

التقرير السنوي
ANNUAL REPORT

2017

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 / 2017

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 / ناصر علي العبيد
عضو مجلس الإدارة



السيد / سامي دعيج الفهد
عضو مجلس الإدارة

بسم الله الرحمن الرحيم

تقرير هيئة 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 تبعاً، تبين للهيئة حرص الشركة على الالتزام بأحكام الشريعة الإسلامية ونقر بأن عقود وأنشطته الشركة خلال الفترة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017م، 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 2017.

الاخوة المساهمين الكرام،،،

بلغ اجمالي موجودات الشركة لعام 2017م مبلغ 61.7 مليون دينار كويتي مقارنة بعام 2016 بمبلغ 49.8 مليون دينار كويتي، ويعود سبب الارتفاع في الموجودات الى دخول شركة منازل للتطوير العقاري بجمهورية مصر العربية بمشروع جديد مما أدى إلى ارتفاع بند مشروعات قيد التطوير وذلك أدى إلى ارتفاع قيمة الموجودات المالية الخاصة بشركة منازل للتطوير العقاري - مصر (احدى الشركات التابعة) ، وبلغت الموجودات المتداولة لعام 2017 مبلغ 11.6 مليون دينار كويتي مقارنة بعام 2016 مبلغ 16.4 مليون دينار كويتي كما بلغت المطلوبات المتداولة لعام 2017 مبلغ 2.2 مليون دينار كويتي مقارنة بعام 2016 مبلغ 4.2 مليون دينار كويتي وبلغت حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم لعام 2017 مبلغ 19.6 مليون دينار كويتي مقارنة بعام 2016 والتي بلغت 19.7 مليون دينار كويتي.

بلغت اجمالي المصروفات العمومية والإدارية لعام 2017 قيمة 379 ألف دينار كويتي مقارنة بالمصروفات العمومية والإدارية لعام 2016 بقيمة 425 ألف دينار كويتي، كما بلغت خسائر مساهمي الشركة الام لعام 2017 مبلغ 454 ألف دينار كويتي مقارنة بأرباح عام 2016 البالغة 767 ألف دينار كويتي، بلغت خسارة السهم 1.06 فلس مقارنة بعام 2016 حيث بلغت ربحية السهم 1.78 فلس ، ويعمل مجلس الإدارة على خطه بدء التسليم الجزئي لمشروع الشركة التابعة بمصر " ليان " حتى تستقر أرباح الشركة خلال الأعوام القادمة.

وفي ضوء هذه النتائج فقد أوصى مجلس الإدارة للجمعية العمومية بعدم توزيع ارباح عن السنة المالية المنتهية في 31/12/2017.

اخواني الأعزاء الكرام ،،،

نوجز لكم آخر التطورات الخاصة بمشروع ليان المملوك لإحدى الشركات التابعة - شركة منازل للتطوير العقاري جمهوريه مصر العربية والمملوكة بنسبه 71 % حيث بلغت نسبه الإنجاز في أعمال الإنشاءات مايقارب 88 % ، كما تم بيع ما يقارب 89 % من وحدات المشروع بقيمة تبلغ 3.4 مليار جنيه مصري وبلغت قيمة المتحصلات النقدية من أقساط البيع خلال عام 2017 مبلغ 571 مليون جنيه مصري بما يعادل 9,665,888 دينار كويتي.

السادة المساهمين الاعزاء ،،،

نوجز لكم اهم إنجازات عام 2017 فقد قامت احدى الشركات التابعة شركة منازل للتطوير العقاري (مصر) الدخول في مشروع عقاري سكني (مشروع آريا) وتم فتح باب الحجز في المشروع ، وبلغت اجمالي قيمة المتحصلات النقدية مبلغ 127 مليون جنيه مصري.

وخلال العام 2017 قامت احدى الشركات التابعة شركة منازل للتعمير - الكويت بالاستثمار في اسهم شركة كويتية غير مدرجة بقيمة 3.7 مليون دينار كويتي وتم التخرج من تلك الأسهم مقابل عقار استثماري بقيمة 4.2 مليون دينار كويتي وتم تحقيق ربح من الصفقة بقيمة 500 الف دينار كويتي.

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 2017 تم عرضها بصورة سليمة وعادله من جميع النواحي المادية وإنها تستعرض كافة الجوانب المالية للشركة من بيانات ونتائج تشغيليه وأن البيانات المالية تم اعدادها وفق معايير المحاسبة الدولية المعتمدة.



عدنان عبدالوهاب النصف
رئيس مجلس الإدارة



شركة منازل القبضة
شركة مساهمة كويتية عامة
وشركتها التابعة
دولة الكويت

البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2017
مع
تقرير مراقب الحسابات المستقل

المحتويات

الصفحة

17-14	تقرير مراقب الحسابات المستقل
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
51-23	إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة



ص.ب: 22351 الصفاة 13084 الكويت
الشرق - مجمع دسمان - بلوك 2 - الدور التاسع
تلفون: 22414956 224246862-3/ 22464574-6 فاكس:
البريد الإلكتروني: info-kuwait@rodlme.com
www.rodlme.com

تقرير مراقب الحسابات المستقل

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

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة لشركة منازل القابضة - ش.م.ك.ع. («الشركة الأم») وشركتها التابعة (يشار إليهما مجتمعين بـ «المجموعة») والتي تتضمن بيان المركز المالي المجمع كما في 31 ديسمبر 2017 وكذلك بيان الربح أو الخسارة المجمع وبيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المجمع وبيان التدفقات النقدية المجمع وبيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع للسنة المالية المنتهية بذلك التاريخ والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة 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 2017 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 مسؤوليتنا بموجب تلك المعايير موضحة بشكل تفصيلي في قسم «مسؤوليات مدقق الحسابات عن تدقيق البيانات المالية» ضمن تقريرنا. كما أننا مستقلون عن المجموعة وفقاً لميثاق الأخلاقيات المهنية للمحاسبين المهنيين («ميثاق الأخلاقيات») الصادر عن المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات للمحاسبين. وقد التزمنا بمسؤولياتنا 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 رأيها، 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 أن مبلغ المخصص الحالي ٤٤,٠٠٠ دينار كويتي كافٍ لتغطية الذمم المدينة المشكوك في تحصيلها.

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 الإنخفاض 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 والتقرير 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 المعرفة أعلاه عندما تصبح متاحة، 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. 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 القائمين على الحوكمة مسئولين 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 مجمّع 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. نعتمد 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 مسئولين عن التوجيه 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 وعقد تأسيس الشركة الأم ونظامها الأساسي، وفي حدود المعلومات التي توافرت لدينا لم تقع خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017 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.



عبدالحسين محمد الرشيد
مراقب حسابات مرخص فئة (أ) رقم 67

Rödl الشرق الأوسط

برقان - محاسبون عالميون

14 مارس 2018

دولة الكويت

بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2017
«جميع المبالغ بالدينار الكويتي»

بيان - أ

2016	2017	إيضاح	
			موجودات
			موجودات متداولة
4,580,488	7,895,882	6	نقد ونقد معادل
9,181	40,680	7	مستحق من أطراف ذات صلة
11,843,205	3,738,350	8	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
16,432,874	11,674,912		
			موجودات غير متداولة
28,871	29,624	9	إستثمار في شركة زميلة
2,540,798	2,519,760	10	إستثمارات متاحة للبيع
-	4,200,000	11	عقارات إستثمارية
30,790,436	43,292,765	12	مشروعات قيد التطوير
97,800	60,592		ممتلكات ومعدات
33,457,905	50,102,741		
49,890,779	61,777,653		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			مطلوبات متداولة
2,540,617	1,974,757	13	دائنون ومصاريف مستحقة
246,186	249,603	7	مستحق إلى أطراف ذات صلة
1,500,000	-	14	تمويل من الغير
4,286,803	2,224,360		
			مطلوبات غير متداولة
20,687,917	34,693,136	15	عملاء دفعات مقدمة
270,760	296,255		مكافأة نهاية الخدمة
20,958,677	34,989,391		
25,245,480	37,213,751		مجموع المطلوبات
			حقوق الملكية
43,043,000	43,043,000	16	رأس المال
65,559	65,559	17	إحتياطي قانوني
65,559	65,559	18	إحتياطي اختياري
3,712	(17,326)		إحتياطي التغير في القيمة العادلة
(23,861,485)	(23,555,031)		إحتياطي ترجمة عملات أجنبية
464,517	9,594		أرباح مرحلة
19,780,862	19,611,355		مجموع حقوق الملكية العائد لمساهمي الشركة الأم
4,864,437	4,952,547	5	حصص غير مسيطرة
24,645,299	24,563,902		مجموع حقوق الملكية
49,890,779	61,777,653		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

عنتر 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 الربح أو الخسارة المجمع عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017
«جميع المبالغ بالدينار الكويتي»

بيان - ب

2016	2017	ايضاح	
			الإيرادات
130,047	-		عوائد استثمارات محتفظ بها للإستحقاق
18,443	-		ربح محقق من بيع إستثمارات بالقيمة العادلة من
-	36,000		خلال الربح أو الخسارة
-	500,000	4	إيرادات ايجارات
1,675,976	-		ربح من بيع شركة تابعة
510,481	(53,989)		ربح من بيع عقارات استثمارية
271,549	310,460		(خسارة)/ربح من فروق عملات
139,913	115,274		إيرادات عوائد
2,746,409	907,745		إيرادات أخرى
			المصروفات والأعباء الأخرى
(844,250)	(973,000)		تكاليف الموظفين
(425,075)	(379,281)	19	مصاريف عمومية وإدارية
(44,000)	-	8	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
(500,000)	-		أعباء تمويلية
(46,201)	(29,070)		استهلاكات
886,883	(473,606)		صافي (خسارة)/ربح السنة قبل الاستقطاعات
(18,353)	-		زكاة
(6,549)	-		مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(25,044)	-		ضريبة دعم العمالة الوطنية
(10,000)	(20,000)		مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
826,937	(493,606)		صافي (خسارة)/ربح السنة
			صافي (خسارة)/ربح السنة العائد لـ :
767,915	(454,923)		مساهمي الشركة الأم
59,022	(38,683)		حصص غير مسيطرة
826,937	(493,606)		صافي (خسارة)/ربح السنة
1.78	(1.06)	22	(خسارة) 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 عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017
«جميع المبالغ بالدينار الكويتي»

بيان - ج

2016	2017	
826,937	(493,606)	صافي (خسارة)/ربح السنة
		الدخل الشامل الآخر
		بنود من المحتمل تحويلها لاحقاً إلى الربح أو الخسارة:
4,950	(21,038)	التغير في القيمة العادلة لإستثمارات متاحة للبيع
(22,416,788)	433,247	فروق ترجمة عملات أجنبية
(22,411,838)	412,209	إجمالي الدخل/(الخسارة) الشاملة الأخرى للسنة
(21,584,901)	(81,397)	إجمالي الخسارة الشاملة للسنة
		إجمالي الخسارة الشاملة للسنة الخاصة بـ :
(15,083,452)	(169,507)	مساهمي الشركة الأم
(6,501,449)	88,110	حصص غير مسيطرة
(21,584,901)	(81,397)	إجمالي الخسارة الشاملة للسنة

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

بيان - د

مجموع حقوق الملكية	حصص غير مسيطرة	مجموع حقوق ملكية مساهمي الشركة الأم	(خسائر متراكمة) / أرباح مرحلة	إحتياطي ترجمة عملات اجنبية	إحتياطي التغير في القيمة العادلة	إحتياطي إختياري	إحتياطي قانوني	رأس المال	
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
-	-	-	(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) / الدخل الشامل الآخر للسنة
(21,584,901)	(6,501,449)	(15,083,452)	767,915	(15,856,317)	4,950	-	-	-	إجمالي (الخسارة)/الدخل الشامل 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 1 ديسمبر 2016
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 1 يناير 2017
(493,606)	(38,683)	(454,923)	(454,923)	-	-	-	-	-	صافي خسارة السنة
412,209	126,793	285,416	-	306,454	(21,038)	-	-	-	إجمالي الدخل/ (الخسارة) الشاملة الأخرى للسنة
(81,397)	88,110	(169,507)	(454,923)	306,454	(21,038)	-	-	-	إجمالي (الخسارة) / الدخل الشامل للسنة
24,563,902	4,952,547	19,611,355	9,594	(23,555,031)	(17,326)	65,559	65,559	43,043,000	الرصيد في 31 ديسمبر 2017

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

بيان التدفقات النقدية المجمع عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017
«جميع المبالغ بالدينار الكويتي»

بيان - هـ

2016	2017	
		الأنشطة التشغيلية
826,937	(493,606)	صافي (خسارة)/ربح السنة
		تعديلات
46,202	29,070	إستهلاكات
(18,443)	-	ربح محقق من بيع إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	(500,000)	ربح من بيع شركات تابعة
(1,675,976)	-	ربح من بيع عقارات إستثمارية
(130,047)	-	عوائد إستثمارات محتفظ بها للإستحقاق
(4,994)	-	ربح من بيع ممتلكات ومعدات
(271,549)	(310,460)	إيرادات عوائد
500,000	-	أعباء تمويلية
129,917	109,048	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
(597,953)	(1,165,948)	صافي الخسارة المعدلة قبل التغير في بنود رأس المال العامل
1,651,545	-	المحصل من بيع إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الربح أو الخسارة
(1,671,692)	5,927,185	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
2,000,000	-	المحصل من بيع عقارات إستثمارية
(3,003,586)	(565,860)	دائنون ومصاريف مستحقة
(574,617)	(28,082)	أطراف ذات صلة (بالصافي)
-	(83,553)	مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة
15,781,452	13,415,754	عملاء دفعات مقدمة
13,585,149	17,499,496	صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الإستثمارية
-	(3,700,000)	المدفوع لشراء عقارات إستثمارية
(6,346,782)	-	المدفوع لشراء إستثمارات محتفظ بها للإستحقاق
9,622,038	-	المحصل من بيع إستثمارات محتفظ بها للإستحقاق
271,549	310,460	إيرادات عوائد مستلمة
(12,686,834)	(9,478,080)	مشروعات قيد التطوير
(41,735)	(8,935)	المدفوع لشراء ممتلكات ومعدات
11,520	-	المحصل من بيع ممتلكات ومعدات
(9,170,244)	(12,876,555)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الإستثمارية
		الأنشطة التمويلية
-	(1,500,000)	تمويل من الغير
(500,000)	-	أعباء تمويلية مدفوعة
(500,000)	(1,500,000)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
(6,164,837)	192,453	احتياطي ترجمة عملات اجنبية
(2,249,932)	3,315,394	صافي الزيادة/(النقص) في النقد والنقد المعادل
6,830,420	4,580,488	النقد والنقد المعادل في اول السنة
4,580,488	7,895,882	النقد والنقد المعادل في نهاية السنة (إيضاح 6)

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017
«جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك»

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 مسئولية 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 14 مارس 2018 وهي خاضعة لموافقة المساهمين في الجمعية العمومية للشركة الام.

2- تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية «IFRSs» الجديدة والمعدلة

(2/1) معايير جديدة أو معدلة أصبحت سارية خلال السنة الحالية:

خلال السنة الحالية، قامت المجموعة بتطبيق عدد من التعديلات على المعايير (IFRSs) الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB) والتي تسري على الفترة المحاسبية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2017.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017
«جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك»

♦ التعديلات على معيار المحاسبة الدولي (IAS) رقم 7 «الإفصاحات الأولية»

تتطلب تلك التعديلات من المنشآت بأن تقدم الإفصاحات التي تمكن مستخدمي البيانات المالية المجمعة من تقييم التغيرات في الإلتزامات الناشئة عن الأنشطة التمويلية شاملة التغيرات النقدية وغير النقدية. يتم تطبيق هذه التعديلات بأثر رجعي ولا يتطلب من المنشآت عرض بيانات مقارنة للفترة السابقة عند تطبيقها لهذه التعديلات أول مرة.

♦ التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية IFRS 12 الصادرة ضمن التحسينات السنوية للمعايير

تشتمل التحسينات السنوية على تعديلات لعدد من المعايير أحد هذه التعديلات يسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2017 وهي التعديلات على معيار IFRS 12. إن المعيار الدولي للتقارير المالية «IFRS 12» لا يتطلب تقديم معلومات مالية مختصرة عن الحصص في الشركات التابعة والزميلة أو المشروعات المشتركة والتي يتم تصنيفها (أو متضمنة في مجموعة التصرف) على أنها محتفظ بها بغرض البيع. توضح التعديلات بأن ذلك هو التنازل الوحيد عن متطلبات الإفصاح اللازمة لمثل هذه الحصص طبقاً لمعيار IFRS 12. إن تطبيق هذه التعديلات ليس لها تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة حيث أنه لا توجد حصص للمجموعة في تلك المنشآت قد تم تصنيفها أو متضمنة في مجموعة تصنف على أنها معدة للبيع.

(2/2) معايير جديدة ومعدلة صدرت ولم يحن موعد تطبيقها:

لم تقم المجموعة بتطبيق المعايير الجديدة والمعدلة التالية والتي صدرت ولكنها غير سارية بعد:

الأدوات المالية	المعيار الدولي للتقارير المالية IFRS 9
الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء	المعيار الدولي للتقارير المالية IFRS 15
عقود التأجير	المعيار الدولي للتقارير المالية IFRS 16
تصنيف وقياس معاملات الدفع على أساس الأسهم	التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية IFRS 2
بيع أو المساهمة في أصل بين مستثمر وشركته	التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية IFRS 10
الزميلة أو المشروع المشترك.	ومعيار المحاسبة الدولي IAS 28
تحويلات العقارات الإستثمارية	التعديلات على معيار المحاسبة الدولي IAS 40

♦ المعيار الدولي للتقارير المالية IFRS 9: الأدوات المالية

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB) الصيغة النهائية للمعيار الدولي للتقارير المالية IFRS 9 – الأدوات المالية في يوليو 2014 ويسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018 مع السماح بالتطبيق المبكر.

يحدد المعيار الدولي للتقارير المالية IFRS 9 متطلبات التحقق والقياس للموجودات المالية والمطلوبات المالية وبعض عقود شراء أو بيع الموجودات غير المالية وانخفاض قيمة الموجودات المالية ومحاسبة التغطية. يحل هذا المعيار محل معيار المحاسبة الدولي IAS 39 الأدوات المالية: التحقق والقياس.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017
«جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك»

أ) التصنيف والقياس

إن تطبيق هذا المعيار سوف يكون له تأثير على تصنيف وقياس الموجودات المالية ولكن ليس من المتوقع أن يكون له تأثيراً جوهرياً على تصنيف وقياس المطلوبات المالية. يستند تصنيف وقياس الموجودات المالية إلى كيفية إدارتها (نموذج أنشطة المنشأة) وسمات تدفقاتها النقدية التعاقدية. تحدد هذه العوامل ما إذا كانت الموجودات المالية يتم قياسها بالتكلفة المطفأة أو وفقاً للقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أو القيمة العادلة من خلال بيان الربح أو الخسارة المجمع.

ب) انخفاض قيمة الموجودات المالية

تتطلب متطلبات انخفاض القيمة على الموجودات المالية التي يتم قياسها بالتكلفة المطفأة أو وفقاً للقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر ومديني عقود التأجير وبعض التزامات القروض وعقود الضمانات المالية. عند التحقق المبدئي، ينبغي احتساب مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة الناتجة عن أحداث الإخفاق في السداد المحتملة في غضون فترة الإثنى عشر شهراً التالية (الخسائر الائتمانية المتوقعة خلال 12 شهر). وفي حالة الزيادة الجوهرية في المخاطر الائتمانية، ينبغي احتساب مخصص للخسائر الائتمانية المتوقعة الناتجة عن كافة أحداث الإخفاق في السداد المحتملة على مدى العمر المتوقع للأداة المالية (العمر المتوقع للخسائر الائتمانية المتوقعة). يتم اعتبار الموجودات المالية التي تسجل لها خسائر ائتمانية متوقعة خلال فترة 12 شهر ضمن «المرحلة 1»: بينما تعتبر الموجودات المالية التي تتعرض لزيادة جوهرية في المخاطر الائتمانية ضمن «المرحلة 2»، وتعتبر الموجودات المالية التي يوجد دليل موضوعي على تعرضها لانخفاض في القيمة أو تعتبر مخففة في السداد أو تعرضها لانخفاض الائتماني ضمن «المرحلة 3».

يتم إجراء تقييم لتحديد ما إذا كانت المخاطر الائتمانية قد زادت بشكل جوهري منذ التحقق المبدئي لكل فترة تقارير مالية مع الأخذ في الاعتبار التغير في مخاطر الإخفاق في السداد الذي يحدث على مدى العمر المتبقي للأداة المالية دون مراعاة الزيادة في الخسائر الائتمانية المتوقعة.

يجب أن تكون عملية تقييم المخاطر الائتمانية وتقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة خالية من التحيز والإعتماد على الاحتمالات ويجب أن تتضمن كافة المعلومات المتاحة ذات الصلة بالتقييم بما في ذلك المعلومات الخاصة بالأحداث الماضية والظروف الحالية والتكهنات المعقولة والمؤيدة للظروف الاقتصادية في تاريخ التقارير المالية. إضافة إلى ذلك، يجب أن يراعى تقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة القيمة الزمنية للأموال.

ونتيجة لذلك، تهدف عملية التحقق والقياس لانخفاض القيمة أن تكون ذات نظرة مستقبلية أبعد من معيار المحاسبة الدولي IAS 39 ويهدف تحميل انخفاض القيمة الناتجة إلى أن يكون أكثر تقلباً

إن إدارة المجموعة تعمل على تقييم أثر تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية IFRS 9 على البيانات المالية المجمعة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017
«جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك»

♦ المعيار الدولي للتقارير المالية IFRS15: الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية المعيار الدولي للتقارير المالية IFRS 15 بتاريخ 28 مايو 2014 ويسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018. يحل المعيار الدولي للتقارير المالية IFRS 15 محل معيار المحاسبة الدولي IAS 11 عقود الإنشاء ومعيار المحاسبة الدولي IAS 18 الإيرادات بالإضافة إلى تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية IFRIC 13 وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية IFRIC 15 وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية IFRIC 18 وتفسير لجنة التفسيرات الدائمة SIC 31 من تاريخ السريان. يستبعد هذا المعيار الجديد حالات عدم التوافق ونقاط الضعف في متطلبات الإيرادات السابقة كما يطرح إطار عمل أكثر قوة لمعالجة قضايا الإيرادات وتحسين جودة المقارنة لممارسات تحقق الإيرادات بين الشركات وقطاعات الأعمال ونطاقات الاختصاص وأسواق المال.

إن المجموعة تعمل على تقييم أثر تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية IFRS 15 على البيانات المالية المجمعة.

♦ المعيار الدولي للتقارير المالية IFRS16: عقود التأجير

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية المعيار الدولي للتقارير المالية IFRS 16 «عقود التأجير» في يناير 2016 ويسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2019. يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية IFRS 16 من المستأجرين المحاسبة عن معظم عقود التأجير ضمن نطاق هذا المعيار بنفس الطريقة المتبعة للمحاسبة عن عقود التأجير التمويلي في الوقت الحالي ضمن معيار المحاسبة الدولي IAS 17 «عقود التأجير». يقوم المستأجرون بتسجيل الأصل الخاضع لحق الاستخدام والالتزام المالي المقابل في الميزانية العمومية. ويتم إطفاء الأصل على مدى طول عقد التأجير والالتزام المالي الذي يتم قياسه بالتكلفة المطفأة. إن محاسبة المؤجر لم تتعرض لتغييرات جوهرية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي IAS 17.

إن المجموعة بصدد تقييم تأثير تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية IFRS 16 على البيانات المالية المجمعة.

♦ التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية IFRS 2: تصنيف وقياس معاملات الدفع على أساس الأسهم

توضح التعديلات ما يلي:

- (1) عند تقدير القيمة العادلة لمعاملات الدفع على أساس الأسهم النقدية، فإنه يجب أن تتم المحاسبة عن تأثيرات الخضوع لشروط الاستحقاق أو عدم الاستحقاق بحيث تتبع نفس أسلوب معاملات الدفع على أساس الأسهم مقابل أدوات حقوق الملكية.
- (2) تتم المحاسبة على تعديل طريقة الدفع على أساس الأسهم والتي تتغير فيها المعاملة من التسوية النقدية إلى التسوية مقابل أدوات حقوق الملكية كما يلي:

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017
«جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك»

- أ. لا يتم الاعتراف بالالتزام الأصلي.
- ب. يتم الاعتراف بمعاملات الدفع على أساس الأسهم مقابل حقوق الملكية في تاريخ تعديل القيمة العادلة لأداة حقوق الملكية الممنوحة في حدود الخدمات المقدمة حتى تاريخ التعديل و
- ج. أي فرق بين القيمة الدفترية للالتزام بتاريخ التعديل والمبلغ المسجل في حقوق الملكية يتم الاعتراف به في الأرباح والخسائر مباشرة.
- تسري التعديلات على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018 مع السماح بالتطبيق المبكر لها وتطبيق بعض الشروط الانتقالية.
- لا تتوقع إدارة المجموعة أن يكون هناك تأثير جوهري على البيانات المالية للمجموعة حيث أنه ليس لديها أية ترتيبات لمعاملات الدفع على أساس الأسهم.

♦ **التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية IFRS 10 ومعيار المحاسبة الدولي IAS 28: بيع أو المساهمة في أصل بين مستثمر وشركته الزميلة أو المشروع المشترك.**

تتعامل هذه التعديلات مع المواقف التي يتم فيها بيع أو المساهمة في أصل بين مستثمر وشركته الزميلة أو المشروع المشترك حيث تنص هذه التعديلات بأن الربح أو الخسارة الناتجة عن فقدان السيطرة على شركة تابعة والتي لا تمثل معاملة تجارية مع الشركة الزميلة أو المشروع المشترك والتي يتم المحاسبة عليها بطريقة حقوق الملكية بأن يتم الاعتراف بها في بيان الربح أو الخسارة للشركة الأم في حدود الحصة التي لا تخصها في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك. إن موعد سريان هذه التعديلات لا يزال قيد الإقرار من قبل مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB) كما أن التطبيق المبكر لهذه التعديلات مسموحاً به.

تتوقع إدارة المجموعة بأن تطبيق هذه التعديلات قد يكون له تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة في المستقبل حال نشوء مثل هذه المعاملات.

♦ **التعديلات على معيار المحاسبة الدولي IAS 40: التحويلات للعقارات الإستثمارية**

توضح هذه التعديلات بأن التحويل من أو إلى العقارات الاستثمارية يتطلب تقييم ما إذا كان العقار يفي أو توقف عن الوفاء بتعريف العقارات الاستثمارية ومدعماً بدليل ملحوظ بأن التغير في طريقة الاستخدام قد حدث بالفعل، كما توضح التعديلات بأنه في المواقف غير تلك المبينة في المعيار (IAS 40) فإنه من الممكن وجود دليل على تغيير محتمل في استخدام العقارات تحت الإنشاء.

إن التعديلات تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018 مع إمكانية التطبيق المبكر لها.

تتوقع إدارة المجموعة بأن تطبيق هذه التعديلات قد يكون له تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة في المستقبل حال نشوء مثل هذه المعاملات.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017
«جميع المبالغ بالدينار الكويتي»

3- السياسات المحاسبية الهامة

(3/1) أسس إعداد البيانات المالية المجمعة

يتم إعداد هذه البيانات المالية المجمعة وفقا للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRSs) 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.

(3/2) المعرف المحاسبي

- تم إعداد هذه البيانات المالية المجمعة على أساس التكلفة التاريخية المعدل بإعادة تقييم بعض الموجودات بالقيمة العادلة كما هو موضح تفصيليا 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 المقدرة 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 المقدرة 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 فعليا وحتى تاريخ انتهاء السيطرة فعليا. 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.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017
«جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك»

يتم إظهار الحصص غير المسيطرة من صافي 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 للمالكين 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 والتزامات 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 ٣ "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.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017
«جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك»

(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 الإحتفاظ 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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017
«جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك»

(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.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017
«جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك»

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) 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.

(3/8) ممتلكات ومعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصا 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 فانه 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
أجهزة اتصال	2 سنوات
كمبيوترات وآلات مكتبية	2-3 سنوات

(3/9) إنخفاض 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 إنخفاض القيمة في بيان الربح أو الخسارة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017
«جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك»

مباشرة. يعرف مبلغ الإنخفاض بأنه الفرق بين المبالغ المرحلة للموجودات 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 الإنخفاض 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 إنخفاض القيمة. يجب أن لايزيد المبلغ المرحل المراد زيادته على الموجودات بسبب عكس خسارة إنخفاض القيمة عن المبلغ المرحل الذي كان سيحدد (ناقصاً الاطفاء أو الاستهلاك) فيما لو أنه لم يتم الاعتراف بأية خسارة في إنخفاض القيمة في السنوات السابقة.

(3/10) 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.

(3/11) تحقق الإيراد

- يدرج ربح بيع الإستثمارات في اوراق مالية بالفرق بين صافي حصيله 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 التعاقدي لكل نشاط.

(3/12) 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 الإلتزام غير ممول ويتم حسابه على أساس المبلغ المستحق بافتراض وقوع كامل الإلتزام كنتيجة لإنهاء خدمة العاملين في تاريخ بيان المركز المالي وتتوقع الإدارة أن ينتج عن هذه الطريقة تقديراً مناسباً للقيمة الحالية لهذا الإلتزام.

(3/13) 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.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017
«جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك»

(3/14) 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.

(3/15) 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».

(3/16) توزيعات الأرباح

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

(3/17) التقارير القطاعية

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

(3/18) الضرائب

الزكاة

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017
«جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك»

ضريبة دعم العمالة الوطنية

يتم إحتساب ضريبة دعم العمالة الوطنية وفقاً للقانون رقم 19/2000 والقرار الوزاري رقم 2006/24 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 إحتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1 % من صافي الربح بعد إطفاء الخسائر المتراكمة وبعد إقطاع المبلغ المحول إلى الإحتياطي القانوني للسنة.

3/19) الأحكام والفرضيات المحاسبية الهامة وعدم التأكد من التقديرات

إن 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 الإدارة بإفتراض هذه التقديرات طبقاً لأفضل وأحدث ما توفر لديها من معلومات ومع ذلك فإنه 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 الاراضي والعقارات بغرض التطوير بالتكلفة متضمنة مصاريف التطوير. عند الانتهاء من عملية التطوير يتم اعادة تصنيفها إلى عقارات بغرض المتاجرة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017
«جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك»

- 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.

انخفاض قيمة الاستثمارات

تقوم المجموعة بمعاملة الاستثمارات المتاحة للبيع في أسهم كاستثمارات انخفاضت 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 بحثة.
- 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.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017
«جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك»

4- الشركة التابعة

اسم الشركة		الملكية الفعلية		بلد التأسيس	شركة تابعة مباشرة
		2016	2017		
				الكويت	شركة منازل للتعمير (شركة مساهمة كويتية مغلقة)
بيع وشراء الاراضى والعقارات		99.9 %	99.9 %		
				مصر	شركة مملوكة من خلال الشركة التابعة شركة منازل للتطوير العقاري (شركة مساهمة مصرية)
بيع وشراء الاراضى والعقارات		70.73 %	70.73 %		

تم الاعتماد على بيانات مالية مدققة كما في 31 ديسمبر 2017 للشركة التابعة.

بتاريخ 9 أبريل 2017، قامت الشركة التابعة شركة منازل للتعمير (شركة مساهمة كويتية مغلقة) بتوقيع عقد لشراء عدد 199,600,000 سهم في شركة إستحواذ العقارية ش.م.ك.م. والتي تمثل نسبة 99.8% من رأس مال الشركة بمبلغ 10,900,000 دينار كويتي، وقد تم سداد مبلغ 3,700,000 دينار كويتي نقداً مع الالتزام بسداد باقي المبلغ بقيمة 7,200,000 دينار كويتي عن طريق التنازل عن عقار استثماري مملوك للشركة المستحوذ عليها خلال مدة اقصاها 120 يوم من تاريخ توقيع العقد.

بتاريخ 22 يونيو 2017، قامت الشركة التابعة شركة منازل للتعمير (شركة مساهمة كويتية مغلقة) بتوقيع عقد بيع اسهم ملكيتها في شركة إستحواذ العقارية ش.م.ك.م. بمبلغ 11,400,000 دينار كويتي مقابل عقار استثماري بمبلغ 4,200,000 دينار كويتي (إيضاح 11) وعلى ان يلتزم المشتري بسداد باقي المبلغ بقيمة 7,200,000 دينار كويتي عن طريق تحويل ملكية العقار الاستثماري المذكور بالفقرة السابقة الى الطرف البائع لأسهم الشركة المستحوذ عليها. وعليه، حققت الشركة التابعة ربح بمبلغ 500,000 دينار كويتي تم إدراجه في بيان الربح أو الخسارة المجمع ولم يتم تحويل ملكية الأسهم لصالح المشتري حتى تاريخ هذه البيانات المالية المجمعة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017
«جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك»

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	2017	
39,362,837	53,361,119	الموجودات
22,741,311	36,438,524	المطلوبات
16,621,526	16,922,595	إجمالي حقوق الملكية
11,757,089	11,970,048	حقوق الملكية العائدة لمالكي الشركة الأم
4,864,437	4,952,547	حصص غير مسيطرة
16,621,526	16,922,595	

بيان الربح أو الخسارة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر:

2016	2017	
740,864	388,593	الإيرادات
(539,189)	(520,771)	المصاريف
201,675	(132,178)	صافي (خسارة)/ربح السنة
142,653	(93,495)	العائد إلى:
59,022	(38,683)	مالكي الشركة الأم
201,675	(132,178)	حصص غير مسيطرة

بيان التدفقات النقدية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر:

2016	2017	
(2,488,709)	2,974,967	الأنشطة التشغيلية
2,313,568	(8,748)	الأنشطة الإستثمارية
(175,141)	2,966,219	صافي الزيادة/(النقص) في النقد والنقد المعادل

6- نقد ونقد معادل

2016	2017	
3,546,129	3,044,625	نقد لدى البنوك
131,519	3,670,405	ودائع لأجل (تستحق خلال 3 أشهر)
902,840	1,180,852	شيكات تحت التحصيل
4,580,488	7,895,882	

كما في 31 ديسمبر 2017، بلغ متوسط العائد على الودائع لأجل بمعدل يتراوح من 1.377% إلى 15.5% (2016: 9%) سنوياً.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017
«جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك»

7- 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:

2016	2017	
		بيان المركز المالي المجموع
57,772	57,772	إستثمارات متاحة للبيع
9,181	40,680	مستحق من أطراف ذات صلة
246,186	249,603	مستحق إلى أطراف ذات صلة
خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016	خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017	بيان الربح أو الخسارة المجموع
445,933	546,776	رواتب ومزايا الإدارة التنفيذية
10,000	20,000	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة

8- مدينون وأرصدة مدينة أخرى

2016	2017	
7,095,699	944,947	مدينون
(44,000)	(44,000)	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
7,051,699	900,947	
412,438	423,200	دفعات مقدمة لشراء إستثمارات
2,177,670	-	دفعات مقدمة في عمليات مشتركة
2,055,965	2,316,095	دفعات مقدمة لمقاولي المشاريع
27,895	26,000	مصاريف مدفوعة مقدماً
69,631	20,664	تأمينات مستردة
47,907	51,444	أرصدة مدينة أخرى
11,843,205	3,738,350	

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017
«جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك»

أعمار المدينون على النحو التالي:

2016	2017	
7,051,699	900,947	خلال سنة
44,000	44,000	أكثر من سنة
7,095,699	944,947	

حركة مخصص ديون مشكوك في تحصيلها على النحو التالي:

2016	2017	
–	44,000	الرصيد في بداية السنة
44,000	–	المحمل على السنة
44,000	44,000	الرصيد في نهاية السنة

إن بنود المدينون والأرصدة المدينة الأخرى بعد خصم مخصص الديون المشكوك في تحصيلها لا تتضمن موجودات واجبة التخفيض، حيث أن أقصى مبلغ يتعرض لمخاطر الائتمان 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.

9- إستثمار 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 29,624 دينار كويتي (31 ديسمبر 2016: 28,871 دينار كويتي) بنسبة 35 % من رأس مال الشركة الزميلة، ولم يتم إصدار بيانات مالية للشركة حتى تاريخ إعداد البيانات المالية المجمعة لعدم مزاولة النشاط بعد. ونتيجة لذلك، تم إدراج الإستثمار بالتكلفة.

10- إستثمارات متاحة للبيع

2016	2017	
53,212	32,174	إستثمارات في أسهم محلية مسعرة
2,487,586	2,487,586	إستثمارات في أسهم محلية غير مسعرة
2,540,798	2,519,760	

إن الحركة على الإستثمارات المتاحة للبيع خلال السنة كما يلي:

2016	2017	
2,535,848	2,540,798	الرصيد في بداية السنة
4,950	(21,038)	التغير في القيمة العادلة
2,540,798	2,519,760	

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

قامت الإدارة بإدراج إستثمارات محلية غير مسعرة بقيمة 2,487,586 دينار كويتي (2016: 2,487,586 دينار كويتي) بقيمة أقل من القيمة العادلة لتقرير المحفظة وذلك وفقاً لمبدأ الحيطة والحذر لأي إنخفاضات مستقبلية متوقعة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017
«جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك»

11- عقارات إستثمارية

2016	2017	
7,643,824	—	الرصيد في بداية السنة
—	4,200,000	اضافات
(7,643,824)	—	استبعادات
—	4,200,000	

تتمثل العقارات الإستثمارية في قيمة أراضي مملوكة للشركة التابعة داخل دولة الكويت. حصلت المجموعة على تقييم من مقيمين مستقلين كما في 31 ديسمبر 2017 إلزاماً بتعليمات هيئة أسواق المال حيث بلغت القيمة الأقل 4,200,000 كويتي وقد تم إدراجها في البيانات المالية المجمعة. لم يتم تحويل ملكية العقار الاستثماري (إيضاح 4) لصالح الشركة التابعة حتى تاريخ البيانات المالية المجمعة.

12- مشروعات قيد التطوير

2016	2017	
55,816,924	30,790,436	الرصيد في بداية السنة
12,686,834	11,655,750	اضافات
(37,713,322)	846,579	فروق ترجمة عملات اجنبية
30,790,436	43,292,765	

وتتمثل بما يلي:

2016	2017	
30,790,436	36,515,142	مشروع ليان
—	19,056,157	مشروع مستقبل سيتي (أريا)
—	(12,278,534)	يخصم: أوراق دفع
30,790,436	43,292,765	

أ - مشروع ليان:

يتمثل مشروع ليان في قيمة أرض 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.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017
«جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك»

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 سلفاً 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 1,619,411,200 جنيه مصري وبما يعادل 27,413,393 دينار كويتي كما بتاريخ 31 ديسمبر 2017

(31 ديسمبر 2016: 26,716,236 دينار كويتي) والذي يمثل قيمة أرض المشروع موضوع التطوير والمبالغ التي تم انفاقها من قبل الشركة التابعة سابقاً قبل توقيع الاتفاق المذكور.

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 الحجزات وتم تحصيل مبالغ نقدية بما يعادل 30,783,614 دينار كويتي تم ادراجها كإلتزام ضمن عملاء دفعات مقدمة (إيضاح 15). وبموجب الدراسات الخاصة بالمشروع يتوقع الانتهاء من انجاز المشروع خلال فترة ثلاث سنوات.

ب- مشروع مستقبل سيتي (أريا):

بتاريخ 7 نوفمبر 2016 قامت الشركة التابعة (شركة منازل للتطوير العقاري ش.م.م - مصر) بتوقيع عقد شراكة في تنمية وتطوير واستثمار في مشروع عقاري بغرض تنمية وتطوير أرض بمساحة 450 ألف متر مربع تقريبا بشرق القاهرة مع شركة الأهلي للتنمية العقارية وهي إحدى الشركات العقارية بجمهورية مصر العربية، يتم بموجبه إلتزام الشركة التابعة بسداد مبلغ 1,193,998,311 جنيه مصري وبما يعادل مبلغ 20,212,003 دينار كويتي (31 ديسمبر 2016: 19,697,987 دينار كويتي) على فترة 5 سنوات مع تحمل الشركة التابعة لأي فروق في قيمة الأقساط المستحقة تنتج عن تغير سعر الخصم المعلن من قبل البنك المركزي المصري وذلك مقابل صافي متحصلات بيع وحدات المشروع. تم سداد مبلغ 342,000,000 جنيه مصري بما يعادل 5,789,376 دينار كويتي والتي تمثل الدفعة المقدمة والأقساط المستحقة حتى تاريخ اعداد هذه البيانات المالية المجمعة، وتم إدراج الرصيد المتبقي من إلتزام الشركة التابعة في هذا العقد كأوراق دفع بمبلغ 725,338,719 جنيه مصري بما يعادل 12,278,534 دينار كويتي.

بتاريخ 20 مارس 2017 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 مستقبل سيتي (أريا) وملتزمًا بالتسويق وبيع وحدات المشروع ومتابعة تحصيل المبيعات الخاصة بالمشروع.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017
«جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك»

بموجب الاتفاق تلتزم الشركة المطورة بتنفيذ وتمويل المشروع من التحصيلات النقدية الناتجة عن بيع وحدات المشروع وذلك في حدود دراسة الجدوى المعدة سلفاً للمشروع عدا الالتزام المادي للعقد الموقع بين الشركة التابعة وشركة الأهلي للتنمية العقارية.

كذلك فإن الشركة المطورة ستشارك بنسبة 40% مع الشركة التابعة في صافي ارباح المشروع النهائية الناتجة من بيع وحداته بعد اتمامها كما ستشارك بنسبه ٤٠% من ملكية الوحدات المبنية غير المباعة في نهاية مدة المشروع.

قامت الشركة التابعة خلال الفترة بفتح باب الحجوزات وتم تحصيل مبالغ نقدية بما يعادل 2,164,827 دينار كويتي تم ادراجها كإلتزام ضمن عملاء دفعات مقدمة (إيضاح 15). وبموجب الدراسات الخاصة بالمشروع يتوقع الانتهاء من انجاز المشروع خلال فترة خمس سنوات.

13-دائنون ومصاريف مستحقة

2016	2017	
1,018,232	107,648	دائنون
204,687	159,961	مصاريف مستحقة
712,783	1,135,472	محجوز ضمان
211,302	206,903	مخصص الزكاة
10,018	10,018	مخصص ضريبة الزكاة
6,549	-	مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
190,050	25,044	مخصص ضريبة دعم العمالة الوطنية
10,000	20,000	مكافأة أعضاء مجلس الادارة
176,996	309,711	أرصدة دائنة أخرى
2,540,617	1,974,757	

14-تمويل من الغير

2016	2017	
1,500,000	-	وكالات دائنة
1,500,000	-	

خلال السنة، تم سداد رصيد الوكالات الدائنة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017
«جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك»

15- عملاء دفعات مقدمة

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

2016	2017	
52,181,682	74,571,092	عملاء دفعات مقدمة
3,352,823	4,911,878	عملاء دفعات مقدمة - صيانة
-	734,675	عملاء دفعات مقدمة - كراج
55,534,505	80,217,645	إجمالي عملاء دفعات مقدمة
		(يخصم)
(262,396)	(441,095)	شيكات مرتجعة
(34,584,192)	(45,083,414)	أوراق القبض (شيكات مؤجلة)
20,687,917	34,693,136	

16- رأس المال

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.

17- إحتياطي قانوني

وفقا لمتطلبات قانون الشركات والنظام الأساسي للشركة الأم، يتم إقتطاع 10% من صافي الربح وتحويله إلى الإحتياطي القانوني قبل خصم حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي و مكافأة أعضاء مجلس الإدارة والزكاة وضريبة دعم العمالة الوطنية. 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. لم يتم التحويل إلى الإحتياطي القانوني بسبب خسارة السنة.

18- إحتياطي إختياري

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

19- مصاريف عمومية وإدارية

2016	2017	
75,384	68,834	أتعاب مهنية وإستشارات
58,574	48,218	رسوم وإشتراكات ومعاملات
2,428	619	رسوم حكومية
70,336	57,918	إيجارات
218,353	203,692	مصاريف متنوعة
425,075	379,281	

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017
«جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك»

20- الجمعية العمومية السنوية

- إنعقدت الجمعية العمومية العادية للشركة الأم بتاريخ 22 مايو 2017 وأقرت الأمور التالية:
- اعتماد البيانات المالية للمجموعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2016.
 - عدم توزيع أرباح على المساهمين عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2016.
 - توزيع مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 5,000 دينار كويتي عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2016.

21- إقتراحات مجلس الإدارة

- إقترح مجلس الإدارة للشركة الأم في جلسته المنعقدة بتاريخ 14 مارس 2018 للموافقة على البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017 ما يلي:
- عدم توزيع أرباح على المساهمين.
 - توزيع مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 10,000 دينار كويتي.
- إن الاقتراحات أعلاه خاضعة لموافقة الجهات المختصة والجمعية العمومية للمساهمين.

إقترح مجلس إدارة الشركة التابعة توزيع مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 10,000 دينار كويتي. إن هذا الاقتراح خاضع لموافقة الجهات المختصة والجمعية العمومية لمساهمي الشركة التابعة.

22- (خسارة) / ربحية السهم الخاصة بمساهمي الشركة الأم (فلس)

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

2016	2017	
767,915	(454,923)	صافي (خسارة) / ربح السنة العائد لمساهمي الشركة الأم
430,430,000	430,430,000	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة
1.78	(1.06)	(خسارة) / ربحية السهم العائدة لمساهمي الشركة الأم (فلس)

23- 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.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017
«جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك»

فئات الأدوات المالية

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

الموجودات المالية:

2016	2017	
4,580,488	7,895,882	نقد ونقد معادل
9,181	40,680	مستحق من أطراف ذات صلة
11,843,205	3,738,350	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
2,540,798	2,519,760	إستثمارات متاحة للبيع
18,973,672	14,194,672	

المطلوبات المالية:

2016	2017	
2,540,617	1,974,757	دائنون ومصاريف مستحقة
246,186	249,603	مستحق إلى أطراف ذات صلة
1,500,000	-	تمويل من الغير
20,687,917	34,693,136	عملاء دفعات مقدمة
24,974,720	36,917,496	

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.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017
«جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك»

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 2017			
المستوى 1	المستوى 3	الإجمالي	
32,174	-	32,174	إستثمارات متاحة للبيع
-	2,487,586	2,487,586	أوراق مالية مسعرة
32,174	2,487,586	2,519,760	أوراق مالية غير مسعرة
			الإجمالي
31 ديسمبر 2016			
المستوى 1	المستوى 3	الإجمالي	
53,212	-	53,212	إستثمارات متاحة للبيع
-	2,487,586	2,487,586	أوراق مالية مسعرة
53,212	2,487,586	2,540,798	أوراق مالية غير مسعرة
			الإجمالي

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 باتخاذ 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 أطراف 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 الاستحقاقات للإلتزامات المدرج أدناه إستناداً إلى الفترة من تاريخ المركز المالي المجمع حتى تاريخ الاستحقاقات 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 الاستحقاقات 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 الاستحقاقات للمطلوبات:

31 ديسمبر 2017				
من 3 أشهر إلى سنة	من سنة إلى 5 سنوات	أكثر من 5 سنوات	الإجمالي	
1,974,757	-	-	1,974,757	المطلوبات
249,603	-	-	249,603	دائنون ومصاريف مستحقة
-	34,693,136	-	34,693,136	مستحق إلى أطراف ذات صلة
-	74,064	222,191	296,255	عملاء دفعات مقدمة
2,224,360	34,767,200	222,191	37,213,751	مكافأة نهاية الخدمة
				إجمالي المطلوبات

31 ديسمبر 2016				
من 3 أشهر إلى سنة	من سنة إلى 5 سنوات	أكثر من 5 سنوات	الإجمالي	
2,540,617	-	-	2,540,617	المطلوبات
246,186	-	-	246,186	دائنون ومصاريف مستحقة
-	20,687,917	-	20,687,917	مستحق إلى أطراف ذات صلة
-	67,690	203,070	270,760	عملاء دفعات مقدمة
4,286,803	20,755,607	203,070	25,245,480	تمويل من الغير
				مكافأة نهاية الخدمة
				إجمالي المطلوبات

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017
«جميع المبالغ بالدينار الكويتي»

♦ 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 (±) 5% للعامين 2017 و 2016.

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

2016	2017
(±) 2,661	(±) 1,609

إستثمارات متاحة للبيع

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017
«جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك»

24- 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 المجمع مخصوماً منها النقد والنقد المعادل ويشمل رأس المال المعدل جميع مكونات حقوق الملكية.

25- ارتباطات رأسمالية

2016	2017	مشروعات قيد التطوير
6,683,575	26,458,541	

تتمثل المبالغ المدرجة أعلاه في قيمة إلزام المجموعة بتكاليف إنجاز الأعمال والإنشاءات الخاصة بالوحدات المباعة خلال الفترات المدرج تواريخها أعلاه.

إن المشروعات قيد التطوير تتمثل في مشاريع شركة منازل للتطوير العقاري ش.م.م (شركة مملوكة للشركة التابعة) وتتمثل المشاريع في إنشاء مجمعات سكنية فاخرة تشمل فيلات وقصور ومراكز خدمية ومن المتوقع الإنتهاء من المشاريع خلال فترة 5 سنوات.

26- 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:

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017
«جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك»

	الموجودات		النتائج		الإيرادات		
	2016	2017	2016	2017	2016	2017	
التوزيع الجغرافي دولة الكويت جمهورية مصر العربية المجموع	10,527,942	8,416,534	625,262	(361,428)	2,005,545	519,152	
	39,362,837	53,361,119	201,675	(132,178)	740,864	388,593	
	49,890,779	61,777,653	826,937	(493,606)	2,746,409	907,745	
التوزيع القطاعي الإستثمار عقارات اخرى المجموع	2,569,669	2,549,384	148,490	478,175	148,490	500,000	
	30,790,436	47,492,765	1,675,976	36,000	1,675,976	36,000	
	16,530,674	11,735,504	(997,529)	(1,007,781)	921,943	371,745	
	49,890,779	61,777,653	826,937	(493,606)	2,746,409	907,745	



شركة منازل القابضة ش.م.ك (عامّة)
ص.ب 26131 الصفاة 13121 الكويت
هاتف: 22324476 (965) – فاكس 22324472 (965)
الموقع الإلكتروني: www.manazelholding.com