضم تحت مظلتها أربع شركات هي شركة الفضالة المتحدة وشركة بوبيان للخرسانة الجاهزة وشركة بوبيان للصلب وشركة أنظمة البناء. تشكل شركة إنشاء القابضة وشركات أخرى تابعة لأعيان منظومة من الشركات تتكامل بارتباط منطقي بنشاطاتها في مجالات التطوير العقاري وإدارة الأصول العقارية والبناء العمران ونقل المواد الإنشائية.

شركة الفضالة المتحدة للتجارة العامة والمقاولات

تنتج شركة الفضالة المتحدة للتجارة العامة والمقاولات الرمل المغسول عالي الجودة الذي يستخدم في أعمال البناء وتشبيد العمران، وتمتلك اثنين من أصل تسعة مواقع في دولة الكويت مخصصة لهذا الغرض.

شركة بوبيان للخرسانة الجاهزة

أما شركة بوبيان للخرسانة الجاهزة فهي منتج للخرسانة وفق أحدث التقنيات الألمانية، وتقوم الشركة بتلبية الطلب المتنامي على الخرسانة الناتج عن الازدهار الكبير في سوق المواد الإنشائية بفضل حركة العمران المتسارعة.

شركة بوبيان للصلب

تخدم شركة بوبيان للصلب سوق الإنشاء والتعمير من خلال توريد منتج الصلب.

شركة أنظمة البناء

انضمت شركة أنظمة البناء إلى الشركات التابعة لشركة إنشاء القابضة منسجمة مع هدف تشكيل مجموعة من الشركات تتكامل بنشاطاتها في مجالات الصناعات والمواد الإنشائية.

شركة مبرد للنقل

بعد أن قامت مبرد بزيادة رأس المال إلى ستة ملايين دينار في الربع الأول من العام الماضي وتوسيع قاعدة المساهمين فيها وإضافة نشاط التخزين إلى أغراض الشركة، باتت مبرد مستوفية لشروط الإدراج في سوق الكويت للأوراق المالية، وسيتم بإذن الله إدراجها هذا العام بعد موافقة لجنة الإدراج. تتمتع مبرد بأسطول حديث مقارنة بشركات النقل يتكون من 1000 شاحنة وبراد وصهريج ماء ووقود، ولها أكبر أسطول مخصص في النقل المبرد، كما أنها أكبر مورد لتأجير الخلطات والمضخات الخرسانية لمصانع الخلط الجاهز وشركات المقاولات في السوق المحلي. كما أنها أحد أبرز ناقلي منتجات الألبان والمواد الغذائية، بالإضافة إلى نقل الوقود وغيرها من عمليات النقل الداخلي والخارجي. تملك الشركة أكبر أسطول برادات في الكويت، وتغطي خدماتها دول مجلس التعاون والأردن ولبنان وسوريا والسودان، وللشركة مركز صيانة وإصلاح متخصص يتميز بسرعة الإنجاز مما يرفع من كفاءة عملياتها، كما قامت مؤخراً بتدشين مقرها الجديد في المنطقة الحرة.

تسعى مبرد للنقل إلى تكريس نفسها كإحدى أبرز الشركات المتخصصة في مجال الخدمات اللوجستية على المستوى المحلي والإقليمي في إطار رؤية استراتيجية تهدف إلى التوسع نحو الأسواق الإقليمية والناشئة. وفي هذا الإطار استحوذت مبرد للنقل على شركة الوطني السريع للشحن الجوي والتخليص الجمركي المتخصصة بالشحن والبريد بنسبة 70%، وعلى شركة الباطين لصناعة هياكل السيارات المتخصصة في إنتاج مقطورات الشاحنات وهياكل أليات النقل بنسبة 100%. بالإضافة إلى تأسيس شركة مبرد للتنمية والاستثمار في السودان، وشركة مبرد مصر للخدمات اللوجستية والنقل برأس مال 40 مليون دولار أمريكي.

تقرير بأنشطة السنة المالية 2006

مصرف دجلة والفرات للتنمية والاستثمار

تأسس المصرف في العراق في عام 2005 برأسمال قدره 50 مليون دينار عراقي، وتم في عام 2006 الانتهاء من تدريب جميع الموظفين إدارياً وفنياً وشرعياً ليبدأ المصرف مزاولة نشاطه مع بداية عام 2007 من خلال فرعين في كل من بغداد والسليمانية. تساهم شركة أعيان في المصرف بنسبة 35% من الحصة الكويتية البالغة 49%. يعتبر مصرف دجلة والفرات للتنمية والاستثمار أول مصرف إسلامي في تاريخ العراق. يهدف المصرف إلى تقديم خدمات مصرفية ذات جودة عالية للعملاء في جميع قطاعات الاقتصاد (الزراعة، الصناعة، الخدمات).

شركة إمداد لتأجير المعدات

شركة إمداد لتأجير المعدات هي وليدة تحالف شركة أعيان مع شركات رائدة في قطاع المقاولات والمعدات الثقيلة، وقد اختصت إمداد بتأجير المعدات الثقيلة التي تستخدم في أعمال البناء وتشبيد العمران من خلال خدمات التأجير التشغيلي المتكاملة. أتت الشركة لتلبي الطلب على خدمات تأجير المعدات المتنامي بحرفية عالية من خلال توفير المعدات الحديثة عبر عقود التأجير قصير ومتوسط وطويل الأجل شاملة التأجير اليومي، كما توفر الشركة المُشغّلين المحترفين والمعدات البديلة، ويتكون أسطول إمداد من معدات ثقيلة حديثة ومتنوعة تلبي متطلبات السوق.

تتميز خدمات شركة إمداد لتأجير المعدات بأنها ترفع عن كاهل عملائها من شركات المقاولات أعباء الصيانة والتأمين وإدارة عمليات تشغيل أساطيل المعدات المتنوعة، بالإضافة إلى تجنب عملائها تكلفة المعدات أثناء توقفها وأيضاً مصاعب التصريف لأسواق ثانوية للمعدات المستهلكة، كما أن إمداد توفر لعملائها إمكانية تجنب احتباس رأس المال في أصول تستهلك بدلاً من أن يكون رأس المال عاملاً في نشاطات التشغيل.

تتم العمليات التشغيلية للشركة من خلال موقع متميز بالأحمدي تبلغ مساحته 4000 متر مربع يستخدم كمركز للخدمات والصيانة وعمليات التأجير، وتلبي الشركة كل احتياجات عملائها من الشركات الراغبة في تأجير مختلف أنواع المعدات الثقيلة والخفيفة، التي تتوافر فيها كل متطلبات الأمن والسلامة. وتركز إمداد على عمليات التأجير اليومي والشهري بالإضافة إلى العقود طويلة الأجل بهدف تلبية مختلف احتياجات العملاء ومراعاة ظروف عملهم المختلفة، ومن أهم المميزات التي تقدمها الشركة لعملائها توفير معدات بديلة وحديثة وتأمين المشغل المحترف.

تقرير بأنشطة السنة المالية 2006

شركة إتقان القابضة

تم خلال عام 2006 دمج أصول عدد من الشركات الصغيرة التابعة لشركة أعيان للإجارة والاستثمار تحت مظلة شركة قابضة هي شركة إتقان القابضة - شركة ركاز للأنظمة سابقاً - برأس مال ثلاثة مليون دينار كويتي.

تتخصص الشركة بتقديم منظومة متكاملة من الخدمات للمالكي الأساطيل الكبيرة من السيارات، الشاحنات الخفيفة والحافلات، تشتمل على مركز صيانة وإصلاح متكامل (شركة مركز عاين للعناية بالسيارات)، كما تقوم الشركة بتوفير خدمات السيارات البديلة من خلال شركتين تابعتين لها متخصصتين في التأجير الفوري والعقود قصيرة الأجل (شركة ريكاب لتأجير السيارات - شركة العين الوطنية - تريلكو بدجت)، كما قامت الشركة أيضاً بدخول سوق النقل من خلال شركة أساس للنقل، والتي حازت على عدد من المناقصات والعقود الحكومية المرتبطة بخدمات نقل الركاب وتأجير الحافلات.

شركة ريكاب لتأجير السيارات

تعمل ريكاب في مجال تأجير السيارات قصيرة الأجل بأسطول يتكون من أكثر من 400 سيارة بزيادة بلغت نسبتها 22%. أبرمت ريكاب عدة عقود مع شركات محلية إضافة إلى تقديمها خدمات VIP للشخصيات الهامة وإدراج السيارات الفخمة ضمن أسطول الشركة. وقد حققت ريكاب هذه السنة حصة سوقية معتبرة ونتائج جيدة بصافي ربح محقق 97%. تفخر ريكاب بتقديم خدمات مميزة لعملائها تجمع ما بين كل من جودة الخدمة والمرونة والتجاوب السريع مع متطلبات العميل في آن واحد.

شركة أساس للنقل

قامت أعيان بشراء شركة أساس للنقل وضمها لمجموعة إتقان القابضة. ومن خلال أسطول من حافلات الركاب الحديثة يبلغ عددها نحو 570 حافلة تقدم شركة أساس للنقل خدمات نقل الركاب وتأجير الحافلات مع سائقين متمرسين في السوق المحلي، وتخدم الشركة العديد من القطاعات سواء نقل العمال من وإلى مراكز عملهم كما تنقل الشركة يومياً أكثر من 56.000 تلميذ من وإلى مدارسهم. كما تقدم بالإضافة إلى نشاطها الأساسي "النقل الجماعي وتأجير الحافلات" خدمات السائقين للشركات الزميلة ونقل الركاب والبضائع داخل وخارج دولة الكويت، وتقدم خدمات النقل لطواقم العاملين في قطاعات التمريض والمستشفيات ولذوي الاحتياجات الخاصة، بالإضافة إلى منتسبي النوادي الرياضية، ويتضمن فريق العاملين في الشركة السائقين والفنيين المختصين من أصحاب الكفاءة. ولدى أساس للنقل العديد من المناقصات الحكومية الخاصة بالنقل الجماعي.

شركة عاين للعناية بالسيارات

أسست شركة أعيان شركة عاين بهدف تقديم المزيد من الخدمات لعملاء الشركة، وتوفير الصيانة وخدمة التصليح لأسطول أعيان والشركات التابعة. تعتبر عاين للعناية بالسيارات خطوة مهمة على طريق تحقيق استراتيجية الخدمات المتكاملة من أجل تلبية احتياجات العملاء. يقع مقر وكراج عاين للعناية بالسيارات في منطقة الشويخ على مساحة كبيرة وهو مزود بأحدث الإمكانيات والمعدات المتطورة.

تقرير بأنشطة السنة المالية 2006

أملاك للتمويل العقاري

شركة أملاك للتمويل العقاري ولدت من أجل المزيد من التوسع في هذا النشاط عبر فصل إدارة التمويل العقاري في شركة أعيان للإجارة والاستثمار في شركة مستقلة، أملاك تهدف إلى استثمار الخبرات المتميزة في التمويل العقاري التي جعلت من أعيان أبرز ممولي الصفقات والمضاربات العقارية الكبيرة في سوق الكويت، وتواصل شركة أملاك هذا التميز واستثمار أدوات تمويلية مرنة ومتناسبة مع متطلبات السوق مثل الإجارة التمويلية. وبالإضافة إلى تمويل الصفقات والمستثمرين في العقار، تولي شركة أملاك اهتماماً بالغاً لتمويل الأفراد كما تواصل أملاك نهج أعيان في تشييد المجمعات والأبراج السكنية الفاخرة وتمويل شراء الشقق السكنية بأقساط ميسرة ودفعات مقدمة مغرية لتشجيع التوسع العمراني العمودي ولتقديم حلول بديلة مناسبة للمواطنين والمقيمين من خلال برمجة الإجارة المنتهية بالتملك والمرابحة.

عناية لتأجير المعدات الطبية

قامت شركة أعيان للإجارة والاستثمار بتأسيس شركة عناية لتأجير المعدات الطبية بهدف دخول هذا السوق بمنتج التأجير التشغيلي الذي يمنح ميزات كبيرة لعملاء الشركة بالمقارنة مع أدوات تمويل شراء المعدات الطبية السائدة، وبالتالي يحقق قيم ومميزات حقيقية كان يفتقدها القطاع الطبي في الكويت والمنطقة.

تستثمر أعيان خبراتها الكبيرة في منتج التأجير التشغيلي والإجارة بشكل عام من خلال شركة عناية لتوفير خدمات تأجير المعدات الطبية التي يشهد الطلب عليها نمواً مستمراً، ولميزات التأجير التشغيلي أثر بالغ في قطاع المعدات الطبية فقد كان يتم توريدها من قبل الوكلاء وبيعها للمستفيدين ومن ثم يتم التعامل معها كخردة!! مما جعل التأجير التشغيلي الحل الأمثل لتجهز العيادات والمستشفيات بالأجهزة الحديثة واستمرار تحديث هذه الأجهزة بما يواكب التطور التقني المتسارع.

استثمارات أخرى

تملكت شركة أعيان للإجارة الاستثمار حوالي 20% من مجموعة خدمات الحج والعمرة مشاعر، ويعتبر هذا الاستثمار هو استثمار طويل الأجل في حليف استراتيجي كانت أولى ثماره تأسيس شركة المسعى للاستثمار العقاري بالإضافة إلى تأسيس شركة قوافل للنقل.

أما شركة بناء ونماء، التي تغير اسمها في يناير 2007 لتصبح شركة صروح للاستثمار، فهي استثمار مباشر مهم لأعيان، فهذه الشركة التي يبلغ رأسمالها 15 مليون د.ك هي ذراع أعيان في قطاع تمويل المشروعات، وخصوصاً مشروعات البنية التحتية والتنمية الحضرية، وسترکز على توفير التمويل والمشاركة في الشركات الحائزة على مشروعات البناء والتشغيل والتحويل BOT ذات الحجم الكبير.

كما تستثمر الشركة في قطاع التأمين التكافلي من خلال تملكها 10% من شركة وثاق للتأمين التكافلي حيث يعتبر التأمين مكمل ورافداً أساسياً في منظومة التأجير. ويجري حالياً تأسيس شركة شوري للاستشارات الشرعية والمالية، وهي شركة متخصصة في تقديم الاستشارات الشرعية المالية بهدف تأصيل العمل المالي الإسلامي.

تقرير بأنشطة السنة المالية 2006

إدارة الخزينة وتمويل الشركات

تهدف إدارة الخزينة وتمويل الشركات إلى تحقيق ثلاث أهداف رئيسية، أولها إدارة واستثمار أموال الشركة في نشاط الاستثمار المباشر وثانيها تقديم خدمات وفرص استثمارية وتمويلية لعملاء الشركة والهدف الثالث توفير التمويل اللازم لأعيان وشركاتها التابعة. كما تقدم خدمات استشارية فيما يتعلق بهيكله عمليات التمويل وتكوين العلاقات الاستراتيجية مع البنوك والمؤسسات المالية داخل وخارج الكويت واستحداث صيغ مبتكرة للتمويل تتناسب مع نوعية أصول الشركة وسياساتها في الالتزام بمنهج الشريعة الإسلامية الغراء.

وقد قامت إدارة الخزينة بإصدار صكوك بقيمة 100 مليون دولار أمريكي بالتعاون مع بنك بويبان. إضافة إلى إدارة محافظ للغير بلغت قيمتها مع التأسيسات 100 مليون دينار كويتي.

إن هذا التوسع الكبير في تأسيس الشركات والمشروعات لم يثن أعيان عن مواصلة حرصها على الالتزام بأن تكون جميع أعمالها متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية، لذا فقد جرى التوسع في إدارة الرقابة الشرعية لتغطية أعمال الشركة الأم وشركاتها التابعة، فقامت بتعيين هيئات شرعية مستقلة لعدد من الشركات ذات الأعمال التي تتطلب وجود هيئة شرعية خاصة، كما قامت بإبرام عقود خدمات رقابة شرعية مع جميع الشركات التي أسستها للقيام بمهام المراقب الشرعي الداخلي لتلك الشركات، ومن ناحية أخرى قامت الشركة بإصدار كتاب "أحكام الضمان في الفقه الإسلامي" ضمن سلسلة كتب "مداد العلماء"، التي صدر الكتاب الأول منها "العمل المصرفي الإسلامي تجارب ونصائح" لفضيلة الشيخ أحمد بزيع الياسين في عام 2004. فيما صدر ثاني كتب السلسلة وهو كتاب "المعاملات المالية في الفقه الإسلامي" لفضيلة الشيخ الدكتور أحمد الحجى الكردي في عام 2005. ويوزع الكتابان مجاناً لجميع الراغبين في الإطلاع والاستفادة، خاصة أولئك الذين يعملون في المؤسسات المالية الإسلامية، وهو صورة من صور دعم أعيان لمسيرة العمل المالي الإسلامي. كما أن الشركة بصدد إصدار الجزء الثاني من كتاب الفتاوى الشرعية الذي سيشمل فتاوى الهيئة في الفترة من 2003 - 2006.



أحمد عبد اللطيف الدوسري

العضو المنتدب الرئيس التنفيذي