

شركة منازل القايسة
ش.م.ك.ع
وشركتها التابعة
دولة الكويت
المطومات المالية المرحلية المكثفة المجمة
مع
تقرير مراجعة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2017
(غير مدققة)

شركة منازل القابضة

ش.م.ك.ع
وشركتها التابعة
دولة الكويت

المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

مع

تقرير مراجعة

لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2017
(غير مدققة)

المحتويات

تقرير مراجعة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

بيان

أ

ب

ج

د

هـ

بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)

بيان الربح أو الخسارة المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)

بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)

بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)

بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)

صفحة

10 - 1

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

السادة / أعضاء مجلس الإدارة المحترمين
شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع
دولة الكويت

تقرير المراجعة عن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

مقدمة

لقد قمنا بمراجعة بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع المرفق لشركة منازل القابضة ش.م.ك.ع (" الشركة الأم ") وشركتها التابعة (يشار إليهما معا بـ "المجموعة") كما في 30 سبتمبر 2017 والبيانات المرحلية المكثفة المجمعة للربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية لفترة التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ وكذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة والإيضاحات التفصيلية الأخرى. إن إدارة الشركة الأم هي المسئولة عن إعداد وعرض هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (34) " التقارير المالية المرحلية " إن مسئوليتنا هي إبداء إستنتاج حول هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة بناءً على مراجعتنا.

نطاق المراجعة

لقد تمت مراجعتنا وفقاً للمعيار الدولي المتعلق بمهام المراجعة 2410 " مراجعة المعلومات المالية المرحلية من قبل المنقح المستقل للمنشأة ". إن أعمال مراجعة المعلومات المالية المرحلية المكثفة تتضمن بصورة أساسية إجراء إستفسارات من الأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق إجراءات تحليلية وإجراءات مراجعة أخرى. إن المراجعة أقل إلى حد كبير في نطاقها من التدقيق الذي يتم وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، وبالتالي فهي لا تمكننا من الحصول على تأكيد باننا على دراية بكافة الأمور الهامة التي يمكن تحديدها من خلال أعمال التدقيق. وبناءً عليه فإننا لا نبدى رأي تدقيق.

الإستنتاج

إستناداً إلى مراجعتنا، فإنه لم يرد إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة المرفقة لا تطهر بصورة عادلة - من جميع النواحي المادية - المركز المالي المجمع كما في 30 سبتمبر 2017 والأداء المالي والتدفقات النقدية لفترة التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (34) " التقارير المالية المرحلية ".

التقرير حول مراجعة الأمور القانونية والتنظيمية الأخرى

إستناداً إلى مراجعتنا أيضاً، فإن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة تتفق مع ما هو وارد بدفاتر الشركة الأم، وأنه في حدود المعلومات التي توافرت لدينا لم يرد إلى علمنا ما يشير إلى وجود أية مخالفات خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2017 لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولانحته التنفيذية أو عقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم بشكل يؤثر مادياً في نشاط المجموعة أو في مركزها المالي المرحلي المكثف المجمع.



عبدالحسين محمد الرشيد
مراقب حسابات مرخص فئة (أ) رقم 67
Rödl الشرق الأوسط
برقان - محاسبون عالميون

13 نوفمبر 2017
دولة الكويت

بيان المركز المالي المرحلي المكتف المجمع كما في 30 سبتمبر 2017
(غير مدقق)

"جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

30 سبتمبر 2016	(مدققة) 31 ديسمبر 2016	30 سبتمبر 2017	ايضاح	
				الموجودات
				موجودات متداولة
5,317,226	4,580,488	7,818,229		نقد ونقد معادل
1,737,762	-	634,782	6	إستثمارات محتفظ بها للإستحقاق
-	9,181	9,869	7	مستحق من أطراف ذات صلة
7,886,921	11,843,205	3,829,650	8	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
<u>14,941,909</u>	<u>16,432,874</u>	<u>12,292,530</u>		
				موجودات غير متداولة
59,462	28,871	29,876		إستثمار في شركة زميلة
2,520,998	2,540,798	2,517,285	9	إستثمارات متاحة للبيع
7,643,824	-	4,200,000	10	عقارات إستثمارية
59,193,164	30,790,436	57,014,545	11	مشروعات قيد التطوير
176,793	97,800	82,225		ممتلكات ومعدات
<u>69,594,241</u>	<u>33,457,905</u>	<u>63,843,931</u>		
<u>84,536,150</u>	<u>49,890,779</u>	<u>76,136,461</u>		مجموع الموجودات
				المطلوبات وحقوق الملكية
				مطلوبات متداولة
5,165,291	2,540,617	3,653,365		دائنون ومصاريف مستحقة
623,042	246,186	253,375	7	مستحق إلى أطراف ذات صلة
2,500,000	1,500,000	-		تمويل من الغير
<u>8,288,333</u>	<u>4,286,803</u>	<u>3,906,740</u>		
				مطلوبات غير متداولة
35,476,125	20,687,917	31,398,250	12	عملاء دفعات مقدمة
-	-	15,654,995	11	أوراق دفع
297,096	270,760	228,481		مكافأة نهاية الخدمة
<u>35,773,221</u>	<u>20,958,677</u>	<u>47,281,726</u>		
<u>44,061,554</u>	<u>25,245,480</u>	<u>51,188,466</u>		مجموع المطلوبات
				حقوق الملكية
43,043,000	43,043,000	43,043,000		رأس المال
-	65,559	65,559		إحتياطي قانوني
-	65,559	65,559		إحتياطي إختياري
(16,088)	3,712	(19,801)		إحتياطي التغير في القيمة العادلة
(11,424,503)	(23,861,485)	(23,452,928)		إحتياطي ترجمة عملات أجنبية
(1,116,815)	464,517	239,687		أرباح مرحلة (خسائر متراكمة)
<u>30,485,594</u>	<u>19,780,862</u>	<u>19,941,076</u>		مجموع حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
9,989,002	4,864,437	5,006,919		حصص غير مسيطرة
<u>40,474,596</u>	<u>24,645,299</u>	<u>24,947,995</u>		مجموع حقوق الملكية
<u>84,536,150</u>	<u>49,890,779</u>	<u>76,136,461</u>		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

عنتن السيد مصطفى جاد
نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذيعنتن عبد الوهاب النصف
رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكتفة المجمع.

بيان الربح أو الخسارة المرحلي المكثف المجمع لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2017
(غير مدقق)
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		إيضاح	
2016	2017	2016	2017		
					الإيرادات
146,167	-	48,777	-		عوائد إستثمارات محتفظ بها للإستحقاق
21,168	-	(11)	-		أرباح محققة من بيع إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	18,000	-	18,000		إيرادات إيجارات
(10,941)	(61,206)	917	(21,427)		خسائر فروق عملات أجنبية
-	500,000	-	-	5	ربح من بيع شركة تابعة
233,661	190,565	92,541	86,637		إيرادات عوائد
95,070	111,815	21,865	27,639		إيرادات أخرى
485,125	759,174	164,089	110,849		
					المصروفات والأعباء الأخرى
(976,392)	(988,510)	(222,140)	(234,033)		مصروفات عمومية وإدارية
(375,000)	-	(125,000)	-		أعباء تمويلية
(40,418)	(22,050)	(13,484)	(7,458)		إستهلاكات
(906,685)	(251,386)	(196,535)	(130,642)		صافي خسارة الفترة
					صافي خسارة الفترة العائدة لـ:
(944,535)	(224,830)	(197,879)	(127,740)		مساهمي الشركة الأم
37,850	(26,556)	1,344	(2,902)		حصص غير مسيطرة
(906,685)	(251,386)	(196,535)	(130,642)		صافي خسارة الفترة
					خسارة السهم العائدة لمساهمي الشركة الأم (فلس)
(2.19)	(0.52)	(0.46)	(0.30)	13	

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

بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المرحلي المكثف المجمع لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2017
(غير مدقق)
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		
2016	2017	2016	2017	
(906,685)	(251,386)	(196,535)	(130,642)	صافي خسارة الفترة
				الدخل الشامل الآخر
				بنود من المحتمل تحويلها لاحقاً إلى الربح أو الخسارة:
				التغير في القيمة العادلة لإستثمارات متاحة للبيع
(14,850)	(23,513)	(27,225)	(3,713)	إحتياطي ترجمة عملات أجنبية
(4,834,069)	577,595	(45,139)	361,316	إجمالي الدخل/(الخسارة) الشاملة الأخرى
(4,848,919)	554,082	(72,364)	357,603	إجمالي الدخل/(الخسارة) الشاملة للفترة
(5,755,604)	302,696	(268,899)	226,961	
				إجمالي الدخل/(الخسارة) الشاملة للفترة العائدة لـ:
(4,378,720)	160,214	(257,033)	124,121	مساهمي الشركة الأم
(1,376,884)	142,482	(11,866)	102,840	حصة غير مسيطرة
(5,755,604)	302,696	(268,899)	226,961	إجمالي الدخل/(الخسارة) الشاملة للفترة

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

شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع
وشركتها التابعة
دولة الكويت

بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المدفوع المجموع للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2017
(غير ملحق)
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

مجموع حقوق الملكية	مخصص غير مسيطرة	مجموع حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم	(فضل من الأمانة)/أرباح مرصدة	احتياطي ترجمة صلات اجنبية	احتياطي التغير في القيمة المعقولة	احتياطي اختياري	احتياطي 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
(906,685)	37,850	(944,535)	32,134,062	-	-	(1,707,943)	(1,969,119)	(28,457,000)	تخصيص رأس المال صافي خصللة الفترة
(4,848,919)	(1,414,734)	(3,434,185)	(944,535)	-	(14,850)	-	-	-	إجمالي الخصللة القائمة الأخرى
(5,755,604)	(1,376,884)	(4,378,720)	(944,535)	(3,419,335)	(14,850)	-	-	-	إجمالي الخصللة القائمة للفترة
40,474,596	9,989,002	30,485,594	(1,116,815)	(11,424,503)	(16,088)	-	-	43,043,000	الرصيد في 30 سبتمبر 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
(251,386)	(26,556)	(224,830)	(224,830)	-	-	-	-	-	صافي خصللة الفترة إجمالي الدخل/الخصللة القائمة الأخرى
554,082	169,038	385,044	-	408,557	(23,513)	-	-	-	إجمالي الدخل/الخصللة القائمة للفترة
302,696	142,482	160,214	(224,830)	408,557	(23,513)	-	-	-	إجمالي الدخل/الخصللة القائمة للفترة
24,947,995	5,006,919	19,941,076	239,687	(23,452,928)	(19,801)	65,559	65,559	43,043,000	الرصيد في 30 سبتمبر 2017

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه الملاحظات المالية المرحلية الملتزمة المجمعة.

بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2017
(غير مدقق)
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		
2016	2017	
(906,685)	(251,386)	الأنشطة التشغيلية
		صافي خسارة الفترة
		تعديلات
40,418	22,050	إستهلاكات
(21,168)	-	أرباح محققة من بيع إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(146,167)	-	عوائد إستثمارات محتفظ بها للإستحقاق
(6,182)	-	ربح من بيع ممتلكات ومعدات
-	(500,000)	ربح من بيع شركة تابعة
156,253	41,274	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
(233,661)	(190,565)	إيرادات عوائد
375,000	-	أعباء تمويلية
(742,192)	(878,627)	صافي الخسارة المعدلة قبل إحتساب أثر التغير في بنود رأس المال العامل
(4,035,026)	5,835,885	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
(203,176)	1,112,748	دائنون ومصاريف مستحقة
(188,580)	6,501	أطراف ذات صلة - بالصافي
10,930,863	9,856,978	عملاء دفعات مقدمة
-	(83,553)	مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة
5,761,889	15,849,932	صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الإستثمارية
-	(3,700,000)	المدفوع لشراء عقارات إستثمارية
(6,877,294)	(634,782)	المدفوع لشراء إستثمارات محتفظ بها للإستحقاق
8,861,063	-	المحصل من بيع إستثمارات محتفظ بها للإستحقاق
2,047,514	-	المحصل من بيع إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
233,661	190,565	إيرادات عوائد مستلمة
(10,333,972)	(6,984,534)	مشروعات قيد التطوير
(15,121)	(3,428)	المدفوع لشراء ممتلكات ومعدات
13,039	-	المحصل من بيع ممتلكات ومعدات
(6,071,110)	(11,132,179)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الإستثمارية
		الأنشطة التمويلية
-	(1,500,000)	تمويل من الغير
(375,000)	-	أعباء تمويلية مدفوعة
(375,000)	(1,500,000)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
		احتياطي ترجمة عملات أجنبية
(828,973)	19,988	
(1,513,194)	3,237,741	صافي الزيادة/(النقص) في النقد والنقد المعادل
6,830,420	4,580,488	النقد والنقد المعادل في اول الفترة
5,317,226	7,818,229	النقد والنقد المعادل في نهاية الفترة

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

شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع
وشركتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2017
(غير مدقق)

"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

1- تأسيس الشركة ونشاطها

تأسست شركة منازل القابضة - شركة مساهمة كويتية عامة في دولة الكويت بموجب عقد التأسيس المؤرخ في 5 يوليو 1983 تحت اسم شركة الكويت وإيطاليا للمقارلات العامة ش.م.ك (مقطة) ثم تم تغيير اسم الشركة إلى شركة منازل القابضة ش.م.ك. قابضة وذلك بتاريخ 5 يونيو 2005. تم إدراج الشركة 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 هي 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 وإقرانها وكفالاتها لدى الغير.
- 2- إقراض الشركات التي تملك فيها أسهما وكفالاتها 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.

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

تشتمل المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2017 على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للشركة الأم وشركتها التابعة (إيضاح 5) (ويشار إليهما مجتمعين "بالمجموعة").

تمت الموافقة على إصدار المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2017 بناءً على قرار مجلس الإدارة بتاريخ 13 نوفمبر 2017.

2- أسس الإعداد

تم إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (34) المتعلق بالتقارير المالية المرحلية ومتطلبات قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ومتطلبات سوق الكويت للأوراق المالية.

وترى الإدارة أنه قد تم إدراج جميع التعديلات الضرورية (المتملة في الاستحقاقات العادية المتكررة) والتي تعتبر ضرورية لعرض عادل.

إن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لا تتضمن جميع المعلومات والإيضاحات المطلوبة للبيانات المالية الكاملة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية. وللحصول على معلومات إضافية يمكن الرجوع إلى البيانات المالية المجمعة والإيضاحات المتعلقة بها للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016.

إن نتائج العمليات لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2017 لا تعبر بالضرورة عن النتائج التي يمكن توقعها للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017.

تم عرض المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة بالدينار الكويتي وهي العملة الوظيفية وعملة العرض للشركة الأم.

شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع
وشركتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعدة لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2017
(غير مدقق)

"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

3- السياسات المحاسبية الهامة

تم إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعدة وفقاً للسياسات المحاسبية وطرق الإحتساب المطبقة في البيانات المالية المجمعدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016. خلال الفترة قامت المجموعة بتطبيق جميع التعديلات على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية التي يسري مفعولها على الفترات المحاسبية السنوية التي تبدأ في 1 يناير 2017. إن هذه التعديلات ليس لها أثر مادي على السياسات المحاسبية أو المركز المالي أو الأداء المالي للمجموعة.

4- الأحكام والفرضيات المحاسبية الهامة

إن إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعدة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية يتطلب استخدام تقديرات وإفراضات يمكن أن تؤثر على أرصدة الموجودات والمطلوبات، والقيم التي تم الإفصاح عنها بالنسبة للموجودات والمطلوبات المحتملة في تاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعدة وكذلك في قيم الإيرادات والمصاريف المسجلة خلال الفترة. وقد قامت الإدارة بإفراض هذه التقديرات طبقاً لأفضل ما توفر لديها من معلومات ومع ذلك فإنه يجب أن يؤخذ في الاعتبار أن النتائج الفعلية قد تختلف عن هذه التقديرات.

5- الشركة التابعة

النشاط الرئيسي	الملكية الفعلية		بلد التأسيس	اسم الشركة شركة تابعة مباشرة
	2016	2017		
بيع وشراء الاراضى والعقارات	99.9%	99.9%	الكويت	شركة منازل للتعمير (ش.م.ك. مقللة) شركات مملوكة من خلال الشركة التابعة:
بيع وشراء الاراضى والعقارات	70.73%	70.73%	مصر	شركة منازل للتطوير العقاري (شركة مساهمة مصرية)

تم الإعتماد على معلومات مالية مرحلية مجمعدة مكثفة (غير مدققة) لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2017 للشركات التابعة.

بتاريخ 9 أبريل 2017، قامت الشركة التابعة شركة منازل للتعمير (شركة مساهمة كويتية مقللة) 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 أقصاها 120 يوم من تاريخ توقيع العقد.

بتاريخ 22 يونيو 2017، قامت الشركة التابعة شركة منازل للتعمير (شركة مساهمة كويتية مقللة) 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 10) وعلى أن 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 المرحلي المكثف المجمع ولم يتم تحويل ملكية الأسهم لصالح المشتري حتى تاريخ هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعدة.

شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع
وشركتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2017
(غير مدقق)

"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

6- إستثمارات محتفظ بها للإستحقاق

(مدققة)			
30 سبتمبر 2016	31 ديسمبر 2016	30 سبتمبر 2017	
1,773,678	-	640,200	أذون خزانة
(35,916)	-	(5,418)	يخصم: عوائد لم تستحق
1,737,762	-	634,782	

بلغ متوسط العائد على أذون الخزانة بمعدل يتراوح بين 20.005% إلى 20.485% 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 التي يمارسون عليها تأثيراً جوهرياً. 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.

إن الأرصدة والمعاملات الهامة التي تتعلق بالأطراف ذات صلة تتضمن ما يلي:

(مدققة)			
30 سبتمبر 2016	31 ديسمبر 2016	30 سبتمبر 2017	
57,772	57,772	57,772	بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع
-	9,181	9,869	إستثمارات متاحة للبيع
623,042	246,186	253,375	مستحق من أطراف ذات صلة
			مستحق إلى أطراف ذات صلة
328,154	445,933	457,339	بيان الربح أو الخسارة المرحلي المكثف المجمع
-	10,000	-	رواتب ومزايا الإدارة التنفيذية
			مكافأة أعضاء مجلس الإدارة

شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع
وشركتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2017
(غير مدقق)
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

8- مدينون وأرصدة مدينة أخرى

(مدققة)			
30 سبتمبر 2016	31 ديسمبر 2016	30 سبتمبر 2017	
787,093	7,095,699	790,471	مدينون
-	(44,000)	(44,000)	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
787,093	7,051,699	746,471	
-	412,438	426,800	دفعات مقدمة لشراء إستثمارات
1,019,355	-	-	دفعة مقدمة تحت حساب شراء اصول
-	2,177,670	-	دفعات مقدمة في عمليات مشتركة
5,696,484	2,055,965	2,454,266	دفعات مقدمة لمقاولي المشاريع
85,104	27,895	47,786	مصاريف مدفوعة مقدماً
7,652	69,631	4,792	تأمينات مستردة
291,233	47,907	149,535	أرصدة مدينة أخرى
7,886,921	11,843,205	3,829,650	

9- إستثمارات متاحة للبيع

(مدققة)			
30 سبتمبر 2016	31 ديسمبر 2016	30 سبتمبر 2017	
33,412	53,212	29,699	إستثمارات في أسهم محلية مسعرة
2,487,586	2,487,586	2,487,586	إستثمارات في أسهم محلية غير مسعرة
2,520,998	2,540,798	2,517,285	

إن جميع الإستثمارات المتاحة للبيع تم وضعها في محفظة وتدار من قبل شركة متخصصة.

10- عقارات إستثمارية

(مدققة)			
30 سبتمبر 2016	31 ديسمبر 2016	30 سبتمبر 2017	
7,643,824	7,643,824	-	رصيد أول الفترة
-	-	4,200,000	إضافات (إيضاح 5)
-	(7,643,824)	-	إستبعادات
7,643,824	-	4,200,000	

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

لم يتم تحويل ملكية العقار الاستثماري (إيضاح 5) لصالح الشركة التابعة حتى تاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع
وشركتها التابعة
بولة الكويت

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2017
(غير مدقق)

"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

11- مشروعات قيد التطوير

(مدققة)			
30 سبتمبر 2016	31 ديسمبر 2016	30 سبتمبر 2017	
55,816,924	55,816,924	30,790,436	رصيد أول الفترة/السنة
10,333,972	12,686,834	24,817,199	إضافات
(6,957,732)	(37,713,322)	1,406,910	فروق ترجمة عملات اجنبية
59,193,164	30,790,436	57,014,545	

وتمثل بما يلي:

(مدققة)			
30 سبتمبر 2016	31 ديسمبر 2016	30 سبتمبر 2017	
59,193,164	30,790,436	35,800,555	مشروع ليان
-	-	21,213,990	مشروع مستقبل سيتي (أريا)
59,193,164	30,790,436	57,014,545	

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 كمشترم ومشارك في تنمية وتطوير مشروع ليان وملتزمًا بالتسويق وبيع وحدات المشروع ومتابعة تحصيل المبيعات الخاصة بالمشروع.

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

كذلك فإن الشركة المطورة ستشارك بنسبة 50% مع الشركة التابعة في صافي ارباح 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 27,646,588 كويتي كما بتاريخ 30 سبتمبر 2017 (31 ديسمبر 2016: 26,716,236 دينار كويتي، 30 سبتمبر 2016: 55,025,973 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 الحجوزات وتم تحصيل مبالغ نقدية بما يعادل 27,455,471 دينار كويتي تم ادراجها كالتزام ضمن عملاء دفعات مقدمة (ايضاح 12). وبموجب الدراسات الخاصة بالمشروع بتوقيع الانتهاء من انجاز المشروع خلال فترة ثلاث سنوات.

شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع
وشركتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2017
(غير مدقق)

"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

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 20,383,939 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 277,000,000 جنيه مصري بما يعادل 4,728,944 دينار كويتي والتي تمثل الدفعة المقدمة والأقساط المستحقة حتى تاريخ اعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة، وتم إدراج الرصيد المتبقي من إلتزام الشركة التابعة في هذا العقد كأوراق دفع بمبلغ 916,998,311 جنيه مصري بما يعادل 15,654,995 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 فإن الشركة المطورة ستشارك بنسبة 40% مع الشركة التابعة في صافي ارباح المشروع النهائية الناتجة من بيع وحداته بعد اتمامها كما ستشارك بنسبة 40% من ملكية الوحدات المبنية غير المباعة في نهاية مدة المشروع.

قامت الشركة التابعة خلال الفترة بفتح باب الحجزات وتم تحصيل مبالغ نقدية بما يعادل 1,238,631 دينار كويتي تم إدراجها كإلتزام ضمن عملاء دفعات مقدمة (إيضاح 12). وبموجب الدراسات الخاصة بالمشروع يتوقع الانتهاء من انجاز المشروع خلال فترة خمس سنوات.

-12- عملاء دفعات مقدمة

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

(مدققة)		
30 سبتمبر 2016	31 ديسمبر 2016	30 سبتمبر 2017
89,853,714	52,181,682	62,983,748
5,773,829	3,352,823	4,024,869
95,627,543	55,534,505	67,008,617
(692,564)	(262,396)	(363,330)
(59,458,854)	(34,584,192)	(35,247,037)
35,476,125	20,687,917	31,398,250

شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع
وشركتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2017
(غير مدقق)

"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

13- خسارة السهم العائدة لمساهمي الشركة الأم

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

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		
2016	2017	2016	2017	
(944,535)	(224,830)	(197,879)	(127,740)	صافي خسارة الفترة العائد لمساهمي الشركة الأم
430,430,000	430,430,000	430,430,000	430,430,000	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة
(2.19)	(0.52)	(0.46)	(0.30)	خسارة السهم (فلس)

14- 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.

15- ارتباطات رأسمالية

(مدققة)			
30 سبتمبر 2016	31 ديسمبر 2016	30 سبتمبر 2017	
15,710,700	6,683,575	4,716,813	مشروعات قيد التطوير

تتمثل المبالغ المدرجة أعلاه في قيمة إلتزام الشركة التابعة 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.

(8)

شركة منازل القابضة ش.م.ك
وشركتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول المعلومات المالية المرجحية المتكئة المجموعة للفترة التسة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2017

(غير ملحق)
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

المعلومات المالية حسب القطاعات

16- تمارس المجموعة نشاطها من خلال قطعين رئيسيين:

- القطاع العقاري: يمثل في تملك وبيع وشراء العقارات والأراضي وتطوير وإدارة املاك الغير العقارية والمقرات الاستثمارية.
- القطاع الاستثماري: يمثل في استثمارات وحفاظ استثمارية مدارة بواسطة الغير.

فيما يلي تحليل للمعلومات حسب القطاعات للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2017/2016:

	الموجودات		النتائج		الاورادات		
	2016	2017	2016	2017	2016	2017	
	9,798,185	9,519,756	(1,036,016)	(160,645)	(35,233)	508,265	دولة الكويت
	74,737,965	66,616,705	129,331	(90,741)	520,358	250,909	جمهورية مصر العربية
	84,536,150	76,136,461	(906,685)	(251,386)	485,125	759,174	المجموع
	التوزيع القطاعي						
	الموجودات		النتائج		الاورادات		
	2016	2017	2016	2017	2016	2017	
	4,258,760	2,181,943	167,335	478,175	167,335	500,000	الاستثمارات
	66,836,988	61,214,545	-	18,000	-	18,000	العقارات
	13,440,402	12,739,973	(1,074,020)	(747,561)	317,790	241,174	اخرى
	84,536,150	76,136,461	(906,685)	(251,386)	485,125	759,174	المجموع

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2017
(غير مدقق)

"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

17- الأدوات المالية

فئات الأدوات المالية

تم تصنيف الموجودات والمطلوبات المالية للمجموعة كما تظهر في بيان المركز المالي المجموع والتي تتمثل في نقد ونقد معادل وأوراق قبض وإستثمارات متاحة للبيع ومديون وأرصدة مدينة أخرى ودائنون ومصاريف مستحقة وأوراق دفع ومستحق إلى أطراف ذات صلة وتمويل من الغير وعملاء دفعات مقدمة.

القيمة العادلة للأدوات المالية

تمثل القيمة العادلة للأدوات المالية المبالغ التي يمكن أن يستبدل بها أصل أو يسددها بالتزام بين أطراف ذوي دراية كافية ورغبة في التعامل على أسس متكافئة. وقد استخدمت المجموعة الافتراضات 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

يوضح الجدول التالي الموجودات والمطلوبات المالية المقاسة بالقيمة العادلة ضمن بيان المركز المالي المرحلي المكثف 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 او للمطلوبات سواء بصورة مباشرة (كالأسعار) أو بصورة غير مباشرة (معطيات متعلقة بالأسعار). و
- مستوى 3: معطيات الموجودات والمطلوبات التي لا تستند إلى معلومات سوقية يمكن تتبعها (معطيات غير قابلة للمراقبة).

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

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

30 سبتمبر 2017		
المجموع	مستوى 3	مستوى 1
		استثمارات متاحة للبيع
29,699	-	أسهم مسعرة
2,487,586	2,487,586	أسهم غير مسعرة
2,517,285	2,487,586	29,699

لم تكن هنالك تحويلات خلال الفترة بين المستويين 1 و 3.

شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع
وشركتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2017
(غير مدقق)

"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

31 ديسمبر 2016			
الإجمالي	المستوى 3	المستوى 1	
53,212	-	53,212	إستثمارات متاحة للبيع
2,487,586	2,487,586	-	أوراق مالية مسعرة
2,540,798	2,487,586	53,212	أوراق مالية غير مسعرة
			الإجمالي
30 سبتمبر 2016			
المجموع	مستوى 3	مستوى 1	
33,412	-	33,412	إستثمارات متاحة للبيع
2,487,586	2,487,586	-	أسهم مسعرة
2,520,998	2,487,586	33,412	أسهم غير مسعرة

لم تكن هنالك تحويلات بين المستويين 1 و 3.