



شركة منازل القابضة
Manazel Holding Company



النشرة التمهيدية

لفرض إدراج وتداول أسهم الشركة
في سوق الكويت للأوراق المالية

فبراير 2009

هذه النشرة ليست عرضاً لبيع الأسهم وتتفيد طلبات البيع
والشراء عن طريق أحد الوسطاء المقيدين في سوق الكويت
للأوراق المالية

مستشار الإدراج

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِيْمِ



أمير دولة الكويت
صاحب السمو الشيخ
صباح الأحمد الجابر الصباح



رئيس مجلس وزراء دولة الكويت
صاحب السمو الشيخ
ناصر محمد الأحمد الصباح



ولي عهد دولة الكويت
صاحب السمو الشيخ
نواف الأحمد الجابر الصباح

المحتويات



6	تقرير مراقب الحسابات
7	إقرار مجلس إدارة الشركة
8	معلومات عامة عن الشركة
9	الإجراءات القضائية
10	نبذة عن الشركة
10	أغراض الشركة
10	الشركات التابعة
11	تطور رأس المال
11	مجلس إدارة الشركة
11	عضوية أعضاء مجلس الإدارة في شركات أخرى
12	الادارة التنفيذية
12	أسماء المفوضين بالتوقيع عن الشركة
12	النسبة التي يتتقاضاه رئيس وأعضاء مجلس الإدارة والمدراء التنفيذيين من أرباح الشركة
12	أوسمه الشركة والمساهمين الحاليين
12	المساهمين الإستراتيجيين
13	نبذة عن السيرة الذاتية لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية
16	الهيكل التنظيمي
17	إستراتيجية الشركة
18	عناصر القوة وفرص النجاح للشركة
18	عناصر الضعف والمخاطر للشركة
19	نبذة عن المشروعات التي قامت بها الشركة خلال الفترة 2005-2001
19	نبذة عن مشروعات الشركة قيد التنفيذ
20	نبذة عن مشروعات الشركة المستقبلية
21	نبذة عن الشركات التابعة
23	أداء الاقتصاد المحلي
24	أداء سوق العقار المحلي
26	البيانات المالية المقارنة لشركة منازل القابضة
28	الأداء التاريخي للشركة
39-31	المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للشركة 30 سبتمبر 2008 (غير مدققة)
70-47	البيانات المالية المجمعة للشركة 31 ديسمبر 2007 (مدقة)
95-73	البيانات المالية المجمعة للشركة 31 ديسمبر 2006 (مدقة)
112-97	البيانات المالية المجمعة للشركة 31 ديسمبر 2005 (مدقة)

المرفقات :

المستندات الرسمية للشركة

تقرير مراقب الحسابات المستقل:

المحترمين

السادة أعضاء مجلس الإدارة

شركة منازل القابضة

شركة مساهمة كويتية قابضة - الكويت

تحية طيبة وبعد ،،،

لقد راجعنا البيانات والمعلومات المالية في النشرة التمهيدية الصادرة في فبراير 2009 لغرض تداول أسهم شركة منازل القابضة - شركة مساهمة كويتية قابضة - والتي قامت الشركة بإعدادها وفقاً لمتطلبات سوق الكويت للأوراق المالية، وذلك في ضوء ما ورد بذها وسجلات الشركة والبيانات المالية المدققة الصادرة عنها.

واستناداً إلى مراجعتنا لما هو مبين أعلاه، فإنه لم يصل إلى علمنا ما يحملنا على الاعتقاد بأن البيانات والمعلومات المالية الظاهرة في النشرة المرفقة غير حقيقة أو غير عادلة أو أن الأسس التي أعدت بموجبها مخالفة لما تتبعه الشركة.

وتفضلاً بقبول فائق الاحترام،،،



علي عبد الرحمن الحساوي
مراقب حسابات مرخص فئة (أ) رقم 30
رودل الشرق الأوسط (بركان محاسبون عالميون)
الكويت في فبراير 2009

إقرار مجلس إدارة الشركة :

لقد تمت مراجعة هذه النشرة من قبل مجلس إدارة شركة منازل القابضة ش.م.ك. قابضة للتأكد من إنها تتضمن جميع البيانات التي يراها مجلس الإدارة هامة وأن المعلومات الواردة فيها صحيحة من جميع الجوانب الأساسية.



عدنان عبدالوهاب النصف
رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب
شركة منازل القابضة

معلومات عامة عن الشركة:

شركة منازل القابضة ش.م.ك. (قابضة)	:	اسم الشركة
05/07/1983	:	تاريخ التأسيس
35608	:	رقم السجل التجاري
05/06/2005	:	تاريخ القيد
الشرق - شارع الشهداء - برج إعادة التامين - الدور 17	:	عنوان الشركة
ص . ب . 26131 الصفا 13121 الكويت	:	العنوان البريدي
www.manazelholding.com	:	الموقع الالكتروني
(965) 22324476	:	هاتف الشركة
(965) 22324472	:	فاكس الشركة
رأس المال المصرح به والمدفوع 71,500,000 دينار كويتي	:	رأس المال المصرح به والمدفوع
715,000,000 سهم	:	عدد الأسهم المصدرة
100 فلس كويتي	:	القيمة الاسمية للسهم
علي عبد الرحمن الحساوي	:	مراقب الحسابات
مكتب روبل الشرق الأوسط (برقان محاسبون عالميون) ص.ب 22351 الصفاه - 13084 الكويت هاتف: 22426862 (965) 22414956 (965) 22464640	:	المستشار القانوني
المركز للمحاماة ص.ب 22488 الصفا 13085 الكويت هاتف: 22464640 (965) - فاكس: 22464641 (965)	:	مستشار الإدراج
شركة الشال للاستشارات ص.ب 5935 الصفا 13060 الكويت هاتف: 22980700 (965) - فاكس : 22422619 (965)	:	

الإجراءات القضائية :

لاتوجد أية إجراءات قضائية أو تحفظية اتخذت ضد شركة منازل القابضة أو شركاتها التابعة ولا توجد قضايا مادية مرفوعة من أو ضد شركة منازل القابضة وشركاتها التابعة.

نبذة عن الشركة :

تأسست شركة منازل القابضة سنة 1983 تحت اسم شركة الكويت وايطاليا للمقاولات العامة برأس مال مدفوع بقيمة 100 ألف دينار كويتي ، وفي أكتوبر 1986 تم زيادة راس المال ليصبح 250 ألف دينار كويتي . تم الاستحواذ عليها بواسطة المستثمرون الرئيسيون (شركة دار الاستثمار وشركة صواف العالمية العقارية) وتم تغيير اسم الشركة الى شركة منازل القابضة مع زيادة رأس مالها إلى 15 مليون دينار كويتي، وفي شهر يوليو 2005 تم الاكتتاب في زيادة رأس المال ليصبح 65 مليون دينار كويتي، وتم توزيع أسهم منحة (10% من رأس المال) في نهاية 2007 ليبلغ 71.5 مليون دينار كويتي.

أغراض الشركة :

حددت أغراض شركة منازل القابضة - شركة مساهمة كويتية قابضة في المادة (5) من عقد التأسيس والمادة (4) من النظام الأساسي كما يلي:

- تملك أسهم شركات مساهمة كويتية أو أجنبية وكذلك تملك أسهم أو حصص في شركات ذات مسؤولية محدودة كويتية أو أجنبية أو الاشتراك في تأسيس هذه الشركات بنوعيها وإدارتها وإقراضها وكفالتها لدى الغير.
- إقراض الشركات التي تملك فيها اسهما وكفالتها لدى الغير وفي هذه الحالة يتquin لا تقل نسبة مشاركة الشركة القابضة في رأس مال الشركة المقترضة عن 20% على الأقل.
- تملك حقوق الملكية الصناعية من براءات اختراع أو علامات تجارية صناعية أو رسوم صناعية أو أية حقوق أخرى تتعلق بذلك وتتغيرها لشركات أخرى لاستغلالها سواء في داخل الكويت أو خارجها.
- تملك المنشآت والعقارات الالزام ل مباشرة نشاطها في الحدود المسموح بها وفقاً للقانون.
- استغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة عن طريق استثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة.

ويجوز للشركة أن تكون لها مصلحة أو تشارك بأي وجة مع الهيئات التي تزاول أعمالاً شبيهة بأعمالها أو التي قد تعاونها على تحقيق أغراضها في الكويت أو في الخارج ، ولها أن تنسئ أو تشارك أو تشتري هذه الهيئات أو تتحقق بها على أن يكون كل ذلك وفق أحكام الشريعة الإسلامية.

الشركات التابعة :

شركة منازل للتعمير - شركة مساهمة كويتية مقلدة
شركة ايقاد للاستثمار العقاري والسياحي - شركة مساهمة مصرية

تطور رأس المال :

رأس المال بعد الزيادة (د.ك)	الزيادة (د.ك)	البيان
100,000	-	عند التأسيس بتاريخ 5-07-1983
250,000	150,000	بتاريخ 11-10-1986
15,000,000	14,750,000	بتاريخ 05-06-2005
65,000,000	50,000,000	بتاريخ 12-07-2005
71,500,000	6,500,000	بتاريخ 20-07-2008

مجلس إدارة الشركة :

الجهة التي يمثلها	نسبة المساهمة	عدد الأسهم المملوكة	الصفة	الاسم
شركة دار الاستثمار	%0.0104	75,000	رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب والرئيس التنفيذي	عدنان عبد الوهاب النصف
شركة دار الاستثمار	%0.0104	75,000	نائب رئيس مجلس الإدارة	عمرو علي ابوالسعود
شركة صواف العالمية العقارية	%0.0104	75,000	عضو مجلس الإدارة	خالد محمد الدلالي
شركة صواف العالمية العقارية	%0.0104	75,000	عضو مجلس الإدارة	محمد خالد بورسلی
نفسه	%0.0169	121,000	عضو مجلس الإدارة	عبد العزيز نجيب الحميضي

عضوية اعضاء مجلس الادارة في شركات أخرى :

الصفة	اسم الجهة	اسم العضو
عضو مجلس الإدارة	شركة دار الاستثمار	عدنان عبد الوهاب النصف
عضو مجلس الإدارة	شركة الدار لإدارة الأصول الاستثمارية	عمرو علي ابوالسعود
عضو مجلس الإدارة	شركة تصنيف وتحصيل الأموال	عبد العزيز نجيب الحميضي
عضو مجلس الإدارة	شركة الدار انترناشونال للاستشارات	محمد خالد بورسلی
عضو مجلس الإدارة	شركة تصنيف وتحصيل الأموال	

الإدارة التنفيذية :

عدنان عبد الوهاب النصف - رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب والرئيس التنفيذي

عبد العزيز محمد الرومي - مساعد المدير العام

لؤي على البدر- مساعد المدير العام للشئون الإدارية

أسماء المفوضين بالتوقيع عن الشركة:

عدنان عبد الوهاب النصف - بصفته رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب والرئيس التنفيذي.

عبد العزيز محمد الرومي - بصفته مساعد المدير العام.

النسبة التي يتلقاها رئيس وأعضاء مجلس الإدارة والمدراء التنفيذيين من أرباح الشركة:

يتلقى رئيس وأعضاء مجلس الإدارة والمدراء التنفيذيين ما يوصى لهم به في اجتماع مجلس الإدارة ويوافق عليه من قبل الجمعية العمومية.

أسهم الشركة والمساهمين الحاليين:

السهم المطلوب تسجيله : سهم عادي قيمته الإسمية 100 فلس مدفوع بالكامل

عدد الأسهم المطلوب تسجيلها : 715 مليون سهم

عدد المساهمين : 1,309 مساهم

المساهمين الإستراتيجيين:

نوع الملكية	نسبة الملكية	الاسم
مباشرة	%23.5	شركة دار الاستثمار
مباشرة وغير مباشرة	%11.5	شركة صواف العالمية العقارية

نبذه عن السيرة الذاتية لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية:

الاسـم: عدنان عبدالوهاب نصف النصف

الجنسية: كويتي

المؤهل العلمي: بكالوريوس في إدارة الأعمال عام 1987 من جامعة Azusa Pacific في الولايات المتحدة الأمريكية

الخبرة:

حالياً: رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب والرئيس التنفيذي لشركة منازل القابضة والمدير العام لشركة منازل للتعمير.

سابقاً: 1987-2007: رئيس قسم التدريب والتطوير في سوق الكويت للأوراق المالية.

عضويه في مجالس إدارات شركات أخرى:

عضو مجلس الإدارة بشركة الدار لإدارة الأصول الاستثمارية.

عضو مجلس الإدارة بشركة دار الاستثمار.

الاسـم: عمرو علي أبو السعود

الجنسية: مصرى

المؤهل العلمي: بكالوريوس في التجارة العامة والمحاسبة من جامعة القاهرة، محاسب عام معتمد (CPA) سان دي جو كاليفورنيا الولايات المتحدة الأمريكية.

الخبرة:

حالياً: نائب أول الرئيس التنفيذي لشركة دار الاستثمار.

سابقاً: نائب أول رئيس شركة المنار للتمويل والإجارة.

عضويه في مجالس إدارات شركات أخرى:

- أستون مارتن.

- بارك لين بروبرتيز ليمنتد.

- شركة دار الاستثمار المتحدة.

- شركة دار كابيتال (المملكة المتحدة).

- دار كابيتال (جريسي) المحدودة.

- شركة تصنيف وتحصيل الأموال.

الاسـم: عبدالعزيز نجيب الحميضي

الجنسية: كويتي

المؤهل العلمي: بكالوريوس هندسة معمارية عام 2002 وبكالوريوس في الفنون الجميلة عام 2001 من كلية رود ايلاند للتصميم

الخبرة:

حالياً: مدير عام في مكتب نجيب الحميضي للاستشارات الهندسية.

سابقاً: 2002-2006 مكتب نجيب الحميضي للاستشارات الهندسية - الكويت، مهندس معماري أول ومدير عام مسئول عن التصميمات الرئيسية وإدارة عمليات التصميم لكافة المشاريع داخل المكتب.

عضوٍ في مجالس إدارات شركات أخرى:
عضو مجلس إدارة شركة الدار انترناشونال للاستشارات.

الاسم: خالد محمد الدلالي

الجنسية: كويتي
المؤهل العلمي: بكالوريوس محاسبة

الخبرة:

حالياً: مدير تنفيذي في شركة رحال العالمية في الكويت ومدير عام في شركة رحال العالمية فرع دولة الإمارات العربية المتحدة.

سابقاً: (1979 حتى 2000) مراقباً للمحطات الخارجية ثم محلل في إدارة التخطيط الاستراتيجي في مؤسسة الخطوط الجوية الكويتية.

الاسم: محمد خالد بورسلي

الجنسية: كويتي
المؤهل العلمي: بكالوريوس هندسة الكترونية - دبلوم دراسات عليا في تكنولوجيا المعلومات - الشهادة الدولية في تدقيق نظم المعلومات (CISA)

الخبرة:

حالياً:

- نائب رئيس أول لإدارة العمليات في شركة أديم للاستثمار.
- مدير عام شركة برقان الوطنية لأنظمة المعلومات.

سابقاً:

- مدير إدارة تكنولوجيا المعلومات في الشركة الأهلية للاستثمار.
- مساعد مدير إدارة تكنولوجيا المعلومات في مؤسسه الخليج للاستثمار.
- مبرمج نظم في بنك الكويت المركزي.
- مستشار لمشاريع المباني الذكية في شركة الشرق الأوسط للاتصالات الرقمية

عضوٍ في مجالس إدارات شركات أخرى:
عضو مجلس إدارة شركة تصنيف وتحصيل الأموال.

الادارة التنفيذية:

الاسم: عبدالعزيز محمد المجرن الرومي - مساعد المدير العام

الجنسية: كويتي

المؤهل العلمي: حاصل على بكالوريوس إدارة أعمال في جامعة ولاية كاليفورنيا في الولايات المتحدة الأمريكية وتخصص في الأعمال التجارية الدولية.

الخبرة:

حالياً: مساعد المدير العام لشركة منازل القابضة.

سابقاً: بنك الكويت الوطني من 2002 حتى 2004 مسئول حسابات شخصيه ومساعد مدير.

شركة الكويت للتمويل والاستثمار تقلد المناصب التالية من 2004 حتى 2008 :

- مدير خدمة عملاء
 - مدير أول - إدارة القروض للعملاء.
 - مدير تنفيذي - إدارة القروض.
 - مساعد نائب رئيس - القطاع التمويل.
 - نائب رئيس أول - قطاع التمويل

الشركة الاهلية للوساطة المالية - رئيس مجلس الادارة.

عضويه في مجالس إدارات شركات أخرى:

شركة النخيل الزراعي.

الاسـم: لؤي على الـبـدر

الجنسية: كويتي

المؤهل العلمي: بكالوريوس لغة إنجليزية عام 1988 من جامعة الكويت.

الخبرة:

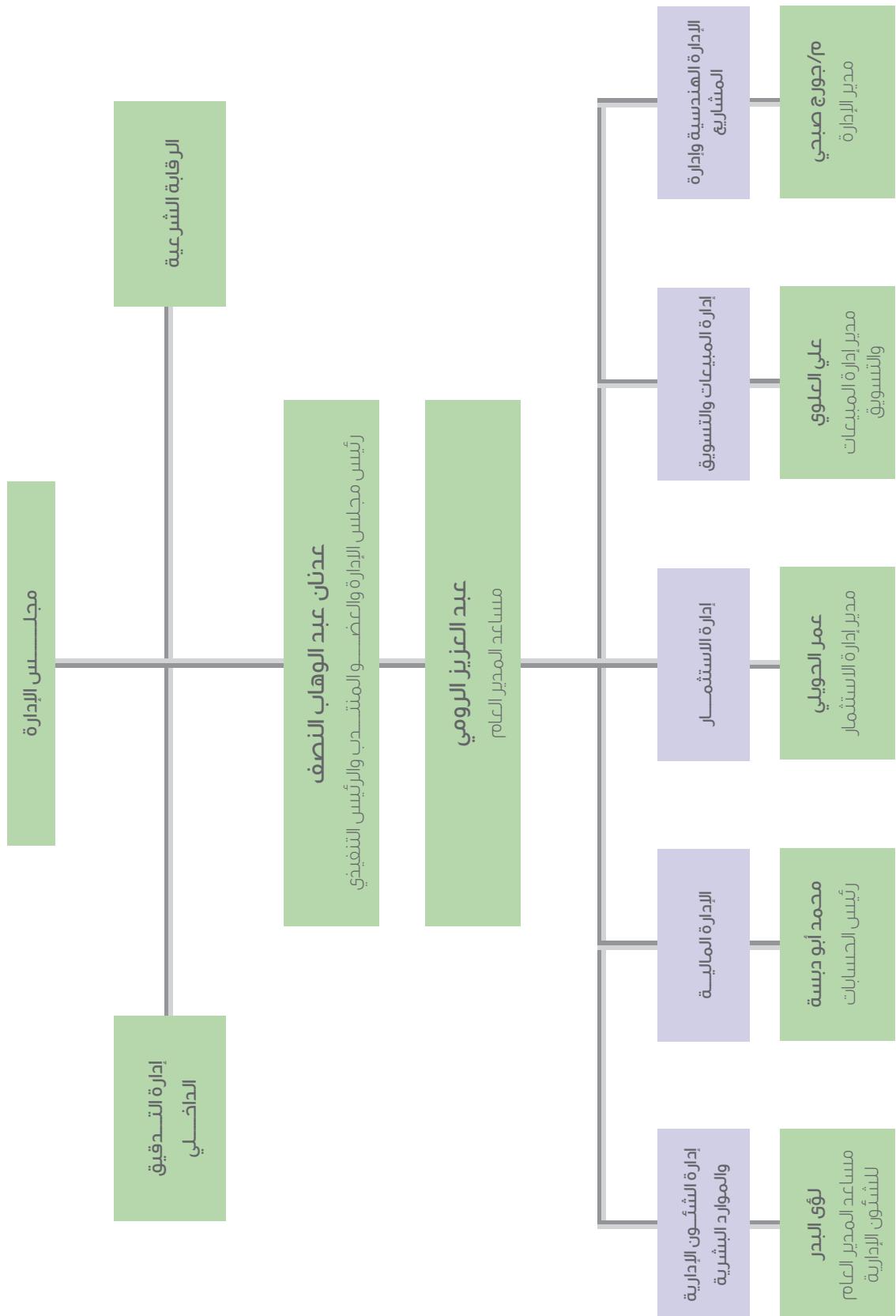
حالياً: مساعد المدير العام للشؤون الإدارية بشركة منازل القابضة.

سابقاً:

- 2003 - 2007) مساعد المدير العام بشركة صواف العقارية.
 - 1992 - 2003) مدرس لغة انجليزية بالهيئة العامة للتعليم التطبيقي والتدريب.
 - 1988 - 1992) مدرس لغة انجليزية بوزارة التربية.

عضويه في مجالس إدارات شركات أخرى:

شركة درة الدار العقارية.



استراتيجية الشركة :

تهدف إستراتيجية الشركة التي يعمل فريقها الإداري في المقام الأول على تعظيم حقوق المساهمين، وذلك من خلال العمل على تحقيق قيمة مضافة لأصول المساهمين الاستثمارية، ويتركز سبيلهم للوصول إلى هذا الهدف على تسخير الجهد والإمكانيات لانتقاء فرص الاستثمار ذات العوائد المجزية والمخاطر المحسوبة ويتربّ على ذلك ما يلي :

- مراقبة دراسة السوق وطبيعة المنافسة والتبنّي الاقتصادي بالعرض والطلب، ومتابعة القوانين والتشريعات والتغيرات الديموغرافية سواء المحلية، الإقليمية والعالمية والتي قد تؤثّر على نشاط الشركة.
- التركيز على معرفة واستغلال مفاتيح النجاح لقطاع الاستثمار في قطاع العقار.
- إتباع مبدأ الجودة في كل مراحل العمل، ابتداءً من دراسة وتحليل الفرص الاستثمارية العقارية وانتهاءً بتسليم المشروع مروراً بمراحل التنفيذ وما يصاحبه من دقة في المواعيد وإتباع المعايير والمواصفات العالمية في اختيار المواد الأولية والكافئات المهنية والتنفيذية.
- الاستفادة من أساليب الإدارة الحديثة في تخفيض قيمة التكاليف وزيادة كفاءة التشغيل وخلق أدوات تلبّي احتياجات العمل.
- الإتجاه للأسوق الوعادة خارج الكويت والتي تميّز بسرعة نمو سوقها العقاري، مثل جمهورية مصر العربية، المملكة العربية السعودية، من أجل تنويع إستثمارات الشركة جغرافياً، وللإستفادة من وجود فرص إستثمارية جيدة بهذه الأسواق.
- تنويع وتميّز المنتجات العقارية للشركة بما يتّناسب مع كافة احتياجات العملاء (أفراد، شركات، مؤسسات) حيث تقوم الشركة بالتركيز على العميل باعتباره أحد أهم المتعاملين المباشرين مع الشركة والرديف الأساسي للنجاح وتحقيق الأهداف وذلك من خلال الدراسات التسويقية المكثفة لاستكشاف وإشباع احتياجاته ومتطلباته.
- يهدف فريق إدارة الشركة لتحقيق المعادلة التي تتلخص بإرضاء كل من حملة الأسهم عن طريق تعظيم عوائد الاستثمار من جهة وتلبية احتياجات العملاء بكلفة معقولة وجودة في التنفيذ من جهة أخرى، لتصبح مخرجات المعادلة إسعاد وتلبية رغبات جميع الأطراف وتحقيق الرضا الكامل.
- الاجتهاد في تدعيم إدارة الشركة بذوي الخبرات والكافئات والمعرفة بالقطاع الاستثماري المحلي وال العالمي.
- إيمان فريق إدارة الشركة بانتهاج إستراتيجية التميّز في الإدارات وتنمية الكفاءات البشرية واستخدام التكنولوجيا الحديثة، وبناء بنية تحتية تعتمد أفضّل وأحدث التطبيقات وفقاً لأرقى المواصفات والمعايير العالمية.
- بهدف تقليل المخاطر، تقوم الشركة بإتباع سياسة التنويع في تكوين محفظتها العقارية جغرافياً وقطاعياً، حيث تتوّي الشركة اختراق أسواق إقليمية (Geographical Diversification)، وكذلك التنويع بالقطاعات العقارية (Sectoral Diversification) بحيث تشمل العقارات السكنية والاستثمارية ودخول مشاريع الـ BOT أيضاً محلياً وإقليمياً.
- بناء علاقات وتحالفات إستراتيجية لتنفيذ المشروعات الكبرى مع جهات محلية وإقليمية وعالمية مرموقة.

عناصر القوة وفرص النجاح للشركة:

- توقعات استقرار الوضع الاقتصادي في البلاد في المدى المتوسط، واستمرار نموها في المدى الطويل، من خلال اتجاهات الانفتاح الاقتصادي الحكومي تجاه القطاع الخاص للمزيد من المشاركة الاقتصادية.
- تركيبة البلاد السكانية ما بين الكويتيين والوافدين، ونمو منتج الإجارة العقارية الذي يتيح للوافدين والكويتيين على السواء التملك لعيون المؤجرة بعد نهاية العقد وخصوصاً للشقق السكنية، وتشير دراسة للمؤسسة العامة للرعاية السكنية بوجود 15% من الطلبات الإسكانية ترغب في الشقة السكنية أو السكن العامودي.
- مؤشرات على تحول الحكومة إلى الاستثمار في مشروعات البنية التحتية من طرق وموانئ ومطارات ومدن صلبة وغيرها ومعظمها ضمن نظام آ.د.آ.ب، وفي ذلك لتوطين رأس المال الخاص وتحول القطاع العام من الإنتاج السعري والخدمي إلى الإشراف والرقابة والتنظيم، ويفترض أن يخلق ذلك التحول مع تسارع خطواته طلباً شديداً على خدمات وأموال القطاع الخاص المحلي والأجنبي لتلبية.
- اتجاهات القطاع العقاري نحو العمل المؤسسي من خلال تأسيس شركة المقاصلة العقارية، ووجود صناديق عقارية تديرها شركات عريقة ومعروفة صانعة للسوق.
- خبرة الشركة في القطاع العقاري وتحالفاتها الإستراتيجية المتميزة.
- تمتلك الشركة مشروعات وأعمال قائمة ولديها ورشة مستمرة من الأعمار.
- إدارة محترفة تضم خبراء وخبرات واسعة في قطاع العقار.
- المشاريع المستقبلية المرتقبة والتي ستقوم الشركة بتنفيذها بالتعاون مع شركائهما الإستراتيجيين في مشروعات عمرانية كبرى داخل وخارج الكويت في حال الانتعاش الاقتصادي وعدم تأثيرها بقوانين جديدة تحد من نمو القطاع العقاري.

عناصر الضعف والمخاطر للشركة:

- مخاطر متعلقة بتذبذب أداء الاقتصاد المحلي، وهو يتأثر بالعوامل مثل تقلبات أسعار النفط والسياسية والمالية وغيرها. وبالتالي تأثيرها على القدرة الشرائية للمستهلكين وما له من تداعيات على أنشطة سوق العقار.
- مخاطر تتعلق بسوق العقار عند ارتفاع حجم العرض فيه وتراجع الطلب عليه.
- المنافسة التي من المتوقع أن تتعرض لها الشركة من شركات عقارية جديدة وأخرى قائمة.
- مخاطر تذبذب أسعار مواد البناء مما يؤثر سلبياً على اقتصاديات المشاريع العقارية، وقد تحوط المستثمر لهذه الأمور من خلال تدبيره للتکاليف الإنسانية والرأسمالية، كما تحوط من خلال إضافته بعض المصارف الاحتياطية لمثل هذه الارتفاعات.
- صعوبة تمويل المشاريع من خلال المؤسسات تمويلية في حال التدهور الاقتصادي وأيضاً في حال أن التكلفة الرأسمالية للمشروع كبيرة نسبياً. وبالتالي صعوبة توزيع مخاطر تمويل المشروع.
- ارتفاع تكلفة التمويل للمشاريع في ظل الوضع الاقتصادي الحالي.

نبذه عن المشروعات التي قامت بها الشركة خلال الفترة 2001-2005:

- إنشاء وتطوير لعدد (29) قسيمة في منطقة غرب مشرف .
- إنشاء وتطوير لعدد (16) قسيمة في منطقة الفنطاس الزراعية .
- إنشاء وتطوير لعدد (8) قسيمة في منطقة الزهراء قطعة 2.
- إنشاء وتطوير لعدد (8) قسيمة في منطقة الزهراء قطعة 4.
- إنشاء وتطوير لعدد (8) قسيمة في منطقة الزهراء قطعة 2.
- إنشاء وتطوير لعدد (36) قسيمة في منطقة الشهداء قطعة 1.
- إنشاء وتطوير لعدد (19) قسيمة في منطقة الشهداء قطعة 2.
- إنشاء وتطوير لعدد (14) قسيمة في منطقة الفنطاس.
- إنشاء وتطوير لعدد (14) قسيمة في منطقة العتيله قطعة 2.
- إنشاء وتطوير لعدد (21) قسيمة في منطقة المنقف قطعة رقم 2.

نبذه عن مشروعات الشركة قيد التنفيذ:



مشروع منازل الزهراء قطعة 8 :

يعتبر مشروع "منازل الزهراء" أكبر تجمع عمراني تم تنفيذه في المناطق الداخلية من قبل شركة خاصة، حيث يكون المشروع من 96 قسيمة بمساحات متفاوتة للقائم تتراوح بين (400 - 550) متر مربع، وقد تم الانتهاء من المرحلة الأولى والمرحلة الثانية من المشروع وجارى تنفيذ المرحلة الثالثة للمشروع وتتميز المرحلة الثالثة من مشروع منازل الزهراء بتصميم معماري حديث وراقي يلبي احتياجات العائلة الكويتية بأسلوب جديد، يستوحى التصميم عناصره المعمارية من العمارة الكويتية القديمة (كالحوش الداخلي)

وينفرد التصميم بتوفير أعلى مستويات التقطيب، تم توفير البنية التحتية المعلومانية في جميع الوحدات حتى يتسعى للعميل اختيار وإضافة أحدث إمكانيات تكنولوجية البيوت الذكية.

مشروع منازل السرة قطعة 5 :

مشروع "منازل السرة" في الكويت هي محطة من محطات الإنجاز العقاري الذي تضطلع بها « منازل » والتي غيرت من خلالها مفهوم تصميم قسائم المشاع ، عبر توظيف التصميم لمنح الخصوصية لكل منزل مع عدم الإخلال بالشكل

الجمالي للقسامية الكاملة.

كما شكل المشروع علامة فارقة جعلت منه عنواناً منفرداً في المنطقة ككل، ويكون المشروع من 25 قسماً بمساحات متقاضة تتراوح بين (375-437) متر مربع وتكون كل فيلاً من سرداد ودور أرضي ودور أول .



نبذه عن مشروعات الشركة المستقبلية:



مشروع المهبولة:

من أبرز المشاريع المستقبلية هو إنشاء 34 بناء على قطعة الأرض المملوكة للشركة بمنطقة المهبولة والبالغ مساحتها 17,216 متر مربع وتكون كل بناء من 6 طوابق، والتوزيع الداخلي يتكون من 4 شقق ستوديو في الدور الواحد، وينفرد المشروع بتنوع تصميم الوجهات من حيث الكتل والألوان خارجياً ومن المتوقع أن يخدم هذا المشروع الموظفين والعاملين في المنطقة الجنوبية والتي ستشهد مشاريع تنموية كبيرة خلال المرحلة القادمة.



مشروع منازل(ليان) في جمهورية مصر العربية:

امتداداً لنهج التطوير والاستمرار في القدرة على مواجهة تحديات السوق المحلي والعالمي توجهت «منازل» لأحد أهم الأسواق العقارية في المنطقة وهي جمهورية مصر العربية، والتي أثبتت الدراسات سرعة نمو سوقها العقاري، من خلال مشروع يعد امتداداً لمفهوم «منازل» في التطوير والاستثمار الذي بدأته في دولة الكويت، ويعتبر مشروع ليان في منطقة التجمع الخامس - القاهرة الجديدة، ويتضمن المشروع: تطوير وإنشاء قلل وقصور على أرض مساحتها 956,284 متر مربع بعد التخصيص، ويكون المشروع من 422 فيلاً و 19 قصر بالإضافة إلى

مركز تجاري وحدائق عامة توفر الراحة والأمان عن طريق فصل حركة المشاة الداخلية عن حركة سير المركبات، كما اهتمت «منازل» بإيجاد أفضل الحلول التكنولوجية والمعلوماتية لقاطني الوحدات ومرتادي المشروع عامه.

نبذه عن الشركات التابعة:

١ - شركة منازل للتعمير

طبيعة الشركة: شركة مساهمة كويتية مغلقة

نسبة الملكية: % 100

تاريخ التأسيس: 11 ديسمبر 2004

رأس المال: 65,000,000 دينار كويتي

أغراض الشركة:

- تملك وبيع وشراء العقارات والأراضي وتطويرها لحساب الشركة داخل الكويت وخارجها وكذلك إدارة أملاك الغير، وكل ذلك بما لا يخالف الأحكام المنصوص عليها في القوانين القائمة وما حظره من الاتجار في قسم السكن الخاص على النحو الذي نصت عليه هذه القوانين.
- تملك وبيع وشراء الأسهم وسندات الشركات العقارية لحساب الشركة فقط في الكويت وفي الخارج.
- إعداد الدراسات وتقديم الاستشارات في المجالات العقارية بكافة أنواعها على أن تتوافر الشروط المطلوبة في من يزاول تقديم هذه الخدمة.
- القيام بأعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للشركة وللغير بما في ذلك أعمال الصيانة وتقييد الأعمال المدنية والميكانيكية والكهربائية والمصاعد وأعمال تكيف الهواء بما يكفل المحافظة على المبني وسلامتها.
- تنظيم المعارض العقارية الخاصة بمشاريع الشركة العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
- استغلال الفوائض المالية لدى الشركة عن طريق استثمارها في محافظ مالية وعقارية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة.
- المساهمة المباشرة لوضع البنية الأساسية للمناطق والمشاريع السكنية والتجارية والصناعية بنظام البناء والتشغيل والتحويل (BOT) وإدارة المراافق العقارية بنظام (BOT).

ويكون للشركة مباشرة للأعمال السابق ذكرها في دولة الكويت وفي الخارج بصفة أصلية أو بالوكلالة. ويجوز للشركة أن تكون لها مصلحة أو تشتراك بأي وجه مع الهيئات التي تزاول أعمالاً شبيهة بأعمالها أو التي قد تعاونها على تحقيق أغراضها في الكويت أو في الخارج، ولها أن تنشئ أو تشارك أو تشتري هذه الهيئات أو تتحققها بها.

٢ - شركة إيفاد للاستثمار العقاري والسياحي

طبيعة الشركة: شركة مساهمة مصرية

نسبة الملكية: % 100

تاريخ التأسيس: 22 نوفمبر 2006

رأس المال: 200 مليون جنيه مصرى

أغراض الشركة:

- التنمية العمرانية لمساحة حوالي 230 فدان وتجهيزها بجميع المرافق والخدمات عن طريق إعداد البنية الأساسية لهذه الأراضي ومدها بالمرافق وتقسيمها وإنشاء مدينه سكنيه أو سياحية (فيلات وشقق) وتوفير كافة الخدمات المتعلقة بها.
- الاستثمار العقاري بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة والمناطق النائية والمناطق خارج الوادي القديم.
- أ - إقامة وتشغيل وإدارة الفنادق (فيما عدا الفنادق العائمة) ويخوت السفاري والموتيلاط والشقق والأجنحة الفندقيه والقرى السياحية بما لا يقل عن ثلاثة نجوم والأشنطة المكملة أو المرتبطة بما ذكر من خدمية وترفيهية ورياضيه وتجاريه وثقافيه.
- ب - المخيمات السياحية على ألا يقل مستواها عن ثلاثة نجوم. ويستثنى من شرط الثلاثة نجوم بالبندين (أ) و(ب) والمشروعات السياحية في محافظة الوادي الجديد والمناطق الوعادة خارج نطاق الوادي القديم التي يصدر بتحديدها قرار من رئيس مجلس الوزراء.
- الإسكان الذي يؤجر وحداته بالكامل حاليه لأغراض السكن غير الإداري بشرط ألا يقل عدد الوحدات عن خمسين وحده سكنيه سواء أقيمت في شكل بناء واحد أو عدة أبنية.
- التأجير التمويلي.
- الالتزام بضمان تغطيه الأوراق المالية المطروحة في اكتتاب عام أو تغطيه ما لم يتم تغطيته من قبل الجمهور وذلك طبقاً للشروط والأحكام الواردة بنشرة الاكتتاب العام المعتمدة.
- إعادة طرح الأوراق المالية من قبل الملزم بالضمان دون التقيد بالقيمة الإسميه لها.
- إقامة أو تشغيل وإدارة وصيانة محطات التحلية وتكرير مياه الشرب وشبكات توزيعها وخطوط نقلها.
- إقامة أو تشغيل وإدارة وصيانة محطات الصرف الصحي أو الصرف الصناعي والتقميه وتوصيلاتها.
- تصميم أو إنشاء أو إدارة وتشغيل وصيانة محطات توليد الكهرباء على اختلاف مصادرها وشبكات توزيعها.
- إنشاء الطرق الحرة والسريعة وإدارتها واستغلالها وخطوط نقلها وصيانتها.
- إقامة أو تشغيل وإدارة وصيانة محطات طلبيات مياه الري وشبكات توزيعها وخطوط نقلها للأراضي المخصصة للاستصلاح والاستزراع.
- إعداد الدراسات الاقتصادية والتخطيطية لمناطق.
- إعداد الدراسات الاقتصادية والهندسية والتكنولوجية للمشروعات.
- الترويج والتسويق لأغراض المنطقه لجذب رؤوس الأموال والمشروعات.
- الترويج للاستثمار لإنشاء البنية الأساسية الداخلية ومصادر البنية الأساسية الخارجية لمناطق.
- الترويج للاستثمار لصيانة المرافق والمنشآت بداخلها وتقديم الخدمات الأمنية للحراسة بها.
- توفير وإتاحة العناصر البشرية المتميزة اللازمة لتنمية وإدارات المشروعات والموارد والمنتجات من خلال المراكز المتخصصة للتدريب والتأهيل.
- الاستثمار في أسهم وسندات الشركات أو البنوك وذلك عن طريق إحدى الشركات المتخصصة في هذا المجال.

أداء الاقتصاد المحلي:

بلغ حجم الناتج المحلي الإجمالي الاسمي، نحو 113.6 مليار دولار أمريكي في عام 2007 (نحو 31.8 مليون دينار كويتي)، مرتفعاً من مستوى 102.4 مليار دولار أمريكي في عام 2006 (نحو 29.5 مليون دينار كويتي)، وكان النمو الحقيقي للناتج المحلي الإجمالي في عام 2008 أعلى من التقديرات الأولية في بداية العام، وبلغ طبقاً لنشرة الحقيقة للناتج المحلي الإجمالي في عام 2008 نحو 8.5%، بعد أن كان المتوقع له نحو 5.7%. (EIU Economic Intelligence Unit)

وخلال عام 2008، لامست أسعار النفط حدود 147 دولار أمريكي في بداية شهر يوليو 2008، وعادت إلى مستوى 37.7 دولار أمريكي فقط في شهر ديسمبر، بعد أن اتضحت أبعاد أزمة العالم المالية، ولكن معدل سعر برميل النفط الأمريكي الخفيف لعام 2007 نحو 72.3 دولار أمريكي للبرميل، مقارنة بنحو 99.7 دولار أمريكي للبرميل عام 2008، أي أن التفاوت بين المعدلات السنوية، وهو الأهم، ظل لصالح عام 2008.

ومن المتوقع أن تعاود أسعار النفط الارتفاع إلى معدلات قريبة من معدل عام 2007، ولكن بعد خفوت حالة الهلع التي سادت العالم بعد إفلاسات مؤسسات مالية وصناعية كبرى. وبلغ معدل سعر برميل النفط الكويتي لعام 2008 نحو 91.6 دولار أمريكي، مقارنة بنحو 75.6 دولار أمريكي لمعدل السنة المالية 2007/2008، ولكنه هبط في شهر ديسمبر إلى دون 33 دولار أمريكي للبرميل. ورغم أن النمو الحقيقي سوف يظل موجباً، إلا أن ما يحدث في العالم قد أثر وسوف يؤثر سلباً على أسعار الأصول وسيولتها ومن ضمنها الأصول العقارية، لذلك من المتوقع أن يحدث فرز طبيعي وصحي بين الشركات العقارية تبعاً لمدى التزامها بأغراضها ومدى سلامتها هيكلها المالي.

ولو افترضنا استمرار آثار أزمة العالم المالية على أداء الاقتصاد العالمي لكامل عام 2009. وبقاء أسعار النفط منخفضة إلى حدود الأربعين دولار أمريكي للبرميل النفطي الكويتي، فإن موازنة السنة المالية الحالية (2009/2008) والتي تنتهي في 31 مارس 2009، سوف تستمرة في تحقيق فائض بحدود 2 مليار دينار كويتي، بالرغم من بلوغ حجم الإنفاق فيها نحو 18.9 مليار دينار كويتي، إذ يفترض أن تبلغ إيراداتها النفطية نحو 20 مليار دينار كويتي وإيراداتها الإجمالية نحو 21 مليار دينار كويتي، ويعطي الوفر في بعض بنود الإنفاق فاقد الإنتاج النفطي نتيجة خفض أوبك لمحصص إنتاج أعضائها.

وكان الحساب الختامي للسنة المالية 2008/2007 قد حقق فائضاً قياسياً بلغ 9.325 مليار دينار كويتي، ومع الفائض المتوقع للسنة المالية 2009/2008، تكون الكويت قد حققت فائضاً في موازنتها للسنة العاشرة على التوالي.



وعند مستوى 40 دولار أمريكي لبرميل النفط للسنة المالية أبريل 2009 مارس 2010، عند مستوى إنتاج 2.4 مليون برميل يومياً، ومع ثبات مستوى الإيرادات غير النفطية، يفترض أن تتواءن الموازنة عند مستوى إنفاق بحدود 8.3 مليار دينار كويتي، وأنحو نصف مستوى نفقات السنة المالية 2009/2008، وسيكون خياراً صعباً، ولكنها خطوة إصلاح ضرورية. ومع نهاية الرابع الثالث من العام، غيرت البنوك المركزية العالمية سياساتها النقدية من انكماشية تحت هاجس الخوف من التضخم، إلى سياسات نقدية توسيعية نتيجة القلق على النمو أو انكماش الاقتصادات. وكان بنك الكويت المركزي ضمن هذا التوجه وحتى أكثر هجومية عندما بدأ بتخفيض سعر الخصم بـ 125 نقطة أساس أي 1.25% بتاريخ 08/10/2008. ثم أعقبها بـ 25 نقطة أساس أي 0.25% ليصل إلى 4.25% بتاريخ 30/10/2008، وبتاريخ 17/12/2008 تم خفضه نصف نقطة أساس ليصل إلى 3.75%. وحرر البنوك من بعض القيود والنسب المتشددة الخاصة بالسياسة الإنتمانية ليشجعوا على التوسع في الإقراض.

ويفترض أن تستمر هذه السياسة النقدية التوسيعة لمعظم عام 2009، ويفترض أن انخفاض تكلفة الاقتراض لدى المؤسسات والشركات الجيدة العاملة في قطاع العقار بعض فاقد الدخل الناتج عن تباطؤ الاقتصاد وانخفاض أسعار الأصول للدولة. ورغم الانخفاض الحاد لأسعار النفط وإنماجه في الرابع الرابع من عام 2008، إلا أن ما حققه الكويت من فائض في حسابها الجاري في الأربع الثلاثة الأولى من السنة سوف يعني تحقيق فائض قياسي جديد في ميزانها التجاري. إذ تشير أرقام الفائض التجاري حتى نهاية شهر سبتمبر 2008 إلى بلوغه نحو 15.09 مليار دينار كويتي، مقابل فائض تجاري بلغ 11.685 مليار دينار كويتي لعام 2007. وتشير تقديرات الـ EIU إلى احتمال بلوغ فائض الميزان التجاري نحو 18.47 مليار دينار كويتي لعام 2008، وإلى احتمال تحقيقها فائض بحسابها الجاري لنفس العام بحدود 17.48 مليار دينار كويتي، مقابل 13.49 مليار دينار كويتي لعام 2007. وفي سوق الأوراق المالية كان الأداء متبايناً ما بين النصف الأول من عام 2008 ونصفه الثاني، إذ بينما حقق مؤشر السوق السعري نمواً بنحو 23.1% حتى نهاية يونيو، فقد المؤشر كل مكاسبه وخسر نحو 38% مع نهاية ديسمبر 2008. وبينما تعزى معظم الخسائر إلى أزمة العالم المالية وأثرها النفسي العميق، لا يتحقق ما حدث من هبوط كبير في الأسعار مع مؤشرات الاقتصاد الكلي الإيجابية، ومع نتائج أداء طيبة لغالبية الشركات المدرجة.

والخلاصة، حقق الاقتصاد المحلي أعلى معدلات نموه الحقيقي في عام 2008، ويفترض أن يستمر نموه المرتفع وإن بوتيرة أقل في عام 2009 رغم الانخفاض الكبير في أسعار النفط. ومن غير المرجح أن يستمر المستوى الضعيف لأسعار النفط لفترة طويلة، وقد يبدأ بالارتفاع خلال النصف الثاني من عام 2009 مع أول مؤشرات بدء انحسار الأثر السلبي لأزمة العالم المالية على الاقتصاد الحقيقي.

أداء سوق العقار المحلي

تراجع سيولة السوق العقاري خلال ما مضى من عام 2008، ولغاية نهاية شهر ديسمبر 2008، إلى نحو 2.759 مليار دينار كويتي وتعتبر رابع أعلى رقم قياسي خلال السنوات 1995 - 2008. أدنى بنحو 38% مقارنة بأعلى مستوى قياسي لعام 2007 الذي بلغت سيولته نحو 4.447 مليار دينار كويتي، ومرتفعة بنسبة طفيفة نحو 1.1% عن مستوى عام 2006 والذي بلغت سيولته نحو 2.729 مليار دينار كويتي.

وبلغ نصيب النصف الأول من عام 2008 نحو 1.716 مليار دينار كويتي، والنصف الثاني منه نحو 1.042 مليار دينار كويتي، بما يعني أن هناك ميل للانخفاض للنصف الثاني من العام، وهو أمر يتفق وانعكاسات أزمة العالم المالية الكبرى السلبي على نشاط الاقتصاد وأسعار الأصول المالية.

السكن الخاص

استمر نصيب السكن الخاص النسبي بالهبوط مع تراجع قيمة تداولاته المطلقة مقارنة بعام 2007، وساهم السكن الخاص بنحو 40.3% من قيمة تداولات القطاع -سيولته-، هبوطاً من 52.8% في عام 2007.

وبلغت قيمة تداولاته نحو 1.112 مليار دينار كويتي بعد أن كانت عند مستوى قياسي بلغ نحو 2.347 مليار دينار كويتي في

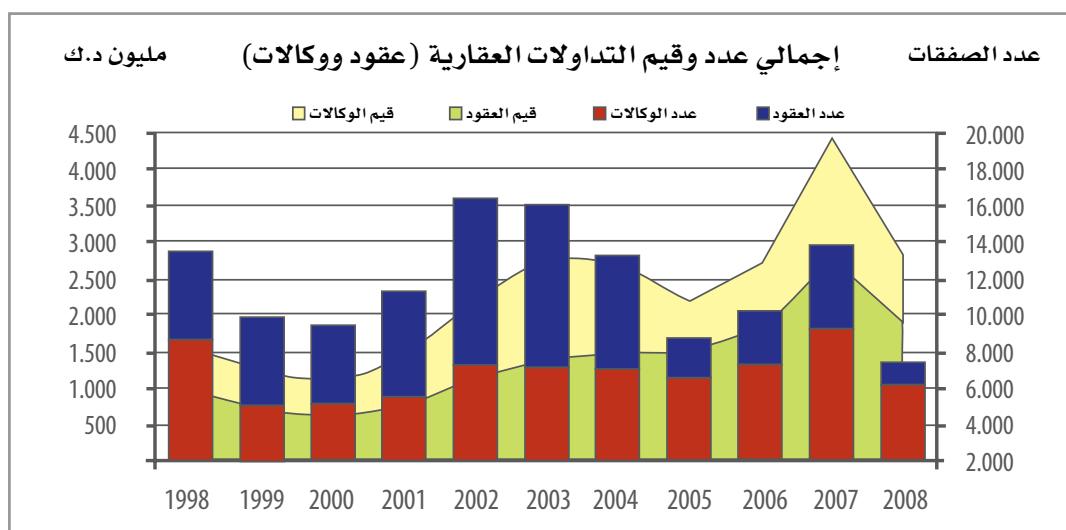
عام 2007، وبلغت في عام 2008 نحو 5317 صفقة مقابل 11496 صفقة في عام 2007، بينما استمر ارتفاع معدل قيمة الصفقة بما يعكس تركيز التداول في المناطق محدودة العرض عالية السعر. واستمرار ارتفاع أسعار السكن الخاص تعود إلى ندرة المعروض منه لاحتكار الدولة لنحو 90% من أراضي الكويت، وأتساع جانب الطلب نتيجة الهرم السكاني الواسع لواقع غالبية الكويتيين من السكان دون سن الـ 21 سنة. والحل على المدى الطويل يتطلب أن تتخذ الدولة إجراءً ما لعلاج الخلل ما بين ندرة العرض ووفرة الطلب، وليس بالقوانين المقيدة لأنها مجرد حل قصير الأمد وهو إجراء استثنائي، واستمراره على المدى الطويل خطأ لأن الناس في الأحوال الطبيعية تحتاج إلى الاقتراض وإلى شركات مهنية متخصصة في تطوير عقارات السكن الخاص.

السكن الاستثماري

انخفضت سيولة السكن الاستثماري، وبلغت قيمة تداولاته في عام 2008 نحو 1.104 مليار دينار كويتي، وبانخفاض بلغت نسبة نحو 36.1% عن مستوى 2007 القياسي، الذي بلغ نحو 1.729 مليار دينار كويتي، ولكن مع انخفاض السيولة، ارتفعت نسبة مساهمته النسبية في سيولة سوق العقار من 38.9% في عام 2007 إلى نحو 40.0% في عام 2008، بما يعني ميل تداولات السوق العقاري إلى الصبغة الاستثمارية على حساب السكن الخاص. ويستحوذ كل من السكن الخاص والسكن الاستثماري على معظم سيولة قطاع العقار بحسب مشاركته بحدود 80.3%. ولكن تراجع معدل قيمة الصفقة الواحدة للسكن الاستثماري إلى نحو 570.8 ألف دينار كويتي بانخفاض بلغ نحو 21.1% مقارنة بأعلى معدل قياسي في عام 2007 وبالنحو 782.9 ألف دينار كويتي، مما يدل إلى بدء مرحلة تصحيح في الأسعار لهذا النوع من النشاط.

العقارات التجاري

بلغ نصيب سيولة العقار التجاري من إجمالي سيولة العقار وهو نشاط يشمل كل الاستخدامات الأخرى للعقار مثل المكاتب والمجمعات التجارية والمخازن، نحو 19.5%. مرتفعاً من نصيب بلغ 8.3% في عام 2007، وبلغت قيمة مباعاته نحو 527.7 مليون دينار كويتي، مقارنة بنحو 367 مليون دينار كويتي في عام 2007، وحقق عام 2008 عاماً قياسياً في سيولة هذا النشاط وبارتفاع عن سيولة عام 2007 بنحو 43.8%， بما يعني استمرار جاذبية هذا النشاط. وقد ارتفع معدل قيمة الصفقة الواحدة من نحو 2.25 مليون دينار كويتي في عام 2007 إلى نحو 2.76 مليون دينار كويتي في عام 2008، وهو رقم قياسي في معدل قيمة الصفقة الواحدة، واستمرار ارتفاع سيولته، يعطي مؤشر على عدم بلوغ مرحلة التوازن بين العرض والطلب وتحديدً في جانب المكاتب، إلا أن الفجوة بين العرض والطلب باتت أقل إتساعاً من السنوات الفائتة، ومع انحسار النشاط الاقتصادي العام، ومع انحسار موجة تأسيس الشركات، وربما توقف بعضها، قد يصل هذا النشاط مرحلة التوازن بأسرع مما كان يتوقع له، وربما خلال عام 2009.



١- البيانات المالية المقارنة لشركة منازل القابضة

الميزانية العمومية المجمعة

31/12/2005	31/12/2006	المعدلة 31/12/2007	30/09/2008	الميزانية العمومية د.ك
الموجودات المتداولة				
395,967	1,355,384	966,044	5,078,098	النقد والنقد المعادل
21,584,347	28,116,372	23,672,875	-	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
1,000,000	-	-	-	استثمارات في وكالة بالإستثمار
6,956,545	-	12,050,722	10,739,786	عقارات بغرض التجارة
2,818,852	3,421,719	5,035,449	5,047,924	أعمال تحت التنفيذ
345,989	313,741	2,583,641	1,692,689	ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى
-	-	-	2,008	مستحق من أطراف ذات صلة
33,101,700	33,207,216	44,308,731	22,560,505	مجموع الموجودات المتداولة
الموجودات غير المتداولة				
24,295,274	34,426,923	34,426,923	56,034,376	استثمارات متاحة للبيع
13,898,940	46,318,597	59,678,142	75,810,038	استثمارات عقارية
-	49,410	124,531	75,020	ممتلكات ومعدات
15,061,327	15,061,327	15,061,327	15,061,327	الشهرة
53,255,541	95,856,257	109,290,923	146,980,761	مجموع الموجودات غير المتداولة
86,357,241	129,063,473	153,599,654	169,541,266	مجموع الموجودات
المطلوبات المتداولة				
14,363,382	6,359,987	30,500	85	مستحق إلى أطراف ذات صلة
-	21,694,649	57,607,409	69,450,373	تمويل من الغير
617,289	20,494,154	9,943,613	5,113,533	ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
14,980,671	48,548,790	67,581,522	74,563,991	مجموع المطلوبات المتداولة
المطلوبات غير متداولة				
-	9,583	11,758	21,011	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
-	9,583	11,758	21,011	مجموع المطلوبات غير المتداولة
14,980,671	48,558,373	67,593,280	74,585,002	مجموع المطلوبات
حقوق الملكية				
65,000,000	65,000,000	65,000,000	71,500,000	رأس المال
650,632	1,300,160	1,969,119	1,969,119	احتياطي قانوني
615,695	1,038,984	1,707,943	1,707,943	احتياطي اختياري
123,465	2,973,465	2,973,465	(1,070,753)	احتياطي تغير في القيمة العادلة
-	-	(593,953)	(837,037)	احتياطي ترجمة عملات أجنبية
4,938,752	10,051,201	14,713,021	21,441,714	أرباح مرحلة
71,328,544	80,363,810	85,769,595	94,710,986	إجمالي حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأمل
48,026	141,290	236,779	245,278	حقوق الأقلية
86,357,241	129,063,473	153,599,654	169,541,266	مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

٢- بيان الدخل المجمع

بيان الدخل د.ك				
31/12/2005	31/12/2006	31/12/2007	30/09/2008	
24,133	4,614,370	2,944,535	888,087	أرباح بيع عقارات بفرض المتاجرة
3,125,353	-	498,986	-	أرباح بيع استثمارات عقارية
-	404,250	1,074,875	1,679,419	إيرادات توزيعات نقدية
-	711,480	-	-	إيرادات توزيعات عينية
452,058	767	-	-	أرباح محققة من استثمارات في وكالة بالاستثمار
38,451	(237,961)	230,857	-	أرباح (خسائر) محققة من استثمارات مالية بالقيمة العادلة
-	4,743,872	10,243,250	16,384,979	أرباح غير محققة من إعادة تقييم استثمارات عقارية
2,758,911	(1,552,048)	(3,937,101)	1,978,796	أرباح (خسائر) غير محققة من استثمارات مالية بالقيمة العادلة
-	370	57,009	90,555	إيرادات أخرى
6,398,906	8,685,100	11,112,411	21,021,836	إجمالي الإيرادات
(157,524)	(360,300)	(716,147)	(425,316)	مصروفات عمومية وإدارية
(52,951)	(79,611)	(32,822)	(7,971)	مصروفات تسويقية
-	(1,651,942)	(4,149,376)	(4,085,574)	مصاريف تمويل
-	(4,701)	(13,171)	(15,783)	استهلاكات
(55,552)	(58,777)	(61,229)	-	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(15,000)	(25,000)	(35,000)	-	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
-	-	(3,478)	-	زكاة
(281,027)	(2,180,331)	(5,011,223)	(4,534,644)	إجمالي المصروفات
صافي ربح السنة الخاص بـ :				
6,086,400	6,411,505	5,999,738	16,478,693	مساهمي الشركة الأم
31,479	93,264	101,450	8,499	حقوق الأقلية
6,117,879	6,504,769	6,101,188	16,487,192	صافي ربح الفترة / السنة

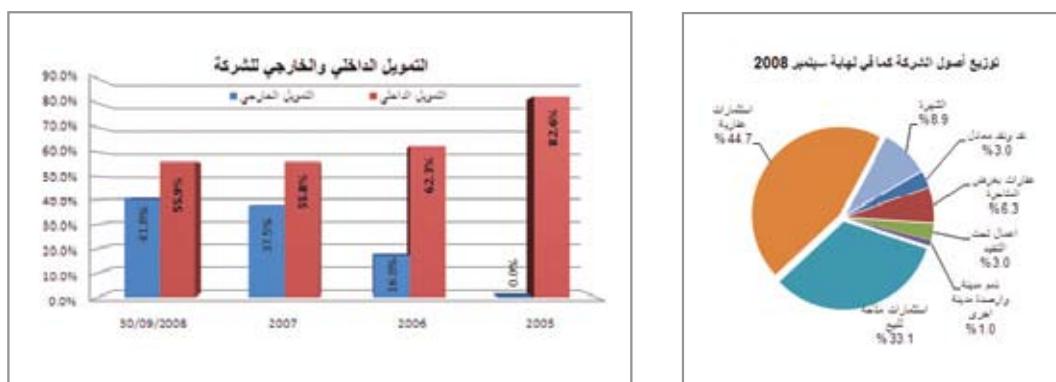
ملخص البيانات المالية المجمعة				
31/12/2005	31/12/2006	31/12/2007	30/09/2008	
100	100	100	100	القيمة الاسمية (فلس)
99.8	112.4	120.0	132.5	× القيمة الدفترية (فلس)
6,086,400	6,411,505	5,999,738	16,478,693	صافي الربح (د.ك)
8.5	9.0	8.3	23.0	× ربحية السهم (فلس)
65,000,000	65,000,000	65,000,000	71,500,000	× رأس المال (د.ك)

× تم الأخذ في الاعتبار توزيع أسهم المنحة في 2008 في احتساب القيمة الدفترية وربحية السهم لسنوات المقارنة.

٣ - الأداء التاريخي للشركة:

تطور المركز المالي للشركة

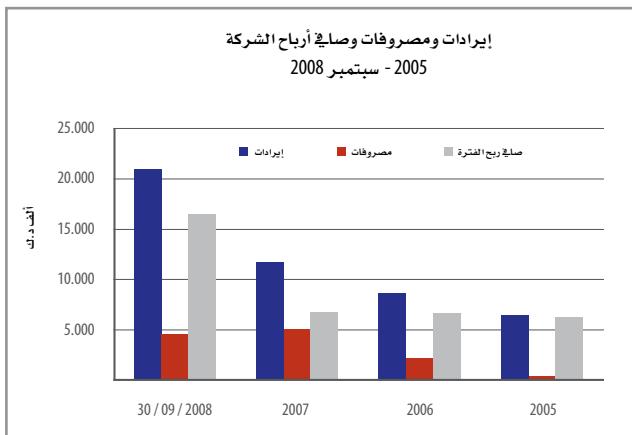
- ارتفعت موجودات الشركة من نحو 86.4 مليون دينار كويتي في عام 2005 إلى نحو 169.5 مليون دينار كويتي في نهاية سبتمبر 2008، وبنمو مركب نحو 27.8%.
- تشكل الموجودات المتداولة نسبة قدرها 13.3% من إجمالي الموجودات في نهاية سبتمبر 2008، وتشكل عقارات بفرض المتاجرة نحو 47.6% من الموجودات المتداولة بينما يشكل النقد والنقد المعادل نحو 22.5% من الموجودات المتداولة، وتدخل تلك البندو ضمن الموجودات ذات السيولة العالية.
- تمثل الموجودات غير المتداولة نسبة قدرها 86.7% من إجمالي الموجودات في نهاية سبتمبر 2008 وتتكون من استثمارات عقارية وهي عبارة عن أراضي وعقارات مملوكة للشركة بنسبة 51.6% من الموجودات غير المتداولة وكذلك استثمارات متاحة للبيع والمتمثلة في أوراق مالية مسيرة وغير مسيرة بنسبة 38.1% من إجمالي الموجودات غير المتداولة.
- فيما يتعلق بحقوق الملكية، فقد بلغت نحو 94.7 مليون دينار كويتي في نهاية سبتمبر 2008 مرتفعة من نحو 71.3 مليون دينار كويتي في عام 2005، أي بنمو مركب نحو 10.9%.
- تعتمد الشركة في تمويل موجوداتها على التمويل الداخلي والخارجي، حيث بلغ نحو 55.9% مقابل 41.0% على التوالي في نهاية سبتمبر 2008.



تطور الأداء المالي للشركة

- بلغ إجمالي إيرادات الشركة في نهاية سبتمبر 2008 نحو 21 مليون دينار كويتي، وتشكل الأرباح غير المحققة لإعادة التقييم نحو 16.4 مليون دينار كويتي أو ما يعادل 78% من إجمالي الإيرادات، بينما حققت الشركة إجمالي إيرادات في نهاية عام 2007 بلغ نحو 11.1 مليون دينار كويتي، وبلغ النمو السنوي المركب نحو 63.6% للفترة 2005-2008 (محسوبة على أساس سنوي).

- بلغت مصروفات الشركة في نهاية سبتمبر 2008 نحو 4.5 مليون دينار كويتي، وتمثل مصروفات التمويل نحو 90.1% من إجمالي المصروفات في نهاية سبتمبر عام 2008، مقارنة بنحو 82.8% من إجمالي المصروفات في نهاية عام 2007.



- حققت الشركة صافي أرباح في نهاية سبتمبر 2008 بنحو 16.5 مليون دينار كويتي بعد استثناء الأرباح الخاصة لحقوق الأقلية، مقارنة بنحو 6.0 مليون دينار كويتي في نهاية عام 2007.

تحليل النسب المالية للشركة

- تحسن أداء الشركة للتسعه اشهر المنتهية في نهاية سبتمبر 2008، حيث بلغ معدل العائد على متوسط الموجودات نحو 10.2% مقارنة بنحو 4.2% للعام 2007 عندما ارتفع قيمة موجودات الشركة وانخفض صافي ارباحها بمقدار طفيف مقارنة بعام 2006، عندما بلغ نحو 6.0%.

ارتفع معدل العائد على متوسط حقوق المساهمين إلى نحو 18.3% في نهاية سبتمبر 2008، مقارنة بنحو 7.2% في نهاية عام 2007 ونحو 8.5% في نهاية عام 2006.

حققت الشركة عائد على متوسط رأس المال بنحو 24.1% في نهاية سبتمبر 2008 مقارنة بنحو 9.2% في نهاية 2007، ونحو 9.9% في نهاية 2006.

بلغ هامش صافي ربح الشركة نحو 78.4% للتسعه اشهر المنتهية في نهاية سبتمبر 2008، مقارنة بنحو 54.0% في نهاية عام 2007، ونحو 73.8% في نهاية عام 2006.

				المؤشرات المالية
				نسب الربحية
31/12/2005	31/12/2006	31/12/2007	30/09/2008	العائد على متوسط رأس المال (ROAC)
9.4%	9.9%	9.2%	24.1%	العائد على متوسط الموجودات (ROAA)
7.0%	6.0%	4.2%	10.2%	العائد على متوسط حقوق المساهمين (ROAE)
8.5%	8.5%	7.2%	18.3%	المصروفات العمومية والإدارية / إجمالي الإيرادات
2.5%	4.2%	6.4%	2.0%	المصروفات العمومية والإدارية / إجمالي الموجودات
0.2%	0.3%	0.5%	0.3%	هامش صافي الربح
95.1%	73.8%	54.0%	78.4%	نسبة الدينية
-	27.0%	67.2%	73.3%	نسبة الديون التعاقدية / حقوق المساهمين
21.0%	60.4%	78.8%	78.8%	إجمالي المطلوبات / حقوق المساهمين
82.6%	62.3%	55.8%	55.9%	حقوق المساهمين / إجمالي الموجودات
				نسب السيولة
2.21	0.68	0.66	0.30	معدل السيولة - مرة
38.3%	25.7%	28.8%	13.3%	الموجودات المتداولة / إجمالي الموجودات
-	-	5%	-	التوزيعات النقدية (للسمة)
-	-	10%	-	توزيعات أسهم (منحة)

محسوسة على اساس نتائج اعمال الشركة حتى الرابع الثالث من عام 2008

البيانات المالية المجمعة

30 سبتمبر 2008 (غير مدققة)

شركة منازل القابضة

شركة مساهمة كويتية قابضة

وشركتها التابعة

الكويت

المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2008

مع

تقرير المراجعة عن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

(غير مدققة)

المحتويات



صفحة

البيان		تقرير مراجعة عن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة
35	أ	الميزانية العمومية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
36	ب	بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
37	ج	بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
38	د	بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
44-39		إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

السادة / أعضاء مجلس الإدارة المحترمين
شركة منازل القابضة
شركة مساهمة كويتية قابضة
الكويت

تقرير المراجعة عن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

مقدمة

لقد قمنا بمراجعة الميزانية العمومية المرحلية المكثفة المجمعة لشركة منازل القابضة - شركة مساهمة كويتية قابضة («الشركة الأم») وشركتها التابعة (يشار إليها مجتمعة «المجموعة») - كما في 30 سبتمبر 2008 وكذلك البيانات المكثفة المجمعة للدخل والتدفقات النقدية والتغيرات في حقوق الملكية لفترة التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ. إن إدارة الشركة الأم هي المسئولة عن إعداد وعرض هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة وفقاً لمعايير المحاسبة الدولي رقم (34) «التقارير المالية المرحلية». إن مسؤوليتنا هي إبداء إستنتاج حول هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة بناءً على مراجعتنا.

نطاق المراجعة

لقد تمت مراجعتنا وفقاً لمعايير التدقيق الدولي المتعلق بمهمام المراجعة 2410 «مراجعة المعلومات المالية المرحلية من قبل المدقق المستقل للمنشأة».

إن أعمال مراجعة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة تتضمن بصورة أساسية إجراء إستفسارات من الأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق إجراءات تحليلية وإجراءات مراجعة أخرى. إن المراجعة أقل إلى حد كبير في نطاقها من التدقيق الذي يتم وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، وبالتالي فهي لا تمكننا من الحصول على تأكيد بأننا على دراية بكافة الأمور التي يمكن تحديدها من خلال أعمال التدقيق وبناءً عليه فإننا لا نبني رأي تدقيق.

الاستنتاج

إن استناداً إلى مراجعتنا، فإنه لم يرد إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة المرفقة لم يتم إعدادها من جميع النواحي المادية، وفقاً لمعايير المحاسبة الدولي (34) «التقارير المرحلية».

التقرير حول الامور القانونية والتنظيمية الأخرى

إن استناداً إلى مراجعتنا أيضاً، فإن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة تتفق مع ما هو ورد ببيانات الشركة الأم، وأنه في حدود المعلومات التي توافرت لدينا، لم يرد إلى علمنا ما يشير إلى وجود مخالفات خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2008 لأحكام قانون الشركات التجارية لسنة 1960 وتعديلاته اللاحقة والنظام الأساسي للشركة الأم على وجه قد يؤثر مادياً في نشاط المجموعة أو في مركزها المالي المجمع.

علي عبد الرحمن الحساوي
مراقب حسابات مرخص فئة (أ) رقم 30
بركان - محاسبون عالميون

15 أكتوبر 2008

دولة الكويت

(المعدلة) 31 ديسمبر 2007 (مدققة)	30 سبتمبر 2008 (غير مدققة)	إيضاح	
966,044	5,078,098		الموجودات
23,672,875	-	3	الموجودات المتداولة
2,583,641	1,692,689	4	النقد والنقد المعادل
-	2,008		استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
12,050,722	10,739,786	5	ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى
5,035,449	5,047,924		مستحق من اطراف ذات صله
44,308,731	22,560,505		عقارات بفرض المتاجرة
			أعمال تحت التنفيذ
34,426,923	56,034,376	6	الموجودات غير المتداولة
59,678,142	75,810,038	7	إستثمارات متاحة للبيع
124,531	75,020		إستثمارات عقارية
15,061,327	15,061,327		ممتلكات ومعدات
109,290,923	146,980,761		الشهرة
153,599,654	169,541,266		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
9,943,613	5,113,533	8	المطلوبات المتداولة
30,500	85		ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
57,607,409	69,450,373	9	مستحق إلى اطراف ذات صله
67,581,522	74,563,991		تمويل من الغير
			المطلوبات غير المتداولة
11,758	21,011		مخصص مكافأة نهاية الخدمة
11,758	21,011		
			حقوق الملكية
65,000,000	71,500,000		رأس المال
1,969,119	1,969,119		احتياطي قانوني
1,707,943	1,707,943		احتياطي اختياري
2,973,465	(1,070,753)		احتياطي التغير في القيمة العادلة
(593,953)	(837,037)		احتياطي ترجمة عملات أجنبية
14,713,021	21,441,714		أرباح مرحلة
85,769,595	94,710,986		إجمالي حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
236,779	245,278		حقوق الأقلية
86,006,374	94,956,264		
153,599,654	169,541,266		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

عمرو علي أبو السعود

نائب رئيس مجلس الإدارة

عدنان عبد الوهاب النصف

رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً من المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2008	الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2008	إيضاح	
888,087	151,852		الإيرادات
16,384,979	7,096,793	7	أرباح بيع عقارات بغرض المتاجرة
1,978,796	-	3	أرباح غير محققة من إعادة تقييم استثمارات عقارية
1,679,419	61,732		أرباح غير محققة من استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
90,555	83,870		إيرادات توزيعات
21,021,836	7,394,247		إيرادات أخرى
			المصروفات والأعباء الأخرى
(425,316)	(166,893)		مصروفات عمومية وإدارية
(7,971)	(4,711)		مصاريف تسويق
(4,085,574)	(1,538,199)		مصاريف تمويل
(15,783)	(4,672)		استهلاكات
(4,534,644)	(1,714,475)		صافي ربح الفترة
16,487,192	5,679,772		
			صافي ربح الفترة الخاص بـ :
16,478,693	5,678,369		مساهمو الشركة الأم
8,499	1,403		حقوق الأقلية
16,487,192	5,679,772	10	صافي ربح الفترة
23.05 (فلس)	7.94 (فلس)		ربحية السهم الخاصة بمساهمي الشركة الأم

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً من المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

التسعة أشهر المنتهية
في 30 سبتمبر 2008

التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية

صافي ربع الفترة

16,487,192

تعديلات

استهلاك ممتلكات ومعدات

أرباح غير محققة من إعادة تقييم استثمارات عقارية

أرباح بيع عقارات بغرض المتاجرة

أرباح غير محققة من استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل

مكافأة نهاية الخدمة

فوائد تمويل

صافي خسارة المعدل قبل احتساب اثر التغيير في بنود رأس المال العامل

ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى

ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى

مستحق من/إلى أطراف ذات صله

المسدد من مكافأة نهاية الخدمة

صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية

15,783	تعديلات
(16,384,979)	استهلاك ممتلكات ومعدات
(888,087)	أرباح غير محققة من إعادة تقييم استثمارات عقارية
(1,978,796)	أرباح بيع عقارات بغرض المتاجرة
11,224	أرباح غير محققة من استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
4,085,574	مكافأة نهاية الخدمة
1,347,911	فوائد تمويل
890,952	صافي خسارة المعدل قبل احتساب اثر التغيير في بنود رأس المال العامل
(4,830,080)	ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى
(32,423)	ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
(1,971)	مستحق من/إلى أطراف ذات صله
(2,625,611)	المسدد من مكافأة نهاية الخدمة

التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية

المدفوع لشراء ممتلكات ومعدات

المحصل من بيع ممتلكات ومعدات

أعمال تحت التنفيذ

إضافات في استثمارات عقارية

إنخفاض في التكلفة نتيجة تخصيص العقار

المحصل من بيع عقارات بغرض المتاجرة

صافي النقد الناتج من الأنشطة الاستثمارية

(11,826)	التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
45,554	المدفوع لشراء ممتلكات ومعدات
(750,494)	المحصل من بيع ممتلكات ومعدات
(75,449)	أعمال تحت التنفيذ
119,700	إضافات في استثمارات عقارية
2,937,042	إنخفاض في التكلفة نتيجة تخصيص العقار
2,264,527	المحصل من بيع عقارات بغرض المتاجرة

التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية

تمويل من الغير

توزيعات نقدية

احتياطي ترجمة عملات أجنبية

فوائد تمويل

صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية

10,409,878	التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(3,250,000)	تمويل من الغير
(34,252)	توزيعات نقدية
(2,652,488)	احتياطي ترجمة عملات أجنبية
4,473,138	فوائد تمويل

صافي الزيادة في النقد والنقد المعادل

النقد والنقد المعادل في أول الفترة

النقد والنقد المعادل في نهاية الفترة

4,112,054	صافي الزيادة في النقد والنقد المعادل
966,044	النقد والنقد المعادل في أول الفترة
5,078,098	النقد والنقد المعادل في نهاية الفترة

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً من المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

شركة منازل القابضة - شركة مساهمة كويتية قابضة
وشركتها التابعة - الكويت
بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكتف المجتمع لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2008 (غير مدققة)
جميع البيانات بالدينار الكويتي

حقوق ملكية مساهمي الشركة الأم

حقوق الملكية	حقوق الأقلية	المجموع	أرباح مرحلة	احتياطي ترجمة العدالة	احتياطي التغير في القيمة العادلة	احتياطي عمارات أجنبية	احتياطي قانوني	رأس المال
80,505,100	141,290	80,363,810	10,051,201	-	2,973,465	1,038,984	1,300,160	65,000,000
6,691,333	101,450	6,589,883	6,589,883	-	-	-	-	-
6,691,333	101,450	6,589,883	6,589,883	-	-	-	-	-
-	-	(1,337,918)	-	-	668,959	668,959	-	-
(593,953)	-	(593,953)	-	(593,953)	-	-	-	-
86,602,480	242,740	86,359,740	15,303,166	(593,953)	2,973,465	1,707,943	1,969,119	65,000,000
(596,106)	(5,961)	(590,145)	(590,145)	-	-	-	-	-
86,006,374	236,779	85,769,595	14,713,021	(593,953)	2,973,465	1,707,943	1,969,119	65,000,000
86,006,374	236,779	85,769,595	14,713,021	(593,953)	2,973,465	1,707,943	1,969,119	65,000,000
-	-	(6,500,000)	-	-	-	-	-	6,500,000
(4,044,218)	-	(4,044,218)	-	(4,044,218)	-	-	-	-
16,487,192	8,499	16,478,693	16,478,693	-	-	-	-	-
12,442,974	8,499	12,434,475	16,478,693	-	(4,044,218)	-	-	-
(3,250,000)	-	(3,250,000)	(3,250,000)	-	(4,044,218)	-	-	-
(243,084)	-	(243,084)	-	(243,084)	-	-	-	-
94,956,264	245,278	94,710,986	21,441,714	(837,037)	(1,070,753)	1,707,943	1,969,119	71,500,000

الرصيد في 1 يناير 2007
صافي ربح السنة
إجمالي ربح السنة المعترف به
المحول للاحتياطات
احتياطي ترجمة عملات أجنبية
الرصيد في 31 ديسمبر 2007 (كما سبق عرضه)
تعديلات (إيجا - 14)
الرصيد المعدل في 31 ديسمبر 2007

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً من المعلومات المالية المرحلية المكتبة المجمعة.

شركة منازل القابضة - شركة مساهمة كويتية قابضة

وشركتها التابعة - الكويت

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في

30 سبتمبر 2008 (غير مدققة)

جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك

1- نبذة عن المجموعة

تأسست شركة منازل القابضة. شركة مساهمة كويتية قابضة. الكويت. بموجب عقد التأسيس المؤرخ في 5 يوليو 1983 تحت اسم شركة الكويت وإيطاليا للمقاولات العامة (ش.م.ك) مقللة ثم تم تغيير اسم الشركة إلى شركة منازل القابضة (ش.م.ك. قابضة) وذلك بتاريخ 5 سبتمبر 2005 وبناء عليه تم تحويل الملكية من المساهمين القدامى إلى المساهمين الحاليين مع اقفال الارصدة الافتتاحية للأصول والالتزامات البالغة 368,679 دينار كويتي.

الأغراض التي تأسست من أجلها الشركة هي القيام بما يلى :

- تملك أسهم شركات مساهمة كويتية أو أجنبية وكذلك تملك أسهم أو حصص في شركات ذات مسؤولية محدودة كويتية أو أجنبية أو الاشتراك في تأسيس هذه الشركات بنوعيها وإدارتها وإقراضها وكفالتها لدى الغير.
- إقراض الشركات التي تملك فيها أسهماً وكفالتها لدى الغير وفي هذه الحالة يتعين ألا تقل نسبة مشاركة الشركة القابضة في رأس مال الشركة المقترضة عن 20% على الأقل.
- تملك حقوق الملكية الصناعية من براءات اختراع أو علامات تجارية صناعية أو رسوم صناعية أو أية حقوق أخرى تتعلق بذلك وتتجيرها لشركات أخرى لاستغلالها سواء في داخل الكويت أو خارجها.
- تملك المنقولات والعقارات الالزامية لمباشرة نشاطها في الحدود المسموح بها وفقاً للقانون.
- استغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة عن طريق استثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة.

إن عنوان الشركة المسجل هو: ص.ب 26131 الكويت - الرمز البريدي 13121 الصفا .

تشتمل المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2008 على البيانات المالية للشركة الأم وشركتها التابعة (ويشار إليها مجتمعاً " بالمجموعة ").

تم التصريح بإصدار المعلومات المالية المرحلية بناءً على قرار مجلس الإدارة بتاريخ 15 أكتوبر 2008.

2- السياسات المحاسبية الهامة

2/1 أسس إعداد المعلومات المالية

لقد أعدت هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للشركة وفقاً لمعايير المحاسبة الدولي رقم 34 «التقرير المالي المرحلي». إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة مماثلة لتلك المطبقة في إعداد البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2007، فيما عدا تطبيق التعديلات على معيار المحاسبي الدولي رقم 39 «التحقق والقياس» الصادرة في أكتوبر 2008 والمسموح بتطبيقه اعتباراً من يونيو 2008 بإعادة تبويب موجودات مالية مصنفة كاستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل إلى استثمارات مالية متاحة للبيع وبدون أثر رجعي وذلك لنية الإدارة بعدم الاحتفاظ بذلك الموجودات بغرض التداول في الأجل القريب كما في إيضاح (3).

شركة منازل القابضة - شركة مساهمة كويتية قابضة

وشركتها التابعة - الكويت

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في

30 سبتمبر 2008 (غير مدققة)

جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك

إن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لا تتضمن كافة المعلومات والإفصاحات اللاحمة لبيانات مالية كاملة معدة وفقاً للمعايير والدولية للتقارير المالية، إضافة إلى ذلك فإن نتائج فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2008 لا تعبّر بالضرورة عن النتائج التي يمكن توقعها للسنة التي تنتهي في 31 ديسمبر 2008 وللحصول على معلومات إضافية، يمكن الرجوع إلى البيانات المالية للشركة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2007.

2/أسس التجميع

تتضمن البيانات المالية المرحلية المكثفة المجمعة البيانات المالية للشركة الأم والشركة التابعة المملوكة لها كما هو موضح تعرف الشركة الأم والشركة التابعة فيما بعد "المجموعة".

النشاط	نسبة المساهمة	الشركة
بيع وشراء الأراضي والعقارات	100%	شركة منازل للتعمير (شركة مساهمة كويتية مقلدة) - الكويت

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

تمتلك شركة منازل للتعمير (شركة مساهمة كويتية مقلدة) شركة منازل للمحاصصة بنسبة 99% وشركة إيفاد للاستثمار العقاري والسياحي شركة مساهمة مصرية - مصر بنسبة 100% وقد تم تجميع شركة إيفاد للاستثمار العقاري والسياحي شركة مساهمة مصرية - مصر مع البيانات المالية لشركة منازل للتعمير (شركة مساهمة كويتية مقلدة) بناء على بيانات ادارية غير مدققة. تم تعديل قيمة الإستثمارات العقارية المدرجة بشركة إيفاد للاستثمار العقاري والسياحي بالقيمة العادلة وذلك كي تتوافق مع سياسة الشركة الأم.

3- استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل

31 ديسمبر 2007 (مدققة)	30 سبتمبر 2008 (غير مدققة)	
28,116,372	23,672,875	رصيد أول الفترة/ السنة
(506,396)	-	استبعادات
(3,937,101)	1,978,796	التغير في القيمة العادلة
-	(25,651,671)	إعادة التبويب
23,672,875	-	

قامت الشركة اعتباراً من 1 يوليو 2008 بتطبيق تعديل المعيار المحاسبى الدولى رقم 39 بإعادة تبويب استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل في أسهم محلية مسيرة كاستثمارات متاحة للبيع بتكلفة دفترية 25,651,671 دينار كويتي كما في 1 يوليو 2008 وقيمة عادلة 21,607,453 دينار كويتي كما في 30 سبتمبر 2008 وخسارة تغيير القيمة العادلة بمبلغ 4,044,218 دينار كويتي أدرجت ضمن احتياطي القيمة العادلة كما في 30 سبتمبر 2008 لعدم نية الإدارة في التداول بذلك الأسهم في الأجل القريب.

شركة منازل القابضة - شركة مساهمة كويتية قابضة
وشركتها التابعة - الكويت
إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في
30 سبتمبر 2008 (غير مدققة)

جميع البيانات بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك

إن جميع الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل عبارة عن أسهم محلية مسيرة تدار من خلال محافظ من قبل شركات وجهات متخصصة.

4- ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى

31 ديسمبر 2007 (مدققة)	30 سبتمبر 2008 (غير مدققة)	
2,470,000	1,628,232	ذمم مدينة
37,457	31,749	دفاتر مقدمة لمقاولى المشاريع
9,600	4,800	تأمينات مستردة لدى الغير
7,662	25,216	مصاريف مدفوعة مقدماً
58,922	2,692	أرصدة مدينة أخرى
2,583,641	1,692,689	

تمثل الذمم المدينة في قيمة بيع البيوت الخاصة بشركة منازل المحاصة شركة تابعة.

5- عقارات بغرض المتاجرة

31 ديسمبر 2007 (مدققة)	30 سبتمبر 2008 (غير مدققة)	
-	12,050,722	رصيد أول الفترة/السنة
-	738,020	محول من اعمال تحت التنفيذ
17,912,200	-	محول من استثمارات عقارية
(5,861,478)	(2,048,956)	المباع خلال الفترة/السنة
12,050,722	10,739,786	

تمثل تلك العقارات في قيمة أراضي مملوكة للشركة التابعة مضافاً إليها تكلفة المشروعات المصروفة عليها لإقامة عقارات ومشروعات وفقاً لخطط الإدارة على أن يتم بيعها فيما بعد.

6- استثمارات متاحة للبيع

31 ديسمبر 2007 (مدققة)	30 سبتمبر 2008 (غير مدققة)	
34,426,923	56,034,376	استثمارات في أسهم مسيرة / غير مسيرة مدارة من خلال محافظ
34,426,923	56,034,376	

تم إعادة تبويب استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل في أسهم محلية مسيرة بمبلغ 21,607,453 دينار كويتي كاستثمارات متاحة للبيع وفقاً لتعديل المعيار المحاسبي رقم 39 "التحقق والقياس" اعتباراً من 1 يوليو 2008 (إياضح 3).

يتمثل الاستثمار المتاح للبيع في ملكية المجموعة في شركه مساهمة مقلدة (غير مدرجة) وتم إدراج هذه الإستثمارات بالتكلفة، وأن القيمة العادلة لهذه الإستثمارات لا تختلف بشكل جوهري عن قيمتها الحالية.

شركة منازل القابضة - شركة مساهمة كويتية قابضة

وشركتها التابعة - الكويت

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في

جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك

30 سبتمبر 2008 (غير مدققة)

7- استثمارات عقارية

31 ديسمبر 2007 (مدققة)	30 سبتمبر 2008 (غير مدققة)	
46,318,597	59,678,142	رصيد أول الفترة/السنة
27,492,009	75,449	إضافات خلال الفترة/السنة
-	(119,700)	انخفاض في التكلفة نتيجة تخصيص العقار
(17,912,200)	-	محول إلى عقارات بعرض المتاجرة
(6,463,514)	-	المباع خلال السنة
-	(208,832)	فروقات ترجمة بيانات مالية
10,243,250	16,384,979	التغير في القيمة العادلة
59,678,142	75,810,038	

تمثل تلك الاستثمارات في قيمة اراضي مملوكة للشركة التابعة بموجب تنازلات من أطراف ذات صله وذلك بغرض استثمارها. وقد تم تقييم الاستثمارات العقارية في 30 سبتمبر 2008 عن طريق مقيم مستقل.

8- ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى

31 ديسمبر 2007 (مدققة)	30 سبتمبر 2008 (غير مدققة)	
9,255,525	4,686,021	ذمم دائنة تجارية
61,229	-	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
63,395	24,884	مصاريف مستحقة
291,255	199,981	محجوز ضمان
224,489	197,794	مخصل الزكاة
3,478	-	الزكاة
35,000	-	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
9,242	4,853	ذمم دائنة أخرى
9,943,613	5,113,533	

9- تمويل من الغير

31 ديسمبر 2007 (مدققة)	30 سبتمبر 2008 (غير مدققة)	
47,440,046	54,460,915	وكالات دائنة
10,167,363	14,989,458	عقود تورق
57,607,409	69,450,373	

يتمثل رصيد وكالات دائنة في قيمة وكالات بالاستثمار مع حق التعاقد مع النفس بمبلغ 54,460,915 دينار كويتي (2007: 47,440,046 دينار كويتي) لمدة من ثلاثة الى ستة اشهر بمعدل عائد سنوي 9% تقديرًا من اصل راس المال المستثمر كما في 30 سبتمبر 2008.

يتمثل رصيد عقود التورق في قيمة تسهيلات ائتمانية منوحة من قبل احد بيوت التمويل والاستثمار الاسلامي وذلك بمتوسط عائد سنوي 11.4%.

شركة منازل القابضة - شركة مساهمة كويتية قابضة
وشركتها التابعة - الكويت
إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في
30 سبتمبر 2008 (غير مدققة)

10- ربحية السهم الخاصة بمساهمي الشركة الأم
 يتم احتساب ربحية السهم بقسمة صافي ربح الفترة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادلة القائمة خلال الفترة كما يلى:

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2008	الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2008	صافي ربح الفترة الخاصة بمساهمي الشركة الأم المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة ربحية السهم (فلس)
16,478,693	5,678,369	
715,000,000	715,000,000	
23.05	7.94	

11- التوزيع القطاعي

تمارس المجموعة نشاطها من خلال قطاعين رئيسيين:

القطاع العقاري: يتمثل في تملك وبيع وشراء العقارات والأراضي وتطوير وإدارة أملاك الشركة وأملاك الغير العقارية والاستثمار العقاري.

القطاع الاستثماري: يتمثل في استثمارات ومحافظة استثمارية مدارة بواسطة الغير.

فيما يلى تحليل للمعلومات حسب القطاعات لفترة المنتهية في:

الإجمالي	بنود غير موزعة	استثماري	عقاري	نتائج القطاعات كما في 30 سبتمبر 2008
16,487,192	(4,444,089)	3,658,215	17,273,066	

12- حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

لم يتم إحتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي للشركة لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2008 وسوف يتم إحتسابها في آخر السنة.

13- توزيعات أرباح

وافقت الجمعية العمومية السنوية للمساهمين في اجتماعها المنعقد بتاريخ 8 يوليو 2008 على البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2007، كما أقرت توزيع أرباح نقدية بواقع 5 % من رأس المال بمبلغ 3,250,000 دينار كويتي، واسهم منحة بواقع 10 % من رأس المال بمبلغ 6,500,000 دينار كويتي.

شركة منازل القابضة - شركة مساهمة كويتية قابضة

وشركتها التابعة - الكويت

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في

جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك

30 سبتمبر 2008 (غير مدققة)

14-تعديلات

خلال الفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2008 تم إلغاء عقد بيع عقارات أدرجت أرباحه ضمن بيان الدخل للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2007، ونتيجة لهذا فقد توجب تعديل البيانات المالية لسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2007 لما له من تأثير جوهري على الميزانية العمومية وبيان الدخل وبيان التغيرات في حقوق الملكية على النحو التالي:

قبل التعديل	التعديل	بعد التعديل	
الميزانية العمومية كما في 31 ديسمبر 2007			
		عقارات بفرض المتاجرة	
12,050,722	910,000	11,140,722	أعمال تحت التنفيذ
5,035,449	493,894	4,541,555	ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى
2,583,641	(2,000,000)	4,583,641	بيان التغيرات في حقوق الملكية كما في 31 ديسمبر 2007
			صافي ربح السنة
(5,999,738)	590,145	(6,589,883)	حقوق الأقلية
(236,779)	5,961	(242,740)	

15-أرقام المقارنة

لم يتم ادراج ارقام المقارنة في 30 سبتمبر 2007 حيث ان هذه الفترة هي اول فترة مالية يصدر لها تقرير مراجعة.

2008



البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2007 (مدقة)

شركة منازل القابضة
شركة مساهمة كويتية قابضة
وشركتها التابعة
الكويت

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

المحتويات



صفحة

50

تقرير مراقب الحسابات المستقل

البيان		
52	أ	الميزانية العمومية المجمعة
53	ب	بيان الدخل المجمع
54	ج	بيان التدفقات النقدية المجمع
55	د	بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
70-56		إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

تقرير مراقب الحسابات المستقل

السادة / المساهمين المحترمين

شركة منازل القابضة

شركة مساهمة كويتية قابضة

الكويت

تقرير عن البيانات المالية المجمعة

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة لشركة منازل القابضة - شركة مساهمة كويتية قابضة - («الشركة الأم») وشركتها التابعة (يشار إليها مجتمعة بـ «المجموعة») والتي تضمن الميزانية العمومية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2007 وكذلك بيانات الدخل والتدفقات النقدية والتغيرات في حقوق الملكية المجمعة للسنة المالية المنتهية بذلك التاريخ وكذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة والإيضاحات التفصيلية الأخرى.

مسؤولية إدارة الشركة عن البيانات المالية المجمعة

إن إعداد هذه البيانات المالية المجمعة وعرضها بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية هي من مسؤولية إدارة الشركة الأم. إن هذه المسؤولية تتضمن تصميم وتطبيق والاحتفاظ بنظام رقابة داخلي يتعلّق باعداد البيانات المالية المجمعة وعرضها بشكل عادل بحيث تكون خالية من أية أخطاء مادية سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، كما تتضمن اختيار وتطبيق السياسات المحاسبية المناسبة وإعداد التقديرات المحاسبية المعقوله وفقاً للظروف المحيطة.

مسؤولية مراقب الحسابات

إن مسؤوليتنا هي إبداء الرأي حول هذه البيانات المالية المجمعة استناداً إلى أعمال التدقيق التي قمنا بها. لقد قمنا بالتدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن هذه المعايير تتطلب منا الالتزام بمتطلبات المهنة الأخلاقية وتحفظ وادعاء أعمال التدقيق للحصول على تأكيد معقول بأن البيانات المالية المجمعة لا تحتوي على أخطاء مادية.

إن أعمال التدقيق تتطلب تنفيذ إجراءات للحصول على أدلة تدقيق على المبالغ والإيضاحات الواردة في البيانات المالية المجمعة. إن تلك الإجراءات تعتمد على الحكم المهني لمراقب الحسابات بما في ذلك تقييم خطرو وجود أخطاء مادية في البيانات المالية المجمعة سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ. في سبيل تقييم تلك الأخطاء فإن مراقب الحسابات يأخذ في عين الاعتبار الرقابة الداخلية المرتبطة بإعداد البيانات المالية المجمعة وعرضها بشكل عادل وذلك بهدف تصميم إجراءات التدقيق الملائمة، وليس بغرض إبداء رأي على فعالية نظم الرقابة الداخلية المطبقة بالشركة.

إن أعمال التدقيق تتضمن أيضاً تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المطبقة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية التي أعدتها الإدارة بالإضافة إلى تقييم العرض الشامل للبيانات المالية المجمعة.

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

الرأي

برأينا، فإن البيانات المالية المجمعة تعبّر بصورة عادلة - من جميع النواحي المادية - عن المركز المالي للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2007 وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

تقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

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

2007



علي عبد الرحمن الحساوي
مراقب حسابات مرخص فئة (أ) رقم 30
برقان - محاسبون عالميون BDO

2 أبريل 2008
دولة الكويت

2006	2007	إيضاح
1,355,384	966,044	4
28,116,372	23,672,875	5
-	11,140,722	6
3,421,719	4,541,555	7
313,741	4,583,641	8
33,207,216	44,904,837	
		الموجودات
		الموجودات المتداولة
		النقد والنقد المعادل
		استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
		عقارات بعرض المتاجرة
		أعمال تحت التنفيذ
		ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى
		الموجودات غير المتداولة
		إستثمارات متاحة للبيع
		إستثمارات عقارية
		الشهرة
		ممتلكات ومعدات
		مجموع الموجودات
		المطلوبات وحقوق الملكية
		المطلوبات المتداولة
		ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
		مستحق إلى اطراف ذات صله
		تمويل من الغير
		المطلوبات غير المتداولة
		مخصص مكافأة نهاية الخدمة
		حقوق الملكية
		رأس المال
		احتياطي قانوني
		احتياطي اختياري
		احتياطي التغير في القيمة العادلة
		احتياطي ترجمة عملات أجنبية
		أرباح مرحلة
		إجمالي حقوق الملكية الخاص بمساهمي الشركة الأم
		حقوق الأقلية
		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية



فوزي حمد التجدى
نائب رئيس مجلس الإدارة



عبدالوهاب النصيف
رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً من المعلومات المالية المجمعة.

2006	2007	إيضاح
		الإيرادات
4,614,370	3,534,680	أرباح بيع عقارات بغرض المتاجرة
-	498,986	أرباح بيع استثمارات عقارية
4,743,872	10,243,250	أرباح غير محققة من إعادة تقييم استثمارات عقارية
404,250	1,074,875	إيرادات توزيعات أرباح
711,480	-	إيرادات توزيعات عينية
767	-	أرباح محققة من استثمارات في وكالة بالإستثمار
(237,961)	230,857	أرباح / (خسائر) محققة من بيع استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
(1,552,048)	(3,937,101)	خسائر غير محققة من استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
370	57,009	إيرادات أخرى
<u>8,685,100</u>	<u>11,702,556</u>	
		المصروفات والأعباء الأخرى
(360,300)	(716,147)	مصروفات عمومية وإدارية
(79,611)	(32,822)	مصروفات تسويقية
(1,651,942)	(4,149,376)	مصاريف تمويل
(4,701)	(13,171)	استهلاكات
<u>(2,096,554)</u>	<u>(4,911,516)</u>	
6,588,546	6,791,040	صافي الربح قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والزكاة ومائافة أعضاء مجلس الإدارة
(58,777)	(61,229)	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(25,000)	(35,000)	مائافة أعضاء مجلس الإدارة
-	(3,478)	زكاة
<u>6,504,769</u>	<u>6,691,333</u>	
6,411,505	6,589,883	صافي ربح السنة الخاص بـ :
93,264	101,450	مساهمو الشركة الأم
<u>6,504,769</u>	<u>6,691,333</u>	حقوق الأقلية
(10 (فلس))	10 (فلس)	صافي ربح السنة
		ربعة السهم الخاصة بمساهمي الشركة الأم

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً من المعلومات المالية المجمعة.

2006	2007	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية صافي ربع السنة
6,504,769	6,691,333	
		تعديلات
4,701	13,171	استهلاك ممتلكات ومعدات
-	(498,986)	أرباح بيع استثمارات عقارية
(4,743,872)	(10,243,250)	أرباح غير محققة من إعادة تقييم استثمارات عقارية
(4,614,370)	(3,534,680)	أرباح بيع عقارات بغير ضمان التجارة
(1,115,730)	(1,074,875)	إيرادات توزيعات أرباح
(767)	-	أرباح محققة من استثمارات في وكالة بالاستثمار
1,552,048	3,937,101	خسائر غير محققة من استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
237,961	(230,857)	أرباح / (خسائر) محققة من بيع استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
9,583	5,220	مكافأة نهاية الخدمة
58,777	61,229	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(2,106,900)	(4,874,594)	صافي الخسارة المعدل قبل احتساب اثر التغير في بنود رأس المال العامل
32,248	(4,269,897)	ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى
(8,040,921)	-	شراء استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
430,367	737,253	المحصل من بيع استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
1,516,412	(10,611,770)	ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
(8,003,395)	(6,329,487)	مستحق إلى أطراف ذات صلة
-	(3,048)	المسدد من مكافأة نهاية الخدمة
(16,172,189)	(25,351,543)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(54,111)	(111,303)	المدفوع لشراء ممتلكات ومعدات
(9,600,348)	(27,492,009)	المدفوع لشراء إستثمارات عقارية
(7,281,649)	-	المدفوع لشراء إستثمارات متاحة للبيع
(602,867)	(1,119,836)	أعمال تحت التنفيذ - صافي
404,250	1,074,875	إيرادات توزيعات أرباح
767	-	المحصل من أرباح استثمارات في وكالة بالاستثمار
1,000,000	-	المسترد من إستثمارات في وكالة بالإستثمار
-	6,962,500	المحصل من بيع إستثمارات عقارية
-	23,011	المحصل من بيع ممتلكات ومعدات
11,570,915	10,306,158	المحصل من بيع عقارات بغير ضمان التجارة
(4,563,043)	(10,356,604)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
21,694,649	35,912,760	تمويل من الغير
21,694,649	35,912,760	صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية
959,417	204,613	صافي الزيادة في النقد والنقد المعادل
-	(593,953)	احتياطي ترجمة عملات أجنبية
395,967	1,355,384	النقد والنقد المعادل في أول السنة
1,355,384	966,044	النقد والنقد المعادل في نهاية السنة (ايضاح 4)

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً من المعلومات المالية المجمعة.

شركة منازل اقابضة - شركة مساهمة كويتية قابضة
وشركتها المتعددة - الكويت
بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2007
× جميع البيانات بالدينار الكويتي

حقوق ملكية مساهمي الشركة الـ ١٣

مجموع حقوق الملكية	حقوق الأقلية	المجموع	أرباح مرحلة	إحتياطي ترجمة عدلات أجنبية	إحتياطي التغير في القيمة العادلة	إحتياطي قانوني احتياري	رأس المال
71,376,570	48,026	71,328,544	4,938,752	-	123,465	615,695	65,000,000
2,850,000	-	2,850,000	-	-	2,850,000	-	-
2,850,000	-	2,850,000	-	-	2,850,000	-	-
6,504,769	93,264	6,411,505	6,411,505	-	-	-	-
6,504,769	93,264	6,411,505	6,411,505	-	-	-	-
(226,239)	-	(226,239)	-	-	-	(226,239)	-
-	-	-	(1,299,056)	-	2,973,465	649,528	-
80,505,100	141,290	80,363,810	10,051,201	-	1,038,984	1,300,160	65,000,000
80,505,100	141,290	80,363,810	10,051,201	-	2,973,465	1,038,984	1,300,160
6,691,333	101,450	6,589,883	6,589,883	-	-	-	-
6,691,333	101,450	6,589,883	6,589,883	-	-	-	-
-	-	(1,337,918)	(1,337,918)	-	668,959	668,959	-
(593,953)	-	(593,953)	-	(593,953)	-	-	-
86,602,480	242,740	86,359,740	15,303,166	2,973,465	1,707,943	1,969,119	65,000,000

الرصيد في 1 يناير 2006
صافي التغير في القيمة العادلة
صافي التغيرات المعترف بها مباشرة في حقوق المساهمين
صافي ربح السنة
إجمالي ربح السنة المعترف به
الراكاه لعام 2005
المحول للاحتياطات
الرصيد في 31 ديسمبر 2006
الرصيد في 31 ديسمبر 2007
صافي ربح السنة
إجمالي ربح السنة المعترف به
المحول للاحتياطات
إيجابي ترجمة عملات أجنبية
الرصيد في 31 ديسمبر 2007

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

**شركة منازل القابضة - شركة مساهمة كويتية قابضة
وشركتها التابعة - الكويت**

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2007

جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك

1- نبذة عن المجموعة

تأسست شركة منازل القابضة . شركة مساهمة كويتية قابضة . الكويت . بموجب عقد التأسيس المؤرخ في 5 يوليو 1983 تحت اسم شركة الكويت وإيطاليا للمقاولات العامة (ش.م.ك) مقللة ثم تم تغيير اسم الشركة إلى شركة منازل القابضة (ش.م.ك.قابضة) وذلك بتاريخ 5 يونيو 2005 وبناء عليه تم تحويل الملكية من الشركاء القدامى إلى المالك الحالين مع إقفال الأرصدة الافتتاحية للأصول والالتزامات البالغة 368,679 دينار كويتي.

الأغراض التي تأسست من أجلها الشركة هي القيام بما يلى:

- تملك أسهم شركات مساهمة كويتية أو أجنبية وكذلك تملك أسهم أو حصص في شركات ذات مسؤولية محدودة كويتية أو أجنبية أو الاشتراك في تأسيس هذه الشركات بنوعيها وإدارتها وإقراضها وكفالتها لدى الغير . إقراض الشركات التي تملك فيها أسهماً وكفالتها لدى الغير وفي هذه الحالة يتغير نسبه مشاركة الشركة القابضة في رأس مال الشركة المقترضة عن 20% على الأقل.
- تملك حقوق الملكية الصناعية من براءات اختراع أو علامات تجارية صناعية أو رسوم صناعية أو أية حقوق أخرى تتعلق بذلك وتتأجيرها لشركات أخرى لاستغلالها سواء في داخل الكويت أو خارجها .
- تملك المنقولات والعقارات الالزامه لمباشرة نشاطها في الحدود المسموح بها وفقاً للقانون .
- استغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة عن طريق استثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة .

إن عنوان الشركة المسجل هو: ص.ب 26131 الكويت – الرمز البريدي 13121 الصفا .

تشتمل البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2007 على البيانات المالية للشركة وشركتها التابعة (ويشار إليها مجتمعاً « بالمجموعة »).

تم التصريح بإصدار البيانات المالية بناءً على قرار مجلس الإدارة بتاريخ 2 أبريل 2008.

2- تطبيق المعايير الجديدة والمعدلة

المعايير والتفسيرات المطبقة خلال السنة:

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

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

المعايير والتفسيرات الصادرة ولم تطبق بعد:

حتى تاريخ إصدار هذه البيانات المالية كانت المعايير الجديدة التالية قد صدرت غير أنها لم يحن موعد تطبيقها:
■ معيار المحاسبة الدولي 23 (المعدل) : تكاليف الاقتراض.

**شركة منازل القابضة - شركة مساهمة كويتية قابضة
وشركتها التابعة - الكويت**

جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك

بيانات حول البيانات المالية المجمعة لسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2007

■ معيار المحاسبة الدولي 1 (المعدل) : عرض البيانات المالية.

■ المعيار الدولي للتقارير المالية 8 - قطاعات التشغيل.

إن هذه المعايير تسرى على الفترات السنوية التي تبدأ من أو ما بعد 1 يناير 2009.

وتتوقع إدارة المجموعة أن تطبق هذه المعايير لن يؤثر بشكل مادي في الفترات السنوية اعتباراً من أو ما بعد 1 يناير 2009.

3- السياسات المحاسبية الهامة

3/1 أسس إعداد البيانات المالية

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

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

3/2 أسس التجميع

تحضن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم والشركة التابعة المملوكة لها كما هو موضح تعرف الشركة الأم والشركة التابعة فيما بعد "بالمجموعة"

النشاط	نسبة المساهمة	الشركة
بيع وشراء الأراضي والعقارات	100%	شركة منازل للتعمير (شركة مساهمة كويتية مغلقة) - الكويت

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

تمتلك شركة منازل للتعمير (شركة مساهمة كويتية مغلقة) شركة منازل للمحاصصة بنسبة 99% وشركة إيفاد للاستثمار العقاري والسياحي شركة مساهمة مصرية - مصر بنسبة 100% وقد تم تجميع شركة إيفاد للاستثمار العقاري والسياحي شركة مساهمة مصرية - مصر مع البيانات المالية لشركة منازل للتعمير (شركة مساهمة كويتية مغلقة) بناء على بيانات مدققة من قبل مكتب آخر مع إصدار تقرير غير متحفظ. تم تعديل قيمة الإستثمارات العقارية المدرجة بشركة إيفاد للاستثمار العقاري والسياحي بالقيمة العادلة وذلك كي تتوافق مع سياسة الشركة الأم.

3/3 الأدوات المالية

التصنيف

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

موجودات مالية بالقيمة العادلة- بيان الدخل

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

مديون

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

الموجودات المتاحة للبيع

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

التحقق وعدم التحقق

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

القياس

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

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

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

القيمة العادلة

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

الانخفاض في القيمة

تقوم المجموعة بتاريخ كل ميزانية عمومية بتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي على انخفاض أصل محدد أو مجموعة أصول مشابهة. في حالة الاستثمارات في أدوات ملكية المصنفة كاستثمارات متاحة للبيع فإن الانخفاض الدائم أو الهام في قيمة تلك الاستثمارات يتم أخذها في الاعتبار عند تحديد ما إذا كان هناك مؤشرات على وجود انخفاض في القيمة.

وفي حالة وجود دليل على ذلك الانخفاض فإن إجمالي الخسائر المتراكمة يتم قياسها بالفرق بين تكلفة الاقتناء والقيمة العادلة ناقصاً خسائر الانخفاض في القيمة المعترف بها في سنوات سابقة، ويتم تحويلها من حقوق الملكية إلى بيان الدخل. إن خسائر الانخفاض في القيمة في أدوات مالية تمثل حقوق ملكية لا يتم عكسها مرة أخرى على بيان الدخل.

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

3/4 استثمارات في وكاله بالاستثمار

هي الاستثمارات التي لها أجل استحقاق محدد وتتوافق لدى الادارة النية والقدرة على الاحتفاظ بها حتى تاريخ استحقاقها يتم إثبات تكلفة الاستثمار بالتكلفة المطفاء.

3/5 استثمارات عقارية

تدرج الأرضي والعقارات التي تحتفظ بها المجموعة بغرض تحقيق نمو رأسمالي أو بعرض تأجيرها للغير ضمن الاستثمارات العقارية. يتم إثبات تلك الأرضي والعقارات عند إقتاؤها بالتكلفة، ويتم إعادة قياسها بالقيمة العادلة التي يتم تحديدها بالقيمة السوقية التي تحدد سنوياً بواسطة مقيم مستقل وتدرج أرباح وخسائر التقييم في بيان الدخل المجمع.

3/6 عقارات بغرض المتاجرة

يتم تبوب الأرضي والعقارات التي تم اقتناها لبيعها كاراضي وعقارات بغرض المتاجرة. يتم إثبات تلك الأرضي بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للاسترداد ايهما اقل. ان صافي القيمة القابلة للاسترداد هي قيمة سعر البيع المقدر مطروحا منه تكاليف بيعها المقدرة.

3/7 أعمال تحت التنفيذ

ثبت الأرضي والعقارات بغرض التطوير بالتكلفة متضمنة مصاريف التطوير. عند الانتهاء من عملية التطوير يتم إعادة تصنيفها اما كاستثمارات عقارية او اراضي وعقارات بغرض المتاجرة او كموجودات لغرض استخدام المجموعه وفقا لنية الادارة للاستخدام المستقبلي لتلك الاراضي والعقارات.

3/8 الممتلكات والمعدات

تدرج الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصا الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة. عند استبعاد الممتلكات والمعدات أو تخريدها، يتم استبعاد تكلفتها واستهلاكها المتراكم من الحسابات وتدرج الأرباح أو الخسائر الناتجة من الاستبعاد في بيان الدخل.

يتم مراجعة العمر الإنتاجي بصفة دورية ، وفي حالة تغير الأعمار الإنتاجية المقدرة ، فإنه يتم تغيير تلك الأعمار اعتباراً من السنة المالية التي حدث بها التغير بدون أثر رجعي.

يحتسب الاستهلاك على أساس القسط الثابت على مدار الأعمار الإنتاجية وذلك بعد الأخذ في الاعتبار القيم التخريبية طبقاً لما يلي:

**شركة منازل القابضة - شركة مساهمة كويتية قابضة
وشركتها التابعة - الكويت**

جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2007

البيان	معدلات الأهلالك
معدات	سنوات 5
أثاث وديكورات	سنوات 5
كمبيوترات وألات مكتبية	سنوات 3

3/9 انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

إن الموجودات التي لها عمر إنتاجي غير محدد والتي لا يتم إطفاؤها يتم دراسة الإنخفاض في قيمتها سنويًا. إن الموجودات التي يتم إستهلاكها أو إطفاؤها يتم مراجعة مدى وجود إنخفاض في القيمة سنويًا عندما تشير الظروف أو الأحداث إلى أن القيمة الدفترية غير قابلة للإسترداد.

يتم الإعتراف بخسائر الإنخفاض في القيمة عندما تزيد القيمة الدفترية للأصل عن صافي القيمة المسترددة ويتم تحديد صافي القيمة المسترددة على أساس القيمة العادلة للأصل ناقصًا تكاليف البيع أو قيمة الاستخدام أيهما أعلى، يتم الإعتراف بخسائر الإنخفاض في القيمة على بيان الدخل في الفترة التي ظهرت فيها هذه الخسائر.

3/10 الشهرة

تمثل الشهرة في الزيادة في تكلفة الإقتناء عن نصيب المجموعة في القيمة العادلة لصافي موجودات الشركات التابعة المقتناء كما في تاريخ الإقتناء. يتم إدراج الشهرة الناتجة عن إقتناء شركات تابعة في الموجودات غير الملموسة . يتم دراسة مدى وجود إنخفاض في قيمة الشهرة سنويًا ويتم إدراجها بالتكلفة ناقصاً خسائر الإنخفاض في القيمة. إن خسائر الإنخفاض في القيمة لا يتم ردها مرة أخرى.

3/11 النقد والنقد المعادل

يتمثل النقد والنقد المعادل في الصندوق ولدى البنوك وكذلك الودائع لأجل التي تستحق خلال فترة لا تتجاوز ثلاثة أشهر من تاريخ الإيداع.

3/12 ذمم تجارية دائنة

تظهر الذمم الدائنة بالتكلفة، وتتمثل في الأرصدة المستحقة على المجموعة مقابل تقديم خدمات أو توريد بضائع سواء تم إصدار فواتير بها أم لم يتم.

3/13 تحقق الإيرادات

■ يدرج ربع بيع الاستثمارات في أوراق مالية بالفرق بين صافي حصيلة المبيعات النقدية والقيمة المدرجة للاستثمار المباع.

■ يتم اثبات ناتج بيع العقارات بغرض المتاجرة والاستثمارات العقارية من ربع او خسارة في بيان الدخل عند اتمام عملية البيع.

■ يتم الاعتراف بايرادات استثمارات في وکالات عند إكتسابها، على أساس توزيع نسبي زمني.

3/14 مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

تقوم المجموعة وفقاً لقانون العمل الكويتي بسداد مبالغ للموظفين عند ترك الخدمة وفقاً لخطة مزايا محددة، ويتم سداد تلك المبالغ دفعة واحدة عند نهاية خدمة الموظفين.

إن هذا الإلتزام غير ممول ويتم حسابه على أساس المبلغ المستحق بافتراض وقوع كامل الإلتزام كنتيجة لإنها خدمة العاملين في تاريخ الميزانية العمومية وتتوقع الإدارة أن ينبع عن هذه الطريقة تقديرًا مناسبًا للقيمة الحالية لهذا الالتزام.

3/15 التمويل من الغير

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

3/16 المخصصات

ثبتت المخصصات في الميزانية العمومية عندما يكون على المجموعة التزامات قانونية أو التزامات متوفقة نتيجة لأحداث سابقة. ومن المحتمل أن يتطلب ذلك تدفقات خارجية لمنافع الاقتصادية وذلك للوفاء بهذه الالتزامات. فإذا كان التأثير مادياً فإنه يتم تحديد المخصصات بخصم التدفقات النقدية المستقبلية إلى الحد الذي يعكس تقديرات السوق الحالية لقيمة الزمنية للمال والمخاطر المحددة للالتزام.

3/17 العملات الأجنبية

المعاملات والأرصدة

تمسك الشركة دفاترها بالدينار الكويتي، ويتم تحويل المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية باستخدام أسعار الصرف السارية في تاريخ المعاملة، وتحول الموجودات والمطلوبات ذات الطبيعة النقدية بالعملات الأجنبية في تاريخ الميزانية العمومية المجمعه باستخدام أسعار الصرف السارية في ذلك التاريخ، وتؤخذ جميع فروق العملة الناتجة إلى بيان الدخل المجمع. وتعتبر فروق العملة الناتجة من تحويل الموجودات المالية غير النقدية التي تقيس بالقيمة العادلة جزء من فروق التغير في القيمة العادلة.

ترجمة البيانات المالية

لا يتم اعتبار عمليات الشركات التابعة والزميلة على أنها تمثل جزء من عمليات الشركة . وببناءاً عليه، يتم ترجمة موجودات ومطلوبات تلك الشركات باستخدام أسعار الصرف السارية في تاريخ البيانات المالية، كما يتم تحويل بنود الإيرادات والمصروفات باستخدام متوسط أسعار الصرف الجارية خلال العام . وتؤخذ فروق العملة الناتجة إلى حقوق المساهمين المجمع مباشرة في حساب احتياطي ترجمة عملات أجنبية.

4- النقد والنقد المعادل

2006	2007	
26,696	5,427	نقد بالمحفظة
1,328,688	960,617	نقد لدى البنوك
1,355,384	966,044	

**شركة منازل القابضة - شركة مساهمة كويتية قابضة
وشركتها التابعة - الكويت**

جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة لسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2007

5- استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل

2006	2007	
21,584,347	28,116,372	رصيد أول السنة
8,752,401	-	إضافات (اسهم مسورة)
(668,328)	(506,396)	استبعادات
(1,552,048)	(3,937,101)	التغير في القيمة العادلة
28,116,372	23,672,875	

إن جميع الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل عبارة عن أسهم محلية مسورة تدار من خلال محافظ من قبل شركات وجهات متخصصة.

6- عقارات بغير المتأجرة

2006	2007	
6,956,545	-	رصيد أول السنة
3,748,285	-	محول من أعمال تحت التنفيذ
-	17,912,200	محول من استثمارات عقارية
(10,704,830)	(6,771,478)	المباع خلال السنة
-	11,140,722	

تمثل تلك العقارات في قيمة أراضي مملوكة للشركة التابعة مضافا إليها تكلفة المشروعات المصروفة عليها لإقامة عقارات ومشروعات وفقا لخطة الإدارة على أن يتم بيعها فيما بعد. وقد تم خلال السنة بيع عقارات بتكلفة إجمالية قدرها مبلغ 10,469,320 دينار كويتي (2006: 10,704,830 دينار كويتي) وقد بلغ إجمالي الأرباح المحققة من عملية البيع 3,534,680 دينار كويتي (2006: 4,614,370 دينار كويتي).

7- أعمال تحت التنفيذ

2006	2007	
2,818,852	3,421,719	رصيد أول السنة
4,351,152	4,817,678	إضافات خلال السنة
-	(3,697,842)	استبعادات
(3,748,285)	-	محول إلى عقارات بغير المتأجرة
3,421,719	4,541,555	

8- ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى

2006	2007	
3,169	4,470,000	ذمم مدينة
291,148	37,457	دفعات مقدمة لمقاولى المشاريع
9,600	9,600	تأمينات مستردة لدى الغير
7,370	7,662	مصاريف مدفوعة مقدماً
2,454	58,922	أرصدة مدينة أخرى
313,741	4,583,641	

تمثل الذمم المدينة في قيمة بيع البيوت الخاصة بشركة منازل المحاصة شركة تابعة.

شركة منازل القابضة - شركة مساهمة كويتية قابضة
وشركتها التابعة - الكويت

جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك

بيانات حول البيانات المالية المجمعة لسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2007

9-استثمارات متاحة للبيع

2006	2007	
34,426,923	34,426,923	استثمارات في أسهم غير مسورة مدارة من خلال محافظ
34,426,923	34,426,923	

بلغ التغير في القيمة العادلة للاستثمارات في أسهم غير مسورة مدارة من خلال محافظ استثمارية مبلغ لا شئ دينار كويتي (2,850,000 دينار كويتي).

10-استثمارات عقارية

2006	2007	
13,898,940	46,318,597	رصيد أول السنة
27,675,785	27,492,009	إضافات خلال السنة
-	(17,912,200)	محول الى عقارات بعرض المتاجرة
-	(6,463,514)	المباع خلال السنة
4,743,872	10,243,250	التغير في القيمة العادلة
46,318,597	59,678,142	

تمثل تلك الاستثمارات في قيمة اراضي مملوكة للشركة التابعة بموجب تنازلات من اطراف ذات صله وذلك بغض استثمارها. وقد تم تقدير الاستثمار العقارية في 31 ديسمبر 2007 عن طريق مقيم مستقل. تم رهن بعض الاستثمارات العقارية بقيمة 7,676,383 دينار كويتي (6,285,793 دينار كويتي) مقابل الحصول على تمويل من الغير (ايضاح 14).

II-الشهرة

نُتجت تلك الشهرة عن عملية حيازة شركة منازل للتعمير (شركة محاصة) من قبل شركة منازل للتعمير (ش.م.ك) مُقفلة (شركة تابعة) والتي تمت بتاريخ 30 يونيو 2005 بـ 99% من رأس مال الشركة ونتج عن عملية الحيازة شهرة بمبلغ 15,061,327 دينار كويتي:

2006	2007	
16,716,073	16,716,073	تكلفة الحيازة
(1,654,746)	(1,654,746)	القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات
15,061,327	15,061,327	الشهرة الناتجة عن الحيازة

لا يوجد لدى الادارة ادلة او مؤشرات تدل على انخفاض في قيمة الشهرة في تاريخ الميزانية العمومية المجمعة.

12-ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى

2006	2007	
3,609,846	9,255,525	ذمم دائنة تجارية
58,777	61,229	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
16,220,000	-	دائنو استثمار في شركة تابعة
65,600	63,395	مصاريف مستحقة
278,262	291,255	محجوز ضمان
226,239	224,489	مخخص الزكاة
-	3,478	الزكاة
25,000	35,000	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
10,430	9,242	ذمم دائنة اخرى
20,494,154	9,943,613	

**شركة منازل القابضة - شركة مساهمة كويتية قابضة
وشركتها التابعة - الكويت**

جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2007

13- المعاملات مع الأطراف ذات الصلة

تمثل الأطراف ذات الصلة في المساهمين والشركات المملوكة للمساهمين وأفراد الإدارة العليا والشركات الزميلة والشركات التي يديرها المساهمين وأفراد الإدارة العليا . فيما يلي ملخص بهذه المعاملات :

2006	2007	
9,710,532	-	تمويل صفحات استثمارية مالية
12,043,027	-	تمويل صفحات عقارية
5,674,971	-	تمويل من الغير
6,359,987	30,500	وفيما يلي ملخص بالأرقام الناتجة عن هذه المعاملات : مستحق إلى أطراف ذات صلة
76,573	120,674	مكافآت ومزايا اعضاء مجلس الادارة

تحضع جميع المعاملات مع الأطراف ذات الصلة لموافقة الجمعية العامة للمساهمين .

14- تمويل من الغير

2006	2007	
7,460,979	47,440,046	وكالات دائنة
14,233,670	10,167,363	عقود تورق
21,694,649	57,607,409	

يتمثل رصيد وكالات دائنة في قيمة وكالات بالاستثمار مع حق التعاقد مع النفس بمبلغ 47,440,046 دينار كويتي(2006: 7,460,979 دينار كويتي) لمدة من ثلاثة الى ستة اشهر بمعدل عائد سنوي 8.6 % تقديرًا من اصل رأس المال المستثمر كما في 31 ديسمبر 2007.

يتمثل رصيد عقود التورق في قيمة تسهيلات ائتمانية منحه من قبل احد بيوت التمويل والاستثمار الاسلامي وذلك بمتوسط عائد سنوي 11.6%. تم منح هذا التمويل مقابل رهن استثمار عقارية (ايضاح 10).

15- رأس المال

بلغ رأس مال الشركة المصدر والمدفوع بالكامل 65,000,000 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2007 مقسماً إلى 650,000,000 سهم بقيمة اسمية 100 فلس لسهم الواحد .

16- إحتياطي قانوني

وفقاً لمتطلبات قانون الشركات التجارية وعقد تأسيس الشركة الام يتم إقتطاع 10% من صافي ربح السنة إلى الإحتياطي القانوني. ويجوز إيقاف هذا الإقتطاع إذا زاد الإحتياطي عن 50% من رأس المال .

إن هذا الإحتياطي غير قابل للتوزيع إلا في الحالات التي حددها القانون وعقد الشركة الام.

**شركة منازل القابضة - شركة مساهمة كويتية قابضة
وشركتها التابعة - الكويت**

جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك

بيانات حول البيانات المالية المجمعة لسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2007

17- إحتياطي إختياري

وفقاً لمطالبات عقد تأسيس الشركة الأم يتم إقتطاع نسبة مئوية من صافي ربح السنة إلى الإحتياطي الإختياري يقترحها مجلس الإدارة وتوافق عليه الجمعية العامة. ويوقف بقرار من الجمعية العامة العادلة بناء على إقتراح مجلس الإدارة. وقد اقترح مجلس الإدارة تحويل 10% من صافي ربح السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2007.

18- مصروفات عمومية وادارية

2006	2007	
76,819	160,395	الرواتب والأجر
-	128,206	خسائر فروق عملة
6,500	32,500	مصاريف تأسيس وإستشارات
125,297	55,993	مصاريف أتعاب إدارة محافظ
7,323	2,144	رسوم وأشتراكات ومعاملات
1,438	6,220	مصاريف تسجيل علامات تجارية
41,600	55,483	مصاريف الأيجارات
101,323	275,206	مصاريف متنوعة
360,300	716,147	

19- حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

2006	2007	
-	-	الشركة الأم
58,777	61,229	الشركة التابعة
58,777	61,229	

لم يتم احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي للشركة الأم نظراً لتحقيق صافي خسارة هذه السنة بعد استبعاد حصة الشركة في أرباح الشركة التابعة المساهمة.

20- الزكاة

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

21- ربحية السهم الخاصة بمساهمي الشركة الأم

يتم احتساب ربحية السهم بقسمة صافي ربح السنة على المتوسط المرجع لعدد الأسهم العادلة القائمة خلال السنة كما يلى:

2006	2007	
6,411,505	6,589,883	صافي ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم
650,000,000	650,000,000	المتوسط المرجع لعدد الأسهم القائمة
(10 فلس)	10 (فلس)	

22- توزيعات أرباح مقترحة

اقترح مجلس الإدارة بتوزيع أرباح نقدية بواقع 5% (5 فلس لكل سهم) وتوزيع أسهم منحة بواقع 10% من رأس المال (10 أسهم لكل 100 سهم) عن طريق إصدار أسهم منحة مجانية بعدد 65,000,000 سهم (خمسة وستون مليون سهم) وذلك للمساهمين المسجلين بتاريخ انعقاد الجمعية العمومية عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2007 (2006: لا يوجد) وهذا القرار خاضع لموافقة الجمعية العامة للمساهمين.

23- التقديرات والاحكام المحاسبية الهامة

طبقاً للسياسات المحاسبية التي تتضمنها المعايير الدولية للتقارير المالية والمطبقة من قبل المجموعة، تتطلب هذه المعايير من الإدارة أن تقوم بعمل التقديرات والافتراضات التالية التي قد تؤثر على القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات.

التقديرات:

تصنيف الأراضي

عند إقتناء الأراضي، تقوم الإدارة بتصنيف هذه الأرض في أحد البنود التالية، بناءً على نية الإدارة لاستخدام هذه الأرض.

عقارات قيد التطوير

يتم تصنيف الأرضي والتکالیف المتکبدة في عملية الإنشاء ضمن هذا البند إذا تم إقتناء الأرض بغرض تطويرها وبيعها في المستقبل حتى تصبح جاهزة للاستخدام يتم تصنیفها عقار قيد التطوير.

مشاريع قيد الإنشاء

يتم تصنيف الأرضي والتکالیف المتکبدة في عملية الإنشاء ضمن هذا البند إذا تم إقتناء الأرض بغرض تطويرها وتأجيرها في المستقبل حتى تصبح جاهزة للاستخدام يتم تصنیفها كاستثمارات عقارية.

عقارات بغض المتاجرة

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

استثمارات عقارية

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

تصنيف الاستثمارات

تقرر الإدارة عند اقتناص الاستثمارات فيما لو يجب أن تصنف كاستثمارات بالقيمة العادلة - بيان الدخل أو متاحة للبيع أو قروض مديونون. في سبيل وضع هذا الحكم تقوم المجموعة بالأخذ في الاعتبار الفرض الأساسي لاقتناص الأداء المالية وكيفية إدارة والتقرير عن أداء تلك الأداء. إن هذا الحكم يقرر ما إذا كان لاحقاً سوف يتم إعادة قياس الأداء المالية بالقيمة العادلة أو بالتكلفة وما إذا كان التغير في القيمة العادلة سوف يتم إثباته في بيان الدخل أو ضمن حقوق الملكية.

الانخفاض في القيمة

عندما يكون هناك انخفاض دائم أو مادي في قيمة الاستثمارات المasper «المتحركة للبيع»، تقوم الإدارة باستخدام تقدیرات وأدلة موضوعية للحكم على ما إذا كان هناك انخفاض في القيمة. في تاريخ كل ميزانية عمومية تقوم الإدارة بتحديد ما إذا كان هناك انخفاض في قيمة الاستثمارات المتاحة للبيع. إن تحديد الانخفاض في القيمة يتطلب القيام بتقديرات هامة وعلى أساس معقولة تدخل فيها عوامل تقييم تشمل طبيعة الصناعة وظروف السوق.

مصادر تقدير عدم التأكيد: مديونون

تقوم المجموعة بتقدير الديون المشكوك في تحصيلها بصفة دورية لتحديد ما إذا كان من الواجب تسجيل مخصص خسائر الانخفاض في القيمة على بيان الدخل. في هذا الصدد يكون مطلوباً من الإدارة استخدام تقديرات هامة لتقدير قيمة وتوقيت التدفقات النقدية المتوقعة. إن هذا التقدير ضروري في ظل وجود افتراضات على عدة عوامل منها عدم التأكيد ودرجة دقة هذا التقدير.

24- الأدوات المالية فئات الأدوات المالية

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

القيمة العادلة للأدوات المالية

تمثل القيمة العادلة للأدوات المالية المبالغ التي يمكن أن يستبدل بها أصل أو يسدد بها إلتزام بين أطراف ذوي دراية كافية ورغبة في التعامل على أساس متكافئة. وقد استخدمت المجموعة الإفتراضات والطرق المتعارف عليها في تقييم القيم العادلة للأدوات المالية حيث يتم تحديد القيمة العادلة لموجودات ومطلوبات المجموعة طبقاً لما يلي:

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

إدارة المخاطر المالية

تستخدم المجموعة أدوات مالية تتعرض للمخاطر المالية مثل مخاطر الإئتمان ومخاطر السوق ومخاطر السيولة. تقوم المجموعة بصورة دورية بمراجعة المخاطر التي تتعرض لها وتقوم بإتخاذ الإجراءات المناسبة لتحفيض تلك المخاطر للحد المقبول. إن أهم المخاطر التي تتعرض لها المجموعة تمثل فيما يلي:

خطر الإئتمان

إن خطر الإئتمان هو خطر إحتمال عدم قدرة أحد أطراف الإدلة المالية على الوفاء بالتزاماته مسبباً خسارة مالية للطرف الآخر. إن الموجودات المالية والتي تتعرض المجموعة بشكل رئيسي لخطر الإئتمان، تمثل بشكل رئيسي في الذمم المدينة. إن خطر الإئتمان المتعلقة بالذمم والأرصدة المدينة أخرى تعتبر محدودة نتيجة محدودية نشاط المجموعة مع العملاء حيث ان نشاط المجموعة مت مركز مع الأنشطة العقارية والتي هي قيد التطوير. ولمزيد من التفاصيل يرجع لإيضاح (8). إن غالبية مدینونیات المجموعة تستحق خلال 90 يوماً ويمثل الجزء الأكبر من تلك المديونیات مستحقات أفراد وشركات.

ونتيجة لذلك، تعتقد الإدارة أنه لا يوجد ما يستدعي تكوين مخصص للديون المشكوك فيها زيادة عن المخصص الحالي المكون للانخفاض في القيمة خلال السنة.

**شركة منازل القابضة - شركة مساهمة كويتية قابضة
وشركتها التابعة - الكويت**

جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة لسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2007

مخاطر السيولة

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

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

ان ارصدة المطلوبات المفصح عنها في جدول تحليل الاستحقاقات والموجودات أدناه هي التدفقات النقدية غير المخصومة طبقاً لتاريخ التعاقد، وحيث ان تلك الارصدة تستحق خلال فترة أقل من سنة فان اثر الخصم يعتبر غير مادي.

فيما يلي تحليل الإستحقاقات للمطلوبات كما في 31 ديسمبر 2007:

الإجمالي	أكثر من 5 سنوات	من سنة إلى 5 سنوات	من 3 أشهر إلى سنة	المطلوبات
9,943,613	-	-	9,943,613	ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
57,607,409	-	-	57,607,409	تمويل من الغير
30,500			30,500	مستحق لاطراف ذات صله
11,758	-	11,758	-	مكافأة نهاية الخدمة
67,593,280	-	11,758	67,581,522	إجمالي المطلوبات

فيما يلي تحليل الإستحقاقات للمطلوبات كما في 31 ديسمبر 2006:

الإجمالي	أكثر من 5 سنوات	من سنة إلى 5 سنوات	من 3 أشهر إلى سنة	المطلوبات
20,494,154	-	-	20,494,154	ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
21,694,649	-	-	21,694,649	تمويل من الغير
6,359,987	-	-	6,359,987	مستحق لاطراف ذات صله
9,583	-	9,583	-	مكافأة نهاية الخدمة
48,558,373	-	9,583	48,548,790	إجمالي المطلوبات

مخاطر السوق

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

مخاطر العملات الأجنبية

تنشأ تلك المخاطر عن المعاملات بالعملات الأجنبية. وتقوم المجموعة بإدارة تلك المخاطر عن طريق وضع حدود للتعامل في عملات أجنبية ومع الأطراف الأخرى وكذلك التعامل فقط بالعملات الرئيسية ومع أطراف ذوي سمعة حسنة.

مخاطر التدفقات النقدية والقيمة العادلة ومعدلات العائد

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

تشاً مخاطر سعر العائد عن القروض طويلة الأجل. كما أن القروض بمعدلات عائد متغيرة قد تتعرض المجموعة إلى مخاطر التدفقات النقدية بسبب تغيير معدل العائد ، وعليه فان المجموعة لا تتعرض لخطر التقلبات في التدفقات النقدية نتيجة تغيرات معدلات العائد الناتجة عن الوكالات والمراجعات الدائنة حيث ان تلك المطلوبات تحمل معدلات عائد باسعار ثابتة.

مخاطر سعر الأسهم

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

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

تم تحديد حساسية المخاطر السعرية لمساهمات الملكية بناء على الإفتراضات تغير اسعار الاسهم في سوق الكويت للأوراق المالية بنسبة +5% للعامين 2006 و 2007 .

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

حقوق الملكية		أرباح / (خسائر) السنـة	
2006	2007	2006	2007
-	-	1,405,819	1,183,644
1,721,346	1,721,346	-	-

استثمارات بالقيمة العادلة -
بيان الدخل

استثمارات متاحة للبيع

في حالة انخفاض اسعار الاسهم بنسبة 5% مع بقاء جميع التغيرات الأخرى ثابتة فان بيان الدخل وحقوق الملكية سوف تتأثر بنفس القيم في الجدول اعلاه ولكن باشاره عكسية.

25- إدارة مخاطر رأس المال

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

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

وتمشياً مع الشركات الأخرى في نفس المجال تقوم المجموعة بمتابعة رأس المال على أساس نسبة المديونية إلى حقوق الملكية ويتم إحتساب هذه النسبة عن طريق صافي الدين إلى إجمالي رأس المال المعدل ويحتسب صافي الدين إجمالي القروض بما في ذلك التسهيلات الواردة في الميزانية العمومية مخصوصاً منها النقد والنقد المعادل ويشمل رأس المال المعدل جميع مكونات حقوق الملكية.

**شركة منازل القابضة - شركة مساهمة كويتية قابضة
وشركتها التابعة - الكويت**

جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة لسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2007

ان نسبة المديونية إلى حقوق الملكية كما يلي:

2006	2007	
21,694,649	57,607,409	اجمالي الديون
(1,355,384)	(966,044)	نافصاً: النقد والنقد المعادل
20,339,265	56,641,365	صافي الديون
80,363,810	86,359,740	اجمالي حقوق الملكية
100,703,075	143,001,105	اجمالي الديون وحقوق الملكية
%22.2	%39.6	نسبة الديون إلى حقوق الملكية

26- معاملات غير نقدية

تمثل قيمة المعاملات غير النقدية والتي تم تأثيرها على التغيرات في الأنشطة التشغيلية بقائمة التدفقات النقدية كما يلي:

2006	2007	
18,075,437	30,707,632	استثمارات عقارية
6,956,545	17,912,200	عقارات بغرض المتاجرة
711,480	-	توزيعات ارباح عينية

27- المعلومات المالية حسب القطاعات

	الموجودات		النتائج		الإيرادات		التوزيع الجغرافي
	2006	2007	2006	2007	2006	2007	
109,712,822	123,003,235	6,504,769	6,691,333	8,685,100	11,702,556		الكويت
19,350,651	31,192,525	-	-	-	-	-	آخر:
129,063,473	154,195,760	6,504,769	6,691,333	8,685,100	11,702,556	المجموع	جمهورية مصر العربية
77,604,623	73,161,125	(1,172,500)	(2,758,557)	(673,141)	(2,702,565)		الاستثمار
46,318,597	59,678,142	8,159,972	10,094,718	9,358,241	14,405,121		عقارات
5,140,253	21,356,493	(482,703)	(644,828)	-	-		آخر
129,063,473	154,195,760	6,504,769	6,691,333	8,685,100	11,702,556	المجموع	

	النفاذ		الإيرادات			التوزيع القطاعي
	2006	2007	2006	2007		
77,604,623	73,161,125	(1,172,500)	(2,758,557)	(673,141)	(2,702,565)	الاستثمار
46,318,597	59,678,142	8,159,972	10,094,718	9,358,241	14,405,121	عقارات
5,140,253	21,356,493	(482,703)	(644,828)	-	-	آخر
129,063,473	154,195,760	6,504,769	6,691,333	8,685,100	11,702,556	المجموع

28- أرقام المقارنة

تم إعادة تبويب بعض أرقام المقارنة لسنة المالية السابقة لتتناسب مع تبويب أرقام السنة الحالية.

2007



البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2006 (مدقة)

شركة منازل القابضة
شركة مساهمة كويتية قابضة
وشركتها التابعة
الكويت

البيانات المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في
31 ديسمبر 2006
مع
تقرير مراقب الحسابات المستقل

المحتويات



صفحة

76

تقرير مراقب الحسابات المستقل

البيان

78	أ	الميزانية العمومية المجمعة
79	ب	بيان الدخل المجمع
80	ج	بيان التدفقات النقدية المجمع
81	د	بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
95-82		إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

تقرير مراقب الحسابات المستقل

السادة / المساهمين المحترمين

شركة منازل القابضة

شركة مساهمة كويتية قابضة

الكويت

تقرير عن البيانات المالية المجمعة

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة لشركة منازل القابضة - شركة مساهمة كويتية قابضة - («الشركة الأم») وشركتها التابعة (يشار إليها مجتمعة بـ «المجموعة») والتي تضمن الميزانية العمومية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2006 وكذلك بيانات الدخل والتدفقات النقدية والتغيرات في حقوق الملكية المجمعة للسنة المالية المنتهية بذلك التاريخ وكذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة والإيضاحات التفصيلية الأخرى.

مسؤولية إدارة الشركة عن البيانات المالية المجمعة

إن إعداد هذه البيانات المالية المجمعة وعرضها بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية كما هي مطبقة بدولة الكويت هي من مسؤولية إدارة الشركة الأم. إن هذه المسؤولية تتضمن تصميم وتطبيق والاحتفاظ بنظام رقابة داخلي يتعلق باعداد البيانات المالية المجمعة وعرضها بشكل عادل بحيث تكون خالية من أية أخطاء مادية سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، كما تتضمن اختيار وتطبيق السياسات المحاسبية المناسبة واعداد التقديرات المحاسبية المعقولة وفقاً للظروف المحيطة.

مسؤولية مراقب الحسابات

إن مسؤوليتنا هي إبداء الرأي حول هذه البيانات المالية المجمعة استناداً إلى أعمال التدقيق التي قمنا بها. لقد قمنا بالتدقيق وفقاً للمعايير التدقيق الدولية. إن هذه المعايير تتطلب منا الالتزام بمتطلبات المهنة الأخلاقية وتحطيم وإداء أعمال التدقيق للحصول على تأكيد معقول بأن البيانات المالية المجمعة لا تحتوي على أخطاء مادية.

إن أعمال التدقيق تتطلب تنفيذ إجراءات للحصول على أدلة تدقيق على المبالغ والإيضاحات الواردة في البيانات المالية المجمعة. إن تلك الإجراءات تعتمد على الحكم المهني لمراقب الحسابات بما في ذلك تقييم خطرو وجود أخطاء مادية في البيانات المالية المجمعة سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ. في سبيل تقييم تلك الأخطاء فإن مراقب الحسابات يأخذ في عين الاعتبار الرقابة الداخلية المرتبطة بإعداد البيانات المالية المجمعة وعرضها بشكل عادل وذلك بهدف تصميم إجراءات التدقيق الملائمة، وليس بفرض إبداء رأي على فعالية نظم الرقابة الداخلية المطبقة بالشركة.

إن أعمال التدقيق تتضمن أيضاً تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المطبقة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية التي أعدتها الإدارة بالإضافة إلى تقييم العرض الشامل للبيانات المالية المجمعة.

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

الرأي

برأينا، فإن البيانات المالية المجمعة تعبّر بصورة عادلة - من جميع النواحي المادية - عن المركز المالي للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2006 وعن نتائج أعمالها وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية كما هي مطبقة بدولة الكويت.

تقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

برأينا أيضاً أن البيانات المالية المجمعة متفقة مع السجلات المحاسبية وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس الإدارة فيما يتعلق بالبيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في سجلات الشركة الأم ، وقد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، كما أن البيانات المالية المجمعة تتضمن جميع المعلومات التي نص عليها قانون الشركات التجارية ونظام الشركة الأم على وجوب إثباته وأن الشركة الأم تمسك حسابات منتظمة وأن الجرد أجرى وفقاً للأصول المرعية. وفي حدود المعلومات التي توافرت لدينا لم تقع خلال السنة المالية مخالفات لأحكام قانون الشركات التجارية أو لنظام الشركة الأم على وجه يؤثر مادياً في نشاط المجموعة أو مركزها المالي.

علي عبد الرحمن الحساوي

مراقب حسابات مرخص فئة (أ) رقم 30

برقان - محاسبون عالميون BDO

فبراير 4 2007

دولة الكويت

2005	2006	إيضاح	
395,967	1,355,384	3	الموجودات
21,584,347	28,116,372	4	الموجودات المتداولة
1,000,000	-		النقد والنقد المعادل
6,956,545	-	5	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
2,818,852	3,421,719	6	استثمارات في وكالة بالاستثمار
345,989	313,741	7	عقارات بفرض المتاجرة
33,101,700	33,207,216		أعمال تحت التنفيذ
			ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى
24,295,274	34,426,923	8	الموجودات غير المتداولة
13,898,940	46,318,597	9	إستثمارات متاحة للبيع
15,061,327	15,061,327	10	إستثمارات عقارية
-	49,410	11	الشهرة
53,255,541	95,856,257		ممتلكات ومعدات
86,357,241	129,063,473		مجموع الموجودات
617,289	20,494,154	12	المطلوبات المتداولة
14,363,382	6,359,987	13	ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
-	21,694,649	14	مستحق إلى اطراف ذات صله
14,980,671	48,548,790		تمويل من الغير
-	9,583		المطلوبات غير المتداولة
-	9,583		مخصص مكافأة نهاية الخدمة
65,000,0000	65,000,000	15	حقوق الملكية
650,632	1,300,160	16	رأس المال
615,695	1,038,984	17	احتياطي قانوني
123,465	2,973,465		احتياطي اختياري
4,938,752	10,051,201		احتياطي التغير في القيمة العادلة
71,328,544	80,363,810		أرباح مرحلة
48,026	141,290		إجمالي حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
71,376,570	80,505,100		حقوق الأقلية
86,357,241	129,063,473		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

ناصر محمد السبيع

نائب رئيس مجلس الإدارة

مهند عثمان المسماح

رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً من المعلومات المالية المجمعة.

2005	2006	إيضاح
		الإيرادات
24,133	4,614,370	أرباح بيع عقارات بغرض المتاجرة
3,125,353	-	أرباح بيع استثمارات عقارية
-	4,743,872	أرباح غير محققة من إعادة تقييم استثمارات عقارية
-	404,250	إيرادات توزيعات نقدية
	711,480	إيرادات توزيعات عينية
452,058	767	أرباح محققة من استثمارات في وكالة بالاستثمار
38,451	(237,961)	(خسائر) / أرباح محققة من بيع استثمارات مالية بالقيمة العادلة
2,758,911	(1,552,048)	من خلال بيان الدخل
-	370	(خسائر) / أرباح غير محققة من استثمارات مالية بالقيمة العادلة
6,398,906	8,685,100	من خلال بيان الدخل
		إيرادات أخرى
		المصروفات والأعباء الأخرى
(157,524)	(360,300)	مصاروفات عمومية وإدارية
(52,951)	(79,611)	مصاروفات تسويقية
-	(1,651,942)	مصاريف تمويل
-	(4,701)	استهلاكات
(55,552)	(58,777)	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(15,000)	(25,000)	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(281,027)	(2,180,331)	صافي ربح السنة الخاص بـ :
6,117,879	6,504,769	مساهمي الشركة الأم
6,086,400	6,411,505	حقوق الأقلية
31,479	93,264	صافي ربح السنة
6,117,879	6,504,769	ربحية السهم الخاصة بمساهمي الشركة الأم
(19) فلس	(10) فلس	20

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً من المعلومات المالية المجمعة.

2005	2006	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
6,117,879	6,504,769	صافي ربح السنة
-	4,701	تعديلات
(3,125,353)	-	استهلاك ممتلكات ومعدات
-	(4,743,872)	أرباح بيع استثمارات عقارية
(24,133)	(4,614,370)	أرباح غير محققة من إعادة تقدير استثمارات عقارية
-	(1,115,730)	أرباح بيع عقارات بغرض المتاجرة
(452,058)	(767)	توزيعات أرباح
(2,758,911)	1,552,048	أرباح محققة من استثمارات في وكالة بالاستثمار (خسائر)/أرباح غير محققة من استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل (خسائر)/أرباح محققة من بيع استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
(38,451)	237,961	مكافأة نهاية الخدمة
-	9,583	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
55,552	58,777	صافي (الخسارة) المعدل قبل احتساب اثر التغير في بنود رأس المال العامل
(225,475)	(2,106,900)	ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى
(260,543)	32,248	شراء استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
(18,982,632)	(8,040,921)	المحصل من بيع استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
195,647	430,367	عقارات بغرض المتاجرة
(6,932,412)	11,570,915	أعمال تحت التنفيذ - صافي
(2,818,852)	(602,867)	ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
6,874,120	1,516,412	مستحق من اطراف ذات صلة
-	(8,003,395)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية
(22,150,147)	(5,204,141)	التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
-	(54,111)	المدفوع لشراء ممتلكات ومعدات
(13,898,940)	(9,600,348)	المدفوع لشراء إستثمارات عقارية
(12,721,082)	(7,281,649)	المدفوع لشراء إستثمارات متاحة للبيع
-	404,250	توزيعات نقدية
452,058	767	المحصل من أرباح استثمارات في وكالة بالاستثمار
(36,000,000)	-	المدفوع في استثمارات في وكالة بالاستثمار
35,000,000	1,000,000	المسترد من استثمارات في وكالة بالاستثمار
(15,061,327)	-	الشهرة
(42,229,291)	(15,531,091)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
64,750,000	-	التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
-	21,694,649	رأس المال المدفوع
64,750,000	21,694,649	تمويل من الغير
370,562	959,417	صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية
25,405	395,967	صافي الزيادة في النقد والنقد المعادل
395,967	1,355,384	النقد والنقد المعادل في اول السنة
		النقد والنقد المعادل في نهاية السنة

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً من المعلومات المالية المجمعة.

شركة منازل اقابضة - شركة مساهمة كويتية قابضة
وشركتها المتعددة - الكويت
بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع للسنة المالية المنتهية كما في 31 ديسمبر 2006
معتمد بالبالغ بالدينار الكويتي

حقوق مساهمي الشركة ٢٠٠٦

المجموع حقوق الملكية	حقوق الأقلية	المجموع	أرباح مرحلة	احتياطي احتياطي التغير في القيمة العادلة	احتياطي احتياطي احتيادي قانوني	رأس المال
368,679	-	368,679	83,742	-	-	34,937
123,465	-	123,465	-	123,465	-	-
123,465	-	123,465	-	123,465	-	-
6,117,879	31,479	6,086,400	6,086,400	-	-	-
6,117,879	31,479	6,086,400	6,086,400	-	-	-
64,750,000	-	64,750,000	-	-	-	64,750,000
16,547	16,547	-	-	-	-	-
<u>71,376,570</u>	<u>48,026</u>	<u>71,328,544</u>	<u>4,938,752</u>	<u>(1,231,390)</u>	<u>615,695</u>	<u>650,632</u>
					<u>615,695</u>	<u>65,000,000</u>
71,376,570	48,026	71,328,544	4,938,752	123,465	615,695	650,632
2,850,000	-	2,850,000	-	2,850,000	-	-
2,850,000	-	2,850,000	-	2,850,000	-	-
6,504,769	93,264	6,411,505	6,411,505	-	-	-
6,504,769	93,264	6,411,505	6,411,505	-	-	-
(226,239)	-	(226,239)	-	(226,239)	-	-
<u>80,505,100</u>	<u>141,290</u>	<u>80,363,810</u>	<u>10,051,201</u>	<u>2,973,465</u>	<u>1,038,984</u>	<u>1,300,160</u>
					<u>649,528</u>	<u>649,528</u>
						<u>65,000,000</u>
						<u>65,000,000</u>
						<u>الرصيد في 31 ديسمبر 2006</u>

إن الإicasات المرفقة تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

الرصيد في 1 يناير 2005
صافي التغير في القيمة العادلة
صافي التغيرات المعترف بها مباشرة في حقوق المساهمين
صافي ربح السنة
اجمالي ربح السنة المعترف به
الزيادة في رأس المال
صافي الحركة في مساهمات شركات ذاتية
المجموع للاحتياطات
الرصيد في 31 ديسمبر 2005
الرصيد في 1 يناير 2006
صافي التغير في القيمة العادلة
صافي التغيرات المعترف بها مباشرة في حقوق المساهمين
صافي ربح السنة
اجمالي ربح السنة المعترف به
الراكه لعام 2005
المجموع للاحتياطات
الرصيد في 31 ديسمبر 2006

شركة منازل القابضة - شركة مساهمة كويتية قابضة وشركتها التابعة - الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة لسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2006

جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك

1- تأسيس الشركة ونشاطها

تأسست شركة منازل القابضة . شركة مساهمة كويتية قابضة . الكويت . بموجب عقد التأسيس المؤرخ في 5 يوليو 1983 تحت اسم شركة الكويت وإيطاليا للمقاولات العامة (ش.م.ك) مقللة ثم تم تغيير اسم الشركة إلى شركة منازل القابضة (ش.م.ك.قابضة) وذلك بتاريخ 5 يونيو 2005 وبناء عليه تم تحويل الملكية من الشركاء القدامى إلى المالك الحالين مع إغفال الأرصدة الافتتاحية للأصول والالتزامات البالغة 368,679 دينار كويتي.

الأغراض التي تأسست من أجلها الشركة هي القيام بما يلى :

- تملك أسهم شركات مساهمة كويتية أو أجنبية وكذلك تملك أسهم أو حصص في شركات ذات مسؤولية محدودة كويتية أو أجنبية أو الاشتراك في تأسيس هذه الشركات بنوعيها وإدارتها وإقراضها وكفالتها لدى الغير.
- إقراض الشركات التي تملك فيها أسهماً وكفالتها لدى الغير وفي هذه الحالة يتquin لا تقل نسبة مشاركة الشركة القابضة في رأس مال الشركة المقترضة عن 20% على الأقل.
- تملك حقوق الملكية الصناعية من براءات اختراع أو علامات تجارية صناعية أو رسوم صناعية أو أية حقوق أخرى تتعلق بذلك وتؤجّرها لشركات أخرى لاستغلالها سواء في داخل الكويت أو خارجها.
- تملك المنقولات والعقارات الالزامية لمباشرة نشاطها في الحدود المسموح بها وفقاً للقانون.
- استغلال الفوائض المالية المتوفّرة لدى الشركة عن طريق استثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة.

إن عنوان الشركة المسجل هو: ص.ب 26131 الكويت – الرمز البريدي 13121 الصفة .

تشتمل البيانات المالية المجمعة لسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2006 على البيانات المالية للشركة وشركتها التابعة (ويشار إليها مجتمعاً « بالمجموعة »).

تم التصريح بإصدار البيانات المالية بناءً على قرار مجلس الإدارة بتاريخ 4 فبراير 2007 .

2- السياسات المحاسبية الهامة 2/1 أسس إعداد البيانات المالية

يتم إعداد هذه البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسير معايير التقارير المالية الدولية ومتطلبات قانون الشركات التجارية بدولة الكويت.

تم إعداد البيانات المالية المجمعة على أساس التكلفة التاريخية المعدلة بالقيم العادلة للاستثمارات المالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل وللاستثمارات المتاحة للبيع والاستثمارات العقارية.

يتم إعداد البيانات المالية بالدينار الكويتي .

إن إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب استخدام بعض التقديرات المحاسبية الهامة، بالإضافة إلى ذلك فإنه يتطلب من الإدارة القيام بوضع تقديرات عند تطبيق السياسات المحاسبية في المجموعة . إن المناطق التي تتضمن درجة عالية من التقدير أو التعقيد أو التي تؤثر فيها الافتراضات والتقديرات على البيانات المالية المجمعة بشكل جوهري تم الإفصاح عنها في إيضاح (22).

خلال السنة ، صدرت بعض المعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسير معايير التقارير المالية الدولية بالإضافة إلى بعض التغيرات الصادرة عن لجنة تفسير المعايير

الدولية للتقارير المالية. ولا يوجد أثر مادي على البيانات المالية للمجموعة نتيجة تطبيق تلك التعديلات والتغيرات.

تم إصدار معايير وتقسيرات مجلس معايير المحاسبة الدولية خلال هذا العام إلا أنها ليست واجبة التطبيق:

- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (7) الأدوات المالية: الإفصاحات

- معيار المحاسبة الدولي رقم (1) الإفصاح عن رأس المال.

- تقسير رقم (8) نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (2).

- تقسير (10) البيانات المالية المرحلية وخسائر الانخفاض في القيمة

تلك التعديلات والتغيرات سوف يتم تطبيقها اعتباراً من السنة المالية القادمة ولا يتوقع أن ينبع عنه تأثير مادي على البيانات المالية للمجموعة.

2/أسس التجميع

تضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم والشركة التابعة المملوكة لها كما هو موضح تعرف الشركة الأم والشركة التابعة فيما بعد "المجموعة"

النشاط	نسبة المساهمة	الشركة
بيع وشراء الأراضي والعقارات	100%	شركة منازل للتعمير (شركة مساهمة كويتية مقلدة) - الكويت

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

- تمتلك شركة منازل للتعمير (شركة مساهمة كويتية مقلدة) شركة منازل للمحاسبة بنسبة 99%

وشركة ايفاد للاستثمار العقاري والسياحي شركة مساهمة مصرية - مصر بنسبة 100% وقد تم تجميع شركة ايفاد للاستثمار العقاري والسياحي شركة مساهمة مصرية - مصر مع البيانات المالية لشركة منازل للتعمير (شركة مساهمة كويتية مقلدة) بناء على بيانات ادارية غير مدققة.

2/3 الأدوات المالية

التصنيف

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

موجودات مالية بالقيمة العادلة- بيان الدخل

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

مديون

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

الموجودات المتاحة للبيع

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

التحقق وعدم التحقق

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

القياس

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

لاحقاً يتم إعادة قياس الموجودات المتاحة للبيع والموجودات المالية بالقيمة العادلة - بيان الدخل بقيمتها العادلة. ويتم إثبات المديونين بالتكلفة المطلقة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

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

القيمة العادلة

يتم تحديد القيمة العادلة للأدوات المالية التي يتم تداولها في سوق مالي منظم ، طبقاً لسعر آخر أمر شراء معلن. بالنسبة للاستثمارات غير المسورة ، فيتم تحديد قيمتها العادلة بالرجوع إلى القيمة السوقية للاستثمارات المشابهة أو بالاعتماد على التدفقات النقدية المخصومة المتوقعة بعد تعديليها لكي تعكس الظروف المحددة للشركة المصدرة. إن

الاستثمارات المتاحة للبيع التي لا يمكن تحديد قيمتها العادلة يتم إثباتها بالتكلفة ناقصاً الانخفاض في القيمة.

الانخفاض في القيمة

تقوم المجموعة بتاريخ كل ميزانية عمومية بتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي على انخفاض أصل محدد أو مجموعةأصول مشابهة. في حالة الاستثمارات في أدوات ملكية المصنفة كاستثمارات متاحة للبيع فإن الانخفاض الدائم أو الهام في قيمة تلك الاستثمارات يتم أخذها في الاعتبار عند تحديد ما إذا كان هناك مؤشرات على وجود انخفاض في القيمة. وفي حالة وجود دليل على ذلك الانخفاض فإن إجمالي الخسائر المتراكمة يتم قياسها بالفرق بين تكاليف الاقتناء والقيمة العادلة ناقصاً خسائر الانخفاض في القيمة المعترف بها في سنوات سابقة، ويتم تحويلها من حقوق الملكية إلى بيان الدخل. إن خسائر الانخفاض في القيمة في أدوات مالية تمثل حقوق ملكية لا يتم عكسها مرة أخرى على بيان الدخل.

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

2/4 استثمارات في وكاله بالاستثمار

هي الاستثمارات التي لها أجل استحقاق محدد وتتوفر لدى الادارة النية والقدرة على الاحتفاظ بها حتى تاريخ استحقاقها يتم اثبات تكاليف الاستثمار بالتكلفة المطفاء.

2/5 استثمارات عقارية

تدرج الأرضي والعقارات التي تحتفظ بها المجموعة بغرض تحقيق نمورأسمالي أو بغرض تأجيرها للغير ضمن الاستثمارات العقارية. يتم إثبات تلك الأرضي والعقارات عند إقتناها بالتكلفة ، ويتم إعادة قياسها بالقيمة العادلة التي يتم تحديدها بالقيمة السوقية التي تحدد سنوياً بواسطة مقيم مستقل وتدرج أرباح وخسائر التقييم في بيان الدخل المجمع.

2/6 عقارات بغرض المتاجرة

يتم تبويب الاراضي والعقارات التي تم اقتناها لبيعها كاراضي وعقارات بغرض المتاجرة. يتم إثبات تلك الاراضي بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للاسترداد ايهما اقل. ان صافي القيمة القابلة للاسترداد هي قيمة سعر البيع المقدر مطروحا منه تكاليف بيعها المقدرة.

2/7 أعمال تحت التنفيذ

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

**شركة منازل القابضة - شركة مساهمة كويتية قابضة
وشركتها التابعة - الكويت**

بيان الميزانية المجمعة لسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2006

جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك

2/8 الممتلكات والمعدات

تدرج الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة. عند استبعاد الممتلكات والمعدات أو تخريدها، يتم استبعاد تكلفتها واستهلاكها المتراكم من الحسابات وتدرج الأرباح أو الخسائر الناتجة من الاستبعاد في بيان الدخل.

يتم مراجعة العمر الإنتاجي بصفة دورية ، وفي حالة تغير الأعمار الإنتاجية المقدرة ، فإنه يتم تغيير تلك الأعمار اعتباراً من السنة المالية التي حدث بها التغير بدون أثر رجعي.

يحسب الاستهلاك على أساس القسط الثابت على مدار الأعمار الإنتاجية وذلك بعد الأخذ في الاعتبار القيم التخريبية طبقاً لما يلي.

البيان	معدلات الأهلاك
معدات	سنوات 5
أثاث وديكورات	سنوات 5
كمبيوترات وألات مكتبية	سنوات 3

2/9 انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

إن الموجودات التي لها عمر إنتاجي غير محدد والتي لا يتم إطفاؤها يتم دراسة الإنخفاض في قيمتها سنوياً. إن الموجودات التي يتم إستهلاكها أو إطفاؤها يتم مراجعة مدى وجود إنخفاض في القيمة سنوياً عندما تشير الظروف أو الأحداث إلى أن القيمة الدفترية غير قابلة للإسترداد. يتم الإعتراف بخسائر الإنخفاض في القيمة عندما تزيد القيمة الدفترية للأصل عن صافي القيمة المسترددة ويتم تحديد صافي القيمة المسترددة على أساس القيمة العادلة للأصل ناقصاً تكاليف البيع أو قيمة الاستخدام أيهما أعلى، يتم الإعتراف بخسائر الإنخفاض في القيمة على بيان الدخل في الفترة التي ظهرت فيها هذه الخسائر.

2/10 الشهرة

تمثل الشهرة في الزيادة في تكلفة الإقتناء عن نصيب المجموعة في القيمة العادلة لصافي الموجودات الشركات التابعة المقتناء كما في تاريخ الإقتناء. يتم إدراج الشهرة الناتجة عن إقتناء شركات تابعة في الموجودات غير الملموسة . يتم دراسة مدى وجود إنخفاض في قيمة الشهرة سنوياً ويتم إدراجه بالتكلفة ناقصاً خسائر الإنخفاض في القيمة. إن خسائر الإنخفاض في القيمة لا يتم ردها مرة أخرى.

2/11 النقد والنقد المعادل

يتمثل النقد والنقد المعادل في الصندوق ولدى البنوك وكذلك الودائع لأجل التي تستحق خلال فترة لا تتجاوز ثلاثة أشهر من تاريخ الإيداع.

2/12 ذمم تجارية دائنة

تظهر الذمم الدائنة بالتكلفة، وتمثل في الأرصدة المستحقة على المجموعة مقابل تقديم خدمات أو توريد بضائع سواء تم إصدار فواتير بها أم لم يتم.

2/13 تحقيق الإيراد

يدرج ربع بيع الاستثمارات في أوراق مالية بالفرق بين صافي حصيلة المبيعات النقدية والقيمة المدرجة للاستثمار المباع. ■

**شركة منازل القابضة - شركة مساهمة كويتية قابضة
وشركتها التابعة - الكويت**

جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك

ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2006

- يتم اثبات ناتج بيع العقارات بفرض المتاجرة والاستثمارات العقارية من ربح او خسارة في بيان الدخل عند اتمام عملية البيع.
- يتم الاعتراف بايرادات استثمارات في وكالات عند إكتسابها ، على أساس توزيع نسبي زمني .

2/14 الزكاة

يتم احتساب الزكاة بنسبة 2.577 % وذلك بأخذ الموجودات الزكوية مخصوصا منها المطلوبات للوصول لصافي الموجودات الخاضعة للزكاة.

2/15 مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

تقوم المجموعة وفقاً لقانون العمل الكويتي بسداد مبالغ للموظفين عند ترك الخدمة وفقاً لخطة مزايا محددة، ويتم سداد تلك المبالغ دفعة واحدة عند نهاية خدمة الموظفين .

إن هذا الإلتزام غير ممول ويتم حسابه على أساس المبلغ المستحق بافتراض وقوع كامل الإلتزام كنتيجة لإنتهاء خدمة العاملين في تاريخ الميزانية العمومية وتتوقع الإدارة أن ينتج عن هذه الطريقة تقديرآ مناسباً لقيمة الحالية لهذا الالتزام.

2/16 التمويل من الغير

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

2/17 المخصصات

تبث المخصصات في الميزانية العمومية عندما يكون على المجموعة التزامات قانونية أو التزامات متوقعة نتيجة لأحداث سابقة. ومن المحتمل أن يتطلب ذلك تدفقات خارجية للمنافع الاقتصادية وذلك للوفاء بهذه الالتزامات. فإذا كان التأثير مادياً فإنه يتم تحديد المخصصات بحسب التدفقات النقدية المستقبلية إلى الحد الذي يعكس تقديرات السوق الحالية لقيمة الزمنية للماض والمخاطر المحددة للالتزام .

2/18 العملات الأجنبية

المعاملات والأرصدة

تمسك الشركة دفاترها بالدينار الكويتي ، ويتم تحويل المعاملات التي تم بالعملات الأجنبية باستخدام أسعار الصرف السارية في تاريخ المعاملة ، وتحول الموجودات والمطلوبات ذات الطبيعة النقدية بالعملات الأجنبية في تاريخ الميزانية العمومية المجموعه باستخدام أسعار الصرف السارية في ذلك التاريخ ، وتؤخذ جميع فروق العملة الناتجة إلى بيان الدخل المجمع. وتعتبر فروق العملة الناتجة من تحويل الموجودات المالية غير النقدية التي تقاس بالقيمة العادلة جزء من فروق التغير في القيمة العادلة.

ترجمة البيانات المالية

لا يتم اعتبار عمليات الشركات التابعة والزميلة على أنها تمثل جزء من عمليات الشركة . وبناءً عليه، يتم ترجمة موجودات ومطلوبات تلك الشركات باستخدام أسعار الصرف السارية في تاريخ البيانات المالية، كما يتم تحويل بنود

**شركة منازل القابضة - شركة مساهمة كويتية قابضة
وشركتها التابعة - الكويت**

جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة لسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2006

الإيرادات والمصروفات باستخدام متوسط أسعار الصرف الجارية خلال العام. وتؤخذ فروق العملة الناتجة إلى حقوق المساهمين المجمع مباشرة في حساب احتياطي ترجمة عملات أجنبية.

3- النقد والنقد المعادل

2005	2006	
200,322	26,696	نقد بالمحفظة
195,645	1,328,688	نقد لدى البنوك
395,967	1,355,384	

4- استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل

2005	2006	
-	21,584,347	رصيد أول السنة
18,982,632	8,752,401	إضافات (أسهم مسورة)
(157,196)	(668,328)	استبعادات
2,758,911	(1,552,048)	التغير في القيمة العادلة
21,584,347	28,116,372	

إن جميع الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل عبارة عن أسهم محلية مسورة من خلال محافظ تدار من قبل شركات وجهات متخصصة.

5- عقارات بغير المتاجرة

2005	2006	
-	6,956,545	رصيد أول السنة
5,148,190	3,748,285	محول من أعمال تحت التنفيذ
1,921,022	-	محول من استثمارات عقارية
(112,667)	(10,704,830)	المباع خلال السنة
6,956,545	-	

تمثل تلك العقارات في قيمة أراضي مملوكة للشركة التابعة مضافاً إليها تكلفة المشروعات المصروفة عليها لإقامة عقارات ومشروعات وفقاً لخطط الإدارة على أن يتم بيعها فيما بعد. وقد تم بيع كل العقارات خلال السنة وقد بلغ إجمالي الإيرادات المحققة من عملية البيع 15,319,200 دينار كويتي.

6- أعمال تحت التنفيذ

2005	2006	
20,205	2,818,852	رصيد أول السنة
7,967,042	4,351,152	إضافات خلال السنة
(20,205)	-	استبعادات
(5,148,190)	(3,748,285)	محول إلى عقارات بغير المتاجرة
2,818,852	3,421,719	

شركة منازل القابضة - شركة مساهمة كويتية قابضة
وشركتها التابعة - الكويت

جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك

بيانات حول البيانات المالية المجمعة لسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2006

7- ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى

2005	2006	
233,189	3,169	ذمم مدينة
60,767	291,148	دفعات مقدمة لمقاولى المشاريع
14,400	9,600	تأمينات مستردة لدى الغير
11,350	7,370	مصاريف مدفوعة مقدماً
25,654	-	أيرادات مستحقة
629	2,454	أرصدة مدينة أخرى
345,989	313,741	

8- استثمارات متاحة للبيع

2005	2006	
24,295,274	34,426,923	استثمارات في اسهم غير مسخره مداره من خلال محافظ
24,295,274	34,426,923	

بلغ لغير في القيمة العادلة للاستثمارات في اسهم غير مسخره مداره من خلال محافظ استثماريه مبلغ 2,850,000 دينار كويتي (123,465 دينار كويتي 31 ديسمبر 2005)

9- استثمارات عقارية

2005	2006	
-	13,898,940	رصيد أول السنة
19,887,574	27,675,785	إضافات خلال السنة
(1,921,022)	-	محول الى عقارات بفرض المتاجرة
(4,067,612)	-	المباع خلال السنة
-	4,743,872	التفير في القيمة العادلة
13,898,940	46,318,597	

تمثل تلك الاستثمارات في قيمة اراضي مملوكة للشركة التابعة بموجب تنازلات من أطراف ذات صله وذلك بغرض استثمارها. وقد تم تقدير الاستثمار العقارية في 31 ديسمبر 2006 عن طريق مقيم مستقل. تم رهن بعض الاستثمارات العقارية بقيمة 6,285,793 دينار كويتي مقابل الحصول على تمويل من الغير (ایضاح 14).

**شركة منازل القابضة - شركة مساهمة كويتية قابضة
وشركتها التابعة - الكويت**

جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة لسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2006

10-الشهرة

نُتجت تلك الشهرة عن عملية حيارة شركة منازل للتعمير (شركة محاسبة) من قبل شركة منازل للتعمير (ش.م.ك) مُقللة (شركة تابعة) والتي تمت بتاريخ 30 يونيو 2005 بـ 99% من رأس المال الشركة ونتج عن عملية الحيارة شهرة بمبلغ 15,061,327 دينار كويتي:

2006	تكلفة الحياة
16,716,073	القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات
(1,654,746)	الشهرة الناتجة عن الحياة
15,061,327	

لا يوجد لدى الادارة ادلة او مؤشرات تدل على انخفاض في قيمة الشهرة في تاريخ الميزانية العمومية المجمعة.

11-ممتلكات ومعدات

اجمالي	كمبيوترات وآلات مكتبية	معدات	أثاث وديكورات	التكلفة
-	-	-	-	الرصيد في 1 يناير 2006
54,111	6,411	1,606	46,094	اضافات
54,111	6,411	1,606	46,094	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2006
-	-	-	-	الاستهلاك
-	-	-	-	كما في 1 يناير 2006
4,701	727	133	3,841	اضافات
4,701	727	133	3,841	كما في 31 ديسمبر 2006
49,410	5,684	1,473	42,253	صافي القيمة الدفترية
-	-	-	-	كما في 31 ديسمبر 2006
-	-	-	-	كما في 31 ديسمبر 2005

12- ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى

2005	2006	ذمم دائنة تجارية
423,306	3,609,846	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
55,552	58,777	دائنووا استثمار في شركة تابعة
-	16,220,000	مصالح ممتلكات
55,631	65,600	محجوز ضمان
67,800	278,262	ذمم دائنة أخرى
-	10,430	مخصص الزكاة
-	226,239	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
15,000	25,000	
617,289	20,494,154	

تمثل دائنووا استثمار في شركه تابعة في قيمة المستحق للشركات المالكه لشركة ايفاد للاستثمار السياحي والعقاري (شركة مساهمة مصرية) - مصر نتيجة الاستحواذ على الشركة من قبل شركة منازل للتعمير ش.م.ك مُقللة - الكويت

**شركة منازل القابضة - شركة مساهمة كويتية قابضة
وشركتها التابعة - الكويت**

جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك

ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2006

13- المعاملات مع الأطراف ذات الصلة

تمثل الأطراف ذات الصلة في المساهمين والشركات المملوكة للمساهمين وأفراد الإدارة العليا والشركات الزميلة والشركات التي يديرها المساهمين وأفراد الإدارة العليا . فيما يلي ملخص بهذه المعاملات :

2005	2006	
-	9,710,532	تمويل صفات استثمارية مالية
17,114,017	12,043,027	تمويل صفات عقارية
100,041	5,674,971	تمويل من الغير
14,363,382	6,359,987	وفيما يلي ملخص بالأرقام الناتجة عن هذه المعاملات : مستحق إلى أطراف ذات صلة

مكافآت ومزايا اعضاء مجلس الادارة

تحضع جميع المعاملات مع الأطراف ذات الصلة لموافقة الجمعية العامة للمساهمين .

14- تمويل من الغير

2005	2006	
-	7,460,979	وكالات دائنة
-	14,233,670	عقود تورق
-	21,694,649	

يتمثل رصيد وكالات دائنة في قيمة وكالات بالاستثمار مع حق التعاقد مع النفس بمبلغ 7,460,979 دينار كويتي لمدة من ثلاثة الى ستة اشهر عائد سنوي 8% تقديراً من اصل راس المال المستثمر كما في 31 ديسمبر 2006.

يتمثل رصيد عقود التورق في قيمة تسهيلات ائتمانية ممنوحه من قبل احد بيوت التمويل والاستثمار الاسلامي وذلك بمتوسط عائد سنوي 12%. تم منح هذا التمويل مقابل رهن استثمار عقارية (ايضاح 9) ولم يتم توثيق الرهن حتى تاريخ البيانات المالية.

15- رأس المال

بلغ رأس مال الشركة المصدر والمدفوع بالكامل 65,000,000 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2006 مقسماً إلى 650,000,000 سهم بقيمة اسمية 100 فلس للسهم الواحد.

تم زيادة رأس مال الشركة خلال سنة 2005 كالتالي:

- من 250.000 دينار كويتي إلى 15,000,000 دينار كويتي بتاريخ 5 يونيو 2005.

- من 15,000,000 دينار كويتي إلى 65,000,000 دينار كويتي بتاريخ 12 يوليو 2005.

**شركة منازل القابضة - شركة مساهمة كويتية قابضة
وشركتها التابعة - الكويت**

جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة لسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2006

16-احتياطي قانوني

وفقاً لمتطلبات قانون الشركات التجارية وعقد تأسيس الشركة يتم إقتطاع 10% من صافي ربح السنة إلى الإحتياطي القانوني. ويجوز إيقاف هذا الإقتطاع إذا زاد الإحتياطي عن 50% من رأس المال . إن هذا الإحتياطي غير قابل للتوزيع إلا في الحالات التي حددها القانون وعقد الشركة.

17-احتياطي اختياري

وفقاً لمتطلبات عقد تأسيس الشركة يتم إقتطاع نسبة مئوية من صافي ربح السنة إلى الإحتياطي الإختياري يقترحها مجلس الإدارة وتوافق عليه الجمعية العامة العادية بناء على إقتراح مجلس الإدارة. وقد اقترح مجلس الادارة تحويل 10% من صافي ربح السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2006.

18-مصروفات عمومية وإدارية

2005	2006	
22,790	76,819	الرواتب والاجور
30,787	6,500	مصاريف تأسيس و استشارات
50,819	125,297	مصاريف أتعاب إدارة محافظ
1,060	7,323	رسوم وأشتراكات و معاملات
14,212	1,438	مصاريف تسجيل علامات تجارية
19,200	41,600	مصاريف الأيجارات
18,656	101,323	مصاريف متعددة
157,524	360,300	

19-حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

2005	2006	
-	-	الشركة الأم
55,552	58,777	الشركة التابعة
55,552	58,777	

لم يتم احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي للشركة الأم نظراً لتحقيق صافي خسارة هذه السنة بعد استبعاد حصة الشركة في ارباح الشركة التابعة المساهمة.

20-ربحية السهم الخاصة بمساهمي الشركة الأم

يتم احتساب ربحية السهم بقسمة صافي ربح السنة على المتوسط المرجع لعدد الأسهم العادي القائم خلال السنة كما يلى:

2005	2006	
6,086,400	6,411,505	صافي ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم
324,349,315	650,000,000	المتوسط المرجع لعدد الأسهم القائمة
(19) (فلس)	10 (فلس)	

21- توزيعات ارباح مقتصرة

اقترح مجلس الادارة عدم توزيع ارباح عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2006 (لا يوجد) وهذا القرار خاضع لموافقة الجمعية العامة للمساهمين.

22- التقديرات والاحكام المحاسبية الهامة

طبقاً للسياسات المحاسبية التي تتضمنها المعايير الدولية للتقارير المالية والمطبقة من قبل المجموعة، تتطلب هذه المعايير من الإدارة أن تقوم بعمل التقديرات والافتراضات التالية التي قد تؤثر على القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات.

التقديرات:

تصنيف الاستثمارات

تقرر الإدارة عند اقتطاع الاستثمارات فيما لو يجب أن تصنف كاستثمارات بالقيمة العادلة - بيان الدخل أو متاحة للبيع أو قروض مديونون. في سبيل وضع هذا الحكم تقوم المجموعة بالأخذ في الاعتبار الغرض الأساسي لاقتطاع الأداة المالية وكيفية إدارة والتقرير عن أداء تلك الأداة . إن هذا الحكم يقرر ما إذا كان لاحقاً سوف يتم إعادة قياس الأداة المالية بالقيمة العادلة أو بالتكلفة وما إذا كان التغير في القيمة العادلة سوف يتم إثباته في بيان الدخل أو ضمن حقوق الملكية.

الانخفاض في القيمة

عندما يكون هناك انخفاض دائم أو مادي في قيمة الاستثمارات المسعرة «المتحركة للبيع» ، تقوم الإدارة باستخدام تقديرات وأدلة موضوعية للحكم على ما إذا كان هناك انخفاض في القيمة . في تاريخ كل ميزانية عمومية تقوم الإدارة بتحديد ما إذا كان هناك انخفاض في قيمة الاستثمارات المتاحة للبيع . إن تحديد الانخفاض في القيمة يتطلب القيام ب estimations هامة وعلى أساس معقولة تدخل فيها عوامل تقييم تشمل طبيعة الصناعة وظروف السوق .

مصادر تقدير عدم التأكد:

مديونون

تقوم المجموعة بتقدير الديون المشكوك في تحصيلها بصفة دورية لتحديد ما إذا كان من الواجب تسجيل مخصص خسائر الانخفاض في القيمة على بيان الدخل. في هذا الصدد يكون مطلوباً من الإدارة استخدام تقديرات هامة لتقدير قيمة وتقوية التدفقات النقدية المتوقعة. إن هذا التقدير ضروري في ظل وجود افتراضات على عدة عوامل منها عدم التأكيد ودرجة دقة هذا التقدير.

الأعمال الإنتاجية للممتلكات والمنشآت والمعدات

تقوم إدارة المجموعة بتحديد الأعمال الإنتاجية والآهلاكات للممتلكات والمنشآت والمعدات. إن الإدارة تقوم بزيادة عبأ الاستهلاك عندما تقل الأعمال الإنتاجية المقدرة عن الأعمال المقدرة لها من قبل. أو تقوم بحذف أو تخفيض قيمة الموجودات المتقادمة أو الموجودات غير الإستراتيجية التي يتم الاستغناء عنها أو بيعها.

23- الأدوات المالية - القيمة العادلة وإدارة المخاطر

أ- القيمة العادلة للأدوات المالية

تعامل الشركة ضمن نشاطها الاعتيادي في بعض الأدوات المالية المتمثلة في النقد والمديون والدائون، إن القيمة العادلة لهذه البنود كما في 31 ديسمبر 2006 لا تختلف بشكل جوهري عن القيمة الدفترية لها نظراً لقصر مدة استحقاق هذه الأدوات المالية.

ب- المخاطر المتعلقة بالأدوات المالية

مخاطر الائتمان

إن المجموعة معرضة لمخاطر الائتمان فيما يتعلق بالخسائر التي يجب إثباتها في حالة عجز الطرف الآخر عن الوفاء بالتزاماته.

إن تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان يمكن في صورة أساسية في النقد والنقد المعادل والذمم المدينة. بتاريخ الميزانية العمومية المجمعة كان أقصى تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان مساوياً للقيمة الدفترية للموجودات المبينة أعلاه. تعمل المجموعة على الحد من مخاطر الائتمان بالتعامل مع بنوك ومؤسسات مالية ذات سمعة ائتمانية جيدة.

مخاطر العملات الأجنبية

ان مخاطر العملات الأجنبية هي مخاطر تقلب اداة مالية بسبب التغيرات في اسعار تحويل العملات الأجنبية. تعتقد الادارة ان مخاطر التعرض لخسائر كبيرة تعتبر ضئيلة وذلك نظراً للمحدودية مخاطر تقلب اسعار تحويل العملات الأجنبية، وبالتالي تقوم المجموعة بتفطية مراكز التعرض لمخاطر العملات الأجنبية (ان وجدت).

مخاطر السيولة

تمثل في عدم القدرة على تسليم موجودات مالية للمجموعة بقيمة تقارب قيمتها العادلة للوفاء بالتزامات مالية للمجموعة، وتعمل الادارة على الحد من هذه المخاطر عن طريق موازنة استحقاق الموجودات والمطلوبات وتوفير التمويل اللازم عند الحاجة لمواجهة استحقاقات المطلوبات.

مخاطر معدل العائد

تنتج مخاطر معدل العائد من احتمالات التغيرات في معدل العائد على الأدوات المالية ولا يوجد لدى المجموعة أي موجودات ترتبط بمعدل العائد كما تعمل المجموعة على الحصول على تسهيلات ائتمانية بأسعار جيدة لتمويل احتياجاتها التمويلية.

24- الزكاة

وفقاً لطريقة احتساب الزكاة الشرعية، تم خصم الزكاة لعام 2005 بـ 226,239 دينار كويتي من الاحتياطي الاختياري، ولا يوجد زكاه لهذا العام 2006 بناء على قرار الهيئة الشرعية.

شركة منازل القابضة - شركة مساهمة كويتية قابضة
وشركتها التابعة - الكويت

جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك

بيانات حول البيانات المالية المجمعة لسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2006

25- معاملات غير نقدية

تمثل قيمة المعاملات غير النقدية والتي تم تأثيرها على التغيرات في الأنشطة التشغيلية بقائمة التدفقات النقدية كما يلي:

2005	2006	
7,192,965	18,075,437	استثمارات عقارية
-	6,956,545	عقارات بفرض المتاجر
	711,480	توزيعات ارباح عينية

26- المعلومات المالية حسب القطاعات

الموجودات		النتائج		الإيرادات		التوزيع الجغرافي
2005	2006	2005	2006	2005	2006	
86,357,241	109,712,822	2,992,526	6,504,769	3,273,553	8,685,100	الكويت
-	-	3,125,353	-	3,125,353	-	اخرى:
-	19,350,651	-	-	-	-	مملكة البحرين
86,357,241	129,063,473	6,117,879	6,504,769	6,398,906	8,685,100	جمهورية مصر العربية
المجموع						المجموع
التوزيع القطاعي						
61,940,950	77,604,623	3,218,600	(1,172,500)	3,249,420	(673,141)	الاستثمار
20,855,485	46,318,597	3,096,536	8,159,972	3,149,486	9,358,241	عقارات
3,560,806	5,140,253	(197,257)	(482,703)	-	-	اخرى
86,357,241	129,063,473	6,117,879	6,504,769	6,398,906	8,685,100	المجموع

27- أرقام المقارنة

تم إعادة تبويب بعض أرقام المقارنة لسنة المالية السابقة لتتناسب مع تبويب أرقام السنة الحالية.

البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2005 (مدقة)

**شركة منازل القابضة
شركة مساهمة كويتية قابضة
وشركتها التابعة
الكويت**

البيانات المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في
31 ديسمبر 2005
مع
تقرير مراقب الحسابات المستقل

المحتويات



صفحة

100

تقرير مراقب الحسابات المستقل

البيان

101

أ

الميزانية العمومية المجمعة

102

ب

بيان الدخل المجمع

103

ج

بيان التدفقات النقدية المجمع

104

د

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع

112-105

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

تقرير مراقب الحسابات المستقل

السادة / المساهمين المحترمين

شركة منازل القابضة

شركة مساهمة كويتية قابضة

وشركتها التابعة

الكويت

لقد دققنا الميزانية العمومية المجمعة لشركة منازل القابضة - شركة مساهمة كويتية قابضة - وشركتها التابعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2005 وكذلك بيانات الدخل والتدفقات النقدية والتغيرات في حقوق الملكية المجمع للسنة المنتهية بذلك التاريخ. إن هذه البيانات المالية المجمعة من مسئولية إدارة الشركة وأن مسؤوليتها هي إبداء الرأي حول هذه البيانات المالية المجمعة استناداً إلى أعمال التدقيق التي قمنا بها. تم تدقيق البيانات المالية للشركة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2004 من قبل مكتب تدقيق آخر والذي أصدر تقرير غير محفوظ بتاريخ 9 يناير 2005.

لقد تم تدقيقنا وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن هذه المعايير تتطلب أن نقوم بتحطيم وتنفيذ إجراءات التدقيق للحصول على تأكيدات معقولة بأن البيانات المالية المجمعة لا تتضمن أخطاء مادية. وتشتمل إجراءات التدقيق على فحص عينات من المستندات والأدلة المؤيدة للمبالغ والإيضاحات الواردة في البيانات المالية المجمعة. كما تشتمل على تقييم المبادئ المحاسبية المتبعة والتقديرات الهامة التي أجرتها الإدارة عند إعداد هذه البيانات المالية المجمعة كذلك تقييم العرض الشامل للبيانات المالية المجمعة. وباعتقادنا أن أعمال التدقيق التي قمنا بها توفر أساساً معقولاً يمكننا من إبداء رأينا حول البيانات المالية المجمعة.

برأينا أن البيانات المالية المجمعة المشار إليها أعلاه تظهر بصورة عادلة من جميع النواحي المالية المركز المالي المجمع لشركة منازل القابضة - شركة مساهمة كويتية قابضة - كما في 31 ديسمبر 2005 ونتائج أعمالها وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً لمعايير الدولية للتقارير المالية.

برأينا أيضاً أن البيانات المالية المجمعة متنسقة مع السجلات المحاسبية وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس الإدارة فيما يتعلق بالبيانات المالية المجمعة متنسقة مع ما هو وارد في سجلات الشركة، وقد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، كما أن البيانات المالية المجمعة تتضمن جميع المعلومات التي نص عليها قانون الشركات التجارية ونظام الشركة على وجوب إثباته وأن الشركة تمسك حسابات منتظمة وأن الجرد أجرى وفقاً للأصول المeruleة. وفي حدود المعلومات التي تتوفر لدينا لم تقع خلال السنة المالية مخالفات لأحكام قانون الشركات التجارية أو لنظام الشركة على وجه يؤثر مادياً في نشاط الشركة أو مركزها المالي المجمع.

علي عبد الرحمن الحساوي

مراقب حسابات مرخص فئة (أ) رقم 30

برقان - محاسبون عالميون BDO

17 مايو 2006

دولة الكويت

	2004	2005	إيضاح	
				الموجودات
				الموجودات المتداولة
25,405	395,967	3		النقد والنقد المعادل
-	21,584,347	4		استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
-	1,000,000	5		استثمارات في وكالة بالاستثمار
-	6,956,545	6		عقارات بغرض المتاجرة
20,205	2,818,852	7		أعمال تحت التنفيذ
85,446	345,989	8		ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى
131,056	33,101,700			
				الموجودات غير المتداولة
100,000	24,295,274	9		استثمارات متاحة للبيع
-	13,898,940	10		استثمارات عقارية
-	15,061,327	11		الشهرة
147,962		-		ممتلكات ومعدات
247,962	53,255,541			
379,018	86,357,241			
				مجموع الموجودات
				المطلوبات وحقوق الملكية
				المطلوبات المتداولة
3,129	14,980,671	13		ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
3,129	14,980,671			
7,210		-		مخصص مكافأة نهاية الخدمة
				حقوق الملكية
250,000	65,000,000	14		رأس المال
34,937	650,632	15		احتياطي قانوني
-	615,695	16		احتياطي اختياري
-	123,465			احتياطي التغير في القيمة العادلة
83,742	4,938,752			أرباح مرحلة
368,679	71,328,544			إجمالي حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
-	48,026			حقوق الأقلية
368,679	71,376,570			
379,018	86,357,241			مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين

ناصر محمد السبيع

نائب رئيس مجلس الإدارة

عبد الرحمن خليفة الشاييجي

رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً من المعلومات المالية المجمعة.

2004	2005	إيضاح	
			الإيرادات
-	3,125,353		أرباح بيع استثمارات عقارية
37,894	24,133		أرباح بيع عقارات بغرض المتاجرة
-	38,451		أرباح محققة من بيع استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
-	2,758,911		أرباح غير محققة من استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
-	452,058		أرباح محققة من استثمارات في وكالة بالاستثمار
8,060	-		إيرادات أخرى
45,954	6,398,906		
			المصروفات والأعباء الأخرى
(19,751)	(157,524)	17	مصروفات عمومية وإدارية
-	(52,951)		مصروفات تسويقية
(236)	(55,552)	18	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
-	(15,000)		مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(19,987)	(281,027)		
25,967	6,117,879		
			صافي ربح السنة الخاص بـ :
25,967	6,086,400		مساهمي الشركة الأم
-	31,479		حقوق الأقلية
25,967	6,117,879		صافي ربح السنة
(10 (فلس))	(19	19	ربحية السهم الخاصة بمساهمي الشركة الأم

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً من المعلومات المالية المجمعة.

2004	2005	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية صافي ربع السنة
25,967	6,117,879	
		تعديلات
11,420	-	استهلاك ممتلكات ومعدات
-	(3,125,353)	أرباح بيع استثمارات عقارية
-	(452,058)	أرباح محققة من استثمارات في وكالة بالاستثمار
-	(2,758,911)	أرباح غير محققة من استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
-	(38,451)	أرباح محققة من بيع استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
268	-	مكافأة نهاية الخدمة
-	(55,552)	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
37,655	(312,446)	صافي (الخسارة)/الربح المعدل قبل احتساب اثر التغير في بنود رأس المال
		العامل
(10,868)	(260,543)	ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى
-	(6,956,545)	عقارات بغرض المتاجرة
(20,205)	(2,818,852)	أعمال تحت التنفيذ
(860)	6,985,224	ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
5,722	(3,363,162)	صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
-	(13,898,940)	استثمارات عقارية
-	(12,721,082)	المدفوع لشراء استثمارات متاحة للبيع
-	(18,982,632)	شراء استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
-	195,647	المحصل من بيع استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
-	452,058	المحصل من أرباح استثمارات في وكالة بالاستثمار
-	(36,000,000)	المدفوع في استثمارات في وكالة بالاستثمار
-	35,000,000	المسترد من استثمارات في وكالة بالاستثمار
-	(15,061,327)	الشهرة
-	(61,016,276)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
-	64,750,000	رأس المال المدفوع
-	64,750,000	صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية
5,722	370,562	صافي الزيادة في النقد والنقد المعادل
19,683	25,405	النقد والنقد المعادل في أول السنة
25,405	395,967	النقد والنقد المعادل في نهاية السنة

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً من المعلومات المالية المجمعة.

شركة منازل القابضة - شركة مساهمة كويتية قابضة
وشركتها المتعددة - الكويت
بيان التقيرات في حقوق الملكية المجمع للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٥
مجمع المبالغ بالدينار الكويتي

حقوق ملکیت مساحیہ کمپنی کا ایڈم

مجموع حقوق الملكية	حقوق الأقلية	المجموع	أرباح مرحلة الادلة	احتياطي التغير في القبعة احتياري	احتياطي قانوني	رأس المال
342,712	-	342,712	60,395	-	32,317	250,000
25,967	-	25,967	25,967	-	-	-
-	-	(2,620)	(2,620)	-	2,620	-
<u>368,679</u>	<u>-</u>	<u>368,679</u>	<u>83,742</u>	<u>-</u>	<u>34,937</u>	<u>250,000</u>
368,679	-	368,679	83,742	-	34,937	250,000
64,750,000	-	64,750,000	-	-	-	64,750,000
صافي الحركة في مساهمات شركات تابعة						
16,547	16,547	-	-	-	-	-
6,117,879	31,479	6,086,400	6,086,400	-	-	-
123,465	-	123,465	-	123,465	-	-
<u>71,376,570</u>	<u>48,026</u>	<u>71,328,544</u>	<u>(1,231,390)</u>	<u>-</u>	<u>615,695</u>	<u>615,695</u>
					<u>650,632</u>	<u>65,000,000</u>
صافي ربع السنة						
صافي التغير في التبيبة الادلة						
المحول للاحتياطات						
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٥						

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

1- تأسيس الشركة ونشاطها

تأسست شركة منازل القابضة. شركة مساهمة كويتية مقفلة. الكويت. بموجب عقد التأسيس المؤرخ في 5 يوليو 1983 تحت اسم شركة الكويت وإيطاليا للمقاولات العامة (ش.م.ك) مقفلة ثم تم تغيير اسم الشركة إلى شركة منازل القابضة (ش.م.ك) مقفلة وذلك بتاريخ 5/6/2005.

الأغراض التي أسست من أجلها الشركة هي القيام بما يلى :

- تملك أسهم شركات مساهمة كويتية أو أجنبية وكذلك تملك أسهم أو حصص في شركات ذات مسؤولية محدودة كويتية أو أجنبية أو الاشتراك في تأسيس هذه الشركات بنوعيها وإدارتها وإقراضها وكفالتها لدى الغير.
- إقراض الشركات التي تملك فيها أسهما وكفالتها لدى الغير وفي هذه الحالة يتعين ألا تقل نسبة مشاركة الشركة القابضة في رأس المال المقترضة عن 20% على الأقل.
- تملك حقوق الملكية الصناعية من براءات اختراع أو علامات تجارية صناعية أو رسوم صناعية أو أية حقوق أخرى تتعلق بذلك وتتأجيرها لشركات أخرى لاستغلالها سوء في داخل الكويت أو خارجها.
- تملك المنقولات والعقارات الالزمة لمباشرة نشاطها في الحدود المسموح بها وفقا للقانون.
- استغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة عن طريق استثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة.

إن عنوان الشركة المسجل هو: ص.ب 27965 الكويت - الرمز البريدي 13140 الصفا.

تشتمل البيانات المالية المجمعة لسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2005 على البيانات المالية للشركة وشركتها التابعة (ويشار إليها مجتمعاً « بالمجموعة »).

تم التصريح بإصدار البيانات المالية بناءً على قرار مجلس الإدارة بتاريخ 17 مايو 2006.

2- السياسات المحاسبية الهامة

2/1 أسس إعداد البيانات المالية

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

2/2 العرف المحاسبي

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

2/3 أسس التجميع

إن دمج البيانات المالية يشمل الشركات التابعة والمسيطر على إدارتها من قبل الشركة الأم. الشركات التابعة هي الشركات المسيطر على إدارتها من قبل الشركة الأم سواء بطريقة مباشرة أو غير مباشرة عن طريق التحكم بسياسات المالية والتشغيلية للشركة التابعة من أجل الحصول على منافع من أنشطتها. ويتم عمل تقاضص للعمليات المالية بين الشركة التابعة والشركة الأم عند إعداد البيانات المالية المجمعة كما يتم تجميع الشركة التابعة على أساس كل بند على حدة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2005

جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك

إن الشركة التابعة التي تم دمجها هي شركة منازل للتعمير (شركة مساهمة كويتية) مغلقة المملوكة بنسبة 100%.

2/4 الاستثمارات

نتيجة للتغيرات التي تمت على معيار المحاسبة الدولي رقم (39) المتعلق بالأدوات المالية – القياس والإعتراف – والتي تسرى على البيانات المالية للفترات التي تبدأ من أول يناير 2005 وما بعدها، وبناء عليه فقد تم تصنيف الإستثمارات في الأوراق المالية إلى الإستثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل أو استثمارات متاحة للبيع.

تسجل كافة الإستثمارات بمديها بالتكلفة التي تمثل القيمة العادلة للمقابل المدفوع بما في ذلك جميع التكاليف المتعلقة بحيازة تلك الإستثمارات. بعد التحقق المبدئي ، يعاد قياس الإستثمارات وفقاً لقيمة العادلة.

أما بالنسبة للاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل في أسواق مالية منتظمة، تحدد القيمة العادلة بالرجوع إلى أسعار الشراء المعروضة في سوق الأوراق المالية بنهاية الاعمال في تاريخ الميزانية العمومية.

وبالنسبة للاستثمارات التي لا يوجد لها أسعار شراء سوقية معروضة، يتم عمل تقدير معقول لقيمة العادلة بالرجوع إلى القيمة السوقية الحالية لاستثمار مماثل أو استناداً إلى التدفقات النقدية المتوقعة للاستثمار او صافي قاعدة الموجودات التي يقوم عليها الاستثمار. أما الإستثمارات التي لا تتوافق مقاييس معتمدة لإحتساب قيمتها العادلة فتدرج بالتكلفة.

تؤخذ الارباح أو الخسائر الناتجة عن التغيرات في القيمة العادلة للاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل إلى بيان الدخل في الفترة التي تنشأ فيها هذه الارباح أو الخسائر. تؤخذ الارباح أو الخسائر الناتجة عن التغيرات في القيمة العادلة للاستثمارات المتاحة للبيع مباشرة إلى حقوق المساهمين ضمن «التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة» وذلك حتى يتم بيع الاستثمار أو تحصيل قيمته أو استبعاده أو حتى يحدث انخفاض في قيمة الاستثمار وفي هذه الحالة يتم إدراج الخسائر أو الارباح المتراكمة التي تم إدراجها سابقاً في «التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة» ضمن بيان الدخل للسنة.

2/5 استثمارات في وكاله بالاستثمار

هي الإستثمارات التي لها أجل استحقاق محدد وتتوافق لدى الادارة فيه وقدرة على الاحتفاظ بها حتى تاريخ استحقاقها يتم اثبات تكلفة الاستثمار بالتكلفة المطفأة.

2/6 استثمارات عقارية

تدرج الإستثمارات العقارية بمديها بالتكلفة التي تمثل القيمة العادلة للمقابل المعطى بما في ذلك رسوم الحياة الخاصة بالعقارات الاستثمارية، بعد التتحقق المبدئي يعاد قياس الإستثمارات العقارية وفقاً لقيمة العادلة مع إدراج الارباح أو الخسائر الناتجة ضمن بيان الدخل المجمع.

2/7 عقارات بغرض المتاجرة

هي العقارات المملوكة والمتوقع بيعها خلال سنة أو خلال دورة التشغيل الطبيعية للشركة وتدرج ضمن الموجودات المتداولة ويتم تسجيلها على أساس سعر التكلفة أو السوق أيهما أقل لكل عقار على حدة وتحدد القيمة السوقية من قبل جهة محايدة وتكون التكلفة من تكالفة شراء الأرض والمصروفات المتکبدة لبناء العقار.

2/8 أعمال تحت التنفيذ

تمثل أعمال تحت التنفيذ في تكلفة شراء الأراضي والتكاليف المنصرفة في بناء العقارات.

2/9 انخفاض قيمة الموجودات

يتم مراجعة القيم الدفترية لموجودات الشركة في تاريخ الميزانية العمومية لغرض تحديد فيما إذا كان هناك أي دليل موضوعي على الانخفاض في القيمة . في حال توافر هذا الدليل، يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد للموجودات ويتم الاعتراف بخسارة الانخفاض في القيمة في بيان الدخل عندما تتجاوز القيمة الدفترية للموجودات قيمتها القابلة للاسترداد.

يتم إثبات عكس خسارة انخفاض القيمة المسجلة في سنوات سابقة كإيراد في حالة وجود دلالة على أن خسارة الانخفاض المسجلة سابقاً لم تعد موجودة أو أنها قد انخفضت.

2/10 ذمم مدينة

تدرج الذمم المدينة بالقيمة الاسمية ناقصاً المخصص لقاء أي مبالغ مشكوك في تحصيلها. تقوم الادارة بتحديد هذا المخصص بناءً على المراجعة الدورية للعملاء على أساس إفرادي والظروف الاقتصادية الحالية والخبرة السابقة والعوامل الأخرى ذات العلاقة .

2/11 الشهرة

تمثل الشهرة في الزيادة في تكلفة الإقتناء عن نصيب المجموعة في القيمة العادلة لصافي موجودات الشركات التابعة المقتناه كما في تاريخ الإقتناء. يتم إدراج الشهرة الناتجة عن إقتناء شركات تابعة في الموجودات غير الملموسة . يتم دراسة مدى وجود إنخفاض في قيمة الشهرة سنويًا و يتم إدراجها بالتكلفة ناقصاً خسائر الإنخفاض في القيمة. إن خسائر الإنخفاض في القيمة لا يتم ردها مرة أخرى.

2/12 النقد المعادل

يتمثل النقد والنقد المعادل في الصندوق ولدى البنوك وكذلك الودائع لأجل التي تستحق خلال فترة لا تتجاوز ثلاثة شهور من تاريخ الإيداع .

2/13 ذمم تجارية دائنة

تدرج الذمم التجارية بالقيمة الاسمية

2/14 تحقق الإيراد

- يدرج ربح بيع الاستثمارات في أوراق مالية بالفرق بين صافي حصيلة المبيعات النقدية والقيمة المدرجة للاستثمار المباع .
- يتم اثبات ناتج بيع العقارات بفرض المتاجرة والاستثمارات العقارية من ربح او خسارة في بيان الدخل عند اتمام عملية البيع .
- يتم الاعتراف ايرادات استثمارات في وكالات عند إكتسابها، على أساس توزيع نسبي زمني .

2/15 الزكاة

يتم احتساب الزكاة بنسبة 2.577 % وذلك بأخذ الموجودات الزكوية مخصوصاً منها المطلوبات للوصول لصافي الموجودات الخاضعة للزكاة.

**شركة منازل القابضة - شركة مساهمة كويتية قابضة
وشركتها التابعة - الكويت**

جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة لسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2005

3- النقد والنقد المعادل

2004	2005	
-	200,322	نقد بالمحفظة
25,405	195,645	نقد لدى البنوك
25,405	395,967	

4- استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل

2004	2005	
-	18,982,632	أضافات (اسهم مسورة)
-	(157,196)	استبعادات
-	2,758,911	التغير في القيمة العادلة
-	21,584,347	

5- استثمارات في وكالة بالاستثمار

يوجد لدى الشركة وكالة بالاستثمار مع حق التعاقد مع النفس بمبلغ 1,000,000 دينار كما في 31 ديسمبر 2005 بعائد سنوي تقريري 4% وفيما يلي الحركة التي تمت خلال السنة :

2004	2005	
-	36,000,000	شراء استثمارات خلال السنة
-	(35,000,000)	استرداد
-	1,000,000	

وقد بلغ إجمالي الإيرادات المحققة خلال السنة مبلغ 452,058 دينار كويتي.

6- عقارات بغرض المتاجرة

2004	2005	
-	5,148,190	محول من أعمال تحت التنفيذ
-	1,921,022	محول من استثمارات عقارية
-	(112,667)	المباع خلال السنة
-	6,956,545	

تمثل تلك العقارات في قيمة أراضي مملوكة للشركة التابعة بالإضافة إلى تكلفة المشروعات المصروفة عليها لإقامة عقارات ومشروعات وفقاً لخطط الإدارة على أن يتم بيعها فيما بعد.

7- أعمال تحت التنفيذ

2004	2005	
-	20,205	رصيد أول السنة
20,205	7,967,042	إضافات خلال السنة
-	(20,205)	استبعادات
-	(5,148,190)	محول إلى عقارات بغرض المتاجرة
20,205	2,818,852	

**شركة منازل القابضة - شركة مساهمة كويتية قابضة
وشركتها التابعة - الكويت**

جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة لسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2005

8- ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى

2004	2005	
-	233,189	ذمم مدينة تجارية
60,566	60,767	دفعات مقدمة لمقاولى المشاريع
-	14,400	تأمينات مستردة لدى الغير
3,207	11,350	مصاريف مدفوعة مقدماً
-	25,654	أيرادات مستحقة
21,673	629	أرصدة مدينة أخرى
85,446	345,989	

9- استثمارات متاحة للبيع

2004	2005	
100,000	100,000	رصيد أول السنة
-	3,271,809	شراء استثمارات في أسهم مسيرة
-	20,900,000	شراء استثمارات في أسهم غير مسيرة
-	(100,000)	استبعادات خلال السنة
-	123,465	التغير في القيمة العادلة
100,000	24,295,274	

10- استثمارات عقارية

2004	2005	
-	19,887,574	إضافات خلال السنة
-	(1,921,022)	محول إلى عقارات بفرض المتاجرة
-	(4,067,612)	المباع خلال السنة
-	13,898,940	

تمثل تلك الاستثمارات في قيمة اراضي مملوكة للشركة وذلك بغرض استثمارها.
تم تقييم الاستثمارات العقارية بنفس القيمة الظاهرة في 31 ديسمبر 2005 عن طريق مقيم مستقل.

11- الشهرة

نتجت تلك الشهرة عن عملية حيازة شركة منازل للتعمير (شركة محاصة) من قبل شركة منازل للتعمير (ش.م.ك) مقلدة (شركة تابعة) والتي تمت بتاريخ 30 يونيو 2005 بـ 99% من رأس المال الشركة ونتج عن عملية الحيازة شهرة بمبلغ 15,061,327 دينار كويتي.

**شركة منازل القابضة - شركة مساهمة كويتية قابضة
وشركتها التابعة - الكويت**

جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة لسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2005

12- ممتلكات ومعدات

أثاث وديكورات	معدات	أجمالي	
			التكلفة
2,570	228,400	230,970	الرصيد في 1 يناير 2005
(2,570)	(228,400)	(230,970)	استبعادات
-	-	-	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2005
			الاستهلاك
2,569	80,439	83,008	كما في 1 يناير 2005
(2,569)	(80,439)	(83,008)	استبعادات
-	-	-	كما في 31 ديسمبر 2005
			صافي القيمة الدفترية
-	-	-	كما في 31 ديسمبر 2005
1	147,961	147,962	كما في 31 ديسمبر 2004

13- ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى

2004	2005	
-	14,786,688	ذمم دائنة تجارية
1,052	55,552	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
470	40,631	مصاريف مستحقة
-	67,800	محجوز ضمان
1,607	-	ذمم دائنة أخرى
-	30,000	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
3,129	14,980,671	

14- رأس المال

بلغ رأس مال الشركة المصدر والمدفوع بالكامل 65,000,000 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2005 مقسماً إلى 650,000,000 سهم بقيمة اسمية 100 فلس للسهم الواحد.

15- إحتياطي قانوني

وفقاً لمطالبات قانون الشركات التجارية وعقد تأسيس الشركة يتم إقطاع 10% من صافي ربح السنة إلى الإحتياطي القانوني. ويجوز إيقاف هذا الإقطاع إذا زاد الإحتياطي عن 50% من رأس المال . إن هذا الإحتياطي غير قابل للتوزيع إلا في الحالات التي حددها القانون وعقد الشركة.

16- إحتياطي إختياري

وفقاً لمطالبات عقد تأسيس الشركة يتم إقطاع نسبة مئوية من صافي ربح السنة إلى الإحتياطي الإختياري يقترحها مجلس الإدارة وتتوافق عليه الجمعية العامة. ويوقف بقرار من الجمعية العامة العادية بناء على إقتراح مجلس الإدارة. وقد اقترح مجلس الإدارة تحويل 10% من صافي ربح الفترة المنتهية في 31 ديسمبر 2005.

**شركة منازل القابضة - شركة مساهمة كويتية قابضة
وشركتها التابعة - الكويت**

بيانات حول البيانات المالية المجمعة لسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2005

جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك

17- مصروفات عمومية وإدارية

2004	2005	
19,751	22,790	الرواتب والأجر
-	30,787	مصاريف تأسيس و إستشارات
-	50,819	مصاريف أتعاب إدارة محافظ
-	1,060	رسوم وأشتراكات و معاملات
-	14,212	مصاريف تسجيل علامات تجارية
-	19,200	مصاريف الأيجارات
-	18,656	مصاريف متعددة
19,751	157,524	

18- حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

2004	2005	
236	-	الشركة الأم
-	55,552	الشركة التابعة
236	55,552	

لم يتم احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي للشركة الأم نظراً لتحقيق صافي خسارة هذا العام.

19- ربحية السهم الخاصة بمساهمي الشركة الأم

يتم احتساب ربحية السهم بقسمة صافي ربح السنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادلة القائمة خلال السنة كما يلى:

2004	2005	
25,967	6,086,400	صافي ربح السنة الخاصة بمساهمي الشركة الأم
2,500,000	324,349,315	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة
(فلس) 10	(فلس) 19	

20- الزكاة

بناء على اقتراح مجلس الإدارة، تقوم الشركة باستقطاع الزكاة البالغة 226,239 دينار كويتي من حساب الاحتياطي الاختياري، أن الاقتراح خاضع لموافقة الجمعية العامة للمساهمين.

21- الأدوات المالية - القيمة العادلة وإدارة المخاطر

A- القيمة العادلة للأدوات المالية

تعامل الشركة ضمن نشاطها الاعتيادي في بعض الأدوات المالية المتمثلة في النقد والمدینون والدائنوں، إن القيمة العادلة لهذه البنود كما في 31 ديسمبر 2005 لا تختلف بشكل جوهري عن القيمة الدفترية لها نظراً لقصر مدة استحقاق هذه الأدوات المالية.

بـ- المخاطر المتعلقة بالأدوات المالية

مخاطر أخرى

تمثل المخاطر الأخرى بشكل رئيسي في مخاطر السيولة والتدفقات النقدية، إن خطر السيولة ينبع من عدم المقدرة على تحويل الموجودات المالية إلى نقدية بقيمة تقارب قيمتها العادلة. كما أن خطر التدفقات النقدية يتمثل في خطر تقلب مبالغ التدفقات النقدية المستقبلية المرتبطة بأداة مالية نقدية.
لا يوجد لدى الشركة حاليا خطر تدفق نقد نظري.

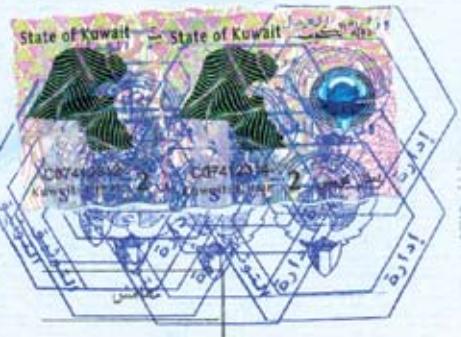
22- أرقام المقارنة

تم إعادة تبويب بعض أرقام المقارنة لسنة المالية السابقة لتتناسب مع تبويب أرقام السنة الحالية.

2005



عقد التأسيس والنظام الأساسي



 State of Kuwait State of Kuwait

سجل: ١٢٤٤
 الرقم المسلط: ٦٧/٩/٢٠١٣
 رقم التصديق: ٦٧

يس الله الرحمن الرحيم


وزارة العدل
 إدارة التسجيل العقاري والتوثيق
 (كاتب العدل)

صورة طبق الأصل

فقد تأسست

شركة الكويت وأيطاليا للمقاولات العامة
 شركة مساهمة كويتية (مملوكة)

في يوم / الثلاثاء ٢٤/٩/١٤٠٣ هـ
 العواقوف / ٥/٧/١٩٨٣ ميلادي
 لدى أنا / عامرحسين الشنائى / العوقي بالاداره
 وبحضور كل من :

١ - سعد ابراهيم سالم ابو زيد / مصر الجنسية / بحمل رخصه قياده مامرق ٢٥٩٦١ في ١٠/١/٢٠١٤

٢ - محمد مصطفى قاسم / أردني الجنسية /

الشاهدين الحاضرين لكتابه الصفات المطلوبة والمستحبين لشخصية الخافرين بعد :

حضر :

أولاً : السيد / مساعد عبدالله الساير / كويتي الجنسية وقيم بالكويت ويحمل شهادة جنسية برقم ٤٩٨١ بتاريخ ١٩٦٠/٨/٢١ طرف أول

ثانياً : السيد / بدر مساعد عبدالله الساير / كويتي الجنسية وقيم بالكويت ويحمل شهادة جنسية برقم ٢٥٩٦ بتاريخ ١٩٦٠/١١/٢٠ طرف ثان

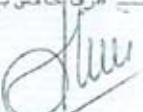
ثالثاً : السيد / هلال مساعد عبدالله الساير / كويتي الجنسية وقيم بالكويت ويحمل شهادة جنسية برقم ٤٤٩٦ بتاريخ ١٩٦٦/٦/٢١ طرف ثالث

رابعاً : السيد / ناصر مساعد عبدالله الساير / كويتي الجنسية وقيم بالكويت ويحمل شهادة جنسية برقم ٥٦٢٩ بتاريخ ١٩٦٦/٦/٢١ طرف رابع

خامساً : شركة أميرسا كاستيلن كونتراروسني إسليسي / شركة مساهمة مؤسسة وقنا القوانين
 أيطاليا ومتواطئها الرئيس في سارا كروس روزا ٢ / أيطاليا

ويمثلها لأغراض هذا العقد السيد / فرانكو اولي فماري / أيطالى الجنسية ويحمل
 جوازسفر رقم / ١٢٨٠٥٨٧ في ٤/٢٢/٨٠ مصري لي بالاقامة رقم. ٣٠٧٠٣٠ لغاية

طرف الخامس يمثله





وطموحاً وهم يكافحون الأخطاء للتحسن والتعمق وتوسيع العدد الآتي ثمنه :
مادة ١ : عرف من الموضحة أسماؤنا وعنواننا أدناه في شكلين شركة مساهمة مختلطة
كويتية يترأسها من حكومة دولة الكويت طبقاً لهذه التمور وأحكام قانون الشركات
التجارية ، ويتعهد كل منا بأخذ الأمثل العينية أمام اسمه والقوانين المعروفة
له والنظم الأساسي الملحق بهذا العقد .

مادة ٤ : ام هذه الشركة هو : شركة الكويت وابطالها للمقاولات العامة شركة مساهمة

• (صفحة)

مادة ٣ : مركز الشركة الرئيسي ومحلها القائم هو مدينة الكويت ويجوز لمجلس الادارة أن ينشئ لها فروعاً وشوكولات في داخل الكويت أو خارجها.

مادة ٤ : مدة هذه الشركة غير محدودة وتبداً من تاريخ قيدها في المجل التجاري ونشر المحرر الرسمى الخاص بتأسسيها في الجريدة الرسمية .

مادة ٥ : الأفراد الذين تأسست من أجلها هذه الشركة هي :
القائم بأعمال المقاولات المعدنية ، العملياتية ، والكهربائية وتقديم الخدمات

المتعلقة بها بما في ذلك أعمال التعميم والاستشارات والديكورات الخارجية
وهي تختلف في المقدار حسب مقدار الائتمان واستهلاك المعلمات اللازمة لسد

الذى تراول أسلاؤه ثبيبة بآفاتها أو التى تعاورتها على شعوبىن امراضها فى
الكريت أو أن تلحق بهما

حدد رئيس مال الشركة بمبلغ (١٠٠٠٠٠) مائة ألف دينار كويتي متممـاً إلى (١٠٠٠٠) مائة الف سهم قيمة كل سهم (١) دينار كويتي واحد وجميع الأسهم

مادة ٧ : اكتب المؤسون الموقعون على هذا في كامل راتب مال الشركة من اموال اهلى

الاسم	عدد الأسهم	قيمتها بالدينار
مساعد عبدالله الساير	١٢٧٥٠	١٢٥٠/٤٠٠ دينار
بدر مساعد عبدالله الساير	١٢٧٥٠	١٢٥٠/٤٠٠ دينار
هلال مساعد عبدالله الساير	١٢٧٥٠	١٢٥٠/٤٠٠ دينار
ناصر مساعد عبدالله الساير	١٢٧٥٠	١٢٥٠/٤٠٠ دينار
شركة أميرس كاستلز	٤٩٠٠	٤٩٠٠/٠٠٠ دينار

* * * * *

المجمـوع

نر ٩٣ رقم

بسم الله الرحمن الرحيم



سجل : **المرتبة**
الرقم الممثل : **١١٤٢**
رقم الصديق : **١١٤٢ / قر / دل ٧**

فاطمة

وزارة العدل

ادارة التسجيل العقاري والتوثيق

(كاتب العدل)

= ٢ =

هذا وقد قام المؤسون بدفع القيمة الاسمية الكلية لأسهمهم وأودعوا العملة في
بنك الكويت الوطني كل منهم بنسبة اكتتابه وذلك بموجب الشهادة المرفقة بأصل
هذا العقد

مادة ٨ : المعرفات والحقوق والأمور التي تلتزم الشركة بأدائها بسبب تأسيسها هي موجة
التفريع (١٠٠٠) الف دينار كويتي .

وتحتم من حسابات المعرفات العامة .

مادة ٩ : يشهد المؤسون الموقعون على هذا بالاعي للقيام بجميع الاجراءات اللازمة
لانتاج تأسيس هذه الشركة ولبيدها الفراغ وكلوا منهم السيد مدر مساعد العبد الله
الساير أو من يفوته في اتخاذ الاجراءات التالية واستيفاء المستندات اللازمة
وادخال التعديلات التي ترى الحكومة ضرورة ادخالها في هذا العقد أو في النظام
الأساسي للشركة العراقي له .

الطرف الثالث

الطرف الثاني

الطرف الأول

الطرف الخامس ممثل

الطرف الرابع

الشاهد الثاني

الشاهد الأول



وبعد ذكر شعر هذا العقد وبعد ثلاوة على الحاضرين توقيعه

محمّدة

تحدد المقدمة من أصل وأربع نسخ تكون من عدد ثلاث صفحات وليس به شطب وبه اضافتين ومرفق بكل نسخة من عدد التأسيس نسخة من النظام الأساس المكون من عدد ثلاثة عشر صفحة ويحتوى على اثنين وخمسون مادة واقتدار بمحبه شطب أو اضافة ومرفق بالاصل مشروع العقد وشهادة البنك وكتاب





محل: الكويت

الرقم المسلسل:

٦٤٤ / ٥ / ٢٠١٣

رقم التصديق:

هامش

وزارة العدل

ادارة التسجيل العقاري والتوثيق

(كاتب العدل)

= ٤ =

النظام الأساسي

الفصل الأول

أولاً : عناصر تأسيس الشركة

مادة ١ : تأسست طبقاً لاحكام قانون الشركات التجارية وهذا النظام الأساسي يبين مالكى الأسهم والعمينة أحکامها فيما بعد شركة معاھدة كويتية موقعة تسمى "شركة الكويت وأيطاليا للمقاولات العامة".

مادة ٢ : مركز الشركة الرئيس ومحليها القائمون مدحية الكويت (دولة الكويت) ويجزء مجلس الادارة أن ينشئ لها فروع وتوكييلات في الكويت وفي الخارج.

مادة ٣ : مدة هذه الشركة غير محددة وتشهد من تاريخ تقادها في السجل التجاري ونشر المذور الرسمى الخاص بتأسيسها في الجريدة الرسمية.

مادة ٤ : الأفراد الذين أست من أجلها الشركة هي القيام بأعمال المقاولات المدنية والمعمارية والكهربائية وتقديم الخدمات المتعلقة بها بما في ذلك أعمال التصميم والاسترات والديكورات الخارجية والأشراف على تنفيذ المشاريع وشراء مواد البناء واستيراد المواد اللازمة لهذه الأغراض، ويجوز للشركة أن تكون لها مطحنة أو أن تشتهر بأى وجه مع الهيئات التي تزاول أعمالاً شبيهة بأعمالها أو التي تعاونها على تحقيق أفرادها في الكويت أو أن تلحق بها.

ثانياً : رأس مال الشركة

مادة ٥ : حدد رأس مال الشركة سبعين (١٠٠٠٠٠) مائة الف دينار كويتي ملخصاً إلى (١٠٠,٠٠٠) مائة الف دينار قيمة كل سهم (١) دينار كويتي وجميع الأسهم شديدة.

مادة ٦ : جميع أسهم الشركة اسمية ولا يجوز لغير الكويتيين تملكها وذلك فيما عدا من أسهم الشركة وقيمتها (٤٠٠٠) سبعين وأربعين الف دينار كويتي يجوز أن يمتلكها غير الكويتيين سوياً شرطيه بحدى ذلك من وزارة التجارة والمناجم.

مادة ٧ : تم دفع قيمة الأسهم بالكامل عند الاكتتاب.

مادة ٨ : اكتب المؤسرون الموقعون على عقد التأسيس في كامل رأس مال الشركة



= ٥ =

يبلغ عددها (١٠٠٠٠) مائة ألف سهم قيمتها الاسمية (١٠٠٠٠٠) مائة الف دينار
كويتي موزعة بينهم بتناسب كل منهم المسئنة تقريباً في عقد التأمين وقد
أودعوا كامل القيمة الاسمية لاسمائهم التي اكتتبوا بها لدى بنك الكويت الوطني
وذلك بموجب الشهادة المرفقة الصادرة عن البنك المرفقة بأصل هذا العقد .
كما أن وزارة التجارة والصناعة وافقت على اشتراك المؤسس الأجنبي في الشركة
وذلك بموجب القرار الوزاري رقم (١٨) لسنة ١٩٨٣ الصادر بتاريخ ١٤/مايو/١٩٨٣

- مادة ٩ : يسلم مجلس الإدارة لكل مساهم خلال ثلاثة أشهر من تاريخ إعلان قسمام الشركة
نهائيها المستندات المعمثلة لاسمائهم التي يملكونها .
- مادة ١٠ : تترتب تلقائياً على ملكية السهم قبول النظام الأساس للشركة وقرارات جمعيتها
 العمومية العادية وغير العادية .
- مادة ١١ : كل سهم يحول مالكه الحق في حصة معادلة لحصة غيره بلا تمييز في ملكية مجردات
الشركة وهي الأرباح المكتسبة على الوجه العملي فيما بعد .
- مادة ١٢ : لمن كانت الأسهم باسمه فان آخر مالك لها يفقد اسمه في سجل الشركة بكون له
وحدة الحق في قبض العيالع المستحقة عن السهم سواء كانت جمها في الأرباح أو
نصفها في موجودات الشركة .
- مادة ١٣ : لا يجوز للشركة زيادة رأس مالها الا اذا كانت اقساط الأسهم الأصلية مسددة
بالكامل ولا يجوز لها ان تصدر اسهماً جديدة باقل من قيمتها الاسمية واداً اصدرت
بأكثر من ذلك أضيق الفرق الى الاحتياط القانوني بعد وفاة مصروفات الاصدار .
ولكل مساهم حق الأولوية في الاكتتاب بحصة من الأسهم الجديدة متناسبة مع عدد
اسمه وتشمل لعمارة حق الأولوية مدة خمسة عشر يوماً من تاريخ نشر توصية
المساهمين بذلك .





٩٣ تعدادی رقم

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



محل: العروبة
الرقم المسلسل: ١٤٤
رقم التصديق: ٢٠١٦

۱۰

وزارة العَدْل

دارة التسجيل العقاري والتوثيق

(كاتب العدل)

القسم الثاني

ادارة الشركة

الادارة مجلس اولاً :

مادة ١٤ : يشولن ادارة الشركا مجلس ادارة مؤلف من (٤) أربعة اشخاص أحدهم يمثل المؤسسين الاجيني والباقي يتم انتخابهم برواسمة الجمعية العامة عن طريق التصويت السري .

مادّة ١٥ : مدة العدوى في مجلس الادارة ثلاث سنوات قابلة للتجديد.

مادّة ١٦ : يشترط في عضو مجلس الادارة أن يكون مالكاً بمحضه الشخصية أو يكون الشخص المعين الذي يمثله مالكاً بعدد من الأسهم لا يقل عن الف سهم. فإذا كان العضو وقت انتخابه لا يملك أو يمثل هذا العدد من الأسهم وجب عليه خلال شهر من تاريخ انتخابه أن يكون مالكاً لها والا سقطت عنه العدوى ويكون الشخص المعين مسؤولاً عن أعمال ممثليه تجاه الشركة ودائمياً وماهيمها.

ماددة ١٧ : لا يجوز لعضو مجلس الادارة أن يكون شاجرا في تجارة مشابهة أو منافسة لتجارة الشركة أو تكون له مملحة مباشرة أو غير مباشرة في العقود والملفقات التي تبرم مع الشركة أو لحسابها أو أن تكون له مملحة شئامارش مع مملحة الشركة ما لم يكن شر من ذلك بمتى يحيى من الجمعية العامة ولا يجوز لأي من هؤلاء أن يشارك في ادارة شركة مشابهة أو منافسة لشركتهم . ولا يجوز لرئيس المجلس ولا لأي من اعضائه - ولو كان ممثلا لشخص اعتبره - أن يستغل المعلومات التي وصلت اليه بحكم منصبه في الحصول على فائدة لنفسه أو لغيره . كما لا يجوز له بيع أو شراء أشياء الشركة طلبة مدة بيسته .

مادة ١٨ : إذا شفر مركز عضو في مجلس الإدارة لأى سبب من الأسباب تدب الشخص الامتيازى الذى يمثله هذا العضو بخلافه فساداً كان منتخبياً خلقة فى هذا المركز من كان جائزأ وكتى الأوصيات من المساهمين الذين لم يفزوا بمحفوظة مجلس الإدارة فى آخر انتخاب

مادة ١٩ : ينتخب مجلس الادارة بالاقتراع السري رئيساً ونائباً للرئيس لمدة ثلاثة سنوات لا تجاوز هذه المدة مدة عضويتها بمجلس الادارة ، ورئيس مجلس الادارة يمثل الشركة لدى القضاء وعليه تنفيذ القرارات التي يصدرها المجلس ويقوم بتأديب



= ٢ =

مادة ٤٠ : يجوز ل مجلس الادارة أن يعين من أعضائه عضواً مسنيداً للادارة أو أكثر ويحدد المجلس صلاحياتهم أو انتهيهم اذا وجده

مادة ٤١ : يملك التوقيع عن الشركة على اتفاقي كل من رئيس مجلس الادارة أو سائبه وأعضاء مجلس الادارة المنتدبين ، وأى آخر ينتمي لمجلس الادارة ليهذا الغرض وللمجلس أن يعين مدبراً عاماً للشركة بحدد صلاحياته .

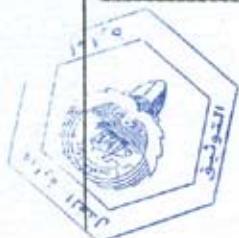
مادة ٤٢ : يجتمع مجلس الادارة مرة كل ثلاثة أشهر على الأقل بناءً على دعوة من رئيسه ، كما يجوز أن يجتمع أيضاً بناءً على طلب من أعضائه ، وفي جميع الحالات بحسب توجيه الدعوة بكتاب مسجل وذلك قبل (١٤) يوماً من تاريخ الاجتماع مشفوعة بجدول الأعمال ويكون الاجتماع مصححاً بحضور جميع أعضائه ولا يجوز الخدور بالوكالة في اجتماعات المجلس .

مادة ٤٣ : تصدر قرارات المجلس بالغربية أصوات الأعضاء الحاضرين وإذا تساوت الأصوات رسمياً الجانب الذي فيه الرئيس

مادة ٤٤ : إذا تخلف أحد أعضاء المجلس عن حضور ثلات جلسات متتالية بدون عذر جاز للمجلس انتباره مستقلاً بقرار من مجلس الادارة .

مادة ٤٥ : مع عدم الأخلاص بأحكام قانون الشركات التجارية تحدد الجمعية العامة العادلة مكافآت أعضاء مجلس الادارة ، ويحدد مجلس الادارة مكافآت أعضاء مجلس الادارة المنتدبين وراتب العذير العام .

مادة ٤٦ : ل مجلس الادارة أوسع السلطات لادارة الشركة والقيام بجميع الاعمال التي ثفت عليهم إدارة الشركة وفقاً لأفرادها ، ولا يهدى من هذه السلطة إلا ما شرع عليه القوانين أو هذا النظام أو قرارات الجمعية العامة ول مجلس الادارة على وجه الخصوص صلاحيه سعى أهل الشركة أو رهتها أو اعطاء الكفالات أو عقد القروض والتأجير بالمساهمة في الشركات الأخرى في داخل الكويت أو خارجها كما وله تحديد صلاحيات مدير الشركة ، ويجوز للمجلس تكوين لجنة أو لجان تنفيذية للعمل باسمها وتشكيل هذه اللجنة أو اللجان من بين أعضاء مجلس الادارة أو من بين مديري الشركة الآخرين .



Dhu

الدعاوى

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



حمل: العزيز
الرقم المسلط: ٦٤٢
رقم التصديق: ١١/٢٠١٩

٩٦ رقم تدوين

۱۰۷

وزارة العَدْل

ادارة التسجيل العقاري والتوثيق

كاتب العدل

二八

مادة ٤٢ : لا يلتزم أعضاء مجلس الادارة بأي التزام شخص فيما يتعلق بمتغيرات الشركة بسبب قيامهم بعمام وظائفهم ضمن حدود وكالائهم .

٢٨ : رئيس مجلس الادارة واعضاه مسئولون شاه الشركة والمساهمين والغير عن جميع اعمال الشركة واسامة استعمال السلطة وعن كل مخالفة للقانون أو لهذا النظام وعن الخطأ في الادارة . ولا يحول دون اقامة دعوى المطالبة قرار من الجمعية العامة بابراز دمة اعضا مجلس الادارة .

ثانياً : الجمعية العامة

مادة ٢٩ : توجيه الدعوة الى العاهمين لحضور اجتماعات الجمعية العامة ايا كانت مقتضياتها يكتب مسجلة قبل ٢١ يوما على الاقل من التاريخ المعين للجتماع ، ويجب ان تتضمن الدعوى جدول الاعمال .

ويضع المؤسون جدول أعمال الجمعية العامة منعقدة بصفة تأسيسية ويبلغ مجلس الادارة جدول أعمال الجمعية العامة منعقدة بصفة عادية وغير عادلة

٣٠ : في الاحوال التي يجوز فيها عقد الجمعية العامة بناءً على طلب المساهمين أو من رئيس الحسابات أو وزارة التجارة والصناعة بضم حدول الأعمال من طلب انتقاد الجمعية ولا يجوز بحث أية مسألة غير مدرجة في حدول الأعمال.

مادة ٢١ : لكل مسؤول عدد من الأمور يعادل أهمها ويجوز أن يوكل منه الغير في حضور الاجتماع، ويمثل القمر والمعذجرين الناشرين عنهم قاتلوا ، ولا يجوز لأى عضو أن يشارك في التصويت عن نفسه أو عن من يمثله قاتلوا في العاشر التي تتعلق بستففة خاصة له أو بخلاف قائم بيته وبين الشركة .

٣٤ : سجل المساهمون اسمائهم في سجل خاص بعد ذلك الغرفة قيس مركز الشركة قبل المراعد المحدد لانعقاد الجمعية العامة باربع وعشرين ساعة على الأقل ، ويتمهمن التسجيل اسم المساهم وعدد الأسهم التي يملكها أو يمثلها وأسماء مالكيها مع تقديمها مصدراً الوكالة .

ويسيطر العاهم بطاقة لمحorrer الاجتماع بذلك في بها عدد الأسماء التي يتحققها امتياز
ووكلاء.

٣٣ : تسرى على النصابة الواجب شوافر لاعتداد الجمعية العمومية بمقتها المحتلة وعلى التعمير فيها وامداد قراراتها أحكام قانون الشركات



مادة ٣٤ : يكون التحويت في الجمعية العامة بالطريقة التي يعيتها رئيس المجلس الا إذا قررت الجمعية العامة طريقة أخرى للتحويت.

مادة ٣٥ : يجتمع المؤسرون خلال ثلاثة أيام من تاريخ قيد الشركة في السجل التجاري ، ونشر المحرر الرسمى الخاص بتأسيسها في الجريدة فى شكل جمعية تأسية ويقدمون لها تقريراً عن جميع عمليات التأسيس مع المستندات المؤيدة له . وتنثبت الجمعية من صحة المعلومات الواردة في التقرير وموافقتها للائنان ولعقد تأسيس الشركة وتنظيمها الأساس ، كما تنظر فيما تقدمه وزارة التجارة والصناعة من تقارير في هذا الشأن وتنصب الجمعية العامة أعضاء مجلس الإدارة ومراسلين الحسابات وتعلن تأسيس الشركة شهادياً .

مادة ٣٦ : تنعقد الجمعية العامة بمدة عادية مرة على الأقل في السنة سنة على دعوة من مجلس الإدارة خلال ثلاثة أشهر من انتهاء السنة المالية للشركة ولمجلس الإدارة دعوة هذه الجمعية كلما رأى ذلك ، ويتعين عليه دعوتها كلما طلب ذلك عدد من المساهمين يملكون ما لا يقل عن عشر رأس المال ، كما تنعقد الجمعية العامة أياً ما طلب ذلك وزير التجارة والصناعة .

مادة ٣٧ : تختص الجمعية العامة منعقدة بمدة عادية بكل ما يتعلق بأمور الشركة عدا ما احتفظ به الناشون أو النظام الأساس للجمعية العامة المنعقد بمدة غير عادية أو يحفلها جمعية تأسية .

مادة ٣٨ : ينعقد مجلس الإدارة إلى الجمعية العامة منعقدة بمدة عادية بتقرير يتضمن بياناً وافياً عن سير أعمال الشركة وحالتها المالية والاقتصادية وميزانية الشركة وبياناً لحساب الأرباح والخسائر وبياناً عن مكافآت أعضاء مجلس الإدارة وأجر المرافقين وأقرارها بشوريع الأرباح .

مادة ٣٩ : تناقش الجمعية العامة بمدة عادية تقرير مجلس الإدارة وتقدير ما شراء في شائه ويشترط في تقرير مراسلين الحسابات وفي تقرير وزير التجارة والصناعة أن وجده وتنصب أعضاء مجلس الإدارة وتعين مراسلين الحسابات للسنة المالية المقيدة وتحديد مكافآتهم وأجرهم .



سجل : العرائض
الرقم المُسلسل : ١٤٣ / ٥٦٧
رقم التصديق :



هامش

وزارة العدل

ادارة التسجيل العقاري والتوثيق
(كاتب العدل)

= ١٠ =

مادة ٤٠ : شجتمع الجمعية العامة منعقدة بصفة غير عادية بناءً على دعوة مجلس الإدارة أو بناءً على طلب كثنتين من مساهمين يحملون ما لا يقل عن ربع أسهم الشركة وفي هذه الحالة يجب على مجلس الإدارة أن يدعو الجمعية العامة منعقدة بصفة غير عادية وتصدر

مادة ٤١ : العسائل التالية لا تنظرها الا الجمعية العامة منعقدة بصفة غير عادية وتصدر القرارات باللجمبية تزيد عن ثلث مجمعو أسهم الشركة :

١ - تعديل عقد التأسيس أو النظام الأساس للشركة .

٢ - بيع كل المشروع الذي قام به الشركة أو التصرف فيه سوجه آخر .

٣ - حل الشركة أو اندماجها في شركة أو هيئة أخرى .

٤ - تخفيض أو زيادة رأس مال الشركة .

وكل تعديل في نظام الشركة لا يكون شافعاً الا بعد موافقة وزارة التجارة
والصناعة .

ثالثاً : حسابات الشركة

مادة ٤٢ : يكون للشركة مراقب حسابات أو أكثر من المحاسبين القانونيين يعينه الجمعية العامة وتقدر أتعابه وعليه مراقبة حسابات السنة المالية التي من لها .

مادة ٤٣ : تبدأ السنة المالية للشركة من أول يناير وتنتهي في آخر ديسمبر من كل سنة ويحتمل من ذلك السنة المالية الأولى للشركة تبدأ من تاريخ قيد الشركة في السجل التجاري وتنتهي في آخر ديسمبر من السنة المالية التالية .

مادة ٤٤ : تكون للمراقب العلاجيات وعليه الاشتراطات المعمول عليها في قانون الشركات التجارية وله سوجه خاص الحق في الاطلاع في أي وقت على جميع دفاتر الشركة وسجلاتها ومستنداتها وفي طلب البيانات التي يرى ضرورة الحصول عليها وله كذلك أن يحقق موجودات الشركة والالتزاماتها فإذا لم يمكن من استعمال هذه العلاجيات أثبت ذلك كتابة في شفريه يقدم إلى مجلس الإدارة ويعرض على الجمعية العامة وله دعوة الجمعية العامة لهذا الغرض .



مادة ٤٥ : يقدم المراقب إلى الجمعية العامة شفريه يبين فيه ما إذا كانت الميزانية وحسابات الأرباح والخسائر متناسبة مع الواقع وتغير بمagnitude ووضوح من المركب المالي الحقيقي للشركة وما إذا كانت الشركة تحصل على ميزانية متناسبة وإنما إذا كان الجرد قد أجري وفقاً للاصول العربية وما إذا كانت البيانات الواردة في تفاصيل



مادة ٤٦ : مجلس الادارة مثقلة مع ما هو وارد في دفاتر الشركة وما اذا كانت هناك مخالفات لأحكام نظام الشركة أو لأحكام القانون قد وقعت خلال السنة المالية على وجه يوثق في شفاط الشركة أو مراكزها المالى وبيان ما اذا كانت هذه المخالفات لا تزال قائمة وذلك في حدود المعلومات التي تديه

ويمكن العرّاقب مستولاً من صحة البيانات الواردة في تقريره بوفمه وكيلًا عن مجموع المساهمين ولكل مساهم أنشأ عقد الجمعية العامة أن ينافس العرّاقب وأن يستوضحه بما ورد في تقريره .

مادة ٤٧ : يقتطع من الأرباح غير الصافية نسبة مئوية يحددها مجلس الادارة شخصيًّا لاستهلاك موجودات الشركة أو التعريف عن شروط قيمتها وستعمل هذه الأموال لشراء الموارد والآلات والمماثل الازمة أو لاصلاحها ولا يجوز توزيع هذه الأموال على المساهمين .

مادة ٤٨ : توزع الأرباح الصافية على الرجاء الآتي :

- أولاً : يقتطع ١٠٪ لا شخصيًّا لحساب الاختياط الاجباري .
- ثانياً : يقتطع نسبة مئوية أخرى تحدها الجمعية العامة مستويًّا شخصيًّا لحساب الاختياط الاختياري ويتم هذا الاقتطاع بتراكم من الجمعية العامة العاديَّة بينما على اقتراح مجلس الادارة .

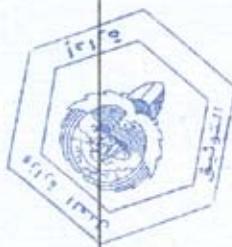
ثالثاً : يقتطع نسبة ٥٪ لا شخصيًّا لمؤسسة الكوادر للتقدم العلمي .

رابعاً : يقتطع جزء من الأرباح تحدها الجمعية العامة العاديَّة لمواجهة الالتزامات المترتبة على الشركة بموجب قوانين العمل ولا يجوز توزيع هذه الأموال على المساهمين .

خامساً : يقتطع المبلغ اللازم لتوزيع حصة أولى من الأرباح ندرها ٥٪ للمساهمين عن المدفوع من قيمة أسهمهم .

سادساً : يوزعباقي من الأرباح بعد ذلك على المساهمين كحصة إضافية في الأرباح أو برحمة بناء على اقتراح مجلس الادارة إلى السنة المقبلة أو يخصى لانتساب مثل للاحتياطي أو مال لاستهلاك غير عاديَّين .

تدفع حصة الأرباح إلى المساهمين في المكان وفي المواعيد التي يحددها مجلس الادارة .



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

شروع ۵۳



مجل : الربيع
الرقم السادس :

الرقم المطلوب:

رقم التصديق: ١١٤٤ (ق)

وزارة العدل

ادارة التسجيل العقاري والتوثيق

كاتب العدل (

- 17 -

نادة ٤٩ : يستعمل المال الاحتياطي ببناء على قرار مجلس الادارة فيما يكون أوفرس بمصالح الشركة . ويجوز توزيع الاحتياطي الاجباري على المساهمين بشخصية تحمل الى ٥٪ فس البنود التي لا شعع فيها ارباح الشركة لتأمين هذا الحد . وللجمعية العامة وقد الاقتطاع لاحتياطي اذا قرر على شرك رأس مال الشركة كما يجوز لها أن تقرر استعمال ما زارد على هذا الحد في الوجوه التي تراها لصالح الشركة ومساهميها .

نادرة ٥٠ : شودع أموال الشركة لدى مصرف واحد أو أكثر وفقاً لما يقرره مجلس الإدارة ويتعين مجلس الإدارة كذلك الحد الأقصى من المال السقدي الذي يجوز لأمين المستندات أن يستفطره في صدوره الثقة .

الفصل الثالث

الشركة وشريكها

نحو ٥١ : تتفق الشركة بأحد الأسباب المنصوص عليها في قانون الشركات التجارية .

٥٤ : شجوى تصفية أموال الشركة منذ انقضائها وفقاً للإحكام الواردة في قانون الشركات

۱۳۰ سار

المو-----ون :
أولاً : بيان أحكام عقد التأمين والخream. الأساس مطابقان للنموذج المنسوب عليه في

^{٦٩} المادة (٦٩) من قانون الشركات التجارية.

شائعاً : ساهموا بجمع الأسهم وأدوا ما أدوه من قيمتها باسم الشركة ولحسابها في ملك الكوادر فقط

ثالثاً : ينتهي مدة التأمين على المنشآت الإدارية اللازمة للشركة ويتم اختبار المنشآت الإدارية

الأولى لتنزيلها من أول اجتماع للمصايفين بمعتهم جمعية تأسيسية . وزارة العدل





= ١٣ =

الطرف الثالث

الطرف الثاني

الطرف الأول

الطرف الخامس بعده

الطرف الرابع

الشاهد الثاني

الشاهد الأول

وبما ذكر تحرر هذا النطام بحضور جميع المؤسسين والشاهدين المذكورين وبعد ثلثته على
الحاضرين وقفوا معه



ادارة التوثيق
صورة طبق الأصل سجلت بسجل الطلبات
برقم ٢٠٠ و تاريخ ١٧
الموقـد المختص

٦٩٢

وزارة العدل إدارة التوثيق

الموثق

محمد محمد النادي محمد

١٧

١٤٨

الموافق في المكتب المركزي للإحصاء على طلب



التأشيري السجل التجاري



وزارة التجارة والصناعة
ادارة التسجيل التجاري
قسم السجل التجاري

طلب تأشير في السجل التجاري

السيد مدير ادارة التسجيل التجارى

رقم الابداع _____ رقم القيد ٤٥٦-٨
اسم الناشر ولقبه أو عنوان الشركة أو اسمها _____
أنا الموقّع على هذا _____

صحيحة : صاحب القيد او كيلا عن صاحب القيد
أرجو التأشير بالبيانات الموضحة في هذا الطلب في السجل التجاري في الكويت وأقر أن جميع البيانات الواردة في الطلب صحيحة

توقيع الطالب

الكويت في ١١ من شهر ١٠ سنة ١٩٨٧

بيانات خاصة بقسم السجل التجاري

أودع هذا الطلب برقم _____ / _____ في الساعة _____ من هذا اليوم

وتم التأشير بالبيانات في (سجل التأشير / سجل الالغاء)

وسلمت نسخة منه إلى مقدم الطلب إليه



وزارة التجارة والصناعة

ادارة التسجيل التجاري

قسم السجل التجاري

طلب تأثير في السجل التجاري

السيد مدير ادارة التسجيل التجاري

٣٥٩٠٨

رقم القيد

شركة الكويت وايطاليا للمقاولات العامة (ش.م.ك) مقلدة

اسم التاجر ولقبه او عنوان الشركة او اسمها

انا الموقعة على هذا

بعضى : صاحب القيد / وكيل عن صاحب القيد

أرجو التأثير بالبيانات الموضحة في هذا الطلب في السجل التجاري في الكويت وأقر ان جميع البيانات الواردة في الطلب صحيحة

بموجب مذكرة صادرة من ادارة الشركات رقم ٤٣٩/٤٢٠٥ ب تاريخ ٢٠٠٥/١/٥ بناء على الجمعية

العمومية الغير عادية للشركة المذكورة أعلاه بتاريخ ٢٠٠٥/٥/٦ فقد تمت الموافقة على ما يلى :

١. زيادة رأس مال الشركة من 250.000 د.ك (مائتان وخمسون ألف دينار كويتي) الى 15.000.000 د.ك

(خمسة عشر مليون دينار كويتي) نقداً وعلى دفعه واحدة اي بزيادة وقدرها 14.750.000 د.ك (أربعة عشر مليون وسبعين ألف دينار كويتي)

٢. الموافقة على تنازل المساهمين الحاليين في الشركة عن حقهم بالأولوية في أسهم زيادة رأس مال الشركة

٣. يقسم السهم من ١ د.ك (دينار كويتي) الى 100 فلس (مائة فلس كويتي)

تعديل المادة رقم (٥) من النظام الأساسي ورقم (٦) من عقد التأسيس وال المتعلقة برأس المال :

حدد رأس مال الشركة مبلغ (15.000.000) خمسة عشر مليون دينار كويتي مقسماً إلى (150.000.000)

مائة وخمسون مليون سهم قيمة كل سهم (100) فلس وجميع الأسهم نقدية

تعديل المادة (٢) من عقد التأسيس وال المتعلقة باسم الشركة :

اسم الشركة هو : شركة منازل القابضة شركة معاشرة كويتية (قابضة)

٢٠٠٥

الكوت في من شهر سنة

بيانات خاصة باسم السجل التجاري

أودع هذا الطلب برقم في الساعة من هذا اليوم

وتم التأثير بالبيانات في (سجل التأثير سجل الانباء)
وسلمت لنسخة منه الى مقدم الطلب اليوم

الكوت في من شهر سنة

مدير ادارة التسجيل التجاري





وزارة التجارة والصناعة

ادارة التسجيل التجاري

قسم السجل التجاري

طلب تأشير في السجل التجاري

السيد مدير ادارة التسجيل التجاري

٣٥٦٠٨

رقم القيد

شركة الكويت وايطاليا للمقاولات العامة (ش.م.ك) مقلدة

اسم التاجر ولقبه او عنوان الشركة او اسمها

ألا الموقعة على هذا

بصفتي : صاحب القيد / وكيل عن صاحب القيد

أرجو التأثير بالبيانات الموضحة في هذا الطلب في السجل التجاري في الكويت واقر أن جميع البيانات الواردة في
الطلب صحيحة

ثانياً : تعديل نص المادة رقم (٤) من النظام الأساسي للشركة و المتعلقة بأغراض الشركة :

الأغراض التي أنسنت من أجلاها الشركة هي القيام بما يلي :

١- تملك أسمها شركات مساهمة كويتية أو أجنبية وكذلك تملك أسمها أو حصص في شركات ذات مسؤولية محدودة كويتية أو أجنبية أو الاشتراك في تأسيس هذه الشركات بنوعها وإدارتها وأفرادها وكفالتها لدى الغير

٢- إقراض الشركات التي تملك فيها أسمها وكفالتها لدى الغير وفي هذه الحالة يتغير النسبة مشاركة الشركة القابضة في رأس مال الشركة المقترضة عن ٢٠ % على الأقل

٣- تملك حقوق الملكية الصناعية من براءات اختراع أو علامات تجارية-صناعية أو رسوم صناعية أو آية حقوق أخرى تتعلق بذلك وتتأجيرها لشركات أخرى لاستغلالها سواء في داخل الكويت أو خارجها

٤- تملك المنشآت والعقارات اللازمة ل مباشرة نشاطها في الحدود المسموح بها وفقاً للقانون

٥- استغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة عن طريق استئجارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة

ويجوز للشركة أن تكون لها مصلحة أو تشارك بأي وجه مع الهيئات التي تزاول أعمالاً شبيهة باعمالها باعمالها أو التي قد تعاونها على تحقيق أغراضها في الكويت أو في الخارج ، ولها أن تنشئ أو تشارك أو تشتري هذه الهيئات أو تلحقها بها على أن يكون كل ذلك وفق أحكام الشريعة الإسلامية

٢٠٠٥

٦

الكويت في _____ من شهر _____ سنة _____

بيانات خاصة باسم السجل التجاري

أودع هذا الطلب برقم _____ في الساعة _____ من هذا اليوم

وتم التأثير بالبيانات في (سجل التأشير سجل الالئاء)

وسلمت نسخة منه إلى مقدم الطلب اليوم

الكويت في _____ من شهر _____ سنة _____

مدير ادارة التسجيل التجاري





وزارة التجارة والصناعة
ادارة التسجيل التجارى
قسم السجل التجارى



طلب تأثير في السجل التجارى

السيد مدير ادارة التسجيل التجارى

٣٥٦٠٨

رقم القيد

شركة منازل القابضة (ش.م.ك) مفكرة

اسم التاجر ولقبه او عنوان الشركة او اسمها
اما الموقع على هذا

بصفتي : صاحب القيد/ وكيل عن صاحب القيد

أرجو التأثير بالبيانات الموضحة في هذا الطلب في السجل التجارى في الكويت وأقر ان جميع البيانات الواردة في
الطلب صحيحة

يعوجب مذكرة صادرة من ادارة الشركات رقم ٣٣١ بتاريخ ٢٠٠٥/٧/١٢ بناء على الجمعية
العامة غير العادية بتاريخ ٢٠٠٥/٦/٢٠ للشركة المذكورة أعلاه تمت الموافقة على ما يلى :

جزء التأثير بالسجل التجارى بالأتى :

١. زيادة رأس مال الشركة من ١٥,٠٠٠,٠٠ دينار كويتى الى ٦٥,٠٠٠,٠٠ دينار
كويتى نقدا و على دفعه واحدة اي بزيادة قدرها ٥٠,٠٠٠,٠٠ دينار كويتى .
٢. الموافقة على تنازل المساهمين الحالين في الشركة عن حقهم بال الأولوية بالاكتتاب في
أسهم زيادة رأس مال الشركة .
٣. تعديل المادة رقم (٦) من عقد التأسيس و(٥) من النظام الأساسي ليصبح كالتالى :-
"حدد رأس المال الشركة بمبلغ ٦٥,٠٠٠,٠٠ دينار كويتى موزع على ٦٥٠,٠٠٠,٠٠ سهم قيمة
كل سهم ١٠٠ فلس وجميع الأسهم نقدية " .

٢٠٠٥

٧

١٢

كويت في _____ من شهر _____ سنة _____

بيانات خاصة بالقسم السجل التجارى

أودع هذا الطلب برقم _____ في الساعة _____ من هذا اليوم
تأثير البيانات في (سجل التأثير سجل الانباء)
وسلمت نسخة منه الى مقدم الطلب اليوم

في _____ من شهر _____ سنة _____





وزارة التجارة والصناعة

ادارة التسجيل التجاري

قسم السجل التجاري

طلب تأشير في السجل التجاري

السيد مدير ادارة التسجيل التجاري

٣٥٦٠٨

رقم القيد

اسم التاجر ولقبه او عنوان الشركة او اسمها
أداة موقعا على هذا

شركة منازل القابضة (ش.م.ك) موقلا

بصفتي : صاحب القيد / وكيل عن صاحب القيد

أرجو التأثير بالبيانات الموضحة في هذا الطلب في السجل التجاري في الكويت وأقر أن جميع البيانات الواردة في
الطلب صحيحة

يجب ذكره صادرة من إدارة الشركات رقم ٦٣٥/٢٠٠٦ ب تاريخ ١٧/٧/٢٠٠٦ بناء على الجمعية الغير
عادية بتاريخ ١٥/٧/٢٠٠٦ - تمت الموافقة على ما يلي :

جرى التأشير بالسجل التجاري بالأقصى :

١- تعديل المادة (٤٩) من النظام الأساسي ليصبح كما يلى :
توجه الدعوة الى المستهلكين لحضور اجتماعات الجمعية العامة ايا كانت صفتها عن طريق الاعلان في
صحفتين يوميتين على الاقل تصدران باللغة العربية ، ويجب ان يحصل الاعلان مررتين ، على ان يتم
الاعلان في القراءة الثانية بعد مضي مدة لا تقل عن اسبوع من تاريخ نشر الاعلان الاول وقبل العقد
الجمعية العامة باسبوع على الاقل مع نشر الاعلان الثاني في الجريدة الرسمية بالإضافة الى الصحفتين
اليوميتين

٢- اضافة مادة الى النظام الأساسي تحت رقم (٥٣) وهي كالتالى :-
نص المادة

تشكل الشركة هيئة للرقابة الشرعية تتكون من ثلاثة على الاقل من المتخصصين في الفقه الاسلامي ،
وتكون مهمة هذه الهيئة هي ابداء الرأي الشرعي حول النشاطة الشركة و عملياتها وتحقق من التزام
الشركة بمبادئ الشريعة الاسلامية
ويتم تعيين هيئة الرقابة الشرعية بناءاً على ترشيح مجلس الادارة و موافقة الجمعية العامة على هذا
الترشيح

٢٠٠٦

٧

سنة

الكويت في ١٧ من شهر

بيانات خاصة باسم السجل التجاري

أودع هذا الطلب برقم _____ في الساعة _____ من هذا اليوم

وتم التأشير بالبيانات في (سجل التأشير سجل الالغاء)

وسلمت نسخة منه الى متقدم الطلب اليوم

الكويت في _____ من شهر _____ سنة _____





وزارة التجارة والصناعة

ادارة التسجيل التجاري

قسم السجل التجاري

طلب تأثير في السجل التجاري

السيد مدير ادارة التسجيل التجاري

٣٥٦٠٨

رقم القد

شركة منازل القابضة (ش.م.ك) مفقة

اسم الناشر ولقبه أو عنوان الشركة أو اسمها

أنا الموقع على هذا

بصفتي : صاحب القيد / وكيل عن صاحب القيد

أرجو التأثير بالبيانات الموضحة في هذا الطلب في السجل التجاري في الكويت وأقر أن جميع البيانات الواردة في
الطلب صحيحة

وتحقق الهيئة الشرعية من اتباع ادارة الشركة لاحكام الشريعة الاسلامية وعدم تعارض اعمال الشركة مع هذه
الاحكام، وتلتزم الهيئة بتقديم تقرير سنوي للجمعية العامة يحوي رأيها في مدى توافق اعمال الشركة لاحكام
الشريعة الاسلامية، وبيان مالها من ملاحظات على ان يدرج تقريرها مع التقرير السنوي للشركة

الكوت في

١٧

من شهر

٧

سنة

٢٠٠٦

بيانات خاصة باسم السجل التجاري

أودع هذا الطلب برقم _____ في الساعة _____ من هذا اليوم

وتم التأثير بالبيانات في (سجل التأثير سجل الالغاء)

وسلمت نسخة منه الى مقدم الطلب اليوم

الكوت في _____ من شهر _____ سنة _____





وزارة التجارة والصناعة

ادارة التسجيل التجاري
 باسم السجل التجاري



طلب تأشير في السجل التجاري

السيد مدير ادارة التسجيل التجاري

٣٥٦٠٨

رقم القيد

اسم التاجر وتبه او عنوان الشركة او اسمها
شركة منازل القايضة (ش.م.ك) قابضة
اما الموقن على هذا

بصفتني : صاحب القيد / وكيل عن صاحب القيد

أرجو التأثير بالبيانات الموضحة في هذا الطلب في السجل التجاري في الكويت واقر ان جميع البيانات الواردة في
الطلب صحيحة

بموجب مذكرة صادرة من ادارة الشركات رقم ٧٥٢ بتاريخ ١٦/١٠/٢٠٠٦ بناء على
الجمعية الغير عادية بتاريخ ١٤/١٠/٢٠٠٦ تمت الموافقة على ما يلى :
جرى التأشير بالسجل التجاري بالآتي :
تعديل المادة (٦) من النظام الأساسي لتصبح كالتالي :
جميع أسهم الشركة اسمية ويجوز لغير الكويتيين تملكها وفقاً للقوانين والقرارات الوزارية المنظمة لذلك

الكويت في ١٦ من شهر

٢٠٠٦

سنة

بيانات خاصة باسم السجل التجاري
أودع هذا الطلب برقم _____ في الساعة _____ من هذا اليوم
وتم التأكيد بالبيانات في (سجل التأشير سجل الالئاء)
وسلمت نسخة منه الى مقدم الطلب اليوم
الكويت في _____ من شهر _____ سنة _____

مدير ادارة التسجيل التجاري



وزارة التجارة والصناعة
ادارة التسجيل التجاري
قسم السجل التجاري

تأشير في السجل التجاري

الشركة منازل القابضة (ش.م.ك) قابضة
٣٥٦٠٨

اسم الشركة ونوعها:
رقم القيد في السجل التجاري:

بموجب مذكرة من إدارة الشركات رقم ٤٦٥٥ بتاريخ ٢٠٠٨/٧/٢٠ بناء على الجمعية العمومية الغير عادية المنعقدة بتاريخ ٢٠٠٨/٧/٨ تمت الموافقة على ما يلى:
جرى التأشير بالسجل التجاري بالأتمى :-

١- تمت الموافقة على زيادة رأس المال الشركة من ٦٥,٠٠,٠٠ د.ك الى ٧١,٥٠,٠٠ د.ك اي بزيادة قدرها ٦,٥٠,٠٠ د.ك عن طريق توزيع اسهم منحة مجانية عن السنة المالية المنتهية في ٢٠٠٧/١٢/٣١ بنسبة ١٠% من رأس المال اي بواقع عشرة اسهم لكل مائة سهم وبما يعادل ٦٥,٠٠,٠٠ سهم وذلك للمساهمين المقيدين بسجلات الشركة بتاريخ انعقاد الجمعية العمومية وتقويض مجلس ادارة بالتصريف بكسر الاصنام الناتجة طبقا لما يراها مناسبا.

٢- الموافقة على تعديل المادة رقم (٦) من عقد التأسيس والمادة رقم (٥) من النظام الاساسي للشركة.
حدد رأس المال الشركة بمبلغ ٧١,٥٠,٠٠ د.ك موزعة على ٧١٥,٠٠,٠٠ سهم قيمة كل سهم ١٠٠ فلس كويتي وجميع الاصنام نقدية".

٢٠٠٨

٧

٢٠

مدير ادارة التسجيل التجاري





السجل التجاري والرخصة التجارية

رقم الا مدار: ٥٧٦/٥٠٥



وزارة التجارة والصناعة
 Directorate of Registration

إلى من يهمه الأمر

تشهد إدارة التسجيل التجارى أن الشركة التجارية
شركة منبارل القابضة
شركة مساهمة كويتية (قابضة)

قد تقتيد بتاريخ ٢٠٠٥/٦/٥ في الجل التجارى في الكويت تحت رقم (٨٦٢)
دفنا المتصدر المسمى (إيدري رقم (١) مالية لسنة ١٩٥٩ ولائحة التسجيل .



مدير إدارة التسجيل التجارى



وزارَةُ التَّجَارَةِ وَالْمُصَنَّعَاتِ
إِدَارَةُ الشَّرَكَاتِ



مراقبة الشركات المساهمة

أهانة شركة ممدوحة بموجب قانون التجارة رقم ٨٠ لسنة ١٩٨٠ وقانون الشركات رقم ١٥٥٦، والقوانين المعديلة له وقانون المرافق للتجارة رقم ٣٣ لسنة ١٩٦٩.

رقم الملف	تاريخ الانتهاء	تاريخ الاصدار	رقم الترخيص
٣٣١ (٥٠٥)	٢٠٠٩/٠٣/١٩	٢٠٠٥/٠٣/٢٠	١٩٨٣/٣٣١/٥٠٥

اسم الشركة و عنوانها :

شركة مشارق القابضة / مساهمة المقفلة

الموقع : القرق
المنطقة : ٧
العنوان : الشارع
المبني : ٣٥
الملک / مجمع
العنوان : شركة المالمية العقارية
العنوان : الدور (٣١) مكتب (٣)
العنوان : مكتب لإدارة أعمال الشركة
الاغراض : الاعمال

وقتها لعقد التأسيس
بيان نظام الأسماء للشركة

التاريخ	رقم السجل التجاري	التاريخ	موافقة البلدية رقم
١٩٩٤/١٢/٢٥	٣٥٦٨	٢٠٠٥/٠٧/٠٨	٩٧٣٣

تنويه

على المرخص له إشعار وزارة التجارة والصناعة عند هدم المحل أو إخلائه أو بيعه أو تعديل نوع التجارة أو أي تصرف آخر.

الملاحظات

بموجب عقد الشركة الموثق من كاتب العدل رقم ١١٤٤ لسنة ١٩٨٣/٠٧/٠٥

وكيل وزارة التجارة والصناعة

مدير إدارة الشركات







www.manazelholding.com



شركة منازل القابضة ش.م.ك. (قابضة)

الشرق - شارع الشهداء - برج إعادة التأمين - الدور ١٧
ص.ب. ٢٦١٣١، الصفاة ١٣١٢١ الكويت
هاتف : ٩٦٥ (٢٢٣٤٤٧٦) - فاكس : ٩٦٥ (٢٢٣٤٤٧٢)
الموقع الإلكتروني : www.manazelholding.com