



منازل القابضة  
MANAZEL HOLDING



التقرير السنوي

2016



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ





سمو الشيخ  
**نواف الأحمد الجابر الصباح**  
ولي عهد دولة الكويت



حضرة صاحب السمو الشيخ  
**صباح الأحمد الجابر الصباح**  
أمير دولة الكويت

# المحتويات

- أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية
- تقرير هيئة الفتوى والرقابة الشرعية
- تقرير مجلس الإدارة
- تعهد
- البيانات المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في 31 / 12 / 2016

## أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية



السيد / عنتر السيد جاد  
نائب رئيس مجلس الإدارة و الرئيس التنفيذي



السيد / عدنان عبدالوهاب النصف  
رئيس مجلس الإدارة



السيد / عبدالعزيز نجيب الحميضي  
عضو مجلس الإدارة



السيد / عبدالله محمد بعركي  
عضو مجلس الإدارة



السيد / سامي دعيج الفهد  
عضو مجلس الإدارة

# بسم الله الرحمن الرحيم

## تقرير هيئته الفتوى والرقابة الشرعية

### لشركة منازل القابضة

باطلاعنا على عقود وأنشطته شركة منازل القابضة التي عرضت على الهيئة، وبناء على تقرير المراقب الشرعي الذي يدقق على أعمال الشركة تباعاً، تبين للهيئة حرص الشركة على الالتزام بأحكام الشريعة الإسلامية ونقر بأن عقود وأنشطته الشركة خلال الفترة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2016م، قد تمت وفق أحكام الشريعة الإسلامية ولم يتبين للهيئة ما يخالف ذلك مما عرض عليها.

#### الشيخ الدكتور / خالد مذكور المذكور

رئيس هيئة الفتوى والرقابة الشرعية

#### الشيخ الدكتور / ياسر عجيل النشمي

عضو هيئة الفتوى والرقابة الشرعية

#### الشيخ الدكتور / عصام خلف العنزي

عضو هيئة الفتوى والرقابة الشرعية



## تقرير مجلس الإدارة

بسم الله والحمد لله والصلاة والسلام على نبيه محمد وعلى آله وصحبه أجمعين ،،،

حضرات / السادة المساهمين

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،،

بالأصالة عن نفسي ونيابة عن إخواني أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية يطيب لي أن أرحب بكم،  
واضعاً بين أيديكم التقرير السنوي للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2016.

الاخوة المساهمين الكرام ،،،

بلغ اجمالي موجودات الشركة لعام 2016م مبلغ 49.8 مليون دينار كويتي مقارنة بعام 2015 بمبلغ 83.2 مليون دينار كويتي، ويعود سبب الانخفاض في الموجودات الى القرارات الاقتصادية بجمهورية مصر العربية والخاصة بتعويم الجنيه المصري مما أدى انخفاض قيمته وذلك أدى إلى انخفاض قيمة الموجودات المالية الخاصة بشركة منازل للتطوير العقاري - مصر ( احدى الشركات التابعة ) ، وبلغت الموجودات المتداولة لعام 2016 مبلغ 16.4 مليون دينار كويتي مقارنة بعام 2015 مبلغ 16.9 مليون دينار كويتي كما بلغت المطلوبات المتداولة لعام 2016 مبلغ 4.2 مليون دينار كويتي مقارنة بعام 2015 مبلغ 8.8 مليون دينار كويتي وبلغت حقوق الملكية العائد لمساهمي الشركة الأم لعام 2016 مبلغ 19.7 مقارنة بعام 2015 والتي بلغت 34.8 مليون دينار كويتي ويعود سبب الانخفاض في حقوق المساهمين إلى زيادة بند احتياطي ترجمه عملات اجنبية الناتج عن تقييم استثمارات الشركة التابعة المسجلة بالجنيه المصري ، أما فيما يتعلق بالإيرادات التشغيلية لعام 2016 فقد حققت الشركة اجمالي مبيعات بلغت 9.3 مليون دينار كويتي مقارنة بمبيعات 2015 بمبلغ 2.8 مليون دينار كويتي.

بلغت اجمالي المصروفات العمومية والإدارية لعام 2016 قيمة 425 ألف دينار كويتي مقارنة بالمصروفات العمومية والإدارية لعام 2015 بقيمة 461 ألف دينار كويتي، كما بلغت أرباح مساهمي الشركة الام لعام 2016 مبلغ 767 ألف دينار كويتي مقارنة بأرباح عام 2015 البالغة 417 ألف دينار كويتي. بلغت ربحية السهم 1.78 فلس مقارنة بعام 2015 حيث بلغت ربحية السهم 0.97 فلس.

وفي ضوء هذه النتائج فقد أوصى مجلس الإدارة للجمعية العمومية بعدم توزيع ارباح عن السنة المالية المنتهية في 31/12/2016م.

## اخواني الأعزاء الكرام ،،،

قامت الشركة في عام 2016 بالعمل على تخفيض راس المال من 71,500,000 د.ك إلى 43,043,000 د.ك وذلك لإطفاء الخسائر المتراكمة، حتى تتمكن الشركة من توزيع أرباح على المساهمين في حال تحقيق أرباح.

## الأخوة المساهمين الأفاضل: -

نوجز لكم آخر التطورات بمشروع ليان المملوك لشركة منازل للتطوير العقاري - جمهورية مصر العربية إحدى الشركات التابعة والمملوكة بنسبه 71% حيث بلغت نسبه الإنجاز في أعمال الإنشاءات ما يقارب 75% ، كما تم بيع ما يقارب 80% من وحدات المشروع بقيمة تبلغ 3.2 مليار جنيه مصري وبلغت قيمة المتحصلات النقدية من أقساط البيع خلال عام 2016 مبلغ 460 مليون جنيه مصري.

## السادة المساهمين الاعزاء ،،،

نوجز لكم اهم إنجازات عام 2016 فقد قامت إحدى الشركات التابعة شركة منازل للتطوير العقاري (مصر) بتوقيع عقد للاستثمار في مشروع عقاري بغرض تنمية وتطوير لأرض بمساحة حوالي 450 ألف متر بشرق القاهرة مع إحدى أكبر الشركات العقارية بجمهورية مصر العربية، يتم بموجبه سداد مبلغ 1.2 مليار جنيه مصري على فترة 5 سنوات مقابل صافي متحصلات بيع وحدات المشروع، حيث ان الغرض من المشروع انجاز مشروع سكني عمراني لعدد 2,350 وحدة سكنيه بمساحات مختلفة، ومن المتوقع أن تباشر الشركة في الاعمال الإنشائية في بداية العام 2018.

وخلال العام 2016 قامت إحدى الشركات التابعة بالاتفاق مع أحد البنوك المحلية الدائنة على تسويه المديونية البالغة 2.5 مليون دينار كويتي، وتم سداد مبلغ 1 مليون دينار كويتي بتاريخ البيانات المالية وسداد مبلغ 1.5 مليون دينار كويتي في يناير 2017.

## الاخوة المساهمين الكرام ،،،

وختاماً يتقدم كافة أعضاء مجلس الإدارة بجزيل الشكر والامتنان والتقدير للمساهمين الكرام على دعمهم ومساندتهم المستمرة لدفع مسيره التقدم للشركة كما لا يفوته تقديم الشكر لكافة العاملين في الشركة على الجهود التي بذلوها خلال هذا العام متمنين للجميع دوام التوفيق والنجاح.

والله ولي التوفيق ،،،

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،،



عدنان عبدالوهاب النصف

رئيس مجلس الإدارة

## تعهد

نقر نحن مجلس إدارة شركة منازل القابضة بأن التقارير المالية للشركة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2016 تم عرضها بصورة سليمة وعادله من جميع النواحي المادية وإنها تستعرض كافة الجوانب المالية للشركة من بيانات ونتائج تشغيله وأن البيانات المالية تم اعدادها وفق معايير المحاسبة الدولية المعتمدة.



عدنان عبدالوهاب النصف  
رئيس مجلس الإدارة



شركة منازل القابضة  
شركة مساهمة كويتية عامة  
وشركتها التابعة  
دولة الكويت

البيانات المالية المجمعة  
31 ديسمبر 2016  
مع  
تقرير مراقبي الحسابات المستقلين

## المحتويات

### الصفحة

17-14	تقرير مراقبي الحسابات المستقلين
18	بيان المركز المالي المجمع
19	بيان الربح أو الخسارة المجمع
20	بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المجمع
21	بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
22	بيان التدفقات النقدية المجمع
50-23	إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

## تقرير مراقبي الحسابات المستقلين

السادة / المساهمين المحترمين  
شركة منازل القابضة  
شركة مساهمة كويتية عامة  
دولة الكويت

تقرير حول تدقيق البيانات المالية  
الرأي

لقد دققنا البيانات المالية لشركة منازل القابضة - شركة مساهمة كويتية عامة («الشركة الأم») وشركتها التابعة (يشار إليهما مجتمعين بـ «المجموعة») والتي تتضمن بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2016 وكذلك بيان الربح أو الخسارة المجموع وبيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المجموع وبيان التدفقات النقدية المجموع وبيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع للسنة المالية المنتهية بذلك التاريخ والإيضاحات حول البيانات المالية متضمنة ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

برأينا، إن البيانات المالية المجمعة المرفقة تظهر بصورة عادلة - من جميع النواحي المادية - المركز المالي للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2016 وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المالية المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

### أساس الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسئوليتنا بموجب تلك المعايير موضحة بشكل تفصيلي في قسم «مسؤوليات مدقق الحسابات عن تدقيق البيانات المالية» ضمن تقريرنا. كما أننا مستقلون عن الشركة وفقاً لميثاق الأخلاقيات المهنية للمحاسبين المهنيين («ميثاق الأخلاقيات») الصادر عن المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات للمحاسبين. وقد التزمنا بمسئولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لميثاق الأخلاقيات. ونعتقد بأن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفير أساس يمكننا من إبداء رأينا.

## أمور التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية، في تقديرنا المهني، هي تلك الأمور التي كان لها الأهمية خلال تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة للسنة الحالية. وتم تناول تلك الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة ككل وتكوين رأينا عليها، ومن ثم فإننا لا نقدم رأياً منفصلاً بشأن تلك الأمور. لكل أمر تدقيق رئيسي تم تحديده أدناه، تم الشرح ضمنه كيفية تناولنا لكل أمر في إطار تدقيقنا.

### إنخفاض قيمة المدينون

قامت الإدارة بتقييم المدينون لتحديد امكانية تحصيلها كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة. تقوم المجموعة بدراسة الأرصدة المادية للمدينون كل على حدة وذلك لتحديد ما اذا كانت توجد مؤشرات على انخفاض قيمتها بالإضافة إلى إجراء تقييم كلي للأرصدة غير المادية للمدينون بشكل اجمالي. وقد توصلت الإدارة الى ضرورة أخذ مخصص لانخفاض القيمة لتغطية الخسائر المتوقعة من المدينون القائمة لأكثر من سنة مالية دون تحصيل.

تركز تدقيقنا على فحص أعمار المدينون لتحديد الأرصدة المدورة والمشكوك فيها، وقمنا بالتحقق من البيانات والمعلومات التي قدمتها الإدارة لنا والتي استخدمتها الإدارة في تقييم مدى امكانية تحصيل أرصدة المدينون. قمنا بمراجعة الافتراضات والمعلومات التي استخدمتها الإدارة لتحديد معقوليتها ومدى موثوقيتها في تحديد قياس الانخفاض في القيمة، وقمنا بالتحقق من أن مجموع الأرصدة المدينة المشكوك فيها والمدورة لا يتجاوز عن الرصيد المعترف به حالياً كمخصص ديون مشكوك في تحصيلها. قمنا بالحصول على مصادقات لأرصدة المدينون أو القيام بإجراءات تدقيق بديلة للتأكد من إقرار الإدارة بوجود المدينون. قمنا بالتحقق من شروط الاعتراف بالمبيعات الآجلة التي نتجت عنها أرصدة المدينون في البيانات المالية المجمعة وفقاً لمتطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية. قمنا بالتأكد من كفاية الإفصاحات حول المدينون ضمن الإفصاحات حول البيانات المالية المجمعة بما يحقق متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية، وقمنا بمراجعة التحصيلات اللاحقة لأرصدة المدينون خلال الفترة اللاحقة.

### معلومات أخرى

إن الإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى. تتكون المعلومات الأخرى من تقرير رئيس مجلس الإدارة الذي حصلنا عليه قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات والتقارير السنوي الذي من المتوقع أن يتم تزويدنا به بعد تاريخ التقرير. إن المعلومات الأخرى لا تتضمن البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات حولها.

إن رأينا حول البيانات المالية المجمعة لا يشمل المعلومات الأخرى، ولا نعبر بأي شكل عن تأكيد أو استنتاج بشأنها.

تتمثل مسؤوليتنا بالنسبة لأعمال تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة في الاطلاع على المعلومات الأخرى، وفي سبيل ذلك نقوم بتحديد فيما إذا كانت هذه المعلومات الأخرى غير متوافقة جوهرياً مع البيانات المالية المجمعة أو المعلومات التي حصلنا عليها أثناء قيامنا بأعمال التدقيق، أو تلك التي يتضح بطريقة أخرى أنها تتضمن أخطاءً مادية.

وإذا توصلنا، استناداً إلى الأعمال التي قمنا بها وفقاً للمعلومات الأخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، إلى وجود أخطاء مادية في هذه المعلومات الأخرى، فإنه يتعين علينا رفع تقرير حول تلك الوقائع. ليس لدينا ما يستوجب التقرير عنه في هذا الشأن.

#### مسئوليات الإدارة والقائمون على الحوكمة عن البيانات المالية المجمعة

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض هذه البيانات المالية المجمعة بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية المطبقة في دولة الكويت وكذلك عن وضع نظم الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد بيانات مالية خالية من أية أخطاء مادية سواء كانت بسبب الغش أو الخطأ.

عند إعداد البيانات المالية المجمعة فإن الإدارة مسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على الاستمرار كشركة مستمرة والافصاح متى كان مناسباً، عن المسائل المتعلقة بالاستمرارية واعتماد مبدأ الاستمرارية المحاسبي، ما لم تنوي الإدارة تصفية المجموعة أو وقف عملياتها، أو لا يوجد لديها بديل واقعي إلا القيام بذلك.

ويعتبر القائمون على الحوكمة مسؤولين عن الاشراف على مسار إعداد التقارير المالية للمجموعة.

#### مسئوليات مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت البيانات المالية المجمعة بمجملها خالية من الأخطاء المادية، سواء كانت ناشئة عن الاحتيال أو الخطأ، وإصدار تقرير المدقق الذي يشمل رأينا. إن التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، ولا يضمن أن عملية التدقيق التي تمت وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق سوف تكشف دائماً أي خطأ جوهري في حال وجوده. وقد تنشأ الأخطاء من الاحتيال أو الخطأ بحيث تعتبر جوهرياً بشكل فردي أو مجعّ فيما إذا كان من المتوقع تأثيرها على القرارات الاقتصادية المتخذة من المستخدمين بناءً على هذه البيانات المالية المجمعة.

كجزء من عملية التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، فإننا نمارس الأحكام المهنية ونحافظ على الشك المهني طوال فترة التدقيق. كما قمنا بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في البيانات المالية المجمعة سواء كانت ناشئة عن احتيال أو خطأ، بتصميم والقيام بإجراءات التدقيق بما يتناسب مع تلك المخاطر والحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة توفر أساساً يمكننا من ابداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف خطأ جوهري ناتج عن الاحتيال تفوق تلك الناتجة عن الخطأ، حيث يشمل الاحتيال التواطؤ أو التزوير أو الحذف المتعمد أو سوء التمثيل أو تجاوز نظام الرقابة الداخلي.
- فهم نظام الرقابة الداخلي ذات الصلة بالتدقيق من أجل تصميم إجراءات تدقيق ملائمة حسب الظروف وليس بغرض إبداء رأي حول فاعلية الرقابة الداخلية للمجموعة.
- تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والايضاحات المتعلقة بها والمعدة من قبل الإدارة.
- استنتاج مدى ملائمة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية المحاسبي بناءً على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، في حال وجود حالة جوهريّة من عدم اليقين متعلقة بأحداث أو ظروف قد تثير شكوكاً جوهريّة حول قدرة المجموعة على الاستمرار. وفي حال الاستنتاج بوجود حالة جوهريّة من عدم التيقن، يتوجب علينا لفت الانتباه في تقريرنا إلى الإيضاحات ذات الصلة الواردة في البيانات المالية المجمعة، أو في حال كانت هذه الإيضاحات غير كافية يتوجب علينا تعديل رأينا. نعتد في



- استنتاجاتنا على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا. ومع ذلك، قد تؤدي الأحداث أو الظروف المستقبلية بالمجموعة إلى توقف أعمال المجموعة على أساس مبدأ الاستمرارية.
- تقييم العرض الشامل للبيانات المالية المجمعة وهيكلها والبيانات المتضمنة فيها، بما في ذلك الإيضاحات، وفيما إذا كانت البيانات المالية المجمعة تظهر العمليات والاحداث ذات العلاقة بطريقة تحقق العرض العادل.
- الحصول على أدلة التدقيق الكافية والمناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للشركات أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية المجمعة ونحن مسؤولين عن توجيه والإشراف والقيام بأعمال التدقيق على صعيد المجموعة وعن رأينا حول التدقيق.

نقوم بالتواصل مع القائمون على الحوكمة فيما يتعلق - ضمن أمور أخرى - بنطاق وتوقيت ونتائج التدقيق الهامة، بما في ذلك أي خلل جوهري في نظام الرقابة الداخلي يتبين لنا من خلال تدقيقنا.

كما نقوم بإطلاع الإدارة ببيان يظهر امتثالنا لقواعد السلوك المهني المتعلقة بالاستقلالية، والتواصل معهم بخصوص جميع العلاقات وغيرها من المسائل التي يحتمل الاعتقاد أنها قد تؤثر تأثيراً معقولاً على استقلاليتنا وإجراءات الحماية ذات الصلة متى كان مناسباً.

من الأمور التي تم التواصل بشأنها مع الإدارة، نقوم بتحديد تلك الأمور التي كان لها الأثر الأكبر في تدقيق البيانات المالية المجمعة للفترة الحالية والتي تعد أمور تدقيق رئيسية. نقوم بالإفصاح عن هذه الأمور في تقريرنا إلا إذا حال القانون أو الأنظمة دون الإفصاح العلني عنها، أو عندما نقرر في حالات نادرة للغاية، أن لا يتم الإفصاح عن أمر معين في تقريرنا في حال ترتب على الإفصاح عنه عواقب سلبية قد تفوق المنفعة العامة المتحققة منه.

تقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

برأينا كذلك، أن الشركة الأم تحتفظ بسجلات محاسبية منتظمة، وأن الجرد قد أجرى وفقاً للأصول المرعية وأن البيانات المالية المجمعة والمعلومات المالية الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم متفقة مع ما هو وارد في السجلات المحاسبية، وقد حصلنا على المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، كما أن البيانات المالية المجمعة تتضمن ما نص عليه قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية (إيضاح 1/3) وعقد تأسيس الشركة الأم ونظامها الأساسي، وفي حدود المعلومات التي توافرت لدينا لم تقع خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2016 مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية أو عقد تأسيس الشركة الأم ونظامها الأساسي على وجه قد يكون له تأثير مادي على نشاط المجموعة أو مركزها المالي المجمع.



عادل محمد الصانع  
مراقب حسابات مرخص فئة (أ) رقم 86  
المحاسب الكويتي لتدقيق الحسابات - اتش ال بي



علي عبدالرحمن الحساوي  
مراقب حسابات مرخص فئة (أ) رقم 30  
Rödl الشرق الأوسط  
برقان - محاسبون عالميون

23 مارس 2017

دولة الكويت

بيان - أ

2015	2016	إيضاح	
			<b>موجودات</b>
			<b>موجودات متداولة</b>
6,830,420	<b>4,580,488</b>	6	نقد ونقد معادل
4,214,605	-	7	إستثمارات محتفظ بها للإستحقاق
2,026,346	-	8	إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح او الخسارة
-	<b>9,181</b>	9	مستحق من أطراف ذات صلة
3,851,713	<b>11,843,205</b>	10	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
16,923,084	<b>16,432,874</b>		
			<b>موجودات غير متداولة</b>
67,916	<b>28,871</b>	11	إستثمار في شركة زميلة
2,535,848	<b>2,540,798</b>	12	إستثمارات متاحة للبيع
7,643,824	-	13	عقارات إستثمارية
55,816,924	<b>30,790,436</b>	14	مشروعات قيد التطوير
238,064	<b>97,800</b>		ممتلكات ومعدات
66,302,576	<b>33,457,905</b>		
83,225,660	<b>49,890,779</b>		<b>مجموع الموجودات</b>
			<b>المطلوبات وحقوق الملكية</b>
			<b>مطلوبات متداولة</b>
5,544,203	<b>2,540,617</b>	15	دائنون ومصاريف مستحقة
811,622	<b>246,186</b>	9	مستحق إلى أطراف ذات صلة
2,500,000	<b>1,500,000</b>	16	تمويل من الغير
8,855,825	<b>4,286,803</b>		
			<b>مطلوبات غير متداولة</b>
27,998,792	<b>20,687,917</b>	17	عملاء دفعات مقدمة
140,843	<b>270,760</b>		مكافأة نهاية الخدمة
28,139,635	<b>20,958,677</b>		
36,995,460	<b>25,245,480</b>		<b>مجموع المطلوبات</b>
			<b>حقوق الملكية</b>
71,500,000	<b>43,043,000</b>	18	رأس المال
1,969,119	<b>65,559</b>	19	إحتياطي قانوني
1,707,943	<b>65,559</b>	20	إحتياطي اختياري
(1,238)	<b>3,712</b>		إحتياطي التغير في القيمة العادلة
(8,005,168)	<b>(23,861,485)</b>		إحتياطي ترجمة عملات أجنبية
(32,306,342)	<b>464,517</b>		أرباح/(خسائر) مرحلة
34,864,314	<b>19,780,862</b>		<b>مجموع حقوق الملكية العائد لمساهمي الشركة الأم</b>
11,365,886	<b>4,864,437</b>	5	حصص غير مسيطرة
46,230,200	<b>24,645,299</b>		<b>مجموع حقوق الملكية</b>
83,225,660	<b>49,890,779</b>		<b>مجموع المطلوبات وحقوق الملكية</b>



عندر السيد جاد  
نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي



عدنان عبد الوهاب النصف  
رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان - ب

2015	2016	ايضاح	
			<b>الاييرادات</b>
529,703	-		صافي الربح من بيع عقارات بفرض المتاجرة
90,004	130,047	7	عوائد استثمارات محتفظ بها للإستحقاق
-	18,443	8	ربح محقق من بيع إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
42,557	-		ربح غير محقق من إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
460,220	1,675,976	13	ربح من بيع عقارات استثمارية
(49,058)	510,481		ربح/(خسارة) من فروق عملات
320,122	-		ذمم دائنة انتفى الحاجة منها
279,219	271,549		إيرادات عوائد
215,033	139,913		إيرادات أخرى
1,887,800	2,746,409		
			<b>المصروفات والأعباء الأخرى</b>
(893,513)	(844,250)		تكاليف الموظفين
(461,104)	(425,075)	21	مصاريف عمومية وإدارية
-	(44,000)	10	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
-	(500,000)		أعباء تمويلية
(24,244)	(46,201)		استهلاكات
508,939	886,883		صافي ربح السنة قبل الاستقطاعات
(5,100)	(18,353)	24	زكاة
-	(6,549)	24	مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(33,378)	(25,044)		ضريبة دعم العمالة الوطنية
(10,000)	(10,000)		مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
460,461	826,937		صافي ربح السنة
			<b>صافي ربح السنة العائد لـ :</b>
417,299	767,915		مساهمي الشركة الأم
43,162	59,022		حوص غير مسيطرة
460,461	826,937		صافي ربح السنة
0.97	1.78	25	ربحية السهم العائدة لمساهمي الشركة الأم (فلس)

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المجمع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016  
«جميع المبالغ بالدينار الكويتي»

بيان - ج

2015	2016	
460,461	826,937	صافي ربح السنة
		الدخل الشامل الآخر
		بنود من المحتمل تحويلها لاحقاً إلى الربح أو الخسارة:
(14,850)	4,950	التغير في القيمة العادلة لإستثمارات متاحة للبيع
(2,185,973)	(22,416,788)	فروق ترجمة عملات أجنبية
(2,200,823)	(22,411,838)	إجمالي الخسارة الشاملة الأخرى للسنة
(1,740,362)	(21,584,901)	إجمالي الخسارة الشاملة للسنة
		إجمالي الخسارة الشاملة للسنة الخاصة بـ :
(1,143,779)	(15,083,452)	مساهمي الشركة الأم
(596,583)	(6,501,449)	حصص غير مسيطرة
(1,740,362)	(21,584,901)	إجمالي الخسارة الشاملة للسنة

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2016  
«جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك»

## بيان - د

مجموع حقوق الملكية	حصص غير مسيطرة	مجموع حقوق ملكية مساهمي الشركة الأم	(خسائر مترجمة) / أرباح مرحلة	إحتياطي ترجمة عملات اجنبية	إحتياطي التغير في القيمة العادلة	إحتياطي اختياري	إحتياطي قانوني	رأس المال	
47,970,562	11,962,469	36,008,093	(32,723,641)	(6,458,940)	13,612	1,707,943	1,969,119	71,500,000	الرصيد في 1 يناير 2015
460,461	43,162	417,299	417,299	-	-	-	-	-	صافي ربح السنة
(2,200,823)	(639,745)	(1,561,078)	-	(1,546,228)	(14,850)	-	-	-	إجمالي الخسارة الشاملة الأخرى للسنة
(1,740,362)	(596,583)	(1,143,779)	417,299	(1,546,228)	(14,850)	-	-	-	إجمالي الخسارة الشاملة للسنة
46,230,200	11,365,886	34,864,314	(32,306,342)	(8,005,168)	(1,238)	1,707,943	1,969,119	71,500,000	الرصيد في 31 ديسمبر 2015
46,230,200	11,365,886	34,864,314	(32,306,342)	(8,005,168)	(1,238)	1,707,943	1,969,119	71,500,000	الرصيد في 1 يناير 2016
-	-	-	32,134,062	-	-	(1,707,943)	(1,969,119)	(28,457,000)	تخفيض رأس المال (إيضاح 18)
-	-	-	(131,118)	-	-	65,559	65,559	-	المحول للإحتياطيات
826,937	59,022	767,915	767,915	-	-	-	-	-	صافي ربح السنة
(22,411,838)	(6,560,471)	(15,851,367)	-	(15,856,317)	4,950	-	-	-	إجمالي الخسارة الشاملة الأخرى للسنة
(21,584,901)	(6,501,449)	(15,083,452)	767,915	(15,856,317)	4,950	-	-	-	إجمالي الخسارة الشاملة للسنة
24,645,299	4,864,437	19,780,862	464,517	(23,861,485)	3,712	65,559	65,559	43,043,000	الرصيد في 31 ديسمبر 2016

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان التدفقات النقدية المجمع عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2016  
«جميع المبالغ بالدينار الكويتي»

بيان - هـ

2015	2016	
		<b>الأنشطة التشغيلية</b>
460,461	<b>826,937</b>	صافي ربح السنة
		<b>تعديلات</b>
24,244	<b>46,202</b>	إستهلاكات
(529,703)	<b>-</b>	صافي الربح من بيع عقارات بغرض المتاجرة
-	<b>(18,443)</b>	ربح محقق من بيع إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(42,557)	<b>-</b>	ربح غير محقق من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(460,220)	<b>(1,675,976)</b>	ربح من بيع عقارات إستثمارية
(90,004)	<b>(130,047)</b>	عوائد استثمارات محتفظ بها للإستحقاق
-	<b>(4,994)</b>	ربح من بيع ممتلكات ومعدات
(279,219)	<b>(271,549)</b>	إيرادات عوائد
-	<b>500,000</b>	أعباء تمويلية
(320,122)	<b>-</b>	ذمم دائنة انتفى الحاجة منها
44,157	<b>129,917</b>	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
(1,192,963)	<b>(597,953)</b>	صافي الخسارة المعدلة قبل التغير في بنود رأس المال العامل
(1,983,789)	<b>-</b>	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الربح أو الخسارة
-	<b>1,651,545</b>	المحصل من بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الربح أو الخسارة
(2,523,574)	<b>(1,671,692)</b>	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
510,000	<b>-</b>	المحصل من بيع عقارات بغرض المتاجرة
710,000	<b>2,000,000</b>	المحصل من بيع عقارات استثمارية
2,567,798	<b>(3,003,586)</b>	دائنون ومصاريف مستحقة
611,605	<b>(574,617)</b>	أطراف ذات صلة (بالصافي)
13,851,090	<b>15,781,452</b>	عملاء دفعات مقدمة
12,550,167	<b>13,585,149</b>	<b>صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية</b>
		<b>الأنشطة الإستثمارية</b>
(7,915,680)	<b>(6,346,782)</b>	المدفوع لشراء إستثمارات محتفظ بها للإستحقاق
3,880,900	<b>9,622,038</b>	المحصل من بيع إستثمارات محتفظ بها للإستحقاق
(67,916)	<b>-</b>	إستثمار في شركة زميلة
277,708	<b>271,549</b>	إيرادات عوائد مستلمة
(8,776,796)	<b>(12,686,834)</b>	مشروعات قيد التطوير
(180,205)	<b>(41,735)</b>	المدفوع لشراء ممتلكات ومعدات
-	<b>11,520</b>	المحصل من بيع ممتلكات ومعدات
(12,781,989)	<b>(9,170,244)</b>	<b>صافي النقد المستخدم في الأنشطة الإستثمارية</b>
		<b>الأنشطة التمويلية</b>
-	<b>(500,000)</b>	أعباء تمويلية مدفوعة
-	<b>(500,000)</b>	<b>صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية</b>
(985,928)	<b>(6,164,837)</b>	<b>احتياطي ترجمة عملات اجنبية</b>
(1,217,750)	<b>(2,249,932)</b>	صافي النقص في النقد والنقد المعادل
8,048,170	<b>6,830,420</b>	النقد والنقد المعادل في اول السنة
6,830,420	<b>4,580,488</b>	النقد والنقد المعادل في نهاية السنة (إيضاح 6)

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

## 1- تأسيس الشركة ونشاطها

تأسست شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع. في الكويت بموجب عقد التأسيس والنظام الأساسي 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. (قابضة) بتاريخ 5 يونيو 2005. تم إدراج الشركة الأم في سوق الكويت للأوراق المالية بتاريخ 23 فبراير 2009. تمارس الشركة الأم جميع الأنشطة وفقاً لتعاليم الشريعة الإسلامية السمحاء. الأنشطة الرئيسية التي تأسست من أجلها الشركة الأم القيام بما يلي:

- 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 بنوعيتها وإدارتها وإقراضها وكفالتها لدى الغير.
- 2- إقراض الشركات التي تملك فيها أسهما وكفالتها لدى الغير وفي هذه الحالة يتعين 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 وتأجيرها لشركات أخرى لاستغلالها سواء في داخل الكويت أو خارجها.
- 4- تملك المنقولات والعقارات اللازمة لمباشرة 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.

عنوان الشركة الأم المسجل هو ص.ب. 26131 الصفاة - الرمز البريدي 13121 - الكويت.

تم التصريح بإصدار البيانات المالية المجمعة بناءً على إجتماع مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 23 مارس 2017 وهي خاضعة لموافقة المساهمين في الجمعية العمومية للشركة الأم.

## 2- تطبيق المعايير المحاسبية الجديدة والمعدلة

(2/1) التعديلات على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية والتي تسري إلزامياً على السنة المالية الحالية:

خلال السنة الحالية أصبح تطبيق التعديلات التالية إلزامياً على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRSs) والصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB) والتي تسري على الفترة المحاسبية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2016 وهي كما يلي:

- ♦ التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 10,12 ومعيار المحاسبة الدولي رقم 28 الكيانات الإستثمارية: تطبيق الاستثناء من التجميع (يسري للفترة المالية السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2016)

توضح التعديلات بأن الاستثناء من عملية تجميع البيانات المالية ينطبق على الشركة الأم التي تكون تابعة لشركة استثمارية حتى لو كانت الشركة الإستثمارية تقيس كل شركاتها التابعة بالقيمة العادلة طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 10.

♦ **التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 11 «المحاسبة على تملك حصة في العمليات المشتركة»**

(يسرى على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2016 مع السماح بالتطبيق المبكر لها)  
التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 11 تقدم الإرشادات اللازمة بشأن كيفية محاسبة إقتناء العمليات المشتركة والتي تشكل عملاً على النحو المحدد في المعيار الدولي رقم 3 «إندماج الأعمال». كما أنه على مشغل العمل المشترك الإفصاح عن المعلومات ذات الصلة والتي يقتضيها المعيار الدولي رقم 3 وغيره من المعايير الخاصة بإندماج الأعمال.

♦ **التعديلات على معايير المحاسبة الدولية رقم 16 ورقم 38 «توضيح الطرق المقبولة لكل من الإستهلاك والإطفاء»**

(يسرى على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2016 مع السماح بالتطبيق المبكر لها)  
إن التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 16 يمنع المنشأة من استهلاك الممتلكات والمصانع والمعدات باستخدام طريقة مبنية على أساس الإيرادات. وتقدم التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 38 إفتراضاً قابلاً للنقض بأن الإيرادات لا تعتبر أساساً مناسباً يمكن الإعتماد عليه في إطفاء الموجودات غير الملموسة.

♦ **التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 27 «البيانات المالية المنفصلة»**

(يسرى على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2016 مع السماح بالتطبيق المبكر لها)  
يسمح التعديل للمنشأة بالمحاسبة على استثمارها في الشركات التابعة والترتيبات المشتركة والشركات الزميلة في البيانات المالية المنفصلة:

- على أساس التكلفة أو
- طبقاً للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 9 أو
- باستخدام طريقة حقوق الملكية.

كما وضح بأن المنشأة الأم عندما تتوقف أو تصبح منشأة استثمارية، يجب عليها المحاسبة عن التغير من تاريخ حدوث التغير في الحالة.

(2/2) **المعايير الجديدة أو المعدلة الصادرة وغير سارية المفعول بعد:**

لم تقم المجموعة بتطبيق المعايير الجديدة أو المعدلة التالية الصادرة ولم يصبح تطبيقها الزامياً بعد:

♦ **التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 2 «تصنيف وقياس معاملات الدفع على أساس الأسهم»**

(يسرى على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018)



♦ المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 9 «الأدوات المالية»

(يسرى على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018 مع السماح بالتطبيق المبكر لها)  
صدر المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 9 في نوفمبر 2009 والذي قدم متطلبات جديدة تتعلق بتصنيف وقياس الموجودات المالية. ولاحقاً تم تعديل المعيار في أكتوبر 2010 ليتضمن المتطلبات اللازمة لتصنيف وقياس المطلوبات المالية وكذلك عدم الاعتراف. كما خضع المعيار أيضاً للتعديل في نوفمبر 2013 فأصبح يشمل المتطلبات الجديدة لمحاسبة التحوط العامة.

تم إطلاق آخر نسخة منقحة من المعيار رقم 9 في يوليو 2014، والذي أضاف نموذج الإنخفاض الجديد للخسائر المتوقعة وقدم تعديلات محدودة على متطلبات التصنيف والقياس بتقديم القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (FVTOCI) كقوة قياس لبعض أدوات الدين البسيطة وتوجيهات إضافية بشأن كيفية تطبيق نموذج الأعمال وخصائص اختبار التدفقات النقدية التعاقدية. إن النسخة النهائية تحل محل جميع الإصدارات السابقة للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 9 ويحل محل معيار المحاسبة الدولي رقم 39. إن الشركة في إطار تقييم الأثر على البيانات المالية المجمعة.

♦ المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 14 «الحسابات التنظيمية المؤجلة»

(يسرى على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يوليو 2016)

هذا المعيار يطبق فقط على الشركات التي تبني المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية للمرة الأولى. صمم هذا المعيار لتوفير حل قصير الأجل للمنشآت ذات الأسعار المقننة التي لم تطبق بعد المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

♦ المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 15 «إيرادات عقود العملاء»

(يسرى على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018 مع السماح بالتطبيق المبكر لها)  
تم إطلاق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 15 في مايو 2014 والذي قدم نموذجاً شاملاً للمنشآت بحيث يتم استخدامه في محاسبة الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء. إن المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 15 سوف يحل محل الإرشادات الحالية والخاصة بتسجيل الإيرادات بما في ذلك معيار المحاسبة الدولي رقم 18 «الإيرادات» ومعيار المحاسبة الدولي رقم 11 «عقود الإنشاء» والتفسيرات ذات الصلة وذلك عند دخوله حيز التطبيق. يقدم المعيار منهجية تستند على خمس خطوات لتسجيل الإيرادات ليتم تطبيقها على جميع العقود المبرمة مع العملاء.

♦ المعيار الدولي للتقارير المالية 16 «التأجير»

(يسري على الفترات المالية السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2019)

يقدم المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 نموذج شامل لتحديد ترتيبات التأجير ومعالجتها بالبيانات المالية لكل من المؤجر والمستأجر.

#### ♦ التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 7 «الإفصاح المبدئي»

(يسري على الفترات المالية السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2017)

تتطلب التعديلات من الشركة أن تقدم إفصاحات تمكن مستخدمي البيانات المالية من تقييم التغيرات في الالتزامات الناشئة عن الأنشطة التمويلية شاملة كل من التغيرات الناشئة عن التدفقات النقدية وغير النقدية. إن التعديلات لا تقدم نموذجاً محدداً للإفصاح عن الأنشطة التمويلية ولكن على أية حال فإن الشركة يمكنها أن تلبى الغرض من الإفصاح بتقديم تسوية بين الأرصدة الافتتاحية والختامية للالتزامات الناشئة عن الأنشطة التمويلية بقائمة المركز المالي.

وتتوقع الإدارة أن يتم تطبيق المعايير الجديدة التي تتعلق بالبيانات المالية المجمعة للمجموعة للفترة التي تبدأ في أو بعد التاريخ الفعلي لسريان هذه المعايير. كما أن بعض هذه المعايير الجديدة والتي تم إصدارها وليس لها علاقة بأنشطة المجموعة، من المتوقع أن لا يكون لها تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

### 3- السياسات المحاسبية الهامة

#### 3/1 أسس إعداد البيانات المالية المجمعة

- يتم إعداد هذه البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRS) الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB) والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسير المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRIC) والمطبقة في دولة الكويت ومتطلبات قانون الشركات في الكويت.
- صدر قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 بتاريخ 24 يناير 2016 («القانون الجديد») وتم نشره في الجريدة الرسمية بتاريخ 1 فبراير 2016 والذي بموجبه تم إلغاء قانون الشركات رقم 25 لسنة 2012 وتعديلاته اللاحقة («القانون السابق») وعلى أن يتم تطبيق القانون الجديد اعتباراً من 26 نوفمبر 2012. بتاريخ 12 يوليو 2016 صدرت اللائحة التنفيذية وتم نشرها في الجريدة الرسمية بتاريخ 17 يوليو 2016.

#### 3/2 التعرف المحاسبي

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

#### 3/3 أسس التجميع

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة (يشار إليهما مجتمعين بـ «المجموعة») كما هو موضح في إيضاح رقم 4.

إن الشركات التابعة هي تلك الشركات التي تسيطر عليها الشركة الأم، وتكون السيطرة قائمة عندما يكون لدى الشركة الأم القدرة بشكل مباشر أو غير مباشر على التحكم في السياسات المالية والتشغيلية والحصول على المنافع من أنشطتها.

- تتحقق سيطرة الشركة الأم عندما:
- تتم السيطرة على الشركة المستثمر بها.
- التعرض لعائدات متغيرة أو تملك حقوق بها نتيجة مشاركتها في الشركة المستثمر بها.
- تكون لها القدرة على استخدام سلطتها لتؤثر على عائداتها.
- في حالة عدم امتلاك الشركة الأم الأغلبية في حقوق التصويت في الشركة المستثمر بها، فإن الشركة الأم تأخذ بعين الاعتبار حقائق وعوامل أخرى في تقييم السيطرة والتي تتضمن:
- ترتيب تعاقدى بين الشركة الأم ومالكي أصوات آخرين.
- حقوق ناتجة من ترتيبات تعاقدية أخرى.
- حقوق تصويت الشركة الأم.
- حقوق تصويت محتملة.

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.

يتم إظهار الحصص غير المسيطرة من صافى موجودات الشركات التابعة المجمعة في بند مستقل في حقوق الملكية للمجموعة. إن الحصص غير المسيطرة تتكون من تلك الحصة في تاريخ بدء دمج الأعمال ونصيبها في التغير في حقوق الملكية منذ تاريخ الشراء. يتم تحديد الأرباح والخسائر العائدة لمالكي الشركة الأم والحصص غير المسيطرة بحسب نسبة حصص ملكيتهم حتى لو نتج عن ذلك عجز في رصيد الحصص غير المسيطرة.

- عند حدوث تغير في ملكية الشركة التابعة دون فقدان السيطرة فإنه يتم المحاسبة عن هذه المعاملة ضمن حقوق الملكية. أما في حالة فقدان السيطرة نتيجة تغير في الملكية فإنه يتم:
- إلغاء الاعتراف بأصول وإلتزامات الشركة التابعة من بيان المركز المالي (ويشمل ذلك الشهرة).
- الاعتراف بأي استثمار محتفظ به في الشركة التابعة بقيمتها العادلة عند فقدان السيطرة.
- إلغاء حقوق الحصص غير المسيطرة.
- الاعتراف بالربح أو الخسارة المرتبطة بفقدان السيطرة في بيان الربح أو الخسارة المجمع.

#### 3/4 دمج الأعمال والشهرة

يتم المحاسبة عن عمليات الدمج للشركات التابعة والأعمال باستخدام طريقة الشراء. يتم قياس تكلفة دمج الأعمال بمجموع القيم العادلة (بتاريخ التبادل) للموجودات التي يتم الحصول عليها والمطلوبات التي يتم تكبدها أو أخذها وأدوات حقوق الملكية التي تم إصدارها من قبل الشركة كمقابل للسيطرة على الشركة التي يتم امتلاكها بالإضافة إلى التكاليف التي يمكن تخصيصها مباشرة لعملية دمج الأعمال. إن الموجودات والمطلوبات والالتزامات الطارئة التي تحقق شروط الاعتراف بها وفقاً للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 3 «دمج الأعمال» يتم إثباتها بالقيمة العادلة بتاريخ الإمتلاك.

يتم الاعتراف بالشهرة الناتجة عن الإمتلاك كأصل وتقاس مبدئياً بالتكلفة وتمثل الزيادة في تكلفة

دمج الأعمال عن حصة الشركة في صافي القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات والالتزامات الطارئة المحددة المعترف بها، وفيما لو زادت حصة الشركة في صافي القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات والالتزامات الطارئة المحددة للمجموعة المملوكة، وذلك بعد إعادة تقديرها، عن تكلفة الإمتلاك، فإنه يتم الاعتراف بالزيادة في الحال في بيان الربح أو الخسارة المجمع.

لأهداف اختبار الإنخفاض في القيمة يتم توزيع الشهرة على كل الوحدات المولدة للنقد الخاصة بالمجموعة التي يتوقع أن تستفيد من مزايا الدمج. يتم اختبار الوحدات المولدة للنقد التي وزعت عليها الشهرة لتحديد الإنخفاض في قيمتها سنوياً أو غالباً عندما يكون هناك دليل على إنخفاض قيمة الوحدة. إذا كانت القيمة القابلة للإسترداد للوحدة المولدة للنقد أقل من القيمة الدفترية لها فإنه يتم تخصيص خسارة الإنخفاض في القيمة مبدئياً لتخفيض القيمة الدفترية لشهرة الوحدة ومن ثم تخفيض الموجودات الأخرى للوحدة تناسبياً على أساس نسبة القيمة الدفترية لكل أصل في الوحدة.

### 3/5 الأدوات المالية

#### التصنيف

يعتمد التصنيف على الغرض من اقتناء الإستثمار. تقوم الإدارة بتحديد هذا التصنيف عند الاعتراف المبدئي بالأداة المالية ويتم إعادة النظر في هذا التصنيف عند إعداد البيانات المالية المجمعة. قامت المجموعة بتصنيف أدواتها المالية كما يلي:

#### مدينون

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

#### موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

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

#### موجودات مالية متاحة 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 الى سيولة أو عند التغير في معدلات الربح.

#### موجودات مالية محتفظ بها للإستحقاق

يتم تصنيف الموجودات المالية غير المشتقة ذات المدفوعات الثابتة والمحددة والإستحقاقات الثابتة كمحتفظ بها حتى الإستحقاق عندما يتوفر لدى المجموعة النية والقدرة على الاحتفاظ بهذه الموجودات المالية للإستحقاق.

بعد الاستثمار المبدئي، تدرج الموجودات المالية المحتفظ بها للإستحقاق بالتكلفة المطفأة بإستخدام

طريقة معدل الفائدة الفعلية ناقصاً خسائر الإنخفاض في القيمة، (إن وجدت). يتم الأخذ بالحسبان أي علاوة أو خصم عند الحيازة وتتضمن تكاليف المعاملة والأتعاب والتي تمثل جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلية.

#### دائنون

يظهر الدائنون بالتكلفة، ويتمثل في الأرصدة المستحقة على المجموعة مقابل تقديم خدمات أو توريد بضائع سواء تم إصدار فواتير بها أم لم يتم.

#### التحقق وعدم التحقق

يتحقق الأصل المالي أو الإلتزام المالي عندما تصبح المجموعة طرفاً في الشروط التعاقدية للأداة المالية. كما لا يتحقق أصل (بالكامل أو جزء منه):

- (1) عندما تنتهي الحقوق التعاقدية في التدفقات النقدية من الأصل المالي أو
- (2) عندما تقوم المجموعة بتحويل كافة مخاطر ومزايا الملكية أو
- (3) عندما لا تقوم بتحويل أو الاحتفاظ بكافة مخاطر ومزايا الملكية ولم يعد لها سيطرة على الأصل أو جزء منه.

ولا يتحقق الإلتزام عند الإعفاء من الإلتزام المحدد بموجب العقد أو عند إلغائه أو انتهاء صلاحيته.

#### القياس

يتم قياس جميع الموجودات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة مضافاً إليها تكاليف المعاملة بخلاف الإستثمارات المالية المبوبة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. حيث يتم إدراج تكاليف المعاملة المتعلقة بها في بيان الربح أو الخسارة المجمع.

لاحقاً يتم إعادة قياس الموجودات المتاحة للبيع والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بقيمتها العادلة. ويتم إثبات المدينين بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

يتم إثبات الأرباح والخسائر المحققة وغير المحققة والنتيجة عن التغير في القيمة العادلة للموجودات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في بيان الربح أو الخسارة المجمع في الفترة التي ظهرت خلالها تلك التغيرات. ويتم إثبات التغيرات في القيمة العادلة للإستثمارات المتاحة للبيع في حقوق الملكية مباشرة. عند بيع الإستثمارات المتاحة للبيع أو عند وجود إنخفاض في القيمة يتم تحويل المبالغ المعترف بها في حقوق الملكية إلى بيان الربح أو الخسارة المجمع.

#### القيمة العادلة

يتم تحديد القيمة العادلة للأدوات المالية التي يتم تداولها في سوق مالي منظم، طبقاً لسعر آخر أمر شراء معلن.

بالنسبة للإستثمارات غير المسعرة، فيتم تحديد قيمتها العادلة بالرجوع إلى القيمة السوقية للإستثمارات المشابهة أو بالاعتماد على التدفقات النقدية المخصومة المتوقعة بعد تعديلها لكي تعكس الظروف المحددة للشركة المصدرة. إن الإستثمارات المتاحة للبيع التي لا يمكن تحديد قيمتها العادلة يتم إثباتها بالتكلفة ناقصاً الإنخفاض في القيمة.

### الإنخفاض في القيمة

تقوم المجموعة بتاريخ كل بيان مركز مالي المجمع بتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي على إنخفاض أصل محدد أو مجموعة أصول متشابهة. في حالة الإستثمارات في أدوات ملكية المصنفة كإستثمارات متاحة للبيع فإن الإنخفاض الدائم أو الهام في قيمة تلك الإستثمارات يتم أخذه في الاعتبار عند تحديد ما إذا كان هناك مؤشرات على وجود إنخفاض في القيمة. وفي حالة وجود دليل على ذلك الإنخفاض فإن إجمالي الخسائر المتراكمة يتم قياسها بالفرق بين تكلفة الاقتناء والقيمة العادلة ناقصاً خسائر الإنخفاض في القيمة المعترف بها في سنوات سابقة، ويتم تحويلها من حقوق الملكية إلى بيان الربح أو الخسارة المجمع. إن خسائر الإنخفاض في القيمة في أدوات مالية تمثل حقوق ملكية لا يتم عكسها مرة أخرى على بيان الربح أو الخسارة المجمع.

يتم تكوين مخصص محدد للإنخفاض في القيمة لمواجهة خطر الائتمان بالنسبة للمدينون وذلك عند وجود دليل موضوعي للمجموعة 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 إستبعاد المبالغ القابلة للاسترداد للكفالات والضمانات مخصصة بناءً على معدل الفائدة الفعلي عند بدء العقد. يتم الاعتراف بقيمة ذلك المخصص في بيان الربح أو الخسارة المجمع.

### (3/6) عقارات إستثمارية

تدرج الأراضي والعقارات التي تحتفظ بها المجموعة بغرض تحقيق نمو رأسمالي أو بغرض تأجيرها للغير ضمن العقارات الإستثمارية. يتم إثبات تلك الأراضي والعقارات عند إقتناؤها بالتكلفة، ويتم إعادة قياسها بالقيمة العادلة التي يتم تحديدها بالقيمة السوقية التي تحدد سنوياً بواسطة مقيم مستقل، وتدرج أرباح وخسائر التقييم في بيان الربح أو الخسارة المجمع.

### (3/7) عقارات بغرض المتاجرة

يتم تبويب الأراضي والعقارات التي تم اقتنائها لبيعها كأراضي وعقارات بغرض المتاجرة. يتم إثبات تلك الأراضي بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للاسترداد أيهما اقل. إن صافي القيمة القابلة للاسترداد هي قيمة سعر البيع المقدر مطروحاً منه تكاليف بيعها المقدرة.

### (3/8) مشروعات قيد التطوير

تدرج المشروعات قيد التطوير بالتكلفة حيث تهدف المجموعة إلى تحويل هذه المشروعات بعد إنتهاء التطوير إلى عقارات بغرض المتاجرة. إن التكاليف هي تلك المصروفات المتكبدة حتى يصبح كل عقار في وضعه الحالي بما في ذلك تكاليف التمويل المقررة. يتم مراجعة قيمة العقارات بتاريخ المركز المالي المجمع لتحديد فيما إذا يوجد مؤشرات للإنخفاض في القيمة، ليتم إستدراكها في البيانات المالية المجمعة.

### (3/9) ممتلكات ومعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وتقوم الإدارة بمراجعة القيمة الاستردادية للموجودات الثابتة بتاريخ البيانات المالية المجمعة. وإذا انخفضت القيمة الاستردادية للممتلكات والمعدات عن القيمة الدفترية يتم تخفيض القيمة الدفترية الى القيمة الاستردادية في الحال وإذا تغيرت الأعمار الإنتاجية عن الأعمار المقدرة لها فإنه يتم تغيير الأعمار الإنتاجية بشكل مستقبلي بدون أثر رجعي.



تستهلك الممتلكات والمعدات بطريقة القسط الثابت لتخفيض قيمة الممتلكات والمعدات الى القيمة التخريدية لها على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة لها كالتالي:

معدات	5 سنوات
أثاث وديكورات	2-5 سنوات
سيارات	5 سنوات
اجهزة اتصال	2 سنوات
كمبيوترات وآلات مكتبية	2-3 سنوات

### 3/10) انخفاض قيمة الموجودات الملموسة وغير الملموسة

يتم عمل تقييم بتاريخ كل مركز مالي للمبالغ المرحلة لموجودات المجموعة الملموسة وغير الملموسة لتحديد ما إذا كان هناك دليل إيجابي على أن هذه الموجودات قد انخفضت قيمتها المرحلة. فإذا ما توفر مثل ذلك الدليل، يتم ادراج أى خسائر من انخفاض القيمة في بيان الربح أو الخسارة مباشرة. يعرف مبلغ الانخفاض بأنه الفرق بين المبالغ المرحلة لموجودات والمبلغ القابل للاسترداد من الموجودات. أما المبلغ القابل للاسترداد فيعرف بأنه وحدة توليد النقد أو القيمة المستعملة أيهما أعلى مطروحاً منها تكلفة البيع والقيمة المستعملة. وتعرف القيمة المستعملة بأنها التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة مخصومة بسعر خصم مناسب.

يتم عكس خسارة الانخفاض المعترف بها للموجودات في السنوات السابقة، باستثناء الشهرة، إذا كان هناك تغير في التقديرات المستخدمة لتحديد مبلغ الموجودات القابل للاسترداد منذ الاعتراف بآخر خسارة في انخفاض القيمة. يجب أن لايزيد المبلغ المرحل المراد زيادته على الموجودات بسبب عكس خسارة انخفاض القيمة عن المبلغ المرحل الذي كان سيحدد (ناقصاً الاطفاء أو الاستهلاك) فيما لو أنه لم يتم الاعتراف بأية خسارة في انخفاض القيمة في السنوات السابقة.

### 3/11) نقد ونقد معادل

يتمثل النقد والنقد المعادل لغايات إعداد بيان التدفقات النقدية في النقد في الصندوق ولدى البنوك وكذلك الودائع البنكية قصيرة الأجل التي تستحق خلال فترة لا تتجاوز ثلاثة شهور من تاريخ الإيداع.

### 3/12) تحقق الإيراد

- يدرج ربح بيع الإستثمارات في اوراق مالية بالفرق بين صافي حصيللة المبيعات النقدية والقيمة المدرجة للإستثمار المباع.
- يتحقق الربح من بيع عقارات بغرض المتاجرة وعقارات إستثمارية في بيان الدخل عندما يتم تحويل الاخطار الرئيسية وملكية العقار للمشتري وعندما لا يوجد أي شك هام فيما يتعلق بالتعويض الخاص ببيع العقارات والتكاليف التي قد تتكبد احتمال وجود مردودات لهذه العقارات.
- يتم اثبات إيراد توزيعات أرباح الأسهم عندما يثبت الحق في استلام تلك الإيرادات.
- تحتسب بنود الإيرادات الأخرى عند أكتسابها في الوقت الذي يتم فيه تقديم الخدمات المتعلقة بها و/أو على أساس شروط الاتفاق التعاقدية لكل نشاط.

### (3/13) مكافأة نهاية الخدمة

تقوم المجموعة وفقاً لقانون العمل في القطاع الأهلي بسداد مبالغ العاملين عند ترك الخدمة وفقاً لخطة مزايا محددة، ويتم سداد تلك المبالغ دفعة واحدة عند نهاية خدمة العاملين.

إن هذا الالتزام غير ممول ويتم حسابه على أساس المبلغ المستحق بافتراض وقوع كامل الالتزام كنتيجة لإنهاء خدمة العاملين في تاريخ بيان المركز المالي وتتوقع الإدارة أن ينتج عن هذه الطريقة تقديراً مناسباً للقيمة الحالية لهذا الالتزام.

### (3/14) تمويل من الغير

يتم الاعتراف المبدئي بها 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 الربح أو الخسارة المجمع على مدار فترة عقود التمويل باستخدام طريقة معدل التكلفة الفعلي.

### (3/15) مخصصات

تثبت المخصصات في بيان المركز المالي المجمع 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 بخضم التدفقات النقدية المستقبلية إلى الحد الذي يعكس تقديرات السوق الحالية للقيمة الزمنية للمال والمخاطر المحددة للالتزام.

### (3/16) ترجمة العملات الأجنبية

#### المعاملات والأرصدة

تمسك الشركة الأم دفاترها بالدينار الكويتي، ويتم ترجمة المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية باستخدام أسعار الصرف السارية في تاريخ المعاملة، يتم ترجمة الموجودات والمطلوبات ذات الطبيعة النقدية بالعملات الأجنبية في تاريخ بيان المركز المالي المجمع باستخدام أسعار الصرف السارية في ذلك التاريخ، ويتم إدراج فروق العملة الناتجة في بيان الربح أو الخسارة. وتعتبر فروق العملة الناتجة من ترجمة 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 المجموعة. وبناءً عليه، يتم ترجمة موجودات ومطلوبات تلك الشركات إلى الدينار الكويتي باستخدام أسعار الصرف السارية في تاريخ بيان المركز المالي المجمع، كما يتم ترجمة بنود الإيرادات والمصروفات باستخدام متوسط أسعار الصرف الجارية خلال العام. ويتم إدراج فروق العملة الناتجة ضمن حقوق الملكية مباشرة في حساب «احتياطي ترجمة عملات أجنبية».

### (3/17) توزيعات الأرباح

يتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح كالتزام في بيان المركز المالي المجمع في الفترة التي يتم الموافقة عليها من قبل المساهمين.



### 3/18 التقارير القطاعية

القطاع هو مكون مميز من المجموعة يقدم منتجات او خدمات «قطاعات الاعمال» او يقدم منتجات وخدمات ضمن بيئة اقتصادية معينة «القطاعات الجغرافية» وتخضع لمخاطر او منافع تختلف عن القطاعات الاخرى.

### 3/19 الضرائب

#### الزكاة

يتم احتساب الزكاة وفقاً للقانون رقم 46/2006 والقرار الوزاري رقم 58/2007 والخاص بفرض زكاة على الشركات المساهمة العامة والمقفلة عن السنة بما يعادل 1% من صافي الربح قبل خصم المخصصات والإحتياطيات التي تعدها المجموعة.

#### ضريبة دعم العمالة الوطنية

يتم احتساب ضريبة دعم العمالة الوطنية وفقاً للقانون رقم 19/2000 والقرار الوزاري رقم 24/2006 والخاص بفرض ضريبة دعم العمالة الوطنية على الشركات المساهمة المدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية عن السنة بما يعادل 2.5% من صافي الربح قبل خصم المخصصات والإحتياطيات التي تعدها المجموعة.

#### مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

يتم احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1% من صافي الربح بعد إطفاء الخسائر المتراكمة وبعد إقتطاع المبلغ المحول إلى الإحتياطي القانوني للسنة.

### 3/20 الأحكام والفرضيات المحاسبية الهامة وعدم التأكد من التقديرات

ان إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية يتطلب استخدام تقديرات وإفتراضات يمكن أن تؤثر على أرصدة الموجودات والمطلوبات، والقيم التي تم الإفصاح عنها بالنسبة للموجودات والمطلوبات المحتملة في تاريخ البيانات المالية المجمعة وكذلك في قيم الإيرادات والمصروفات المسجلة خلال السنة. وقد قامت الادارة بإفتراض هذه التقديرات طبقاً لأفضل وأحدث ما توفر لديها من معلومات ومع ذلك فانه يجب أن يؤخذ في الاعتبار أن النتائج الفعلية قد تختلف عن هذه التقديرات.

#### الفرضيات المحاسبية

عند تطبيق السياسات المحاسبية، قامت المجموعة باستخدام الأحكام والتقديرات الهامة التالية بغض النظر عن تلك التي تتضمن تقديرات أخرى والتي لها أكبر الأثر على المبالغ المدرجة في البيانات المالية المجمعة.

#### تصنيف الاستثمارات

يتعين على الإدارة اتخاذ قرار بشأن حيازة استثمار معين سواء كان يجب تصنيفه كاستثمار محتفظ به للمتاجرة أو مدرج بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة أو متاح للبيع أو محتفظ بها للإستحقاق.

يعتمد تصنيف الإستثمارات كإستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة على

كيفية مراقبة الإدارة لأداء هذه الإستثمارات. في حالة عدم تصنيف هذه الإستثمارات كمحتفظ بها للمتاجرة ولكن يتوافر لها قيمة عادلة موثوق منها وكانت التغيرات في القيمة العادلة مدرجة في بيان الربح أو الخسارة في حسابات الإدارة، فإن هذه الإستثمارات تصنف كإستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. يتم تصنيف كافة الإستثمارات الأخرى كإستثمارات متاحة للبيع و محتفظ بها للإستحقاق.

#### تصنيف العقارات

عند إقتناء الأراضي، تقوم الإدارة بتصنيف هذه الأراضي في أحد البنود التالية، بناءً على نية الإدارة لإستخدام هذه الأراضي:

- مشروعات قيد التطوير
- تثبت الأراضي والعقارات بغرض التطوير بالتكلفة متضمنة مصاريف التطوير. عند الانتهاء من عملية التطوير يتم إعادة تصنيفها إلى عقارات بغرض المتاجرة.
- عقارات بغرض المتاجرة
- يتم تصنيف الأرض ضمن هذا البند إذا تم إقتنائها بغرض بيعها ضمن نطاق العمل العادي.
- عقارات إستثمارية
- يتم تصنيف الأرض ضمن هذا البند إذا تم إقتنائها بغرض تأجيرها أو بغرض زيادة قيمتها الرأسمالية أو عندما يكون الغرض من إستغلال الأرض غير محدد من قبل المجموعة.

#### تقدير الإنخفاض في قيمة الشهرة

تقوم المجموعة بدراسة مدى وجود إنخفاض في نسبة الشهرة طبقاً للسياسة المحاسبية المذكورة في إيضاح (3/4) إن القيمة الاستردادية لوحدة توليد النقد يتم إحتسابها بناءً على قيمة الاستخدام لهذه الوحدة. إن هذا الاحتساب يتطلب استخدام بعض التقديرات.

#### انخفاض قيمة الاستثمارات

تقوم المجموعة بمعاملة الاستثمارات المتاحة للبيع في أسهم كإستثمارات انخفضت قيمتها إذا كان هناك انخفاض كبير أو متواصل في القيمة العادلة بما يقل عن تكلفتها أو عندما يكون هناك دليل إيجابي آخر بوجود انخفاض في القيمة. إن عملية تحديد الانخفاض "الكبير" أو "المتواصل" تتطلب قرارات أساسية. إضافة إلى ذلك تقوم الشركة بتقييم العوامل الأخرى بما في ذلك التقلبات العادية في أسعار الأسهم بالنسبة للأسهم المسعرة والتدفقات النقدية المستقبلية وعوامل الخصم للأسهم غير المسعرة.

#### انخفاض قيمة المدينون والأرصدة المدينة الأخرى

تقوم الإدارة بتحديد مدى كفاية مخصص ديون مشكوك في تحصيلها بناءً على المراجعة الدورية للعملاء على أساس إفرادي والظروف الاقتصادية الحالية والخبرة السابقة والعوامل الأخرى ذات العلاقة.

#### عدم التأكد من التقديرات

فيما يلي الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بالأسباب المستقبلية والرئيسية الأخرى لعدم التأكد من التقديرات بتاريخ المركز المالي المجمع والتي لها أثر كبير يؤدي إلى تعديل مادي على القيمة الدفترية

للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية اللاحقة.

#### تقييم الاستثمارات غير المسعرة في أسهم

- يستند تقييم الاستثمارات في الأسهم غير المسعرة عادة إلى أحد العوامل التالية:
- معاملات حديثة في السوق بشروط تجارية بحتة.
  - القيمة العادلة الحالية لأداة أخرى مماثلة إلى حد كبير.
  - التدفقات النقدية المتوقعة مخصومة بالمعدلات الحالية المطبقة للبنود ذات شروط وسمات مخاطر مماثلة أو
  - نماذج تقييم أخرى.

إن تحديد التدفقات النقدية وعوامل الخصم للاستثمارات في أسهم غير مسعرة يتطلب تقديرات هامة. يوجد استثمارات لا يمكن للشركة أن تحدد هذه التقديرات بصورة موثوق منها. ونتيجة لذلك، فإن هذه الاستثمارات تم ادراجها بالتكلفة ناقصا انخفاض القيمة، ان وجد.

#### 4- الشركة التابعة

الملكية الفعلية			اسم الشركة	
النشاط الرئيسي	2015	2016	بلد التأسيس	
				شركة تابعة مباشرة
بيع وشراء الاراضى والعقارات	99.9 %	99.9 %	الكويت	شركة منازل للتعمير (شركة مساهمة كويتية مفضلة)
				شركة مملوكة من خلال الشركة التابعة
بيع وشراء الاراضى والعقارات	70.73 %	70.73 %	مصر	شركة منازل للتطوير العقاري (شركة مساهمة مصرية)

تم الإعتماد على بيانات مالية مدققة كما في 31 ديسمبر 2015 للشركة التابعة.

#### 5- الحصص غير المسيطرة

فيما يلي ملخص البيانات المالية للشركة المملوكة للشركة التابعة قبل إستبعاد الأرصدة والمعاملات المتبادلة:

## شركة منازل للتطوير العقاري (شركة مساهمة مصرية)

بيان المركز المالي كما في 31 ديسمبر 2016:

2015	2016	
118,966,682	39,362,837	الموجودات
80,130,042	22,741,311	المطلوبات
38,836,640	16,621,526	إجمالي حقوق الملكية
27,470,754	11,757,089	حقوق الملكية العائدة لمالكي الشركة الأم
11,365,886	4,864,437	حصص غير مسيطرة
38,836,640	16,621,526	

بيان الربح أو الخسارة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016:

2015	2016	
602,650	740,864	الإيرادات
(455,169)	(539,189)	المصاريف
147,481	201,675	صافي خسارة السنة
		العائد إلي:
104,319	142,653	مالكي الشركة الأم
43,162	59,022	حصص غير مسيطرة
147,481	201,675	

بيان التدفقات النقدية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016:

2015	2016	
5,041,190	(2,488,709)	الأنشطة التشغيلية
(6,314,625)	2,313,568	الأنشطة الإستثمارية
(1,273,435)	(175,141)	صافي النقص في النقد والنقد المعادل

## 6- نقد ونقد معادل

2015	2016	
2,449,914	3,546,129	نقد لدى البنوك
4,084,623	131,519	ودائع لأجل (تستحق خلال 3 أشهر)
295,883	902,840	شيكات تحت التحصيل
6,830,420	4,580,488	

كما في 31 ديسمبر 2016، بلغ متوسط العائد على الودائع لأجل بمعدل 9% (2015: 7.75%) سنوياً.

## 7- إستثمارات محتفظ بها للإستحقاق

2015	2016	
4,289,365	-	أذون خزانة 91 يوم
(74,760)	-	يخصم:
4,214,605	-	عوائد لم تستحق

خلال السنة، قامت الشركة التابعة « شركة منازل للتطوير العقاري - مصر » بتسييل وإسترداد أذون الخزانة بالكامل، وقد حققت عوائد خلال السنة بمبلغ 130,047 دينار كويتي تم ادراجها ضمن بيان الربح أو الخسارة المجمع.

## 8- إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

2015	2016	
2,026,346	-	إستثمار في صندوق مالي غير محلي مسعر
2,026,346	-	

خلال السنة، قامت المجموعة ببيع الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بالكامل بمبلغ 1,651,545 دينار كويتي وقد حققت ربح بمبلغ 18,443 دينار كويتي تم ادراجه في بيان الربح أو الخسارة المجمع.

## 9- معاملات مع أطراف ذات صلة

إن الأطراف ذات صلة تتمثل في المساهمين وأعضاء مجلس الإدارة والمدراء التنفيذيين وأعضاء الإدارة العليا للمجموعة وعائلاتهم والشركات التي يملكون حصصاً رئيسية فيها أو يمارسون تأثير جوهري عليها. تقوم إدارة المجموعة بتحديد شروط المعاملات والخدمات المستلمة أو المقدمة من/ إلى الأطراف ذات صلة إلى جانب المصاريف الأخرى. لا تستحق فوائد على المبالغ المستحقة من/ إلى الأطراف ذات صلة وليس لها تواريخ إستحقاق محددة. إن المعاملات مع أطراف ذات صلة خاضعة لموافقة الجمعية العمومية للمساهمين.

وتتمثل الأرصدة والمعاملات الهامة التي تتعلق بتلك الأطراف فيما يلي:

2015	2016	
		بيان المركز المالي المجمع
57,772	57,772	إستثمارات متاحة للبيع
-	9,181	مستحق من أطراف ذات صلة
811,622	246,186	مستحق إلى أطراف ذات صلة
		بيان الربح أو الخسارة المجمع
240,762	-	صافي الربح من بيع عقارات بغرض المتاجرة
437,535	445,933	رواتب ومزايا الإدارة التنفيذية
10,000	10,000	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة

## 10 - مدينون وأرصدة مدينة أخرى

2015	2016	
101,130	7,095,699	مدينون
-	(44,000)	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
101,130	7,051,699	
-	412,438	دفعات مقدمة لشراء إستثمارات
-	2,177,670	دفعات مقدمة في عمليات مشتركة
3,430,896	2,055,965	دفعات مقدمة لمقاولي المشاريع
70,894	27,895	مصاريف مدفوعة مقدماً
202,785	69,631	تأمينات مستردة
46,008	47,907	أرصدة مدينة أخرى
3,851,713	11,843,205	

إن أعمار المدينون على النحو التالي:

2015	2016	
101,130	7,051,699	خلال سنة
-	44,000	أكثر من سنة
101,130	7,095,699	

إن حركة مخصص ديون مشكوك في تحصيلها على النحو التالي:

2015	2016	
-	44,000	المحمل على السنة
-	44,000	الرصيد في نهاية السنة

بتاريخ 7 نوفمبر 2016 قامت الشركة التابعة (شركة منازل للتطوير العقاري ش.م.م - مصر) بتوقيع عقد للإستثمار في مشروع عقاري بغرض تنمية وتطوير لأرض بمساحة 450 ألف متر مربع تقريبا بشرق القاهرة مع إحدى الشركات العقارية بجمهورية مصر العربية، يتم بموجبه إلزام الشركة التابعة بسداد مبلغ 1,193,998,311 جنيه مصري وبما يعادل مبلغ 19,697,987 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2016 على فترة 5 سنوات مقابل صافي متحصلات بيع وحدات المشروع. تم سداد دفعة مقدمة بمبلغ 132,000,000 جنيه مصري بما يعادل 2,177,670 دينار كويتي تم إدراجها كدفعات مقدمة في عمليات مشتركة.

إن بنود المدينون والأرصدة المدينة الأخرى لا تتضمن موجودات واجبة التخفيض، حيث أن أقصى مبلغ يتعرض لمخاطر الإئتمان في تاريخ المركز المالي هو القيمة العادلة لكل بند من بنود الذمم المذكورة أعلاه، وترى الإدارة أن القيمة الدفترية للمدينون والأرصدة المدينة الأخرى تقارب قيمتها العادلة.

## 11- استثمار في شركة زميلة

خلال سنة 2015، ساهمت الشركة التابعة (شركة منازل للتطوير العقاري ( شركة مساهمة مصرية)) مع آخرين في تأسيس شركة زميلة ( شركة ميثاق لصناديق الاستثمار ( حيث بلغت حصة المجموعة 1,750,000 جنية مصري وبما يعادل 28,871 دينار كويتي (31 ديسمبر 2015: 67,916 دينار كويتي) بنسبة 35% من رأس مال الشركة الزميلة، ولم يتم إصدار بيانات مالية للشركة حتى تاريخ إعداد البيانات المالية المجمعة لعدم مزاوله النشاط بعد. ونتيجة لذلك، تم إدراج الإستثمار بالتكلفة.

## 12- إستثمارات متاحة للبيع

2015	2016
48,262	53,212
2,487,586	2,487,586
2,535,848	2,540,798

إستثمارات في أسهم محلية مسعرة  
إستثمارات في أسهم محلية غير مسعرة

إن الحركة على الإستثمارات المتاحة للبيع خلال السنة كما يلي:

2015	2016
2,550,698	2,535,848
(14,850)	4,950
2,535,848	2,540,798

الرصيد في بداية السنة  
التغير في القيمة العادلة

إن جميع الإستثمارات المتاحة للبيع تدار من خلال محفظة من قبل شركة متخصصة.

تم إدراج إستثمارات محلية غير مسعرة بقيمة 2,487,586 دينار كويتي (2015 : 2,487,586 دينار كويتي) بالقيمة العادلة التي تم تحديدها من قبل تقرير المحفظة والإدارة.

## 13- عقارات إستثمارية

2015	2016
8,697,324	7,643,824
(1,053,500)	(7,643,824)
7,643,824	—

الرصيد في بداية السنة  
استيعادات

تتمثل العقارات الإستثمارية في قيمة أراضي مملوكة للشركة التابعة داخل دولة الكويت.

خلال السنة، قامت المجموعة ببيع عقارات استثمارية بمبلغ 6,363,600 دينار كويتي بموجب عقد مبدئي محققة ربح بمبلغ 1,144,208 دينار كويتي تم ادراجه في بيان الربح أو الخسارة المجمع.

قامت المجموعة بتوقيع عقد بيع مبدئي لعقار استثماري بمبلغ 2,956,200 دينار كويتي المسجل بموجب عقد بيع عقار مع خيار إعادة الشراء مع بنك بمبلغ 2,500,000 دينار كويتي. تم سداد مبلغ 1,000,000 دينار كويتي بتاريخ عقد البيع على أن يتم سداد باقي المديونية بمبلغ 1,500,000 دينار كويتي بتاريخ لاحق للبيانات المالية (إيضاح 16). حققت المجموعة ربح بمبلغ 531,768 دينار كويتي وتم إدراجه في بيان الربح أو الخسارة المجمع.

## 14- مشروعات قيد التطوير

2015	2016	
49,770,174	55,816,924	الرصيد في بداية السنة
8,776,796	12,686,834	إضافات
(2,730,046)	(37,713,322)	فروق ترجمة عملات أجنبية
55,816,924	30,790,436	

تتمثل المشروعات قيد التطوير في قيمة أراضي مملوكة لشركة منازل للتطوير العقاري ش.م.م - مصر (شركة مملوكة للشركة التابعة) مضافا إليها التكلفة المنصرفة عليها لإقامة مجمعات سكنية فاخرة تشمل فيلات وقصور (مشروع ليان).

بتاريخ 14 مايو 2014 قامت الشركة التابعة "شركة منازل للتطوير العقاري (ش.م.م)" بتوقيع عقد (مشاركة تنمية وتطوير واستثمار) مع شركة لاند مارك للتنمية العقارية (ش.م.م) تم بموجبه دخول الشركة المطورة (لاند مارك) بما لها من خبرة وكفاءة في السوق العقاري المصري كمستثمر ومشارك في تنمية وتطوير مشروع ليان وملتزما بالتسويق وبيع وحدات المشروع ومتابعة تحصيل المبيعات الخاصة بالمشروع.

بموجب الاتفاق تلتزم الشركة المطورة بتنفيذ وتمويل المشروع من مصادرها الخاصة (تمويل ذاتي) ومن التحصيلات النقدية الناتجة عن بيع وحدات المشروع وذلك في حدود دراسة الجدوى المعدة سلفا للمشروع.

كذلك فإن الشركة المطورة ستشارك بنسبة 50% مع الشركة التابعة في صافي أرباح المشروع النهائية الناتجة من بيع وحداته بعد اتمامها كما ستشارك بنسبه 50% من ملكية الوحدات المبنية غير المباعة في نهاية مدة المشروع (باستثناء الوحدات خارج نطاق العقد)، في المقابل تلتزم الشركة المطورة بسداد مبلغ 1,619,411,20 جنيه مصري وبما يعادل 26,716,236 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2016 (31 ديسمبر 2015: 62,847,729 دينار كويتي) الذي يمثل قيمة أرض المشروع موضوع التطوير والمبالغ التي تم انفاقها من قبل الشركة التابعة سابقا قبل توقيع الاتفاق المذكور. وبموجب الاتفاقية مع الشركة المطورة، فإنها ستقوم بالبداية بسداد تلك المبالغ بعد مرور سنه من الانتهاء من كافة الإجراءات والموافقات مع الجهات الحكومية المختصة في جمهورية مصر العربية.

وبعد الحصول على الموافقات الهندسية الخاصة بمتطلبات العقد من الجهات الحكومية المختصة في جمهورية مصر العربية، قامت الشركة التابعة خلال الربع الأخير من السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2014 بفتح باب الحجوزات وتم تحصيل مبالغ نقدية بما يعادل 17,017,718 دينار كويتي تم ادراجها كإلتزام ضمن "عملاء دفعات مقدمة" (إيضاح 17)، وبموجب الدراسات الخاصة بالمشروع يتوقع الانتهاء من انجاز المشروع خلال فترة ثلاث سنوات.



## 15- دائنون ومصاريف مستحقة

2015	2016	
3,459,378	1,018,232	دائنون
303,507	204,687	مصاريف مستحقة
954,188	712,783	محجوز ضمان
211,302	211,302	مخصص الزكاة
78,203	10,018	مخصص ضريبة الزكاة
—	6,549	مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
241,135	190,050	مخصص ضريبة دعم العمالة الوطنية
16,000	10,000	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
280,490	176,996	أرصدة دائنة أخرى
5,544,203	2,540,617	

## 16- تمويل من الغير

إن التمويل من الغير يتمثل في التالي:

2015	2016	
2,500,000	1,500,000	وكالات دائنة
2,500,000	1,500,000	

يمثل رصيد الوكالات الدائنة القيمة المتبقية من عقد بيع عقار مع خيار إعادة الشراء مقابل نقل ملكية عقار استثماري (إيضاح 13). بتاريخ لاحق للبيانات المالية تم سداد رصيد الوكالات الدائنة.

## 17- عملاء دفعات مقدمة

يمثل رصيد عملاء دفعات مقدمة المبالغ المحصلة من مبيعات وحجوزات المشروع الخاص بالشركة التابعة "شركة منازل للتطوير العقاري ش.م.م".

2015	2016	
75,245,500	52,181,682	عملاء دفعات مقدمة
4,653,874	3,352,823	عملاء دفعات مقدمة - صيانة
79,899,374	55,534,505	إجمالي عملاء دفعات مقدمة
		(يخصم)
(597,251)	(262,396)	شيكات مرتجعة
(51,303,331)	(34,584,192)	أوراق القبض (شيكات مؤجلة)
27,998,792	20,687,917	

## 18- رأس المال

وافقت الجمعية العمومية غير العادية المنعقدة بتاريخ 5 يونيو 2016 على تخفيض رأس المال من بمبلغ 71,500,000 دينار كويتي إلى مبلغ 43,043,000 دينار كويتي من الخسائر المتراكمة (إيضاح 22). تم توثيق هذا التعديل بموجب مذكرة إدارة الشركات المساهمة رقم 55 بتاريخ 25 يوليو 2016. حدد رأس مال الشركة المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل بمبلغ 43,043,000 دينار كويتي مقسما إلى 430,430,000 سهم بقيمة إسمية 100 فلس للسهم الواحد وجميع الأسهم نقدية.

## 19- إحتياطي قانوني

وفقا لمتطلبات قانون الشركات والنظام الاساسي للشركة الأم، يتم إقتطاع 10% من صافى الربح وتحويله إلى الإحتياطي القانوني قبل خصم حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي و مكافأة أعضاء مجلس الإدارة والزكاة وضريبة دعم العمالة الوطنية وبعد إطفاء الخسائر المرحلة. ويجوز إيقاف هذا الإقتطاع إذا وصل رصيد الإحتياطي إلى 50% من رأس المال. إن هذا الإحتياطي غير قابل للتوزيع إلا في الحدود المنصوص عليها في القانون والنظام الأساسي للشركة الأم.

## 20- إحتياطي إختياري

وفقا لمتطلبات النظام الأساسي للشركة الأم، يتم إقتطاع نسبة مئوية من صافى الربح إلى الإحتياطي الإختياري يقترحها مجلس الإدارة وتوافق عليها الجمعية العامة. ويوقف بقرار من الجمعية العامة العادية بناء على إقتراح مجلس الإدارة.

## 21- مصاريف عمومية وإدارية

2015	2016	
122,679	75,384	أتعاب مهنية وإستشارات
57,160	58,574	رسوم وإشتراكات ومعاملات
16,664	2,428	رسوم حكومية
70,966	70,336	إيجارات
193,635	218,353	مصاريف متنوعة
461,104	425,075	

## 22- الجمعية العمومية السنوية

- أ- إنعقدت الجمعية العمومية العادية للشركة الأم بتاريخ 24 مايو 2016 وأقرت الأمور التالية:
  - البيانات المالية للمجموعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2015.
  - عدم توزيع أرباح على المساهمين عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2015.
  - توزيع مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 5,000 دينار كويتي عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2015.
- ب- إنعقدت الجمعية العمومية غير العادية للشركة الأم بتاريخ 5 يونيو 2016 وأقرت تخفيض رأس المال كما يلي:
  - إطفاء مبلغ 1,707,943 دينار كويتي من الإحتياطي الإختياري في الخسائر المرحلة.
  - إطفاء مبلغ 1,969,119 دينار كويتي من الإحتياطي القانوني في الخسائر المرحلة.

- إطفاء مبلغ 28,457,000 دينار كويتي من الخسائر المرحلة في رأس المال ليصبح رأس المال بمبلغ 43,043,000 دينار كويتي مقسما على عدد 430,430,000 سهم.

## 23- إقتراحات مجلس الإدارة

إقترح مجلس الإدارة للشركة الأم في جلسته المنعقدة بتاريخ 23 مارس 2017 للموافقة على البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016 ما يلي:

- عدم توزيع أرباح على المساهمين.
- توزيع مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 5,000 دينار كويتي.
- إن الاقتراحات أعلاه خاضعة لموافقة الجهات المختصة والجمعية العمومية للمساهمين.
- إقترح مجلس إدارة الشركة التابعة توزيع مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 5,000 دينار كويتي.
- إن هذا الاقتراح خاضع لموافقة الجهات المختصة والجمعية العمومية لمساهمي الشركة التابعة.

## 24- الزكاة وحصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

- زكاة:

2015	2016	عن السنة الحالية
5,100	10,018	فروق عن سنة 2013 و 2014
-	8,335	
5,100	18,353	

خلال السنة، صدر الربط الضريبي للزكاة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2013 و 2014 بفرق عن الضريبة المسجلة في السنوات السابقة بمبلغ 8,335 دينار كويتي. تمثل الزكاة المستحقة للسنة الحالية بمبلغ 10,018 دينار كويتي على الشركة التابعة.

- حصة مؤسسة التقدم العلمي:

تمثل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي المستحقة بمبلغ 6,549 دينار كويتي على الشركة التابعة.

## 25- ربحية السهم الخاصة بمساهمي الشركة الأم (فلس)

يتم احتساب ربحية السهم بقسمة صافي ربح السنة العائد لمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة كما يلي:

2015	2016	صافي ربح السنة العائد لمساهمي الشركة الأم
417,299	767,915	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة
430,430,000	430,430,000	ربحية السهم العائدة لمساهمي الشركة الأم (فلس)
0.97	1.78	

تم إعادة احتساب ربحية السهم لسنة المقارنة لإظهار تأثير تخفيض رأس المال من الخسائر المتراكمة.

## 26- الأدوات المالية وإدارة المخاطر

### أ) الأدوات المالية

#### السياسات المحاسبية الهامة

إن تفاصيل السياسات المحاسبية الهامة - متضمنة مبادئ القياس والإعتراف بالإيرادات والمصروفات - لكل فئات الموجودات والمطلوبات المالية تم الإفصاح عنها في إيضاح رقم (3) حول البيانات المالية المجمعة.

#### فئات الأدوات المالية

تم تصنيف الموجودات والمطلوبات المالية للمجموعة كما تظهر في بيان المركز المالي المجموع على النحو التالي:

#### الموجودات المالية:

2015	2016	
6,830,420	<b>4,580,488</b>	نقد ونقد معادل
4,214,605	-	إستثمارات محتفظ بها للإستحقاق
2,026,346	-	إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الربح أو الخسارة
-	<b>9,181</b>	مستحق من أطراف ذات صلة
3,851,713	<b>11,843,205</b>	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
67,619	<b>28,871</b>	إستثمار في شركة زميلة
2,535,848	<b>2,540,798</b>	إستثمارات متاحة للبيع
19,526,551	<b>19,002,543</b>	

#### المطلوبات المالية:

2015	2016	
5,544,203	<b>2,540,617</b>	دائنون ومصاريف مستحقة
811,622	<b>246,186</b>	مستحق إلى أطراف ذات صلة
2,500,000	<b>1,500,000</b>	تمويل من الغير
27,998,792	<b>20,687,917</b>	عملاء دفعات مقدمة
36,854,617	<b>24,974,720</b>	

#### 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 أسس متكافئة. وقد إستخدمت المجموعة الإفتراضات والطرق المتعارف عليها في تقدير 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 والمتداولة 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.

#### القيمة العادلة المعترف بها في بيان المركز المالي

وفقاً لمتطلبات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، تقوم المجموعة بتقديم بعض المعلومات حول الأدوات المالية المقاسة بالقيمة العادلة في بيان المركز المالي المجموع.

يوضح الجدول التالي الموجودات والمطلوبات المالية المقاسة بالقيمة العادلة ضمن بيان المركز المالي المجموع وفقاً للتسلسل الهرمي للقيمة العادلة، حيث يقوم التسلسل الهرمي بتصنيف الموجودات والمطلوبات المالية إلى ثلاثة مستويات استناداً إلى أهمية المدخلات المستخدمة في قياس القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية.

#### فيما يلي مستويات التسلسل الهرمي للقيمة العادلة:

- ♦ مستوى 1: أسعار مدرجة (غير معدلة) في أسواق نشطة لموجودات أو مطلوبات مماثلة؛
- ♦ مستوى 2: معطيات غير الأسعار المدرجة المتضمنة في مستوى 1 والتي يمكن تتبعها للموجودات أو للمطلوبات سواء بصورة مباشرة (كالأسعار) أو بصورة غير مباشرة (معطيات متعلقة بالأسعار)؛ و
- ♦ مستوى 3: معطيات للموجودات والمطلوبات التي لا تستند إلى معلومات سوقية يمكن تتبعها (معطيات غير قابلة للمراقبة).

المستوى الذي تصنف ضمنه الموجودات والمطلوبات المالية يتم تحديده بناءً على أدنى مستوى للمعطيات الهامة التي أدت إلى قياس القيمة العادلة.

وقد تم تصنيف الموجودات والمطلوبات المالية المقاسة بالقيمة العادلة في بيان المركز المالي حسب التسلسل الهرمي المستخدم لقياس القيمة العادلة كما يلي:

31 ديسمبر 2016	المستوى 1	المستوى 3	الإجمالي
إستثمارات متاحة للبيع	53,212	–	53,212
أوراق مالية مسعرة	–	2,487,586	2,487,586
أوراق مالية غير مسعرة	53,212	2,487,586	2,540,798
<b>الإجمالي</b>			

31 ديسمبر 2015	المستوى 1	المستوى 3	الإجمالي
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة			
صندوق مالي مسعر	2,026,346	-	2,026,346
استثمارات متاحة للبيع			
أوراق مالية مسعرة	48,262	-	48,262
أوراق مالية غير مسعرة	-	2,487,586	2,487,586
الإجمالي	2,074,608	2,487,586	4,562,194

#### ب) إدارة المخاطر المالية

تستخدم المجموعة الأدوات المالية مما يعرضها للمخاطر المالية مثل مخاطر الائتمان 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:

#### ♦ مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان في خطر احتمال عدم قدرة أحد اطراف الإدارة المالية على الوفاء بالتزاماته مسبباً خسارة مالية للطرف الآخر. إن الموجودات المالية والتي تعرض المجموعة بشكل رئيسي لمخاطر الائتمان، تتمثل بشكل رئيسي في النقد لدى البنوك والمدينون. تم إيداع النقد لدى عدة مؤسسات مالية وبنوك محلية لتجاوز تركيز الائتمان في بنك واحد. إن مخاطر الائتمان المتعلقة بالمدينون تعتبر محدودة نتيجة لتعدد العملاء وتوزيع الائتمان على عدد كبير من العملاء.

#### ♦ مخاطر السيولة

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

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

إن أرصدة المطلوبات المفصح عنها في جدول تحليل الإستحقاقات والموجودات أدناه هي التدفقات النقدية غير المخصومة طبقاً لتواريخ التعاقد، وحيث أن تلك الأرصدة تستحق خلال فترة أقل من سنة فإن أثر الخصم يعتبر غير مادي. فيما يلي تحليل الإستحقاقات للمطلوبات:

31 ديسمبر 2016

الإجمالي	أكثر من 5 سنوات	من سنة إلى 5 سنوات	من 3 أشهر إلى سنة	المطلوبات
2,540,617	-	-	2,540,617	دائنون ومصاريف مستحقة
246,186	-	-	246,186	مستحق إلى أطراف ذات صلة
20,687,917	-	20,687,917	-	عملاء دفعات مقدمة
1,500,000	-	-	1,500,000	تمويل من الغير
270,760	203,070	67,690	-	مكافأة نهاية الخدمة
25,245,480	203,070	20,755,607	4,286,803	إجمالي المطلوبات

31 ديسمبر 2015

الإجمالي	أكثر من 5 سنوات	من سنة إلى 5 سنوات	من 3 أشهر إلى سنة	المطلوبات
5,544,203	-	-	5,544,203	دائنون ومصاريف مستحقة
811,622	-	-	811,622	مستحق إلى أطراف ذات صلة
27,998,792	-	27,998,792	-	عملاء دفعات مقدمة
2,500,000	-	-	2,500,000	تمويل من الغير
140,843	105,632	35,211	-	مكافأة نهاية الخدمة
36,995,460	105,632	28,034,003	8,855,825	إجمالي المطلوبات

♦ مخاطر السوق

تنشأ مخاطر السوق من التغير في عوامل السوق والتي تتمثل في أسعار السوق وأسعار العائد وأسعار صرف العملات الأجنبية. تقوم الإدارة بتقييم هذه المخاطر بصورة دورية لتقليل تأثيرها على الأدوات المالية للمجموعة.

مخاطر العملات الأجنبية

تنشأ مخاطر العملات الأجنبية من المعاملات بعملة أجنبية بخلاف العملة الرئيسية للمجموعة. وتقوم المجموعة بإدارة تلك المخاطر عن طريق وضع سياسات محددة للتعامل في العملات الأجنبية.

مخاطر التدفقات النقدية من معدلات العائد

تنشأ مخاطر أسعار العوائد من تقلب أسعار العوائد السوقية المرتبطة بالموجودات والمطلوبات والتي بدورها تؤثر جوهرياً على ربحية المجموعة وتدفقاتها النقدية التشغيلية.

إن المجموعة غير معرضة جوهرياً لمخاطر أسعار العوائد المرتبطة بالموجودات حيث أنها مربوطة بأسعار عوائد ثابتة كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

إن المجموعة غير معرضة جوهرياً لمخاطر أسعار العوائد حيث لا يوجد لدى المجموعة موجودات

ومطلوبات مربوطة بأسعار عوائد متقلبة كما في تاريخ المركز المالي. إن الودائع لأجل المذكورة ضمن إيضاح (رقم 6) تكتسب عوائد ثابتة وغير معرضة لمخاطر معدلات العائد.

#### مخاطر أسعار الأسهم

إن مخاطر أسعار الأسهم هي مخاطر انخفاض القيمة العادلة للأسهم نتيجة التغيرات في مستويات مؤشرات الأسهم وقيمة أسعار الأسهم المستقلة. تنشأ مخاطر الأسعار من التغيرات في القيمة العادلة للاستثمارات في أسهم والاستثمارات المدارة الأخرى.

تدير المجموعة مخاطر أسعار الأسهم عن طريق تنويع الاستثمارات حينما أمكنها من ذلك. تم تحديد حساسية المخاطر السعرية لمساهمات الملكية بناءً على افتراض تغير أسعار الأسهم في سوق الكويت للأوراق المالية بنسبة  $(\pm) 5\%$  للعامين 2016 و 2015.

إن تحاليل الحساسية أدناه قد تم تحديدها بناءً على مدى التعرض للمخاطر السعرية لمساهمات الملكية في تاريخ البيانات المالية المجمعة. 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	
2015	2016
(±) 2,413	(±) 2,661

إستثمارات متاحة للبيع

## 27- إدارة مخاطر رأس المال

إن أهداف مجلس الإدارة عند إدارة رأس المال هي:

- ♦ حماية قدرة المجموعة على الإستمرار كمنشأة ناجحة بحيث تستطيع الإستمرار في توفير العائدات للمساهمين والمنافع لأصحاب المصالح الآخرين.
- ♦ توفير عائد مناسب للمساهمين بتسعير الخدمات والمنتجات 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 الإقتصادية وخصائص المخاطر المتعلقة بالأصل. ومن أجل المحافظة على هيكل رأس المال أو تعديله، بإمكان الشركة الأم القيام بتعديل مبلغ الأرباح الذي يدفع للمساهمين أو إصدار أسهم جديدة أو بيع أصول لتخفيض الدين.

وتمشيا مع الشركات الأخرى في نفس المجال تقوم المجموعة بمتابعة رأس المال على أساس نسبة المديونية إلى حقوق الملكية ويتم احتساب هذه النسبة عن طريق صافي الديون إلى إجمالي رأس المال المعدل ويحتسب صافي الديون كإجمالي القروض بما في ذلك التسهيلات الواردة في بيان المركز المالي المجموع مخصصاً منها النقد والنقد المعادل ويشمل رأس المال المعدل جميع مكونات حقوق الملكية.

## 28- ارتباطات رأسمالية

2015	2016
21,183,343	6,683,575

مشروعات قيد التطوير



تتمثل المبالغ المدرجة أعلاه في قيمة التزام المجموعة بتكاليف إنجاز الأعمال والإنشاءات الخاصة بالوحدات المباعة خلال الفترات المدرج تواريخها أعلاه. إن المشروعات قيد التطوير تتمثل في (مشروع ليان) إحدى مشاريع شركة منازل للتطوير العقاري ش.م.م - مصر (شركة مملوكة للشركة التابعة) ويتمثل المشروع في إنشاء مجمع سكني فاخر يشمل فيلات وقصور ومراكز خدمية ومن المتوقع الإنتهاء من المشروع خلال فترة 3 سنوات.

## 29-المعلومات المالية حسب القطاعات

تمارس المجموعة نشاطها من خلال قطاعين رئيسيين:

- ♦ القطاع العقاري: يتمثل في تملك وبيع وشراء العقارات والأراضي وتطوير وإدارة أملاك الشركة وأملاك الغير العقارية والإستثمار العقاري.
  - ♦ القطاع الإستثماري: يتمثل في إستثمارات ومحافظ إستثمارية مدارة بواسطة شركات متخصصة.
- فيما يلي تحليل للمعلومات حسب القطاعات للسنة المنتهية في:

	الموجودات		النتائج		الايادات		
	2015	2016	2015	2016	2015	2016	
التوزيع الجغرافي	10,908,435	10,527,942	312,980	625,262	1,285,150	2,005,545	دولة الكويت
	118,966,682	39,362,837	147,481	201,675	602,650	740,864	جمهورية مصر العربية
	129,875,117	49,890,779	460,461	826,937	1,887,800	2,746,409	المجموع
التوزيع القطاعي	8,844,715	2,540,798	42,557	148,490	42,557	148,490	الإستثمار
	63,460,748	30,790,436	989,923	1,675,976	989,923	1,675,976	عقارات
	57,569,654	16,559,545	(572,019)	(997,529)	855,320	921,943	اخرى
	129,875,117	49,890,779	460,461	826,937	1,887,800	2,746,409	المجموع

### 30-أرقام المقارنة

تم إعادة تصنيف وتبويب أرقام المقارنة لنتناسب مع العرض للسنة الحالية، حيث تم عمل مقاصة بين أوراق القبض وعملاء دفعات مقدمة لتعكس جوهر المعاملات الناتجة من مشروع ليان - مصر.





ص.ب 26131 الصفاة 13121 الكويت  
هاتف: 22324476 (965) – فاكس 27442322 (965)  
الموقع الالكتروني: [www.manazelholding.com](http://www.manazelholding.com)