

ANNUAL REPORT
التقرير السنوي

2018

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 مجلس الإدارة
- البيانات المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في 31 / 12 / 2018

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 تباعاً، تبين للهيئة حرص الشركة على الالتزام بأحكام الشريعة الإسلامية ونقر بأن عقود وأنشطته الشركة خلال الفترة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018 م، قد تمت وفق أحكام الشريعة الإسلامية، ولم يتبين للهيئة ما يخالف ذلك مما عرض عليها.

الشيخ الدكتور / خالد مذكور المذکور

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 2018.

الاخوة المساهمين الكرام ،،

بلغ اجمالي موجودات الشركة لعام 2018 مبلغ 73.4 مليون دينار كويتي مقارنة بعام 2017 بمبلغ 61.7 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 2018 مبلغ 9.9 مليون دينار كويتي مقارنة بعام 2017 مبلغ 11.6 مليون دينار كويتي كما بلغت المطلوبات المتداولة لعام 2018 مبلغ 2.7 مليون دينار كويتي مقارنة بعام 2017 مبلغ 2.5 مليون دينار كويتي وبلغت حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم لعام 2018 مبلغ 17.5 مليون دينار كويتي مقارنة بعام 2017 والتي بلغت 19.6 مليون دينار كويتي.

بلغت اجمالي المصروفات العمومية والإدارية لعام 2018 قيمة 489 ألف دينار كويتي مقارنة بالمصروفات العمومية والإدارية لعام 2017 بقيمة 379 ألف دينار كويتي، كما بلغت خسائر مساهمي الشركة الام لعام 2018 مبلغ 815 ألف دينار كويتي مقارنة بخسائر لعام 2017 البالغة 454 ألف دينار كويتي، بلغت خسارة السهم 1.89 فلس مقارنة بعام 2017 حيث بلغت خسارة السهم 1.06 فلس.

وفي ضوء هذه النتائج فقد أوصى مجلس الإدارة للجمعية العمومية بعدم توزيع ارباح عن السنة المالية المنتهية في 2018/12/31.

« 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 90 % ، كما تم بيع ما يقارب 89% من وحدات المشروع بقيمة تبلغ 3.4 مليار جنيه مصري بما يعادل 57.3 مليون دينار كويتي وبلغت قيمة المتحصلات النقدية مبلغ 2.1 مليار جنيه مصري بما يعادل 35.4 مليون دينار كويتي.

كذلك قامت شركة منازل للتطوير العقاري (مصر) بالمضي قدما في مبيعات (مشروع آريا) حيث بلغت قيمة المبيعات 1.2 مليار جنيه مصري بما يعادل 20.2 مليون دينار كويتي ، وبلغت اجمالي قيمة المتحصلات النقدية مبلغ 285 مليون جنيه مصري بما يعادل 4.8 مليون دينار كويتي.

« الاخوة المساهمين الكرام »

وختاماً يتقدم كافة أعضاء مجلس الإدارة بجزيل الشكر والامتنان والتقدير للمساهمين الكرام على دعمهم ومساندتهم المستمرة لدفع مسيرته 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 مجلس الإدارة

نقر نحن مجلس إدارة شركة منازل القابضة بأن التقارير المالية للشركة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018 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



منازل القبضة

شركة منازل القبضة
شركة مساهمة كويتية عامة
وشركتها التابعة
دولة الكويت

البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2018

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
56-23	إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

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 المجموع كما في 31 ديسمبر 2018 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 2018 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 «مسئوليات 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 بمسئولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لميثاق الأخلاقيات. ونعتقد بأن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفير أساس يمكننا من إبداء رأينا.

أمر 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.

رسمة التكاليف في المشروعات قيد التطوير

تمثل المشروعات قيد التطوير ما نسبته 73% من إجمالي موجودات المجموعة كما في 31 ديسمبر 2018. إن تحديد التكاليف المؤهلة للرسمة وجميع العناصر المتعلقة بها ضمن مشروعات قيد التنفيذ تتطلب ممارسة أحكام هامة من قبل الإدارة. تم اعتبار هذا الأمر أحد أمور التدقيق الرئيسية لاعتباره جزءاً جوهرياً من إجمالي موجودات المجموعة.

تضمنت إجراءات التدقيق تقييم السياسات والإجراءات التي تم تطبيقها لرسمة تكاليف التطوير. كما تضمنت إجراءاتنا فحص عينة من مكونات التكاليف المرسمة وتتبعها للمستندات المؤيدة ومطابقة عملية الرسمة للسياسات المحاسبية المتبعة وعلاقتها بالمشروعات المرسمة عليها. كما قمنا بالتأكد من وجود سياسة لرسمة تكاليف الاقتراض على الرغم من أن المجموعة ليس لديها قروض لتمويل المشروعات قيد التطوير. كما قمنا بمراجعة افصاحات المجموعة بخصوص المشروعات قيد التطوير وعملاء دفعات مقدمة المتضمنة في الايضاحات المرفقة للبيانات المالية المجمع والمجموعة والسياسة المحاسبية المتبعة.

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 المجمع وتقارير مراقب الحسابات حولها.

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

تتمثل مسؤوليتنا بالنسبة لأعمال تدقيقنا للبيانات المالية المجمع 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 المجمع 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 المجمع

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض هذه البيانات المالية المجمع 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 المجمع 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. ان 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 مُجمَع 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. ان 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 المحاسبية بناءً على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، في حال وجود حالة جوهرياً من عدم اليقين متعلقة بأحداث أو ظروف قد تثير شكوكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على الاستمرار. وفي حال الاستنتاج بوجود حالة جوهرياً 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 مسؤولين عن توجيهه 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 2018 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.

عبدالله بن زايد


مراقب حسابات مرخص فئة (أ) رقم 67

Rodl الشرق الأوسط

برقان - محاسبون عالميون

10 مارس 2019

دولة الكويت

بيان - أ

2017	2018	إيضاح	
			موجودات
			موجودات متداولة
7,895,882	5,163,216	6	نقد ونقد معادل
40,680	5,129	7	مستحق من أطراف ذات صلة
3,738,350	4,749,044	8	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
11,674,912	9,917,389		
			موجودات غير متداولة
29,624	50,637	9	إستثمارات في شركات زميلة
2,519,760	5,335,752	10	موجودات مالية في اوراق مالية
4,200,000	4,301,000	11	عقارات إستثمارية
43,292,765	53,720,756	12	مشروعات قيد التطوير
60,592	149,625		ممتلكات ومعدات
50,102,741	63,557,770		
61,777,653	73,475,159		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			مطلوبات متداولة
2,271,012	2,564,812	13	دائون ومصاريف مستحقة
249,603	144,253	7	مستحق إلى أطراف ذات صلة
2,520,615	2,709,065		
			مطلوبات غير متداولة
34,693,136	48,301,716	14	عملاء دفعات مقدمة
37,213,751	51,010,781		مجموع المطلوبات
			حقوق الملكية
43,043,000	43,043,000	15	رأس المال
65,559	65,559	16	إحتياطي قانوني
65,559	65,559	17	إحتياطي اختياري
(17,326)	(1,169,222)		إحتياطي التغير في القيمة العادلة
(23,555,031)	(23,589,348)		إحتياطي ترجمة عملات أجنبية
9,594	(849,766)		(خسائر متراكمة)/أرباح مرحلة
19,611,355	17,565,782		مجموع حقوق الملكية العائد لمساهمي الشركة الأم
4,952,547	4,898,596	5	حصص غير مسيطرة
24,563,902	22,464,378		مجموع حقوق الملكية
61,777,653	73,475,159		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 المجمع.

بيان - ب

2017	2018	ايضاح
		الإيرادات
36,000	42,000	إيرادات ايجارات
500,000	-	ربح من بيع شركة تابعة
(53,989)	(11,733)	خسارة من فروق عملات
310,460	505,074	إيرادات عوائد
-	35,713	8 مخصص انتفت الحاجة إليه
115,274	129,060	إيرادات أخرى
907,745	700,114	
		المصروفات والأعباء الأخرى
(973,000)	(1,001,893)	تكاليف الموظفين
(379,281)	(489,477)	18 مصاريف عمومية وإدارية
-	(8,500)	8 مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
(29,070)	(29,590)	استهلاكات
(473,606)	(829,346)	صافي خسارة السنة قبل الاستقطاعات
(20,000)	(20,000)	20 & 19 مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(493,606)	(849,346)	صافي خسارة السنة
		صافي خسارة السنة العائد لـ :
(454,923)	(815,025)	مساهمي الشركة الأم
(38,683)	(34,321)	حصص غير مسيطرة
(493,606)	(849,346)	صافي خسارة السنة
(1.06)	(1.89)	21 خسارة 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 2018
«جميع المبالغ بالدينار الكويتي»

بيان - ج

2017	2018	
(493,606)	(849,346)	صافي خسارة السنة
		الدخل الشامل الآخر
		بنود من المحتمل تحويلها لاحقاً إلى الربح أو الخسارة:
(21,038)	-	التغير في القيمة العادلة لإستثمارات متاحة للبيع
433,247	(48,517)	فروق ترجمة عملات أجنبية
		بنود ليس من المحتمل تحويلها لاحقاً إلى الربح أو الخسارة:
-	(1,151,896)	التغير في القيمة العادلة لموجودات مالية بالقيمة العادلة
412,209	(1,200,413)	من خلال الدخل الشامل الآخر
(81,397)	(2,049,759)	إجمالي (الخسارة)/الدخل الشامل الآخر للسنة
		إجمالي الخسارة الشاملة للسنة
		إجمالي الخسارة الشاملة للسنة الخاصة بـ :
(169,507)	(2,001,238)	مساهمي الشركة الأم
88,110	(48,521)	حصص غير مسيطرة
(81,397)	(2,049,759)	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 2018
«جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك»

بيان - د	مجموع حقوق الملكية	حصص غير مسيطرة	مجموع حقوق ملكية مساهمي الشركة الأم	(خسائر متراكمة) / أرباح مرحلية	إحتياطي ترجمة عملات اجنبية	إحتياطي التغير في القيمة العادلة	إحتياطي اختياري	إحتياطي قانوني	رأس المال	
	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 الدخل/(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
	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 1 يناير 2018
	(49,765)	(5,430)	(44,335)	(44,335)	-	-	-	-	-	أثر تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 في 1 يناير 2018 (إيضاح 22)
	24,514,137	4,947,117	19,567,020	(34,741)	(23,555,031)	(17,326)	65,559	65,559	43,043,000	الرصيد في 1 يناير 2018 (معاد إصداره)
	(849,346)	(34,321)	(815,025)	(815,025)	-	-	-	-	-	صافي خسارة السنة
	(1,200,413)	(14,200)	(1,186,213)	-	(34,317)	(1,151,896)	-	-	-	إجمالي الخسارة الشاملة الأخرى للسنة
	(2,049,759)	(48,521)	(2,001,238)	(815,025)	(34,317)	(1,151,896)	-	-	-	إجمالي الخسارة الشاملة للسنة
	22,464,378	4,898,596	17,565,782	(849,766)	(23,589,348)	(1,169,222)	65,559	65,559	43,043,000	الرصيد في 31 ديسمبر 2018

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

بيان التدفقات النقدية المجمع عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018
«جميع المبالغ بالدينار الكويتي»

بيان -هـ

2017	2018	
(493,606)	(849,346)	الأنشطة التشغيلية
		صافي خسارة السنة
29,070	29,590	تعديلات
(500,000)	-	إستهلاكات
-	8,500	ربح من بيع شركات تابعة
-	(35,713)	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
-	(5,632)	مخصص انتفت الحاجة إليه
(310,460)	(505,074)	ربح من بيع ممتلكات ومعدات
109,048	72,813	إيرادات عوائد
(1,165,948)	(1,284,862)	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
5,927,185	(1,033,246)	صافي الخسارة المعدلة قبل التغير في بنود رأس المال العامل
(565,860)	558,700	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
(28,082)	(69,799)	دائنون ومصاريف مستحقة
(83,553)	(337,713)	أطراف ذات صلة (بالصافي)
13,415,754	13,763,724	مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة
17,499,496	11,596,804	عملاء دفعات مقدمة
		صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
(3,700,000)	(101,000)	الأنشطة الإستثمارية
-	(3,967,888)	المدفوع لشراء عقارات إستثمارية
310,460	505,074	المدفوع لشراء أذون خزانة
-	(21,099)	إيرادات عوائد مستلمة
(9,478,080)	(10,595,432)	إستثمار في شركات زميلة
(8,935)	(118,224)	مشروعات قيد التطوير
-	5,798	المدفوع لشراء ممتلكات ومعدات
(12,876,555)	(14,292,771)	المحصل من بيع ممتلكات ومعدات
		صافي النقد المستخدم في الأنشطة الإستثمارية
(1,500,000)	-	الأنشطة التمويلية
(1,500,000)	-	تمويل من الغير
		صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
192,453	(36,699)	احتياطي ترجمة عملات اجنبية
3,315,394	(2,732,666)	صافي (النقص) / الزيادة في النقد والنقد المعادل
4,580,488	7,895,882	النقد والنقد المعادل في اول السنة
7,895,882	5,163,216	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. تمت الموافقة على إصدار البيانات المالية المجمعة بناءً على إجتماع مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 10 مارس 2019 وهي خاضعة لموافقة المساهمين في الجمعية العمومية للشركة الام.

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

(2/1) المعايير التي دخلت حيز التنفيذ مؤخراً والتعديلات والتحسينات التي طرأت عليها

قامت المجموعة بإعتماد وتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15 والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 اعتباراً من 1 يناير 2018. نوضح أدناه طبيعة التغيرات التي ظهرت نتيجة لإعتماد وتطبيق هذه المعايير المحاسبية الجديدة مع بيان مدى تأثيرها. هناك العديد من التعديلات والتفسيرات الأخرى التي سوف يتم تطبيقها للمرة الأولى في عام 2018 ، بيد أن هذه التعديلات والتفسيرات ليس لها تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأية معايير أو تفسيرات أو تعديلات صدرت ولم يحن موعد سريانها بعد.

♦ **المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 15 - إيرادات عقود العملاء**

إصدار المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 15 قد ألغى المعيار المحاسبي الدولي رقم 11 «عقود الإنشاء» ومعيار المحاسبة الدولي رقم 18 «الإيراد» إضافةً إلى الإفصاحات والتفسيرات ذات الصلة. يتم تطبيق هذا المعيار على جميع الإيرادات الناجمة عن عقود العملاء مع وجود بعض الاستثناءات المحدودة. ينطوي المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 15 على خمس خطوات يمكن الاعتماد عليها عند الاعتراف بالإيراد الناجم عن عقود العملاء، حيث يتطلب ذلك أن يتم الاعتراف بالإيراد بمبلغ يعكس المقابل التي تتوقع الشركة أن تحصل عليه نظير تحويل البضاعة أو الخدمات إلى العميل.

يتطلب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 15 أنه يتعين على المنشأة حال قيامها بتطبيق كل خطوة من الخطوات الخمس المحددة على عقود العملاء أن تقوم بممارسة الأحكام مع الأخذ بعين الاعتبار جميع الوقائع والظروف ذات الصلة التي توافرت. كما يحدد المعيار المحاسبة الخاصة بالتكاليف الإضافية الخاصة بإبرام العقد والتكاليف المرتبطة مباشرةً بتنفيذ العقد. علاوةً على أن المعيار يتطلب أيضاً عرض إفصاحات شاملة.

قامت المجموعة باعتماد وتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 15 باستخدام طريقة التأثير المتراكم (بدون الوسائل العملية)، بحيث يكون تأثير التطبيق المبدئي لهذا المعيار المعترف به هو نفس تاريخ التطبيق المبدئي له كما في يناير 2018). وبناءً على ذلك، لم يتم إعادة عرض المعلومات المعروضة لعام 2017 - أي أنه قد تم عرضها كما تم سابقاً ضمن المعيار المحاسبي الدولي رقم 18 ومعيار المحاسبة الدولي رقم 11 والتفسيرات ذات الصلة، علاوةً على ذلك، فإن متطلبات الإفصاح في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15 لم يتم تطبيقها بشكل عام على معلومات المقارنة.

لا يوجد تأثير ملموس نتيجةً لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15 على بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر أو بيان المركز المالي.

♦ **المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 «الأدوات المالية»**

إن المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 9 «الأدوات المالية» الذي تم إصداره قد حل محل معيار المحاسبة الدولي رقم 39 الأدوات المالية: «الإعتراف والقياس» وذلك للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018، مع الجمع بين الجوانب الثلاثة للمحاسبة الخاصة بالأدوات المالية: التصنيف والقياس، إنخفاض القيمة ومحاسبة التحوط.

إن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 له تأثير على الرصيد الافتتاحي للاحتياطات والأرباح المحتفظ بها (إيضاح 22).

أ. **تصنيف وقياس الأصول المالية والالتزامات المالية**

يشمل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 على ثلاثة فئات تصنيف رئيسية للأصول المالية: القياس بالتكلفة المطفأة والقيمة العادلة في بيان الدخل الشامل الآخر والقيمة العادلة في بيان الربح أو الخسارة. يستند تصنيف الأصول المالية بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 9 بشكل عام على نموذج العمل الذي يتم فيه إدارة الأصل المالي وخصائص التدفقات

النقدية التعاقدية. المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 يلغي الفئات السابقة الواردة بالمعيار المحاسبي الدولي رقم 39 المحتفظ به حتى تاريخ الاستحقاق، القروض والمدينون والمتاحة للبيع. بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9، فإنه لا يتم فصل المشتقات الواردة بالعقود إذا كان العقد الأساسي أصل مالي حسب نطاق المعيار. بدلاً من ذلك يتم تقييم الأداة المالية المختلطة ككل لغرض هذا التصنيف.

يظل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 محتفظاً إلى حد كبير بالمتطلبات الحالية الواردة في معيار المحاسبة الدولي رقم 39 الخاصة بتصنيف وقياس الإلتزامات المالية.

ب. انخفاض قيمة الأصول المالية

من خلال تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 9، فإنه يتم إحلال نموذج «الخسارة المتكبدة» الوارد في المعيار المحاسبي الدولي رقم 39 بنموذج «خسارة الائتمان المتوقعة» ينطبق نموذج انخفاض القيمة الجديدة على الأصول المالية التي يتم قياسها بالتكلفة المطفأة والأصول التعاقدية واستثمار أدوات الدين بالقيمة العادلة في بيان الدخل الشامل الآخر، ولكنه لا ينطبق على الاستثمار في أدوات حقوق الملكية. وفقاً للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 9، يتم إثبات خسائر الائتمان في وقت أبكر مما هو وارد وفق المعيار المحاسبي الدولي رقم 39.

أثر تطبيق نموذج انخفاض القيمة الجديد

فيما يتعلق بالذمم التجارية المدينة والذمم المدينة الأخرى الواردة بالمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 نموذج الإنخفاض، فإنه من المتوقع بشكل عام زيادة خسائر الانخفاض في القيمة لتصبح أكثر تقلباً.

وقد تبين للمجموعة بأن تطبيق الإنخفاض في متطلبات المعيار رقم 9 كما في 1 يناير 2018 ليس له أثر ملموس على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

ج. الانتقال

تم تطبيق التغييرات في السياسات المحاسبية الناتجة في تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 باستخدام طريقة الأثر المتراكم. وقد تم إعفاء الشركة من إعادة بيان معلومات المقارنة للفترة السابقة.

يتم إثبات الفروق في القيم الدفترية للموجودات المالية والمطلوبات المالية الناتجة عن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 في الأرباح المحتفظ بها كما في 1 يناير 2018. وبناءً على ذلك، فإن المعلومات المعروضة لسنة 2017 لا تعكس متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9، غير أنها تعكس فقط متطلبات المعيار المحاسبي الدولي رقم 39.

تم إجراء التقييم على أساس الوقائع والظروف التي توافرت في تاريخ التطبيق المبدئي.

♦ التفسير رقم 22 الصادر عن لجنة المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية بشأن معاملات العملات الأجنبية والمقابل المقدم

يوضح التفسير أنه في حال قيام المنشأة بتحديد سعر الصرف الفوري لغرض استخدامه للاعتراف المبدئي بالأصل غير النقدي أو المصاريف أو الدخل (أو جزء منه) الخاص به وعدم الاعتراف بالأصول أو الإلتزامات غير النقدية المرتبطة بالمقابل المقدم ، فإن تاريخ المعاملة هو تاريخ الاعتراف المبدئي بالأصل أو الإلتزام غير النقدي المرتبط بعملية المقابل المقدم. في حال وجود العديد من عمليات الدفع والإستلام المقدم ، فإنه يتعين على المنشأة تحديد تاريخ المعاملة الخاصة بكل عملية دفع أو إستلام مقدم. هذا التفسير ليس له أي تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

(2/2) المعايير الجديدة والمعدلة التي صدرت ولم تدخل حيز التنفيذ بعد والقابلة للتطبيق المبكر: إن معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة أدناه («المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية» أو «المعايير») القابلة للتطبيق المبكر للسنوات المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018 ولم تدخل حيز التنفيذ حتى فترة لاحقة .

لم يتم تطبيق هذه المعايير عند إعداد هذه البيانات المالية.

أ. التطبيق المتوقع أن يكون له تأثير على البيانات المالية للشركة (لاحقاً):

♦ المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 16

تم إصدار المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 في يناير 2016 ليحل محل معيار المحاسبة الدولي رقم 17 « عقود الإيجار» وايضاً التفسير رقم 4 الصادر عن لجنة المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية لتحديد ما إذا كان الترتيب يحتوي على عقد إيجار وعلى التفسير رقم 15 الصادر عن لجنة المعايير الدولية حوافز التأجير التشغيلي و التفسير رقم 27 الصادر عن لجنة المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية وذلك لتقييم طبيعة المعاملات التي تشكل النموذج القانوني للتأجير. إن المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 16 يحدد مبادئ الاعتراف والقياس والعرض والإفصاح الخاصة بعقود الإيجار ، كما يتطلب من المستأجرين إدراج جميع عقود الإيجار وفق نموذج واحد في الميزانية العمومية كما هو الحال بالنسبة لعقود التأجير التمويلي حسب المعيار المحاسبي الدولي رقم 17. يتضمن المعيار إستثنائين بالنسبة للمستأجرين - الإستثناء الأول هو لصالح إيجار الأصول «ذات القيمة المنخفضة» (مثل: الحواسيب الشخصية) والاستثناء الثاني يتعلق بعقود الإيجار قصيرة الأجل (بعبارة أخرى عقود الإيجار لمدة 12 شهراً أو أقل). في تاريخ إبرام عقد الإيجار يعترف المستأجر بإلتزامه بدفع قيمة الإيجارات (بعبارة أخرى إلتزام الإيجار) وبأصل يمثل حق إستخدام ذلك الأصل خلال فترة الإيجار (بعبارة أخرى حق إستخدام الأصل).

يُطلب من المستأجرين الاعتراف بشكل منفصل بمصروف الفائدة على إلتزام الإيجار ومصروف الإستهلاك على حق إستخدام الأصل. إضافةً إلى أنه يُطلب من المستأجرين إعادة تقييم الإلتزام المالي عند وقوع أحداث معينة (على سبيل المثال: تغير مدة عقد الإيجار ، تغير في قيمة مدفوعات الإيجارات نتيجةً لحدوث تغير في المؤشر أو السعر الذي يستخدم لتحديد تلك المدفوعات). سوف يعترف المستأجر بشكل عام بمبلغ إعادة تقييم إلتزام الإيجار كتعديل لحق إستخدام الأصل.

لا يوجد تغير جوهري في محاسبة المؤجرين بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية 16 عن المحاسبة الحالية بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم 17. سوف يستمر المؤجرون في تصنيف جميع عقود الإيجار باستخدام مبدأ التصنيف نفسه كما هو الحال في معيار المحاسبة الدولي 17 مع التمييز بين نوعين من عقود الإيجار: التأجير التشغيلي والتأجير التمويلي.

يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 والذي يُطبق على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2019، من المستأجرين والمؤجرين تقديم إفصاحات أكثر شمولية من تلك الإفصاحات المطلوبة بمقتضى المعيار المحاسبي الدولي رقم 17. تقوم المجموعة حالياً بتقييم تأثير المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 16 على بياناتها المالية لاحقاً.

(ب) التطبيق المتوقع ألا يكون له تأثير على البيانات المالية للمجموعة:

الوصف	تاريخ سريان المعيار والتعديل
<ul style="list-style-type: none"> التفسير رقم 23 «عدم التيقن بشأن معالجة ضريبة الدخل» التعديلات التي طرأت على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 9: «مزايا الدفع مقدماً مع التعويض السلبي» التعديلات التي طرأت على معيار المحاسبة الدولي رقم (19): «تعديل الخطة أو التقيد أو التسوية» التعديلات التي طرأت على معيار المحاسبة الدولي رقم 28: «المنافع طويلة الأجل في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة» دورة التحسينات السنوية 2015-2017 (صدرت في ديسمبر 2017). - التعديلات التي طرأت على المعيار الدولي للتقارير المالية 3- «دمج الأعمال» - التعديلات التي طرأت على تعديلات المعيار الدولي للتقارير المالية 11 «الترتيبات المشتركة» - التعديلات التي طرأت على تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 12 «ضرائب الدخل» - التعديلات التي طرأت على تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 23 «تكاليف الاقتراض» 	1 يناير 2019
<ul style="list-style-type: none"> المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 17 «عقود التأمين» 	1 يناير 2021
<ul style="list-style-type: none"> التعديلات التي طرأت على المعيار الدولي للتقارير المالية 10 ومعيار المحاسبة الدولي رقم 28: «بيع أو المساهمة في الأصول بين المستثمر والشركة الزميلة أو المشروع المشترك». 	لم يتم تحديد تاريخ السريان بعد

3- السياسات المحاسبية الهامة

3/1 أسس إعداد البيانات المالية المجمعة

يتم إعداد هذه البيانات المالية المجمعة وفقا 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.

3/2 التعرف المحاسبي

- تم إعداد هذه البيانات المالية المجمعة على أساس التكلفة التاريخية المعدل بإعادة تقييم بعض الموجودات بالقيمة العادلة كما هو موضح تفصيلا 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 ب «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.

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 الحصص في تاريخ بدء دمج

الأعمال ونصيبها في التغيير 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 تغيير في ملكية الشركة التابعة دون فقدان السيطرة فإنه يتم المحاسبة عن هذه المعاملة ضمن حقوق الملكية. أما في حالة فقدان السيطرة نتيجة تغيير 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 المجموع.

(3/4) دمج الاعمال 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 المجموع.

لأهداف إختبار الإنخفاض في القيمة يتم توزيع الشهرة على كل الوحدات المولدة للنقد الخاصة بالمجموعة التي يتوقع أن تستفيد من مزايا الدمج. يتم إختبار 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 تناسيباً على أساس نسبة القيمة الدفترية لكل أصل في الوحدة.

(3/5) التحقق والقياس المبدئي وعدم التحقق للموجودات والمطلوبات المالية

تتحقق الأصول (ويشار إليها أيضاً "الموجودات" بالتبادل) والالتزامات المالية عندما تصبح المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة المالية وتقاس مبدئياً بالقيمة العادلة المعدلة بتكاليف المعاملات، باستثناء تلك المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والتي تقاس مبدئياً بالقيمة العادلة. القياس اللاحق للأصول والالتزامات المالية مبين أدناه.

يتم إلغاء الأصل المالي (أو حيثما يمكن تطبيقه جزء من أصل مالي أو جزء من مجموعة أصول مالية متشابهة) عند:

- انتهاء الحق في استلام التدفقات النقدية من الأصل؛ أو
- تحويل المجموعة لحقها في استلام التدفقات النقدية من الأصل أو أنها أخذت على عاتقها التزاماً بدفع هذه التدفقات النقدية المستلمة بالكامل بدون تأخير كبير إلى طرف آخر وتوافر أي من الشرطين التاليين:
- أ- تحويل المجموعة بشكل أساسي جميع مخاطر ومنافع الأصل؛ أو
- ب- لم تحول المجموعة ولم تحتفظ على نحو جوهري بكامل المخاطر والمنافع المرتبطة بالأصل إلا أنها حولت السيطرة على الأصل.

إذا ما تحقق للمجموعة أي من الشروط أعلاه ولكنها احتفظت بسيطرة، ينتج عن ذلك تحقق لأصل جديد بمقدار استمرار مشاركة المجموعة في الأصل.

يتم إلغاء الالتزام المالي عندما يتم الوفاء بالالتزام أو إلغاؤه أو نفاذه. عندما يتم استبدال التزام قائم بالالتزام آخر من نفس المقترض بشروط مختلفة إلى حد كبير أو أن يتم تغيير شروط الالتزام المالي بشكل كبير فإن هذا الاستبدال أو التعديل يعامل كإلغاء للالتزام الأصلي والاعتراف بالالتزام جديد، ويتم الاعتراف بالفرق بين المبالغ الدفترية المتعلقة بذلك في بيان الربح أو الخسارة المجمع.

(3/6) الأدوات المالية

السياسة المحاسبية اعتباراً من 1 يناير 2018:

■ تصنيف الموجودات المالية

- يتم تحديد التصنيف على أساس كل من:
- نموذج أعمال المنشأة لإدارة الأصول المالية و
- خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي.

لغرض القياس اللاحق، يتم تصنيف الموجودات المالية عند التحقق المبدئي إلى الفئات التالية:

- الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة
- الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (FVTOCI)
- موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (FVTPL)

عند التحقق المبدئي يجوز للمجموعة بإجراء تصنيف غير قابل للإلغاء لأصل مالي ليتم قياسه بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والذي يستوفي بالأساس المتطلبات ليتم قياسه على أساس التكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر إذا كان ذلك يؤدي إلى إلغاء أو التقليل بشكل كبير للتناقض في القياس أو التحقق (عدم التطابق المحاسبي) الذي من الممكن أن ينشأ.

عند التحقق المبدئي يجوز للمجموعة القيام باختيار غير قابل للإلغاء بعرض التغيير اللاحق في القيمة العادلة ضمن الدخل الشامل الآخر لأدوات ملكية يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة إذا تم استيفاء معايير معينة.

■ القياس اللاحق للموجودات المالية

• الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة

يتم قياس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة إذا كانت الموجودات مستوفية للشروط التالية (ولم يتم تصنيفها على أنها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة):

- يتم الاحتفاظ بها ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات المالية وجمع التدفقات النقدية التعاقدية و
- الشروط التعاقدية للأصول المالية تؤدي إلى التدفقات النقدية التي هي فقط مدفوعات أصل وفائدة على المبلغ الأصلي القائم

بعد التحقق المبدئي يتم قياسها بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي مطروحا منها مخصص الانخفاض في القيمة. يتم حذف الخصم عندما يكون تأثير الخصم غير مادي.

سيتم إعادة تدوير أية أرباح أو خسائر معترف بها في الدخل الشامل الآخر إلى بيان الربح أو الخسارة المجمع عند إلغاء الاعتراف بالأصل (فيما عدا الاستثمارات في حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر).

يتم تصنيف الموجودات المالية التالية ضمن هذه الفئة:

• النقد والنقد المعادل

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

• ودائع لأجل

تمثل المبالغ مودعة لدى البنوك ومربوطة لأجل تعاقدية يستحق خلال فترة تتجاوز 3 أشهر.

• المدينون

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.

• مستحق من أطراف ذات صلة

هي موجودات مالية بخلاف المشتقات المالية ذات مبالغ مستحقة ثابتة أو محددة للتحويل من أطراف ذات صلة. وتنشأ عندما تقوم المجموعة بصفة مباشرة بتقديم بضائع أو/و خدمات أو/و تمويل مالي إلى أطراف ذات صلة.

تقوم المجموعة بتخفيض مباشر للقيمة الدفترية الإجمالية للأصل المالي عندما لا يكون لدى المجموعة توقعات معقولة لاسترداد الأصل المالي بالكامل أو جزء منه. يمثل الشطب حدث عدم تحقق.

● **الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر**

عند التحقق المبدئي، يجوز للمجموعة القيام باختيار غير قابل للنقض (على أساس أداة مقابل أداة) لتعيين استثمارات في أدوات حقوق الملكية كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. لا يُسمح بهذا بالتعيين إذا تم الاحتفاظ بالاستثمار بغرض المتاجرة أو إذا كان هذا الاستثمار مقابل طارئ معترف به من قبل المشتري في عملية دمج الاعمال.

يتم الاحتفاظ بأصل مالي لغرض المتاجرة في الحالات التالية:

- تم الحصول عليه بشكل أساسي لغرض بيعه في الأجل القريب؛ أو
- عند التحقق المبدئي فإنه جزء من محفظة أدوات مالية محددة تقوم المجموعة بإدارتها مع بعضها البعض ولديها دليل على نمط فعلي حديث لجني أرباح قصيرة الأجل؛ أو
- هو مشتق (باستثناء المشتقات التي هي عقد ضمان مالي أو أداة تحوط محددة وفعالة).

الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر يتم قياسها مبدئياً بالقيمة العادلة زائداً تكاليف المعاملة.

بعد ذلك، يتم قياسها بالقيمة العادلة مع الاعتراف بالأرباح والخسائر الناتجة عن التغيرات في القيمة العادلة في الدخل الشامل الآخر ضمن "احتياطي القيمة العادلة". يتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح في بيان الربح أو الخسارة باستثناء التوزيعات التي تمثل استرداد جزء من تكلفة الأداة المالية يتم الاعتراف بها في الدخل الشامل الآخر. عند الإستبعاد يتم تحويل الربح أو الخسارة المتراكمة إلى الأرباح المحتجزة ضمن بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع. لا تخضع أدوات الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر لتقييم انخفاض القيمة.

تصنف المجموعة الإستثمارات في السندات وأدوات الملكية المسعرة وغير المسعرة كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر في بيان المركز المالي المجمع.

● **الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة**

يتم تصنيف الموجودات المالية التي لا تفي بمعايير القياس بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. علاوة على ذلك، بغض النظر عن الموجودات المالية لنموذج العمل التي تدفقاتها النقدية التعاقدية ليست فقط مدفوعات المبلغ الأصلي والفائدة يتم احتسابها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. تتدرج جميع الأدوات المالية المشتقة ضمن هذه الفئة، باستثناء تلك المحددة والفعالة كأدوات تحوط، والتي تنطبق عليها متطلبات محاسبة التحوط. تشمل الفئة أيضاً على استثمارات في أسهم حقوق الملكية. يتم قياس الموجودات في هذه الفئة بالقيمة العادلة مع إثبات الأرباح أو الخسائر في بيان الربح أو الخسارة المجمع. يتم تحديد القيمة العادلة للموجودات المالية في هذه الفئة بالرجوع إلى معاملات السوق النشطة أو باستخدام تقنية تقييم عندما لا يوجد سوق نشط.

تصنف المجموعة الإستثمارات في أدوات الملكية والصناديق الإستثمارية المسعرة و غير المسعرة كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في بيان المركز المالي المجمع.

● انخفاض قيمة الموجودات المالية

أدى تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 إلى تغييرات جذرية في طريقة احتساب خسارة الإنخفاض من طريقة الخسائر المتكبدة لتصبح وفقاً لطريقة الخسائر الائتمانية المتوقعة في المستقبل. تخضع جميع الموجودات المالية لاحتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة باستثناء الموجودات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

الخسائر الائتمانية المتوقعة

يتم تطبيق قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة على النحو التالي:

- (1) الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى 12 شهر وتمثل في الأدوات المالية ذات المخاطر الائتمانية المنخفضة كما في تاريخ التقرير وبالتالي يتم احتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة للتعثر المحتمل في السداد خلال فترة 12 شهراً بعد تاريخ البيانات المالية المجمعة.
- (2) الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى عمر الأداة وتمثل في الأدوات المالية التي زادت فيها المخاطر الائتمانية منذ التحقق المبدئي ويوجد دليل موضوعي على انخفاض قيمتها. يتم احتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة عن التعثر المحتمل في السداد على العمر المتوقع للأداة المالية.

يتم احتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة إما على أساس فردي أو مجمع وفقاً للخصائص المشتركة للأدوات المالية وتمثل الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وكافة التدفقات النقدية المتوقعة استلامها ثم يتم خصم الخسائر الائتمانية المتوقعة بمعدل الفائدة الفعلي للأداة المالية.

تمثل الخسارة الائتمانية المتوقعة توقعاً باستخدام مصفوفة للمخصصات بالإعتماد على مخاطر الائتمان التاريخية للشركة والمعدلة بعوامل تخص المدينون والظروف الاقتصادية العامة وتقييم اتجاه الظروف الحالية والمتوقعة في تاريخ التقرير متضمنة القيمة الزمنية للنقود حيثما كان مناسباً.

قامت المجموعة بتطبيق الطريقة المبسطة على المدينون والأرصدة لدى البنوك لاحتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة.

تعترف المجموعة بمخصص الخسارة المرتبط بالخسائر الائتمانية المتوقعة وذلك بخصم المخصص من القيمة الدفترية للأصل المالي الذي يتم قياسه بالتكلفة المطفأة وتحمله على بيان الربح أو الخسارة المجمع. أما بالنسبة للأصل المالي الذي يتم قياسه بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر فيتم تحميل المخصص على الدخل الشامل الآخر دون تخفيضه من القيمة الدفترية للأصل المالي في بيان المركز المالي المجمع.

السياسة المحاسبية قبل 1 يناير 2018

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:

مديون

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.

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.

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.

(3/7) 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.

(3/8) 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 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 فإنه يتم تغيير الأعمار الإنتاجية بشكل مستقبلي بدون اثر 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) إنخفاض قيمة الموجودات الملموسة

يتم عمل تقييم بتاريخ كل مركز مالي للمبالغ المرحلة لموجودات المجموعة 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 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 مطروحا 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، اذا كان هناك تغير في التقديرات المستخدمة لتحديد مبلغ الموجودات القابل للاسترداد منذ الاعتراف بأخر خسارة في إنخفاض القيمة. يجب أن لايزيد المبلغ المرحل المراد زيادته على الموجودات بسبب عكس خسارة إنخفاض القيمة عن المبلغ المرحل الذي كان سيحدد (ناقصا الاستهلاك) فيما لو أنه لم يتم الاعتراف بأية خسارة في إنخفاض القيمة في السنوات السابقة.

(3/11) تحقق الإيراد

- يتحقق الإيراد من الخدمات عندما يكون بالإمكان تقدير نتائج العملية التي تتضمن تقديم خدمات على نحو موثوق به عند الوفاء بكامل الشروط التالية:
- يمكن قياس مبلغ الإيراد بصورة موثوقة.
- من المحتمل أن المنافع الإقتصادية المرتبطة بالعملية سوف تتدفق إلى الشركة.
- يمكن قياس مرحلة إنجاز العملية بشكل يمكن الوثوق به بتاريخ المركز المالي المجمع.
- يمكن قياس التكاليف التي تم تكبدها من أجل العملية والتكاليف اللازمة لإتمامها بشكل يمكن الوثوق به.

- يدرج ربح بيع الاستثمارات في الأوراق 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.
- تحسب 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) دائنون

هي مطلوبات مالية بخلاف المشتقات المالية. يتم قيد الدائنون عن مبالغ ستدفع في المستقبل مقابل تقديم خدمات أو توريد بضائع سواء صدرت بها فواتير من قبل المورد أو لم تصدر. يتم قياسها بالتكلفة المطفأة.

(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 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.

(3/14) 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 الإلتزامات. فإذا كان التأثير مادياً فإنه يتم تحديد المخصصات بخصم التدفقات النقدية المستقبلية إلى الحد الذي يعكس تقديرات السوق الحالية للقيمة الزمنية للمال والمخاطر المحددة للإلتزام.

(3/15) ترجمة العملات الأجنبية

المعاملات والأرصدة

تمسك الشركة الأم دفانرها 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 انها تمثل جزء من عمليات المجموعة. وبناءً عليه، يتم ترجمة موجودات ومطلوبات تلك الشركات الى الدينار الكويتي باستخدام أسعار الصرف السارية في تاريخ بيان المركز المالي المجموع، 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 الارباح

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

3/17 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.

3/18 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.

ضريبة دعم العمالة الوطنية

يتم احتساب ضريبة دعم العمالة الوطنية وفقاً للقانون رقم 2000/19 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 احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1% من صافي الربح بعد إطفاء الخسائر المتراكمة وبعد إقتطاع المبلغ المحول إلى الاحتياطي القانوني للسنة.

3/19 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 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 الموجودات المالية

يتعين على الإدارة اتخاذ قرار بشأن حيازة أصل مالي معين سواء كان يجب تصنيفه مدرج بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

يعتمد تصنيف الموجودات المالية كمدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة على نموذج الأعمال وكيفية مراقبة الإدارة لأداء هذه الموجودات المالية. في حالة عدم تصنيف هذه الموجودات المالية 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 الموجودات المالية تصنف على أنها مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. يتم تصنيف كافة الموجودات المالية الأخرى كمدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

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.

انخفاض قيمة الموجودات المالية

تقوم الإدارة بتحديد مدى كفاية مخصص خسارة الإنخفاض بناءً على المراجعة الدورية للموجودات المالية 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.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018
«جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك»

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 للأوراق المالية غير المسعرة يتطلب تقديرات هامة. يوجد موجودات مالية لا يمكن للمجموعة أن تحدد هذه التقديرات بصورة موثوق منها. ونتيجة لذلك، فإن هذه الموجودات المالية تم ادراجها بالتكلفة ناقصا انخفاض القيمة، ان وجد.

4- الشركة التابعة

النشاط الرئيسي	الملكية الفعلية		اسم الشركة
	2017	2018	
بيع وشراء الاراضى والعقارات	% 99.9	% 99.9	شركة تابعة مباشرة شركة منازل للتعمير (شركة مساهمة كويتية مفضلة)
بيع وشراء الاراضى والعقارات	% 70.73	% 70.73	شركة مملوكة من خلال الشركة التابعة شركة منازل للتطوير العقاري (شركة مساهمة مصرية)

تم الإعتماد على بيانات مالية مدققة كما في 31 ديسمبر 2018 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

2017	2018	
53,361,119	67,328,153	الموجودات
36,438,524	50,589,903	المطلوبات
16,922,595	16,738,250	إجمالي حقوق الملكية
11,970,048	11,839,654	حقوق الملكية العائدة لمالكي الشركة الأم
4,952,547	4,898,596	حصص غير مسيطرة
16,922,595	16,738,250	

بيان الربح أو الخسارة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر

2017	2018	
388,593	601,407	الإيرادات
(520,771)	(718,679)	المصاريف
(132,178)	(117,272)	صافي خسارة السنة
		العائد إلى:
(93,495)	(82,951)	مالكي الشركة الأم
(38,683)	(34,321)	حصص غير مسيطرة
(132,178)	(117,272)	

بيان التدفقات النقدية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر

2017	2018	
2,974,967	2,046,234	الأنشطة التشغيلية
(8,748)	(3,740,282)	الأنشطة الإستثمارية
2,966,219	(1,694,186)	صافي (النقص)/ الزيادة في النقد والنقد المعادل

6- نقد ونقد معادل

2017	2018	
3,044,625	3,901,201	نقد لدى البنوك
3,670,405	1,100,000	ودائع لأجل (تستحق خلال 3 أشهر)
1,180,852	162,015	شيكات تحت التحصيل
7,895,882	5,163,216	

كما في 31 ديسمبر 2018، بلغ متوسط العائد على الودائع لأجل بمعدل يتراوح من 1.875% إلى 2.6% (2017: 1.377% إلى 15.5%) سنوياً.

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 فوائدها على المبالغ المستحقة من/ إلى الأطراف ذات صلة وليس لها تواريخ إستحقاق محددة. إن المعاملات مع أطراف ذات صلة خاضعة لموافقة الجمعية العمومية للمساهمين.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018
«جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك»

وتتمثل الأرصدة والمعاملات الهامة التي تتعلق بتلك الأطراف فيما يلي:

2017	2018	
57,772	2,889	بيان المركز المالي المجموع
40,680	5,129	إستثمارات في أوراق مالية
249,603	144,253	مستحق من أطراف ذات صلة
		مستحق إلى أطراف ذات صلة
خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017	خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018	
546,776	438,517	بيان الربح أو الخسارة المجموع
20,000	20,000	رواتب ومزايا الإدارة التنفيذية
		مكافأة أعضاء مجلس الإدارة

8- مدينون وأرصدة مدينة أخرى

2017	2018	
944,947	1,003,815	مدينون
2,316,095	3,288,959	دفعات مقدمة لمقاولي المشاريع
423,200	421,975	دفعات مقدمة لشراء إستثمارات
26,000	44,967	مصاريق مدفوعة مقدماً
20,664	6,848	تأمينات مستردة
51,444	48,999	أرصدة مدينة أخرى
(44,000)	(66,519)	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
3,738,350	4,749,044	

إن أعمار المدينون على النحو التالي:

2017	2018	
809,526	936,230	غير مستحق
25,000	-	من 91 - 180 يوم
1,571	1,566	من 181 - 365 يوم
108,850	66,019	أكثر من 365 يوم
944,947	1,003,815	

حركة مخصص ديون مشكوك في تحصيلها على النحو التالي:

2017	2018	
44,000	44,000	الرصيد في بداية السنة
-	49,765	أثر تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 (إيضاح 22)
-	8,500	المحمل على السنة
-	(35,713)	مخصص انتفت الحاجة إليه
-	(33)	فروق ترجمة عملات أجنبية
44,000	66,519	الرصيد في نهاية السنة

وفقا لتطبيق متطلبات خسارة الإنخفاض ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 تم احتساب المخصص ومن ثم مقارنته بسياسة المجموعة والمبلغ المسجل لخسارة الإنخفاض. نتيجة لذلك فقد تبين أن المجموعة قامت باحتساب وإدراج خسارة انخفاض بالزيادة عن متطلبات المعيار رقم 9.

9- إستثمارات في شركات زميلة

القيمة الدفترية		الملكية الفعلية		اسم الشركة	بلد التأسيس
2017	2018	2017	2018		
29,624	29,538	%35	%35	شركة ميثاق لصناديق الإستثمار	مصر
-	21,099	-	%50	شركة إتقان لإدارة الأصول العقارية	مصر
29,624	50,637				

خلال سنة 2015، ساهمت الشركة التابعة (شركة منازل للتطوير العقاري (شركة مساهمة مصرية)) مع آخرين في تأسيس شركة زميلة (شركة ميثاق لصناديق الإستثمار) حيث بلغت حصة المجموعة 1,750,000 جنية مصري وبما يعادل 29,538 دينار كويتي (2017: 29,624 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.

خلال سنة 2018، ساهمت الشركة التابعة (شركة منازل للتطوير العقاري (شركة مساهمة مصرية)) مع طرف آخر في تأسيس شركة زميلة (شركة إتقان لإدارة الأصول العقارية) حيث بلغت حصة المجموعة 1,250,000 جنية مصري وبما يعادل 21,099 دينار كويتي بنسبة %50 من رأس المال المدفوع، ولم يتم إصدار بيانات مالية للشركة حتى تاريخ إعداد البيانات المالية المجمعة لعدم مزاولة النشاط بعد. ونتيجة لذلك، تم إدراج الإستثمار بالتكلفة.

10- موجودات مالية في أوراق مالية

2017	2018	
		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
-	3,967,888	أذون الخزانة (سندات حكومية)
-	24,874	أسهم محلية مسعرة
-	1,342,990	أسهم محلية غير مسعرة
		إستثمارات متاحة للبيع
32,174	-	أسهم محلية مسعرة
2,487,586	-	أسهم محلية غير مسعرة
2,519,760	5,335,752	

الحركة على الأوراق المالية خلال السنة كما يلي:

2017	2018	
2,540,798	2,519,760	الرصيد في بداية السنة
-	3,967,888	إضافات
(21,038)	(1,151,896)	التغير في القيمة العادلة
2,519,760	5,335,752	

بتاريخ 1 يناير 2018 ونتيجة لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 قامت المجموعة بتحويل الإستثمارات المتاحة للبيع وقيمتها 2,519,760 دينار كويتي إلى موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

بلغ متوسط العائد على أذون الخزانة (سندات حكومية) بين 14.24% إلى 15.6% سنوياً.

جميع الموجودات المالية في أوراق مالية تدار من خلال محفظة من قبل شركة متخصصة.

قامت الإدارة بإدراج أسهم محلية غير مسعرة بقيمة 1,342,990 دينار كويتي (2017: 2,487,586 دينار كويتي) بقيمة أقل من القيمة العادلة لتقرير المحفظة وذلك وفقاً لمبدأ الحيطة والحذر لأي إنخفاضات مستقبلية متوقعة.

11- عقارات إستثمارية

2017	2018	
-	4,200,000	الرصيد في بداية السنة
4,200,000	101,000	إضافات
4,200,000	4,301,000	

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

حصلت المجموعة على تقييم من مقيمين مستقلين كما في 31 ديسمبر 2018 إلتزاماً بتعليمات هيئة أسواق المال حيث بلغت القيمة الأقل 4,301,000 دينار كويتي (2017: 4,200,000 دينار كويتي) وقد تم إدراجها في البيانات المالية المجمعة.

12- مشروعات قيد التطوير

2017	2018	
30,790,436	43,292,765	الرصيد في بداية السنة
11,655,750	10,595,432	إضافات
846,579	(167,441)	فروق ترجمة عملات اجنبية
43,292,765	53,720,756	

وتتمثل بما يلي:

2017	2018	
36,515,142	39,426,938	مشروع ليان
19,056,157	23,174,594	مشروع مستقبل سيتي (أريا)
(12,278,534)	(8,880,776)	يخصم: أوراق دفع
43,292,765	53,720,756	

أ- مشروع ليان:

يتمثل مشروع ليان في قيمة أرض مملوكة لشركة منازل للتطوير العقاري ش.م.م - مصر (شركة مملوكة للشركة التابعة) مضافا اليها 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 كمشترم 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 فان الشركة المطورة ستشارك بنسبة 50% مع الشركة التابعة في صافي ارباح المشروع النهائية الناتجة من بيع وحداته بعد اتمامها كما ستشارك بنسبه 50% من ملكية الوحدات البنينة غير المباعة في نهاية مدة المشروع (باستثناء الوحدات خارج نطاق العقد)، في المقابل تلتزم الشركة المطورة كما بتاريخ 31 ديسمبر 2018 بسداد مبلغ 1,619,411,200 جنيه مصري وبما يعادل 27,334,042 دينار كويتي (2017: 27,413,393 دينار كويتي) والذي يمثل قيمة أرض المشروع موضوع التطوير والمبالغ التي تم انفاقها من قبل الشركة التابعة سابقا 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 الحجوزات وتم تحصيل مبالغ نقدية بما يعادل 35,625,235 دينار كويتي تم ادراجها كإلتزام ضمن عملاء دفعات مقدمة (إيضاح 14).

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 الف متر مربع تقريبا بشرق القاهرة مع شركة الأهلي للتنمية العقارية وهي إحدى الشركات العقارية بجمهورية مصر العربية، بموجبه تلتزم الشركة التابعة كما في 31 ديسمبر 2018 بسداد مبلغ 1,193,998,311 جنيه مصري وبما يعادل مبلغ 20,153,497 دينار كويتي (2017: 20,212,003 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 692,100,000 جنيه مصري بما يعادل 11,681,956 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) وملتزما بالتسويق وبيع وحدات المشروع ومتابعة تحصيل المبيعات الخاصة بالمشروع.

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

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

قامت الشركة التابعة خلال الفترة بفتح باب الحجوزات وتم تحصيل مبالغ نقدية بما يعادل 4,809,596 دينار كويتي تم ادراجها كإلتزام ضمن عملاء دفعات مقدمة (إيضاح 14). وبموجب الدراسات الخاصة بالمشروع يتوقع الانتهاء من انجاز المشروع خلال فترة خمس سنوات.

13- دائنون ومصاريف مستحقة

2017	2018	
107,648	117,125	دائنون
159,961	191,363	مصاريف مستحقة
1,135,472	1,079,131	محجوز ضمان
206,903	204,103	مخصص الزكاة
10,018	-	مخصص ضريبة الزكاة
25,044	-	مخصص ضريبة دعم العمالة الوطنية
20,000	20,000	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
605,966	953,090	أرصدة دائنة أخرى
2,271,012	2,564,812	

14- عملاء دفعات مقدمة

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

2017	2018	
74,571,092	81,083,291	عملاء دفعات مقدمة
4,911,878	5,417,319	عملاء دفعات مقدمة - صيانة
734,675	1,117,390	عملاء دفعات مقدمة - كراج
80,217,645	87,618,000	إجمالي عملاء دفعات مقدمة (يخصم)
(441,095)	(1,256,859)	شيكات مرتجعة
(45,083,414)	(38,059,425)	أوراق القبض (شيكات مؤجلة)
34,693,136	48,301,716	

15- 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.

16- إحتياطي قانوني

وفقا لمتطلبات قانون الشركات والنظام الاساسي 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 الخسائر المتراكمة.

17- إحتياطي إختياري

وفقا لمتطلبات النظام الأساسي للشركة الام، 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 الخسائر المتراكمة.

18- مصاريف عمومية وادارية

2017	2018	
68,834	60,210	أتعاب مهنية وإستشارات
48,218	38,229	رسوم وإشتراكات ومعاملات
619	41,318	رسوم حكومية
57,918	76,792	إيجارات
203,692	272,928	مصاريف متنوعة
379,281	489,477	

19- الجمعية العمومية السنوية

- إنعقدت الجمعية العمومية العادية للشركة الأم بتاريخ 19 ابريل 2018 وأقرت الأمور التالية:
- اعتماد البيانات المالية للمجموعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017.
 - عدم توزيع أرباح على المساهمين عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017.
 - توزيع مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 10,000 دينار كويتي عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017.
- وافقت الجمعية العمومية للشركة التابعة على توزيع مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 10,000 دينار كويتي عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017.

20- إقتراحات مجلس الإدارة

- إقتراح مجلس الإدارة للشركة الأم في جلسته المنعقدة بتاريخ 10 مارس 2019 للموافقة على البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 ما يلي:
- عدم توزيع أرباح على المساهمين.
 - توزيع مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 10,000 دينار كويتي.
- إن الاقتراحات أعلاه خاضعة لموافقة الجمعية العمومية للمساهمين.
- إقتراح مجلس إدارة الشركة التابعة توزيع مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 10,000 دينار كويتي عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018 وتخضع لموافقة الجمعية العمومية لمساهمي الشركة التابعة.

21- خسارة السهم الخاصة بمساهمي الشركة الأم (فلس)

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

2017	2018	
(454,923)	(815,025)	صافي خسارة ربح السنة العائد لمساهمي الشركة الأم
430,430,000	430,430,000	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة
(1.06)	(1.89)	خسارة السهم العائدة لمساهمي الشركة الأم (فلس)

22- أثر تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9

يوضح الجدول التالي مطابقة فئات القياس الأصلية والقيمة المدرجة بالدفاتر طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39 وفئات القياس الجديدة طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 لموجودات ومطلوبات المجموعة كما في 1 يناير 2018.

القيمة الجديدة المدرجة بالدفاتر طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9	إعادة قياس الخسائر الأئتمانية المتوقعة	القيمة الأصلية المدرجة بالدفاتر طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39	التصنيف الجديد طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9	التصنيف الأصلي وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39	الموجودات المالية
3,688,585	(49,765)	3,738,350	التكلفة المطفأة	قروض ومدينون	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
-	-	-	بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	محتفظ بها للاستحقاق	أذون خزانة (سندات حكومية)
2,519,760	-	2,519,760	بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	متاحة للبيع	أوراق مالية
7,895,882	-	7,895,882	التكلفة المطفأة	قروض ومدينون	نقد ونقد معادل
40,680	-	40,680	التكلفة المطفأة	قروض ومدينون	مستحق من أطراف ذات صلة
14,144,907	(49,765)	14,194,672			

لم ينتج عن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 أي تغيير في تصنيف أو قياس المطلوبات المالية.

يتمثل تأثير هذا التغيير في السياسة المحاسبية كما في 1 يناير 2018 في زيادة الخسائر المتراكمة بمبلغ 44,335 دينار كويتي وانخفاض في حقوق الحصص غير المسيطرة بمبلغ 5,430 دينار كويتي.

مخصصات الانخفاض في القيمة

يوضح الجدول التالي مطابقت مخصصات الانخفاض في القيمة للموجودات المالية التي تم تحديدها وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39 كما في 31 ديسمبر 2017 بالنسبة لمخصصات الخسائر الائتمانية المتوقعة الافتتاحية التي تم تحديدها وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 كما في 1 يناير 2018.

الخسائر الأتيمانية المتوقعة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 كما في 1 يناير 2018	إعادة القياس	مخصصات الانخفاض في القيمة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39 كما في 31 ديسمبر 2017	
93,765	49,765	44,000	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
93,765	49,765	44,000	

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.

فئات الأدوات المالية

تم تصنيف الموجودات والمطلوبات المالية للمجموعة كما تظهر في بيان المركز المالي المجموع وتتمثل في النقد والنقد المعادل ومستحق من أطراف ذات صلة و مدينون وأرصدة مدينة أخرى و موجودات مالية في أوراق مالية و دائنون وأرصدة دائنة أخرى ومستحق إلى أطراف ذات صلة.

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 استخدمت 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)؛
 - 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 2018			
المستوى 1	المستوى 3	الإجمالي	
24,874	-	24,874	إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
-	1,342,990	1,342,990	أسهم مسعرة
24,874	1,342,990	1,367,864	أسهم غير مسعرة
			الإجمالي
31 ديسمبر 2017			
المستوى 1	المستوى 3	الإجمالي	
32,174	-	32,174	إستثمارات متاحة للبيع
-	2,487,586	2,487,586	أسهم مسعرة
32,174	2,487,586	2,519,760	أسهم 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 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 الإداة 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، والإحتفاظ 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 2018

الإجمالي	أكثر من 5 سنوات	من سنة إلى 5 سنوات	من 3 أشهر إلى سنة	المطلوبات
2,564,812	-	-	2,564,812	دائنون ومصاريف مستحقة
144,253	-	-	144,253	مستحق إلى أطراف ذات صلة
48,301,716	-	48,301,716	-	عملاء دفعات مقدمة
51,010,781	-	48,301,716	2,709,065	إجمالي المطلوبات

31 ديسمبر 2017			
الإجمالي	أكثر من 5 سنوات	من سنة إلى 5 سنوات	من 3 أشهر إلى سنة
2,271,012	222,191	74,064	1,974,757
249,603	-	-	249,603
34,693,136	-	34,693,136	-
37,213,751	222,191	34,767,200	2,224,360

المطلوبات

دائنون ومصاريف مستحقة

مستحق إلى أطراف ذات صلة

عملاء دفعات مقدمة

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 (±) 5% للعامين 2018 و 2017.

إن تحاليل الحساسية ادناه قد تم تحديدها بناء 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	
2017	2018
(±)1,609	(±) 1,244

إستثمارات في أوراق مالية

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 إحتساب 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 مخصوماً منها النقد والنقد المعادل ويشمل رأس المال المعدل جميع مكونات حقوق الملكية.

25- ارتباطات رأسمالية

2017	2018
26,458,541	20,318,782
-	21,099

مشروعات قيد التطوير

إستثمار في شركة زميلة (رأس مال غير مستدعى)

تتمثل المبالغ المدرجة أعلاه في قيمة إلتزام 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:

	الموجودات		النتائج		الإيرادات		
	2017	2018	2017	2018	2017	2018	
	8,416,534	6,147,006	(361,428)	(732,074)	519,152	98,707	التوزيع الجغرافي
	53,361,119	67,328,153	(132,178)	(117,272)	388,593	601,407	دولة الكويت
	61,777,653	73,475,159	(493,606)	(849,346)	907,745	700,114	جمهورية مصر العربية
							المجموع
	2,549,384	5,386,389	478,175	-	500,000	-	التوزيع القطاعي
	47,492,765	58,021,756	36,000	42,000	36,000	42,000	الإستثمار
	11,735,504	10,067,014	(1,007,781)	(891,346)	371,745	658,114	عقارات
	61,777,653	73,475,159	(493,606)	(849,346)	907,745	700,114	اخرى
							المجموع

27-أرقام المقارنة

تم إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة لتتفق مع عرض السنة الحالية دون أي أثر على الربح أو حقوق الملكية المفصح عنهما سابقا.

منازل القابضة
MANAZEL HOLDING

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