

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 2018
(غير مدققة)

شركة منازل القايزة

ش.م.ك.ع
وشركتها التابعة
دولة الكويت

المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

مع

تقرير مراجعة

لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2018
(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 والنخل 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

15 - 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 المراجعة

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 2018 والبيانات المرحلية المكثفة المراجعة للربح أو الخسارة والربح 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 هي المسنولة عن إعداد وعرض هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (34) " التقارير المالية المرحلية " إن مسؤوليتنا هي إبداء استنتاج 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 المدقق المستقل للمنشأة ". إن أعمال مراجعة المعلومات المالية المرحلية المكثفة تتضمن بصورة أساسية إجراء استفسارات 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 نبدي رأي تدقيق.

الاستنتاج

إستناداً إلى مراجعتنا، فإنه لم يرد إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة المرفقة لا تظهر بصورة عادلة - من جميع النواحي المادية - المركز المالي للمجموعة كما في 30 سبتمبر 2018 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 المراجعة 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 2018 لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته 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

14 نوفمبر 2018
دولة الكويت

بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع كما في 30 سبتمبر 2018
(غير منقح)
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

30 سبتمبر 2017	31 ديسمبر (منقحة) 2017	30 سبتمبر 2018	ايضاح	الموجودات
				موجودات متداولة
7,818,229	7,895,882	5,663,470		نقد ونقد معادل
634,782	-	4,128,941	5	استثمارات محتفظ بها للإستحقاق
9,869	40,680	1,121	6	مستحق من أطراف ذات صلة
2,454,266	2,316,095	3,165,059		دفعات مقدمة لمقاولي البناء
1,375,384	1,422,255	1,727,077	7	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
<u>12,292,530</u>	<u>11,674,912</u>	<u>14,685,668</u>		
				موجودات غير متداولة
29,876	29,624	51,060		استثمارات في شركات زميلة
2,517,285	2,519,760	2,510,603	8	استثمارات في أوراق مالية
4,200,000	4,200,000	4,200,000	9	عقارات إستثمارية
41,359,550	43,292,765	50,681,489	10	مشروعات قيد التطوير
82,225	60,592	62,326		ممتلكات ومعدات
<u>48,188,936</u>	<u>50,102,741</u>	<u>57,505,478</u>		
<u>60,481,466</u>	<u>61,777,653</u>	<u>72,191,146</u>		مجموع الموجودات
				المطلوبات وحقوق الملكية
				مطلوبات متداولة
3,881,846	2,271,012	2,244,640		داننون ومصاريف مستحقة
253,375	249,603	148,612	6	مستحق إلى أطراف ذات صلة
<u>4,135,221</u>	<u>2,520,615</u>	<u>2,393,252</u>		
				مطلوبات غير متداولة
31,398,250	34,693,136	45,865,815	11	علاء دفعات مقدمة
<u>35,533,471</u>	<u>37,213,751</u>	<u>48,259,067</u>		مجموع المطلوبات
				حقوق الملكية
43,043,000	43,043,000	43,043,000		رأس المال
65,559	65,559	65,559		إحتياطي قانوني
65,559	65,559	65,559		إحتياطي إختياري
(19,801)	(17,326)	(26,483)		إحتياطي التغير في القيمة العادلة
(23,452,928)	(23,555,031)	(23,490,074)		إحتياطي ترجمة عملات أجنبية
239,687	9,594	(686,172)		(خسائر متراكمة)/أرباح مرحلة
<u>19,941,076</u>	<u>19,611,355</u>	<u>18,971,389</u>		مجموع حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
5,006,919	4,952,547	4,960,690		حصص غير مسيطرة
<u>24,947,995</u>	<u>24,563,902</u>	<u>23,932,079</u>		مجموع حقوق الملكية
<u>60,481,466</u>	<u>61,777,653</u>	<u>72,191,146</u>		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

عنتر السيد جاد
نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذيعدنان عبد الوهاب النصف
رئيس مجلس الإدارة

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

بيان الربح أو الخسارة المرحلي المكتف المجمع لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2018
(غير مدقق)
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		إيضاح
2017	2018	2017	2018	
				الإيرادات
18,000	42,000	18,000	6,000	إيرادات إيجارات
(61,206)	(19,721)	(21,427)	(22,099)	خسائر فروق عملات أجنبية
500,000	-	-	-	ربح من بيع شركة تابعة
190,565	376,126	86,637	138,181	إيرادات عوائد
111,815	110,974	27,639	31,384	إيرادات أخرى
<u>759,174</u>	<u>509,379</u>	<u>110,849</u>	<u>153,466</u>	
				المصروفات والأعباء الأخرى
(988,510)	(1,152,492)	(234,033)	(328,278)	مصروفات عمومية وإدارية
(22,050)	(19,293)	(7,458)	(6,388)	إستهلاكات
-	(2,327)	-	(4)	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
<u>(251,386)</u>	<u>(664,733)</u>	<u>(130,642)</u>	<u>(181,204)</u>	صافي خسارة الفترة
				صافي خسارة الفترة العائدة لـ:
(224,830)	(651,431)	(127,740)	(187,364)	مساهمي الشركة الأم
(26,556)	(13,302)	(2,902)	6,160	حصة غير مسيطرة
<u>(251,386)</u>	<u>(664,733)</u>	<u>(130,642)</u>	<u>(181,204)</u>	صافي خسارة الفترة
				خسارة السهم العائدة لمساهمي الشركة الأم (فلس)
<u>(0.52)</u>	<u>(1.51)</u>	<u>(0.30)</u>	<u>(0.44)</u>	12

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

بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المرحلي المكثف المجمع لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2018
(غير مدقق)
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		
2017	2018	2017	2018	
(251,386)	(664,733)	(130,642)	(181,204)	صافي خسارة الفترة
				الدخل الشامل الآخر
				ينود من المحتمل تحويلها لاحقاً إلى الربح أو الخسارة:
				التغير في القيمة العادلة لإستثمارات متاحة للبيع
(23,513)	-	(3,713)	-	إحتياطي ترجمة عملات أجنبية
577,595	91,832	361,316	135,089	
				ينود ليس من المحتمل تحويلها لاحقاً إلى الربح أو الخسارة:
				التغير في القيمة العادلة لإستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
-	(9,157)	-	1,733	إجمالي الدخل الشامل الآخر
554,082	82,675	357,603	136,822	إجمالي (الخسارة)/الدخل الشامل للفترة
302,696	(582,058)	226,961	(44,382)	
				إجمالي (الخسارة)/الدخل الشامل للفترة العائدة لـ:
				مساهمي الشركة الأم
160,214	(595,631)	124,121	(90,077)	حصص غير مسيطرة
142,482	13,573	102,840	45,695	إجمالي (الخسارة)/الدخل الشامل للفترة
302,696	(582,058)	226,961	(44,382)	

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

شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع
وشركها التابعة
بولاية الكويت

بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجموع للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2018
(بغير ملحق)
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

مجموع حقوق الملكية	حصص غير مسيطرة	مجموع حقوق الملكية الخاصة بساهمي الشركة الأم	أرباح مرحلية/ (خسائر متراكمة)	احتياطي ترجمة عملات أجنبية	احتياطي التغير في القيمة المالية	احتياطي اختياري	احتياطي 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
(251,386)	(26,556)	(224,830)	(224,830)	-	-	-	-	-	صافي خسارة الفترة
554,082	169,038	385,044	-	408,557	(23,513)	-	-	-	إجمالي الدخل/الخسارة/ التكلفة الأخرى
302,696	142,482	160,214	(224,830)	408,557	(23,513)	-	-	-	إجمالي الدخل/الخسارة/ التكلفة الأخرى
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
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)	-	-	-	-	-	إثر تطبيق المعيار المحاسبي للتغير المالي 9 في 1 يناير 2018 (انظر إيضاح 14)
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 (معدل إصدار)
(664,733)	(13,302)	(651,431)	(651,431)	-	-	-	-	-	صافي خسارة الفترة
82,675	26,875	55,800	-	64,957	(9,157)	-	-	-	إجمالي الدخل/الخسارة/ التكلفة الأخرى
(582,058)	13,573	(595,631)	(651,431)	64,957	(9,157)	-	-	-	إجمالي الدخل/الخسارة/ الدخل الشامل للفترة
23,932,079	4,960,690	18,971,389	(686,172)	(23,490,074)	(26,483)	65,559	65,559	43,043,000	الرصيد في 30 سبتمبر 2018

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

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

بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف للمجموع لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2018
(غير مدقق)
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		
2017	2018	
(251,386)	(664,733)	الأنشطة التشغيلية صافي خسارة الفترة
22,050	19,293	تعديلات
-	2,327	إستهلاكات
(500,000)	-	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
41,274	55,472	ربح من بيع شركة تابعة
(190,565)	(376,126)	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
(878,627)	(963,767)	إيرادات عوائد
6,234,186	(356,914)	صافي الخسارة المعدلة قبل احتساب أثر التغيير في بنود رأس المال العامل
(398,301)	(848,964)	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
1,112,748	254,471	دفعات مقدمة لمقاولي البناء
6,501	(61,432)	داننون ومصاريف مستحقة
9,856,978	10,951,108	أطراف ذات صلة - بالصافي
(83,553)	(336,315)	عملاء دفعات مقدمة
15,849,932	8,638,187	مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة
		صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
(3,700,000)	-	الأنشطة الإستثمارية
(634,782)	(4,128,941)	المدفوع لشراء عقارات استثمارية
-	(21,275)	المدفوع لشراء إستثمارات محتفظ بها للإستحقاق
190,565	376,126	إستثمار في شركات زميلة
(7,192,845)	(7,131,932)	إيرادات عوائد مستلمة
(3,428)	(19,587)	مشروعات قيد التطوير
(11,340,490)	(10,925,609)	المدفوع لشراء 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
228,299	55,010	احتياطي ترجمة عملات أجنبية
3,237,741	(2,232,412)	صافي (النقص)/الزيادة في النقد والنقد المعادل
4,580,488	7,895,882	النقد والنقد المعادل في اول الفترة
7,818,229	5,663,470	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 المجمعدة لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2018
(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 للمقاولات العامة ش.م.ك (مقفل) 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.

تتمثل 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 مسئولية محدودة كويتية أو أجنبية أو الاشتراك في تأسيس هذه الشركات بنوعيتها وإدارتها وإقرضها 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.

تشتمل المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعدة لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2018 على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعدة للشركة الأم وشركتها التابعة (إيضاح 4) (ويشار إليهما مجتمعين "بالمجموعة").

تمت الموافقة على إصدار المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعدة بناءً على اجتماع مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ 14 نوفمبر 2018.

-2 أساس الإعداد

تم إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (34) المتعلق بالتقارير المالية المرحلية.

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

إن المعلومات المالية المرحلية المكثفة لا تتضمن جميع المعلومات والإيضاحات المطلوبة للبيانات المالية الكاملة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية. وللحصول على معلومات إضافية يمكن الرجوع إلى البيانات المالية والإيضاحات المتعلقة بها للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017.

إن نتائج العمليات لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2018 لا تعبر بالضرورة عن النتائج التي يمكن توقعها للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018.

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2018
(غير مدقق)

"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

3- السياسات المحاسبية الهامة

تم إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المجمعة المكثفة وفقاً للسياسات المحاسبية وطرق الإحتساب المطبقة في البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017، باستثناء تطبيق المعايير الجديدة التي يسري مفعولها على الفترات المحاسبية السنوية التي تبدأ في 1 يناير 2018 على النحو التالي:

(1/3) تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية "IFRSs" الجديدة

● تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9: الأدوات المالية
قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الصادر في يوليو 2014 وتاريخ التطبيق المبني له هو 1 يناير 2018. تمثل متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية 9 تغيير جوهري عن معيار المحاسبة الدولي 39 الأدوات المالية: التحقق والقياس. يتضمن المعيار الجديد تغييرات أساسية في المحاسبة عن الموجودات المالية وبعض جوانب المحاسبة عن المطلوبات المالية.

الموجودات المالية

تقوم المجموعة بتصنيف موجوداتها المالية عند التحقق المبني للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 وفقاً للفئات التالية:

- القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
- القيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
- التكلفة المطفأة

يتم مبدئياً قياس كافة الموجودات المالية بالقيمة العادلة. ويتم إضافة تكاليف المعاملة إلى تكلفة كافة الأدوات المالية باستثناء الموجودات المالية المصنفة كإستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. وتسجل تكاليف المعاملات للموجودات المالية المدرجة كإستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في بيان الربح أو الخسارة المرحلي المجمع المكثف.

القياس وفقاً للقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

تم شراء أو إصدار الموجودات المالية للمجموعة المصنفة كمدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بصورة رئيسية لتحقيق ربح على المدى القصير من خلال أنشطة المتاجرة، أو تشكيل جزء من محفظة الأدوات المالية المدارة معاً، ويوجد دليل على نموذج حديث لتحقيق أرباح قصيرة الأجل.

بالإضافة إلى ما سبق، يجوز للمجموعة عند التحقق المبني - وعلى نحو غير قابل للإلغاء - تصنيف الموجودات المالية التي لا تستوفي متطلبات قياسها بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى كمدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. وفي هذه الحالة، يستبعد إنخفاض جوهري في الفروق المحاسبية التي قد تنشأ.

إن الموجودات المالية كمدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة يتم قياسها لاحقاً وفقاً للقيمة العادلة مع إدراج الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة المدرجة في بيان الربح أو الخسارة المرحلي المجمع المكثف. كما تسجل إيرادات الفوائد وتوزيعات الأرباح في بيان الربح أو الخسارة المرحلي المجمع المكثف وفقاً لشروط العقد أو عند ثبوت الحق في إستلامها.

القياس وفقاً للقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى

أدوات الدين المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
تطبق المجموعة فئة التصنيف الجديدة لأدوات الدين المقاسة وفقاً للقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى في حالة استيفاء الشرطين التاليين:

- أن يتم الإحتفاظ بالأداة ضمن نموذج أعمال يفرض تحصيل كل من التدفقات النقدية التعاقدية وبيع الموجودات المالية.
- أن تستوفي الشروط التعاقدية للأصل المالي اختبار تحقيق مدفوعات المبلغ الأساسي والفائدة فحسب.

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2018
(غير مدقق)

"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

يتم لاحقاً قياس أدوات الدين المالية وفقاً للقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى وفقاً للقيمة العادلة مع إدراج الأرباح والخسائر الناتجة عن التغيرات في القيمة العادلة ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى. ويتم تسجيل إيرادات الفوائد وأرباح وخسائر تحويل العملات الأجنبية ضمن بيان الربح أو الخسارة المرحلي المجمع المكثف.

أدوات حقوق الملكية المصنفة كمدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
عند التحقق المبني، قد تختار المجموعة تصنيف بعض الإستثمارات في الأسهم على نحو غير قابل للإلغاء كأدوات حقوق ملكية وفقاً للقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى عندما تستوفي تعريف حقوق الملكية طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 32 الأدوات المالية: العرض ولا يتم الاحتفاظ بها لغرض المتاجرة. يتم تحديد مثل هذا التصنيف على أساس كل أداة على حدة.

إن أدوات حقوق الملكية المصنفة كمدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى يتم قياسها لاحقاً وفقاً للقيمة العادلة. وتسجل التغيرات في القيمة العادلة بما في ذلك أرباح وخسائر تحويل العملات الأجنبية في الإيرادات الشاملة الأخرى. كما تسجل توزيعات الأرباح في بيان الربح أو الخسارة المرحلي المجمع المكثف عندما ثبت الحق في دفعها، إلا في حالة استفادة المجموعة من هذه المتحصلات كاسترداد لجزء من تكلفة الأداة. وفي هذه الحالة، تسجل تلك الأرباح في الإيرادات الشاملة الأخرى.

إن أدوات حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى لا تخضع لإختبار انخفاض القيمة. عند الاستبعاد، يعاد تصنيف الأرباح أو الخسائر المتراكمة من إحتياطي القيمة العادلة إلى الأرباح المرحلة إلى بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المجمع المكثف.

القياس وفقاً للتكلفة المطفأة

تقوم المجموعة بتصنيف موجوداتها المالية بالتكلفة المطفأة عندما تستوفي الشروط الآتية ولا يتم تصنيفها وفقاً للقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:

- أن يتم الاحتفاظ بالأصل ضمن "نموذج أعمال" الغرض منه الاحتفاظ بالموجودات لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية؛ و
- أن تؤدي الشروط التعاقدية للأصل المالي في تواريخ محددة إلى تدفقات نقدية تتمثل في مدفوعات للمبالغ الأساسية والفائدة فحسب للمبلغ الأساسي القائم.

إن الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة يتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل العائد الفعلي المعدلة مقابل خسائر إنخفاض القيمة (إن وجدت). وتسجل إيرادات الفائدة، أرباح/خسائر تحويل العملات الأجنبية وإنخفاض القيمة في بيان الربح أو الخسارة المرحلي المجمع المكثف. كما تسجل أي أرباح أو خسائر عند الاستبعاد في بيان الربح أو الخسارة المرحلي المجمع المكثف.

المطلوبات المالية

تستمر المحاسبة عن المطلوبات المالية دون تغيير إلى حد كبير وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39، باستثناء معاملة الأرباح أو الخسائر الناتجة من مخاطر الإنتمان التي تتعرض لها المجموعة فيما يتعلق بالمطلوبات المصنفة كمدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. يتم عرض هذه التحركات في الإيرادات الشاملة الأخرى دون إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الربح أو الخسارة المرحلي المجمع المكثف.

وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9، لا يتم فصل المشتقات الضمنية عن الأصل المالي الرئيسي. بدلاً من ذلك، يتم تصنيف الموجودات المالية بناءً على نموذج الأعمال والشروط التعاقدية لها. لم يطرأ أي تغيير على المحاسبة عن المشتقات المتضمنة في المطلوبات المالية وفي العقود الرئيسية غير المالية.

تصنيف وقياس الموجودات المالية والمطلوبات المالية

قامت المجموعة بتحديد فئة تصنيف وقياس الموجودات المالية - باستثناء أدوات حقوق الملكية والمشتقات - استناداً إلى نموذج أعمال المنشأة المستخدم في إدارة الموجودات وخصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأدوات.

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2018
(غير مدقق)

"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

نموذج الأعمال

تحدد المجموعة نموذج أعمالها عند المستوى الذي يعكس على النحو الأفضل كيفية إدارتها لمجموعات الموجودات المالية لتحقيق الأغراض من الأعمال. ولا يتم تقييم نموذج أعمال المجموعة على أساس كل أداة على حدة وإنما يتم تقييمه على مستوى أعلى للمحافظ المجمعَة ويستند إلى العوامل الملحوظة مثل:

- كيفية تقييم أداء نموذج الأعمال والموجودات المالية المحتفظ بها ضمن نموذج الأعمال وكيفية رفع التقارير حول أدائها إلى موظفي الإدارة العليا للمجموعة؛
- المخاطر التي تؤثر على أداء نموذج الأعمال (والموجودات المالية المحتفظ بها ضمن نموذج الأعمال) وبالأخص طريقة إدارة تلك المخاطر؛
- كيفية مكافأة مديري الأعمال (مثل ما إذا كانت المكافأة تستند إلى القيمة العادلة للموجودات المدارة أو على أساس التدفقات النقدية التعاقدية التي تم تحصيلها).

إن معدل التكرار المتوقع للمبيعات وقيمتها وتوقيتها يعتبر أيضاً من الجوانب الهامة في التقييم الذي يتم إجراؤه من قبل المجموعة. يستند تقييم نموذج الأعمال إلى السيناريوهات المتوقعة بصورة معقولة دون أخذ نموذج "السيناريو الأسوأ" أو "سيناريو حالات الضغط" في الاعتبار. في حالة تحقيق التدفقات النقدية بعد التحقق المبني بطريقة تختلف عن التوقعات الأصلية للمجموعة، لن تغير المجموعة تصنيف الموجودات المالية المتبقية المحتفظ بها ضمن نموذج الأعمال، وفي المقابل ستقوم بإدراج هذه المعلومات عند تقييم الموجودات المالية المستحدثة أو المشتراة مؤخراً في الفترات اللاحقة.

إختبار تحقق مدفوعات المبلغ الأساسي والفائدة فقط

إذا استهدف نموذج الأعمال الاحتفاظ بالموجودات لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية أو تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية والبيع، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية للأدوات المالية تمثل مدفوعات المبلغ الأساسي والفائدة فقط الخاصة بإختبار تحقق مدفوعات المبلغ الأساسي والفائدة فقط.

لأغراض هذا الإختبار، يُعرف "المبلغ الأساسي" بالقيمة العادلة للأصل المالي عند التحقق المبني وقد يتغير على مدى عمر الأصل المالي (كان يتم سداد المبلغ الأساسي أو إطفاء القسط/الخصم).

إن العناصر الأكثر أهمية للفائدة في أي ترتيب إقراض أساسي تتمثل في مراعاة القيمة الزمنية للأموال ومخاطر الإئتمان، بخلاف مخاطر الإقراض الأساسية الأخرى وهامش الفائدة. ولإختبار تحقق مدفوعات المبلغ الأساسي والفائدة، تقوم المجموعة بتطبيق أحكام، وتراعي العوامل ذات الصلة مثل العملة المدرج بها الأصل المالي وفترة تحقق معدل الفائدة عن هذا الأصل.

إنخفاض قيمة الموجودات المالية

يستبدل المعيار الدولي للتقارير المالية 9 نموذج "الخسائر المتكبدة" الوارد ضمن معيار المحاسبة الدولي رقم 39 بنموذج "خسائر الإئتمان المتوقعة". وعليه، قامت المجموعة بتطبيق نموذج إنخفاض القيمة الجديد على موجوداتها المالية. تقوم المجموعة بتجميع المعلومات المستقبلية لغرض تقييم كل من ارتفاع مخاطر الإئتمان بصورة جوهرية للأداة منذ التحقق المبني، وقياس خسائر الإئتمان المتوقعة. إن الإستعانة بالمعلومات المستقبلية يؤدي إلى ارتفاع درجة الأحكام المطلوبة حول مدى تأثير التغير في عوامل الإقتصاد الكلي على خسائر الإئتمان المتوقعة. ويتم بانتظام مراجعة المنهجيات والإفتراضات بما في ذلك تقديرات الظروف الإقتصادية المستقبلية.

يقدم المعيار الدولي للتقارير المالية 9 طريقة مكونة من ثلاث مراحل لقياس خسائر الإئتمان المتوقعة. وتطراً تغيرات على الموجودات من خلال المراحل الثلاث التالية استناداً إلى التغير في الجودة الإئتمانية منذ التحقق المبني.

المرحلة 1: خسائر الإئتمان المتوقعة على مدار 12 شهراً

بالنسبة للإكتشافات التي لا ترتبط بزيادة ملحوظة في مخاطر الإئتمان منذ التحقق المبني، يتم تسجيل جزء خسائر الإئتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة المالية والمرتبطة باحتمالية وقوع أحداث تعثر خلال فترة الإثني عشر شهراً التالية.

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2018
(غير مدقق)

"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

المرحلة 2: خسائر الائتمان المتوقعة على مدار عمر الأداة – دون التعرض للإنخفاض في القيمة الائتمانية بالنسبة للإنكشافات التي ترتبط بزيادة ملحوظة في مخاطر الائتمان منذ التحقق المبني ولكن دون التعرض للإنخفاض في القيمة الائتمانية، يتم تسجيل خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة المالية.

المرحلة 3: خسائر الائتمان المتوقعة على مدار عمر الأداة – في حالة التعرض للإنخفاض في القيمة الائتمانية يتم تقييم الموجودات المالية كمنخفضة في القيمة الائتمانية في حالة وقوع حدث أو أكثر ذي تأثير ضار على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل.

إن خسائر الائتمان المتوقعة هي منتج مخصص لتقدير احتمال التعثر، والمخاطر في حالة التعثر، والخسائر الناتجة من التعثر. كما أن احتمالات التعثر تمثل احتمالات التعثر في احتمالات عدم قدرة المقترض على الوفاء بالتزاماته المالية سواء على مدى 12 شهراً أو على مدى العمر الإنتاجي المتبقي للإلتزام. إن المخاطر في حالة التعثر تمثل الإنكشافات المتوقعة في حالة التعثر. يقوم البنك باحتساب المخاطر في حالة التعثر، من الإنكشافات الحالية للأدوات المالية والتغيرات المحتملة في المبالغ الحالية وفقاً للعقد بما في ذلك الإطفاء. إن المخاطر في حالة التعثر لأصل مالي تمثل مجمل قيمته المدرجة بالدفاتر. وتمثل الخسائر الناتجة من التعثر الخسائر المتوقعة نتيجة التعثر وقيمتها المتوقعة عند التحقق والقيمة الزمنية للأموال.

تتوقع المجموعة تطبيق نهج مبسط لتسجيل الخسائر الائتمانية المتوقعة طويلة الأجل لأرصدها التجارية المدينة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9. وعليه، يتم تصنيف الأرصدة التجارية المدينة التي لم تتخضع قيمتها الائتمانية ولم يكن لها أي عنصر تمويلي هام مصنّف ضمن المرحلة 2 ويتم تحقّق الخسائر الائتمانية المتوقعة طويلة الأجل.

تتضمن الأدلة الموضوعية على إنخفاض قيمة أداة دين مالية التأخر في سداد المبالغ الأساسية أو الأرباح لأكثر من 90 يوماً أو وقوع أي صعوبات معروفة في التدفقات النقدية بما في ذلك استدامة خطة أعمال الطرف المقابل وتدني درجات التصنيف الائتماني ومخالفة الشروط الأصلية للعقد والقدرة على تحسين الأداء بمجرد وقوع أية صعوبة مالية وتدهور قيمة الضمانات وغيرها من الأدلة. وتعمل المجموعة على تقييم مدى وجود دليل موضوعي على إنخفاض القيمة على أساس فردي لكل أصل جوهري بصورة فردية وعلى أساس مجمع للموجودات الأخرى المقدرة كغير جوهري بصورة فردية.

إن مخصص خسائر الائتمان المتوقعة يتم عرضه كخصم من مجمل القيمة المدرجة بالدفاتر للموجودات المالية المقاسة بالقيمة العادلة.

● تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 15 – الإيرادات الناتجة من العقود مع العملاء
تم إصدار المعيار الدولي للتقارير المالية 15 في مايو 2014، ويسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018. يوضح المعيار الدولي للتقارير المالية 15 نموناً شاملاً فردياً للمحاسبة عن الإيرادات الناتجة من العقود المبرمة مع العملاء ويحل محل الإرشادات الحالية المتعلقة بالإيرادات والواردة حالياً في كافة المعايير والتفسيرات ضمن المعايير الدولية للتقارير المالية. يطرح المعيار نموناً جديداً مكوناً من خمس خطوات ينطبق على الإيرادات الناتجة من العقود مع العملاء بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية 15، تتحقق الإيرادات بقيمة تعكس المقابل الذي تتوقع المنشأة الحصول عليه مقابل نقل بضائع أو خدمات للعميل كما يلي:

- الخطوة 1 : تحديد العقد/العقود مع العملاء
- الخطوة 2 : تحديد التزامات الأداء في العقد
- الخطوة 3 : تحديد سعر المعاملة
- الخطوة 4 : تخصيص سعر المعاملة بالنسبة لالتزامات الأداء في العقد
- الخطوة 5 : تحقق الإيرادات عندما تفي المنشأة بالتزامات الأداء

قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 15 "الإيرادات من العقود مع العملاء"، ولم يؤد إلى تغيير في سياسة تحقق الإيرادات الخاصة بالمجموعة فيما يتعلق بعقوده المبرمة مع العملاء. إضافة إلى ذلك، لم يكن لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 15 تأثير على المعلومات المالية المرحلية المجمعة المكثفة.

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 2018
(غير مدقق)

"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

(2/3) التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة

إن إعداد المعلومات المالية المرحلية المكملة يتطلب من الإدارة اتخاذ أحكام ووضع تقديرات وإفتراسات قد تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المفصّل عنها للأصول والإلتزامات والإيرادات والمصرفيات، وقد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات.

عند إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكملة، كانت الأحكام الهامة التي اتخذتها الإدارة عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والأسباب الرئيسية لعدم التأكد من التقديرات مماثلة لتلك المطبقة على البيانات المالية السنوية المكملة والمدققة كما في السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017.

4- الشركة التابعة

النشاط الرئيسي	الملكية الفعلية		بلد التأسيس	اسم الشركة
	2017	2018		
بيع وشراء الاراضى والعقارات	99.9%	99.9%	الكويت	شركة تابعة مباشرة شركة منازل للتعمير (شركة مساهمة كويتية مغلقة)
بيع وشراء الاراضى والعقارات	70.73%	70.73%	مصر	شركات مملوكة من خلال الشركة التابعة: شركة منازل للتطوير العقاري (شركة مساهمة مصرية)

تم الإعتماد على معلومات مالية مرحلية مجمعة مكثفة (غير مدققة) لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2018 للشركات التابعة.

5- إستثمارات محتفظ بها للإستحقاق

(مدققة)			أنون خزانه يخصم: عوائد لم تستحق
30 سبتمبر 2017	31 ديسمبر 2017	30 سبتمبر 2018	
640,200	-	4,183,516	
(5,418)	-	(54,575)	
634,782	-	4,128,941	

بلغ متوسط العائد على أنون الخزانه بين 14.7% إلى 15.6% سنوياً (30 سبتمبر 2017: بين 20.005% إلى 20.485% سنوياً).

6- 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.

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 2018
(غير مدقق)

"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

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

30 سبتمبر 2017	31 ديسمبر 2017 (مدققة)	30 سبتمبر 2018	
			بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع
57,772	57,772	57,772	إستثمارات في أوراق مالية
9,869	40,680	1,121	مستحق من أطراف ذات صلة
253,375	249,603	148,612	مستحق إلى أطراف ذات صلة
			بيان الربح أو الخسارة المرحلي المكثف المجمع
457,339	546,776	349,649	رواتب ومزايا الإدارة التنفيذية
-	20,000	-	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
			مدينون وأرصدة مدينة أخرى -7

30 سبتمبر 2017	31 ديسمبر 2017 (مدققة)	30 سبتمبر 2018	
790,471	944,947	1,221,133	مدينون
426,800	423,200	425,500	دفعات مقدمة لشراء إستثمارات
47,786	26,000	52,721	مصاريف مدفوعة مقدماً
4,792	20,664	23,925	تأمينات مستردة
149,535	51,444	99,890	أرصدة مدينة أخرى
(44,000)	(44,000)	(96,092)	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
1,375,384	1,422,255	1,727,077	

تتكون الحركة في مخصص ديون مشكوك في تحصيلها مما يلي:

30 سبتمبر 2017	31 ديسمبر 2017 (مدققة)	30 سبتمبر 2018	
44,000	44,000	44,000	الرصيد في بداية الفترة/السنة
-	-	49,765	أثر تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 (إيضاح 14)
-	-	2,327	المحمل على بيان الربح أو الخسارة المجمع
44,000	44,000	96,092	

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 2018
(غير مدقق)

"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

8- إستثمارات في أوراق مالية

(مدققة)			
30 سبتمبر 2017	31 ديسمبر 2017	30 سبتمبر 2018	
			إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر
-	-	23,017	إستثمارات في أسهم محلية مسعرة
-	-	2,487,586	إستثمارات في أسهم محلية غير مسعرة
			إستثمارات متاحة للبيع
29,699	32,174	-	إستثمارات في أسهم محلية مسعرة
2,487,586	2,487,586	-	إستثمارات في أسهم محلية غير مسعرة
<u>2,517,285</u>	<u>2,519,760</u>	<u>2,510,603</u>	

إن جميع الإستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر تدار من خلال محفظة من قبل شركة متخصصة.

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 إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

9- عقارات إستثمارية

(مدققة)			
30 سبتمبر 2017	31 ديسمبر 2017	30 سبتمبر 2018	
-	4,200,000	4,200,000	رصيد أول الفترة
4,200,000	-	-	إضافات
<u>4,200,000</u>	<u>4,200,000</u>	<u>4,200,000</u>	

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

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

10- مشروعات قيد التطوير

(مدققة)			
30 سبتمبر 2017	31 ديسمبر 2017	30 سبتمبر 2018	
30,790,436	30,790,436	43,292,765	رصيد أول الفترة/السنة
9,370,515	11,655,750	7,131,932	إضافات
1,198,599	846,579	256,792	فروق ترجمة عملات اجنبية
<u>41,359,550</u>	<u>43,292,765</u>	<u>50,681,489</u>	

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 2018
(غير مدقق)

"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

(مدققة)			
30 سبتمبر 2017	31 ديسمبر 2017	30 سبتمبر 2018	
35,800,555	36,515,142	38,606,393	مشروع ليان
21,213,990	19,056,157	21,235,683	مشروع مستقبل سيتي (أريا)
(15,654,995)	(12,278,534)	(9,160,587)	يخصم: أوراق دفع
41,359,550	43,292,765	50,681,489	

أ- مشروع ليان:

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

بتاريخ 14 مايو 2014 قامت الشركة التابعة "شركة منازل للتطوير العقاري (ش.م.م)" بتوقيع عقد (مشاركة تنمية وتطوير واستثمار) مع شركة لاند مارك للتنمية العقارية (ش.م.م) تم بموجبه دخول الشركة المطورة (لاند مارك) بما لها من خبرة وكفاءة في السوق العقاري المصري كمستثمر ومشارك في تنمية وتطوير مشروع ليان 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 سلفاً 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 27,562,379 كويتي كما بتاريخ 30 سبتمبر 2018 (31 ديسمبر 2017: 27,413,393 دينار كويتي، 30 سبتمبر 2017: 27,646,588 دينار كويتي) والذي يمثل قيمة أرض المشروع موضوع التطوير والمبالغ التي تم إنفاقها 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 41,611,172 دينار كويتي تم ادراجها كالتزام ضمن عملاء دفعات مقدمة (إيضاح 11).

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 2018
(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 إلزام الشركة التابعة بسداد مبلغ 1,193,998,311 جنيه مصري وبما يعادل مبلغ 20,321,851 دينار كويتي (31 ديسمبر 2017: 20,212,003 دينار كويتي، 30 سبتمبر 2017: 20,383,939 دينار كويتي) على فترة 5 سنوات مع تحمل الشركة التابعة لأي فروق في قيمة الأقساط المستحقة تنتج عن تغيير سعر الخصم المعطى من قبل البنك المركزي المصري وذلك مقابل صافي متحصلات بيع وحدات المشروع. تم سداد مبلغ 593,100,000 جنيه مصري بما يعادل 10,094,562 دينار كويتي والتي تمثل الدفعة المقدمة والأقساط المستحقة حتى تاريخ اعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة، وتم إدراج الرصيد المتبقي من إلزام الشركة التابعة في هذا العقد كأوراق دفع بمبلغ 538,224,883 جنيه مصري بما يعادل 9,160,587 دينار كويتي.

بتاريخ 20 مارس 2017 قامت الشركة التابعة "شركة منازل للتطوير العقاري (ش.م.م)" بتوقيع عقد (مشاركة تنمية وتطوير واستثمار) مع شركة لاند مارك للتنمية العقارية (ش.م.م) تم بموجبه دخول الشركة المطورة (لاند مارك) بما لها من خبرة وكفاءة في السوق العقاري المصري كمستثمر ومشارك في تنمية وتطوير مشروع مستقبل سيتي (أريا) وملتزمًا بالتسويق وبيع وحدات المشروع ومتابعة تحصيل المبيعات الخاصة بالمشروع.

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

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

قامت الشركة التابعة بفتح باب الحجوزات وتم تحصيل مبالغ نقدية بما يعادل 4,254,643 دينار كويتي تم ادراجها كإلتزام ضمن عملاء دفعات مقدمة (إيضاح 11). وبموجب الدراسات الخاصة بالمشروع يتوقع الانتهاء من انجاز المشروع خلال فترة خمس سنوات.

11- 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 2017	31 ديسمبر 2017	30 سبتمبر 2018	
62,983,748	74,571,092	81,500,259	عملاء دفعات مقدمة
4,024,869	4,911,878	5,440,428	عملاء دفعات مقدمة - صيانة
-	734,675	1,113,533	عملاء دفعات مقدمة - كراج
67,008,617	80,217,645	88,054,220	إجمالي عملاء دفعات مقدمة
			(يخصم)
(363,330)	(441,095)	(1,007,365)	شيكات مرتجعة
(35,247,037)	(45,083,414)	(41,181,040)	أوراق القبض (شيكات مؤجلة)
31,398,250	34,693,136	45,865,815	

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 2018
(غير مدقق)
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

12- 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		
2017	2018	2017	2018	
(224,830)	(651,431)	(127,740)	(187,364)	صافي خسارة الفترة العائد لمساهمي الشركة الأم
430,430,000	430,430,000	430,430,000	430,430,000	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة
(0.52)	(1.51)	(0.30)	(0.44)	خسارة السهم (فلس)

13- 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.

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 2018
(غير مدقق)

"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

14- 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 الانتمائية المتوقعة	القيمة الأصلية المدرجة بالدفاتر طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39	التصنيف الأصلي وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39	التصنيف الجديد طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9	الموجودات المالية
1,372,490	(49,765)	1,422,255	قروض ومدينون	التكلفة المطفأة	مدنيون وأرصدة مدينة أخرى
2,519,760	-	2,519,760	متاحة للبيع	بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر	أوراق مالية
7,895,882	-	7,895,882	قروض ومدينون	التكلفة المطفأة	نقد ونقد معادل
40,680	-	40,680	قروض ومدينون	التكلفة المطفأة	مستحق من أطراف ذات صلة
2,316,095	-	2,316,095	قروض ومدينون	التكلفة المطفأة	دفعات مقدمة لمقاولي البناء
<u>14,144,907</u>	<u>(49,765)</u>	<u>14,194,672</u>			

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 المترتبة بمبلغ 44,335 دينار كويتي وانخفاض في حقوق الحصص غير المسيطرة بمبلغ 5,430 دينار كويتي.

مخصصات الانخفاض في القيمة

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

الخسائر الانتمائية 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	مدنيون وأرصدة مدينة أخرى
93,765	49,765	44,000	
93,765	49,765	44,000	

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2018
(غير مدقق)
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

15- إرتباطات رأسمالية

(مدققة)		30 سبتمبر 2018	مشروعات قيد التطوير
30 سبتمبر 2017	31 ديسمبر 2017	22,263,210	استثمار في شركة زميلة (رأس مال غير مستدعي)
4,716,813	26,458,541	21,275	

تتمثل المبالغ المدرجة أعلاه في قيمة التزام 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.

16- معلومات مالية حسب القطاعات

تمارس المجموعة نشاطها من خلال قطاعين رئيسيين:

- القطاع العقاري: يتمثل في تملك وبيع وشراء العقارات والأراضي وتطوير وإدارة أملاك المجموعة وأملاك الغير العقارية والعقارات الاستثمارية.
- القطاع الاستثماري: يتمثل في إستثمارات ومحافظ استثمارية مدارة بواسطة الغير.

فيما يلي تحليل للمعلومات حسب القطاعات للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2017/2018:

التوزيع الجغرافي

الموجودات		النتائج		الإيرادات		
2017	2018	2017	2018	2017	2018	
9,519,756	7,348,515	(160,645)	(619,281)	508,265	45,002	الكويت
50,961,710	64,842,631	(90,741)	(45,452)	250,909	464,377	مصر
60,481,466	72,191,146	(251,386)	(664,733)	759,174	509,379	المجموع

التوزيع القطاعي

الموجودات		النتائج		الإيرادات		
2017	2018	2017	2018	2017	2018	
3,181,943	6,690,604	478,175	-	500,000	-	الاستثمار
45,559,550	54,881,489	18,000	42,000	18,000	42,000	عقارات
11,739,973	10,619,053	(747,561)	(706,733)	241,174	467,379	أخرى
60,481,466	72,191,146	(251,386)	(664,733)	759,174	509,379	المجموع

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2018
(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 في أوراق مالية ومدينون وأرصدة مدينة أخرى ودائنون ومصاريح مستحقة وأوراق دفع ومستحق من/إلى أطراف ذات وعلاء دفعات مقدمة.

القيمة العادلة للأدوات المالية

تمثل القيمة العادلة للأدوات المالية المبالغ التي يمكن أن يستبدل بها أصل أو يسددها بإلتزام بين أطراف ذوي دراية كافية ورغبة في التعامل على أساس 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 التقديرية.

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 أو للمطلوبات سواء بصورة مباشرة (كالأسعار) أو بصورة غير مباشرة (معطيات متعلقة بالأسعار). و
- مستوى 3: معطيات للموجودات والمطلوبات التي لا تستند إلى معلومات سوقية يمكن تتبعها (معطيات غير قابلة للمراقبة).

المستوى الذي تصنف ضمنه الموجودات والمطلوبات المالية يتم تحديده 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 2018		
المجموع	مستوى 3	مستوى 1
		إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
23,017	–	أوراق مالية مسعرة
2,487,586	2,487,586	أوراق مالية غير مسعرة
2,510,603	2,487,586	23,017

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 2018
(غير مدقق)

"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

31 ديسمبر 2017			
المجموع	مستوى 3	مستوى 1	
32,174	-	32,174	استثمارات متاحة للبيع
2,487,586	2,487,586	-	أوراق مالية مسعرة
2,519,760	2,487,586	32,174	أوراق مالية غير مسعرة الإجمالي
30 سبتمبر 2017			
المجموع	مستوى 3	مستوى 1	
29,699	-	29,699	استثمارات متاحة للبيع
2,487,586	2,487,586	-	أوراق مالية مسعرة
2,517,285	2,487,586	29,699	أوراق مالية غير مسعرة

لم تكن هنالك تحويلات بين المستويين 1 و 3.

أرقام المقارنة -18

تم إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة لتتفق مع عرض الفترة الحالية دون أي أثر على الربح أو حقوق الملكية المنصَح عنهما سابقاً.