

تقرير مراقب الحسابات المستقل

المحترمين

السادة / المساهمين

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 تتضمن 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.

مسئوليّة إدارة الشركة عن البيانات المالية المجمعة

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

مسئوليّة 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 الدوليّة. إن هذه المعايير تتطلّب منا الالتزام بمتطلبات المهنة الأخلاقية وتحطيم وادء اعمال التدقيق للحصول على تاكيد معقول بأن البيانات المالية المجمعة لا تحتوي على أخطاء ماديّة.

إن أعمال التدقيق تتطلب تنفيذ إجراءات للحصول على أدلة تدقيق على المبالغ والإيضاحات الواردة في البيانات المالية المجمعة. ان تلك الإجراءات تعتمد على الحكم المهني لمراقب الحسابات بما في ذلك تقييم خطر وجود أخطاء ماديّة 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 المالية - عن المركز المالي للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2007 وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية لسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

تقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

برأينا كذلك أن الشركة الأم تحتفظ 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 أجرى وفقاً للأصول المعنية. 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.

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

2 أبريل 2008

دولة الكويت

الميزانية العمومية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2007

«جميع المبالغ بالدينار الكويتي»

2006	2007	إيضاح	
			الموجودات
			الموجودات المتداولة
1,355,384	966,044	4	النقد والنقد المعادل
28,116,372	23,672,875	5	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
-	11,140,722	6	عقارات بغير المتاجرة
3,421,719	4,541,555	7	أعمال تحت التنفيذ
313,741	4,583,641	8	ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى
33,207,216	44,904,837		
			الموجودات غير المتداولة
34,426,923	34,426,923	9	إستثمارات متاحة للبيع
46,318,597	59,678,142	10	إستثمارات عقارية
15,061,327	15,061,327	11	الشهرة
49,410	124,531		ممتلكات ومعدات
95,856,257	109,290,923		
129,063,473	154,195,760		
			مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات المتداولة
20,494,154	9,943,613	12	ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
6,359,987	30,500	13	مستحق إلى أطراف ذات صلة
21,694,649	57,607,409	14	تمويل من الغير
48,548,790	67,581,522		
			المطلوبات غير المتداولة
9,583	11,758		مخصص مكافأة نهاية الخدمة
			حقوق الملكية
65,000,000	65,000,000	15	رأس المال
1,300,160	1,969,119	16	احتياطي قانوني
1,038,984	1,707,943	17	احتياطي اختياري
2,973,465	2,973,465		احتياطي التغير في القيمة العادلة
-	(593,953)		احتياطي ترجمة عملات أجنبية
10,051,201	15,303,166		أرباح مرحلة
80,363,810	86,359,740		إجمالي حقوق الملكية الخاص بمساهمي الشركة الأم
141,290	242,740		حقوق الأقلية
80,505,100	86,602,480		
129,063,473	154,195,760		
			مجموع المطلوبات وحقوق الملكية


 فوزي حمد النجدي
 نائب رئيس مجلس الإدارة


 عبد الوهاب النصف
 رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان الدخل المجمع عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2007

«جميع المبالغ بالدينار الكويتي»

2006	2007	ايضاح	
			الايرادات
4,614,370	3,534,680		أرباح بيع عقارات بغرض المتاجرة
-	498,986		أرباح بيع استثمارات عقارية
4,743,872	10,243,250	10	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 إستثمارات 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		ايرادات اخرى
8,685,100	11,702,556		
			المصروفات والأعباء الأخرى
(360,300)	(716,147)	18	مصروفات عمومية وإدارية
(79,611)	(32,822)		مصروفات تسويقية
(1,651,942)	(4,149,376)		مصاريف تمويل
(4,701)	(13,171)		استهلاكات
(2,096,554)	(4,911,516)		
6,588,546	6,791,040		صافي الربح قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(58,777)	(61,229)	19	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(25,000)	(35,000)		مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
-	(3,478)	20	زكاة
6,504,769	6,691,333		
			صافي ربح السنة الخاص بـ :
6,411,505	6,589,883		مساهمو الشركة الأُم
93,264	101,450		حقوق الأقلية
6,504,769	6,691,333		صافي ربح السنة
(10) فلس	(10) فلس	21	ربحية السهم الخاصة بمساهمي الشركة الأُم

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان التدفقات النقدية المجمع عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2007

«جميع المبالغ بالدينار الكويتي»

	2006	2007	
			التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
	6,504,769	6,691,333	صافي ربح السنة
			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 بغرض المتاجرة
(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 اطراف 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 بغرض المتاجرة
(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 هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان التغييرات في حقوق الملكية المجمع للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2007

«يَتَّكَا بَلَّا يَمْلِأُ
بَلَّا يَمْلِأُ

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

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 أسم شركة الكويت وإيطاليا للمقاولات العامة (ش.م.ك) مقلدة ثم تم تغيير اسم الشركة إلى شركة منازل القابضة (ش.م.ك.قابضه) وذلك بتاريخ 5 يونيو 2005 وبناء عليه تم تحويل الملكية من الشركاء القدامى إلى المالك الحاليين مع ابقاء الارصدة الافتتاحية للأصول والالتزامات البالغة 368,679 دينار كويتي.

الأغراض التي تأسست من أجلها الشركة هي القيام بما يلى :-

- 1 - 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.
- 2 - إقراض الشركات التي تملك فيها أسهما وكفالتها لدى الغير وفي هذه الحالة يتبعن ألا تقل نسبة مشاركة الشركة القابضة في رأس مال الشركة المقترضة عن 20% على الأقل.
- 3 - تملك حقوق الملكية الصناعية من براءات اختراع أو علامات تجارية صناعية أو رسوم صناعية أو أية حقوق أخرى تتعلق بذلك وتأجرها لشركات أخرى لاستغلالها سواء في داخل الكويت أو خارجها.
- 4 - تملك المنقولات والعقارات الالزامية ل مباشرة نشاطها في الحدود المسموح بها وفقاً للقانون.
- 5 - 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 مجتمعه "المجموعة"). 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 يلى :

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

«جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك»

- 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.
 - معيار المحاسبة الدولي 1 (المعدل) : عرض البيانات المالية.
 - المعيار الدولي للتقارير المالية 8 – قطاعات التشغيل.

إن هذه المعايير تسري 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) 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 ومتطابقة للسياسات المحاسبية المتبعة في السنة السابقة، فيما عدا قيام المجموعة بتطبيق المعايير الجديدة والمعدلة المبينة بإيضاح (2).

(3) أسس التجميع

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

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

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 لاستفادة 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 المتباينة والخسائر والأرباح غير المحققة . يتم إعداد البيانات المالية المجمعة باستخدام سياسات محاسبة موحدة للمعاملات المتماضية وللأحداث الأخرى التي تتم في ظروف متشابهة .

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

«جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك»

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 اقتناء 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 فرعرين وهما موجودات مالية بغرض المتاجرة وموجودات مالية بالقيمة العادلة عند الاعتراف المبدئي. يتم تصنification الأصل المالي ضمن هذا التصنيف إذا تم إقتناه بصورة أساسية للبيع في الأجل القريب أو إذا قررت الإدارة تصنيفه كذلك عند الاعتراف المبدئي.

مدينون

هي موجودات مالية - بخلاف المشتقات المالية - ذات استحقاق ثابت أو محدد وتكون غير مسيرة في أسواق نشطة. وتنشأ عندما تقوم المجموعه بأداء خدمات 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 يتنهى حق المجموعة في التدفقات 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 الإستثمارات 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 المدينين بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية.

يتم إثبات الأرباح والخسائر الحقيقة وغير الحقيقة 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 الإستثمارات المتاحة للبيع أو عند وجود انخفاض في القيمة يتم تحويل المبالغ المعترف بها في حقوق الملكية إلى بيان الدخل.

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

«جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك»

القيمة العادلة

يتم تحديد القيمة العادلة للأدوات المالية التي يتم تداولها في سوق مالي منظم ، طبقاً لسعر آخر أمر شراء معنون . 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 يتمأخذ 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 لواجهة 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 المستردة للأصل والتي يتم تحديدها اعتماداً على القيمة الحالية للتدفقات 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 اثبات تكلفة الاستثمار بالتكلفة المطفأه.

(3/5) استثمارات عقارية

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

(3/6) عقارات بغرض المتجارة

يتم تبويب الاراضي والعقارات التي تم اقتناها لبيعها كاراضي وعقارات بغرض المتجارة. يتم اثبات 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.

(3/7) أعمال تحت التنفيذ

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

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

«جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك»

(3/8) 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.

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

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

(3/9) 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.

(3/10) الشهرة

تمثل الشهرة في الزيادة في تكلفة الإقتناه عن نصيب المجموعة في القيمة العادلة لصافي موجودات الشركات التابعة المقتناه كما في تاريخ الإقتناه. يتم إدراج الشهرة الناتجة عن إقتناه شركات تابعة في الموجودات غير الملموسة . يتم دراسة مدى وجود إنخفاض في قيمة الشهرة سنوياً ويتم إدراجها بالتكلفة ناقصاً خسائر الإنخفاض في القيمة. إن خسائر الإنخفاض في القيمة لا يتم ردتها 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 شهور من تاريخ الإيداع.

(3/12) 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.

(3/13) تحقق الإيراد

- يدرج ربح بيع الاستثمارات في أوراق مالية بالفرق بين صافي حصيلة المبيعات النقدية والقيمة المدرجة للاستثمار المباع .
- يتم اثبات ناتج بيع العقارات بغرض المتأجرة و الاستثمارات 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 .

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

«جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك»

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 الالتزام غير ممول ويتم حسابه على أساس المبلغ المستحق بافتراض وقوع كامل الالتزام كنتيجة لإنهاء خدمة العاملين في تاريخ الميزانية العمومية وتتوقع الإداره أن ينبع عن هذه الطريقة تقديرأً مناسباً لقيمة الحاله لهذا الالتزام.

3/15 التمويل من الغير

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

3/16 المخصصات

تثبت 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 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 المجمع باستخدام أسعار الصرف السارية في ذلك التاريخ ، وتحوّل 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 الإيرادات والمصروفات باستخدام متوسط أسعار الصرف الجارية خلال العام . وتحوّل 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	

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

«جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك»

5 - استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل

2006	2007	
21,584,347	28,116,372	رصيد أول السنة
8,752,401	-	أضافات (أسهم مسيرة)
(668,328)	(506,396)	استبعادات
(1,552,048)	(3,937,101)	التغير في القيمة العادلة
<u>28,116,372</u>	<u>23,672,875</u>	

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

6 - عقارات بغرض المتاجرة

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)	المابع خلال السنة
<u>-</u>	<u>11,140,722</u>	

تتمثل 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 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	أضافات خلال السنة
-	(3,697,842)	استبعادات
(3,748,285)	-	محول إلى عقارات بغرض المتاجرة
<u>3,421,719</u>	<u>4,541,555</u>	

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

«جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك»

8 - ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى

2006	2007	
3,169	<u>4,470,000</u>	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
<u>313,741</u>	<u>4,583,641</u>	

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

9 - استثمارات متاحة للبيع

2006	2007	
34,426,923	<u>34,426,923</u>	استثمارات في أسهم غير مسورة مداراة من خلال محافظ
<u>34,426,923</u>	<u>34,426,923</u>	

بلغ التغير في القيمة العادلة للاستثمارات في أسهم غير مسورة مداراة من خلال محافظ استثمارية مبلغ لا شئ دينار كويتي (2,850,000: 2006 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 بغرض المتاجرة
-	(6,463,514)	المباع خلال السنة
4,743,872	<u>10,243,250</u>	التغير في القيمة العادلة
<u>46,318,597</u>	<u>59,678,142</u>	

تتمثل تلك الاستثمارات في قيمة اراضي مملوكة للشركة التابعة بموجب تنازلات من أطراف ذات صله وذلك بغرض استثمارها. وقد تم تقييم الاستثمارات 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 (ایضاح 14).

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

«جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك»

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 لـ 99% من رأس المال 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
<u>15,061,327</u>	<u>15,061,327</u>	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	مخصص الزكاة
-	3,478	الزكاة
25,000	35,000	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
10,430	9,242	ذمم دائنة أخرى
<u>20,494,154</u>	<u>9,943,613</u>	

13 - المعاملات مع الأطراف ذات الصلة

تتمثل 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 صفقات استثمارية مالية
12,043,027	-	تمويل صفقات عقارية
5,674,971	-	تمويل من الغير
6,359,987	30,500	وفيما يلي ملخص بالأرصدة الناتجة عن هذه المعاملات : مستحق إلى أطراف ذات صلة
76,573	120,674	مكافآت ومزايا أعضاء مجلس الإدارة

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

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

«جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك»

14 - تمويل من الغير

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

يتمثل رصيد وكالات دائنة في قيمة وكالات بالاستثمار مع حق التعاقد مع النفس بمبلغ 47,440,046 دينار كويتي(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 ممنوحه 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 للسهم الواحد.

16 - إحتياطي قانوني

وفقاً لمتطلبات قانون الشركات التجارية وعقد تأسيس الشركة الام 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 الام.

17 - إحتياطي اختياري

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

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

«جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك»

18 - مصروفات عمومية وأدارية

2006	2007	
76.819	160.395	الرواتب والأجور
-	128.206	خسائر فروق عملة
6.500	32.500	مصاريف تأسيس و إستشارات
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 متعدة
<u>360.300</u>	<u>716.147</u>	

19 - حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

2006	2007	
-	-	الشركة الأم
58.777	61.229	الشركة التابعة
<u>58.777</u>	<u>61.229</u>	

لم يتم احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي للشركة الأم نظراً للتحقيق 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 والمغلقة 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 تغدو المجموعة.

21 - ربحية السهم الخاصة بمساهمي الشركة الأم

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

2006	2007	
6.411.505	6.589.883	صافي ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم
<u>650.000.000</u>	<u>650.000.000</u>	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة
<u>(10 فلس)</u>	<u>(10 فلس)</u>	

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

«جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك»

22 - توزيعات أرباح مقتصرة

اقترح مجلس الادارة 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 بـ 65.000.000 سهم (خمسة وستون مليون سهم) وذلك للمساهمين المسجلين بتاريخ انعقاد الجمعية العمومية عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2006: لا يوجد (وهذا القرار خاضع لموافقة الجمعية العامة للمساهمين).

23 - التقديرات والآحكام 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 ، بناءاً على نية الإدارة لاستخدام هذه الأرضي .

عقارات قيد التطوير

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

مشاريع قيد الإنشاء

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

عقارات بغرض المتأجرة

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

استثمارات عقارية

يتم تصنيف 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 الغرض الأساسي لاقتناء الأداة المالية وكيفية إدارة والقرير 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 .

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

«جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك»

الانخفاض في القيمة

عندما يكون هناك انخفاض دائم أو مادي في قيمة الاستثمارات المسعرة "المتحدة 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 المتحدة للبيع . إن تحديد الانخفاض في القيمة يتطلب القيام بتقديرات هامة وعلى أساس معقول تدخل فيها عوامل تقييم تشمل طبيعة الصناعة وظروف السوق .

مصادر تقيير عدم التأكيد:

مديونون

تقوم المجموعة بتقيير 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 وتقويم 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

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

القيمة العادلة للأدوات المالية

تمثل القيمة العادلة للأدوات المالية المبالغ التي يمكن أن يستبدل بها أصل أو يسددها إلتزام بين أطراف ذوي دراية كافية ورغبة في التعامل على أساس متكافئة . وقد استخدمت المجموعة الإفتراضات والطرق المتعارف عليها في تقيير 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 والمطالبة 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 المطفأة 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 لتخفيض تلك المخاطر للحد المقبول .

إن أهم المخاطر التي تتعرض لها المجموعة تتمثل فيما يلي :

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

«جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك»

خطر الإئتمان

إن خطر الإئتمان هو خطر إحتمال عدم قدرة أحد أطراف الإدارة المالية على الوفاء بالتزاماته مسبباً خسارة مالية للطرف الآخر. إن الموجودات المالية والتي تعرض المجموعة بشكل رئيسي لخطر الإئتمان، تتمثل 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 متتركز مع الانشطة العقارية والتي هي قيد التطوير. ولزيادة من التفاصيل يرجى إلقاء الضوء على (8).

إن غالبية مديونيات المجموعة تستحق خلال 90 يوماً ويمثل الجزء الأكبر من تلك المديونيات 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.

مخاطر السيولة

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

تم عرض جدول الإستحقاقات للالتزامات المدرج أدناه استناداً إلى الفترة من تاريخ الميزانية العمومية حتى تاريخ الإستحقاقات التعاقدية وفي حال عدم وجود تاريخ إستحقاق تعاقدي للأدلة 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 الإستحقاقات والموجودات أدناه هي التدفقات النقدية غير المخصومة طبقاً لتاريخ التعاقد ، وحيث ان تلك الارصدة تستحق خلال فترة اقل من سنة فان اثر الخصم يعتبر غير مادي.

فيما يلي تحليل الإستحقاقات للمطلوبات كما في 31 ديسمبر 2007:

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

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

«جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك»

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

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

• مخاطر العملات الأجنبية

تنشأ تلك المخاطر عن المعاملات بالعملات الأجنبية. تقوم 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.

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

• مخاطر سعر الأسهم

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

تحتفظ المجموعة خلال السنة باستثمارات تم تبويبها 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 2007 و 2006 .

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

«جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك»

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 وفقا 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 لمساهمين والمستفيدين الآخرين بشكل يتناسب مع مستوى المخاطر.

وتحدد المجموعة رأس المال بما يتناسب مع المخاطر كما تدير هيكل رأس المال وتجري 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 لتخفيف الدين.

وتمشيا 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 كإجمالي القروض بما في ذلك التسهيلات الواردة في الميزانية العمومية مخصوصاً منها النقد والنقد المعادل ويشمل رأس المال المعدل جميع مكونات حقوق الملكية.

ان نسبة المديونية إلى حقوق الملكية كما يلي:

2006	2007	
21,694,649	57,607,409	اجمالي الديون
(1,355,384)	(966,044)	ناقصاً: النقد والنقد المعادل
20,339,265	56,641,365	صافي الديون
80,363,810	86,359,740	إجمالي حقوق الملكية
100,703,075	143,001,105	اجمالي الديون وحقوق الملكية
%20.2	%39.6	نسبة الديون إلى حقوق الملكية

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

«جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك»

26 - معاملات غير نقدية

تتمثل 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

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

28 - ارقام المقارنة

تم إعادة تبويب بعض ارقام المقارنة سنة المالية السابقة لتتناسب مع تبويب ارقام السنة الحالية.