

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 2020

(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 2020
(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

11 - 1

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

السادة / أعضاء مجلس الإدارة
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 2020 والبيانات المرحلية المكثفة المجمعة للربح أو الخسارة والربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية لفترة التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ. إن إدارة الشركة هي المسؤولة عن إعداد وعرض هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (34) "التقارير المالية المرحلية" إن مسئوليتنا 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 بأننا 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 المجمعة المرفقة لم يتم إعدادها - من جميع النواحي المادية - 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 2020 لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال ولانحته التنفيذية والتعليمات ذات الصلة ولأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولانحته التنفيذية أو عقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم بشكل يؤثر مالياً في نشاط المجموعة أو في مركزها المالي المرحلي المكثف المجمع.

عني عبد الرحمن الحساوي
مراقب حسابات مرخص فئة (أ) رقم 30
Rödl الشرق الأوسط
برقان -- محاسبون عالميون

12 نوفمبر 2020
دولة الكويت

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

بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع كما في 30 سبتمبر 2020
(غير مدقق)
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

30 سبتمبر 2019	31 ديسمبر 2019 (مدققة)	30 سبتمبر 2020	إيضاح	
				الموجودات
				موجودات متداولة
8,649,089	9,848,218	9,842,859		نقد ونقد معادل
32,906	58,459	208,037	5	مستحق من أطراف ذات صلة
5,950,263	9,682,064	10,140,868	6	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
14,632,258	19,588,741	20,191,764		
				موجودات غير متداولة
56,095	56,526	58,124		إستثمارات في شركات زميلة
195,700	184,046	149,083	7	موجودات حق استخدام
				موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل
6,619,641	4,988,691	8,951,723	8	الشامل الأخر
4,301,000	5,100,000	5,100,000	9	عقارات إستثمارية
64,643,568	56,070,680	62,085,254	10	مشروعات قيد التطوير
-	1,163,002	-		مدينون وأرصدة مدينة أخرى
153,612	147,447	136,391		ممتلكات ومعدات
75,969,616	67,710,392	76,480,575		
90,601,874	87,299,133	96,672,339		مجموع الموجودات
				المطلوبات وحقوق الملكية
				مطلوبات متداولة
3,448,028	7,378,061	9,622,094		دائنون ومصاريف مستحقة
171,944	172,350	153,866	5	مستحق إلى أطراف ذات صلة
43,823	44,351	46,014	7	التزامات عقود الإيجار
3,663,795	7,594,762	9,821,974		
				مطلوبات غير متداولة
63,270,284	54,197,650	61,647,712	11	عملاء دفعات مقدمة
155,189	144,079	109,153	7	التزامات عقود ايجار
63,425,473	54,341,729	61,756,865		
67,089,268	61,936,491	71,578,839		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
(1,077,599)	(1,082,920)	(1,068,689)		إحتياطي التغير المتراكم في القيمة العادلة
(22,315,857)	(22,193,367)	(21,803,346)		إحتياطي ترجمة عملات أجنبية
(1,641,070)	(266,520)	(777,107)		خسائر متراكمة
18,139,592	19,631,311	19,524,976		مجموع حقوق الملكية الخاصة بمساهمي
5,373,014	5,731,331	5,568,524		الشركة الأم
23,512,606	25,362,642	25,093,500		حصص غير مسيطرة
90,601,874	87,299,133	96,672,339		مجموع حقوق الملكية
				مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

عنتر السيد جاد
نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

عدنان عبد الوهاب النصف
رئيس مجلس الإدارة

بيان الربح أو الخسارة المرحلي المكتف المجمع لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2020
(غير مدقق)

"جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		
2019	2020	2019	2020	إيضاح
				الإيرادات
132,000	195,500	116,600	113,000	إيرادات إيجارات
(109,057)	(48,104)	(32,113)	(35,619)	خسائر فروق عملات أجنبية
-	813,311	-	3,310	أرباح بيع عقارات
259	164,997	4	280	مخصص انتفت الحاجة إليه
370,386	323,647	116,709	76,398	إيرادات عوائد
90,063	78,426	26,009	24,239	إيرادات أخرى
483,651	1,527,777	227,209	181,608	
				المصروفات والأعباء الأخرى
(1,158,766)	(2,035,193)	(232,109)	(1,079,784)	مصروفات عمومية وإدارية
(73,599)	(65,127)	(24,980)	(20,271)	إستهلاكات
(8,649)	(7,066)	(2,883)	(2,356)	مصروفات تمويل
(757,363)	(579,609)	(32,763)	(920,803)	صافي خسارة الفترة قبل الإستقطاعات
-	-	-	1,667	الزكاة
-	-	-	4,167	ضريبة دعم العمالة الوطنية
(757,363)	(579,609)	(32,763)	(914,969)	صافي خسارة الفترة
				صافي خسارة الفترة العائدة لـ:
(704,879)	(510,587)	(42,768)	(666,182)	مساهمي الشركة الأم
(52,484)	(69,022)	10,005	(248,787)	حصص غير مسيطرة
(757,363)	(579,609)	(32,763)	(914,969)	صافي خسارة الفترة
(1.64)	(1.19)	(0.10)	(1.55)	خسارة السهم العائدة لمساهمي الشركة الأم (فلس)

بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المرحلي المكثف المجمع لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2020
(غير مدقق)
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		
2019	2020	2019	2020	
(757,363)	(579,609)	(32,763)	(914,969)	صافي خسارة الفترة
				الدخل الشامل الآخر
				بنود من المحتمل تحويلها لاحقاً إلى الربح أو الخسارة:
1,800,393	551,392	530,630	344,354	إحتياطي ترجمة عملات أجنبية
				بنود ليس من المحتمل تحويلها لاحقاً إلى الربح أو الخسارة:
5,198	14,231	10,271	(618)	التغير في القيمة العادلة لإستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
1,805,591	565,623	540,901	343,736	إجمالي الدخل الشامل الآخر
1,048,228	(13,986)	508,138	(571,233)	إجمالي (الخسارة)/الدخل الشامل للفترة
				إجمالي (الخسارة)/الدخل الشامل للفترة العائدة لـ:
573,810	(106,335)	342,839	(423,225)	مساهمي الشركة الأم
474,418	92,349	165,299	(148,008)	حصص غير مسيطرة
1,048,228	(13,986)	508,138	(571,233)	إجمالي (الخسارة)/الدخل الشامل للفترة

بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2020
(غير مدقق)
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		
2019	2020	
		الأنشطة التشغيلية
(757,363)	(579,609)	صافي خسارة الفترة
		تعديلات
73,599	65,127	إستهلاكات
(259)	(164,997)	مخصص انتفت الحاجة إليه
8,649	7,066	مصروفات تمويل
43,255	41,402	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
	(871,853)	توزيعات ارباح
(370,386)	(323,647)	إيرادات عوائد
(1,002,505)	(1,826,511)	صافي الخسارة المعدلة قبل احتساب أثر التغير في بنود رأس المال العامل
(1,200,960)	869,195	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
854,751	2,854,922	دائنون ومصاريف مستحقة
(86)	(168,062)	أطراف ذات صلة - بالصافي
9,475,963	5,898,355	عملاء دفعات مقدمة
(14,789)	(35,593)	مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة
8,112,374	7,592,306	صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الإستثمارية
(1,278,691)	(3,948,801)	شراء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
370,386	323,647	إيرادات عوائد مستلمة
(4,982,438)	(2,916,057)	مشروعات قيد التطوير
(28,369)	(15,318)	شراء ممتلكات ومعدات
(5,919,112)	(6,556,529)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الإستثمارية
		الأنشطة التمويلية
(31,650)	(33,263)	إلتزامات عقود ايجار مدفوعة
(8,649)	(7,066)	مصروفات تمويل مدفوعة
(40,299)	(40,329)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
1,332,910	(1,000,807)	احتياطي ترجمة عملات أجنبية
3,485,873	(5,359)	صافي (النقص)/الزيادة في النقد والنقد المعادل
5,163,216	9,848,218	النقد والنقد المعادل في اول الفترة
8,649,089	9,842,859	النقد والنقد المعادل في نهاية الفترة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2020
(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 (مقفلت) ثم تم تغيير اسم الشركة إلى شركة منازل القابضة ش.م.ك. قابضة وذلك بتاريخ 5 يونيو 2005. تم إدراج الشركة في بورصة الكويت 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 وإقرانها 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 المجمعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2020 على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للشركة الأم وشركتها التابعة (إيضاح 4) (ويشار إليهما مجتمعين "بالمجموعة").

تم التصريح بإصدار المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة بناءً على اجتماع مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ 12 نوفمبر 2020.

2- أساس الإعداد

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

وترى الإدارة أنه قد تم إدراج جميع التعديلات الضرورية (المتمثلة 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 للتقارير المالية. وللحصول على معلومات إضافية يمكن الرجوع إلى البيانات المالية المجمعة والإيضاحات المتعلقة بها للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019.

إن نتائج العمليات لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2020 لا تعبر بالضرورة عن النتائج التي يمكن توقعها للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020.

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعدة لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2020
(غير مدقق)

"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

3- السياسات المحاسبية الهامة

تم إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المجمعدة المكثفة وفقاً للسياسات المحاسبية وطرق الإحتساب المطبقة في البيانات المالية المجمعدة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019، باستثناء تطبيق المعايير الجديدة التي يسري مفعولها على الفترات المحاسبية السنوية التي تبدأ في 1 يناير 2020 على النحو التالي:

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

تم تطبيق المعايير الجديدة التفسيرات والتعديلات على المعايير التالية من قبل المجموعة في إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة. التعديلات أدناه ليس لها أي أثر على المجموعة، ولكن من الممكن أن ينتج عنها إفصاحات إضافية بنهاية السنة:

- التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 3 "تجميع الأعمال".
- التعديلات على مراجع لإطار المفاهيم في المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.
- التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 1 ومعيار المحاسبة الدولي رقم 8 عن "تعريف المادية".

لم ينجم عن تطبيق التعديلات أعلاه أية تغييرات على صافي الربح أو حقوق الملكية التي تم عرضها سابقاً للمجموعة.

(2/3) المعايير الجديدة والمعدلة ليست سارية بعد ولكنها متاحة للتطبيق المبكر

ان المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير المشار إليها أدناه ومتاحة للتطبيق المبكر للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 غير سارية حتى فترة لاحقة ولم يتم تطبيقها في إعداد هذه البيانات المالية من غير المتوقع أن يكون لتطبيقها أثر على البيانات المالية للمجموعة:

التاريخ السريان	البيان
1 يناير 2021	• المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 17 "عقود التأمين"
لم يتم تحديد تاريخ السريان بعد	• التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 10 ومعيار المحاسبة الدولي رقم 28: المبيعات والمساهمة في الموجودات بين المستثمر والشركة الشقيقة أو المشروع المشترك

(3/3) التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة

إن إعداد المعلومات المالية المرحلية المجمعدة المكثفة يتطلب من الإدارة اتخاذ أحكام ووضع تقديرات وإفتراضات قد تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المفصح عنها للأصول والإلتزامات والإيرادات والمصروفات، وقد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات.

عند إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المجمعدة المكثفة، كانت الأحكام الهامة التي اتخذتها الإدارة عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والأسباب الرئيسية لعدم التأكد من التقديرات مماثلة لتلك المطبقة على البيانات المالية السنوية المجمعدة والمدققة كما في السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019.

تسبب تفشي فيروس كورونا (كوفيد - 19) في جميع أرجاء العالم في تعطل الأعمال والأنشطة الاقتصادية وسادت حالة عدم التأكد في المناخ الاقتصادي العالمي. إن النتائج الكاملة المترتبة على هذا الحدث لا تزال غير معروفة وبالتالي، لا يمكن تقدير الأثر على المجموعة بشكل كامل في تاريخ إصدار هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعدة.

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2020

(غير مدقق)

"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

-4- الشركة التابعة

النشاط الرئيسي	الملكية الفعلية		بلد التأسيس	اسم الشركة
	2019	2020		
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)

خلال الفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2020، قامت المجموعة بتجميع المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للشركات أعلاه بناءً على بيانات مالية معدة من قبل الإدارة.

خلال الفترة، أقرت الجمعية العمومية للشركة التابعة "شركة منازل للتطوير العقاري" توزيعات أرباح للمساهمين بمبلغ 45,000,000 جنيه مصري ما يعادل 871,853 دينار كويتي، حيث بلغت حصة الحصص غير المسيطرة 13,167,000 جنيه مصري ما يعادل 255,156 دينار كويتي.

-5- 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 استحقاق 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)			بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع
30 سبتمبر 2019	31 ديسمبر 2019	30 سبتمبر 2020	
2,889	2,889	2,889	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
32,906	58,459	208,037	مستحق من أطراف ذات صلة
171,944	172,350	153,866	مستحق إلى أطراف ذات صلة
			بيان الربح أو الخسارة المرحلي المكثف المجمع
328,940	415,919	290,704	رواتب ومزايا الإدارة التنفيذية
—	20,000	—	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2020
(غير مدقق)

"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

6- مدينون وأرصدة مدينة أخرى

(مدققة)			
30 سبتمبر 2019	31 ديسمبر 2019	30 سبتمبر 2020	
			متداولة
			مدينون
1,017,330	4,030,867	4,328,727	مدفوعات مقدمة لمقاولي المشاريع
3,041,579	2,774,113	2,797,872	مدفوعات مقدمة لعمليات مشتركة
1,308,860	2,826,300	3,196,793	مدفوعات مقدمة لشراء إستثمارات
467,450	471,050	484,362	مصاريف مدفوعة مقدماً
68,266	57,316	51,847	تأمينات مستردة
14,362	14,434	14,352	أرصدة مدينة أخرى
99,582	57,219	157,209	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
(67,166)	(549,235)	(890,294)	
5,950,263	9,682,064	10,140,868	
			غير متداولة
			مدينون
-	1,607,254	-	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
-	(444,252)	-	
-	1,163,002	-	
5,950,263	10,845,066	10,140,868	

يتضمن رصيد المدينون مبلغ 3,972,308 دينار كويتي يتمثل في أرصدة مضمونة بشيكات مؤجلة مقابل القيمة المتبقية لوحدة تم تسليمها للعملاء. تم تصنيف هذه الأرصدة وفقاً لتواريخ استحقاق الشيكات المؤجلة في بيان المركز المالي بين متداولة وغير متداولة كما هو موضح أعلاه.

قامت الشركة التابعة بتوقيع عقد مشاركة وتطوير لمشروع زويا - مصر ودفع مبلغ مقدم 165 مليون جنيه مصري للشركة المطورة. لم يتم البدء بأعمال التطوير كما في تاريخ البيانات المالية.

تتكون الحركة في مخصص خسائر ائتمانية متوقعة مما يلي:

(مدققة)			
30 سبتمبر 2019	31 ديسمبر 2019	30 سبتمبر 2020	
66,519	66,519	993,487	الرصيد في بداية الفترة/السنة/الفترة
-	900,659	-	المحمل خلال الفترة/السنة/الفترة
(259)	(261)	(164,997)	مخصص انتفت الحاجة إليه
906	26,570	61,804	فروق ترجمة عملات أجنبية
67,166	993,487	890,294	الرصيد في نهاية الفترة/السنة/الفترة

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 2020
(غير مدقق)
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

-7 عقود الإيجار

القيم الدفترية لموجودات حق الاستخدام والتزامات عقود الإيجار لدى المجموعة والحركة المتعلقة بها خلال الفترة على النحو التالي:

30 سبتمبر 2020		
التزامات	موجودات	
عقود الإيجار	حق الاستخدام	
188,430	184,046	كما في 1 يناير 2020
-	(34,963)	مصاريف الإستهلاك
7,066	-	تكاليف التمويل
(40,329)	-	المدفوع خلال الفترة
155,167	149,083	كما في 30 سبتمبر 2020
30 سبتمبر 2019		
التزامات	موجودات	
عقود الإيجار	حق الاستخدام	
230,662	230,662	كما في 1 يناير 2019
-	(34,962)	مصاريف الإستهلاك
8,649	-	تكاليف التمويل
(40,299)	-	المدفوع خلال الفترة
199,012	195,700	كما في 30 سبتمبر 2019

قامت المجموعة بإثبات مصروف إيجار من عقود إيجار قصيرة الأجل بمبلغ 64,637 دينار كويتي لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2020 (30 سبتمبر 2019: 71,826 دينار كويتي).

تم تصنيف التزامات عقود الإيجار في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع كما يلي:

(مدققة)			
30 سبتمبر 2019	31 ديسمبر 2019	30 سبتمبر 2020	
43,823	44,351	46,014	الجزء المتداول
155,189	144,079	109,153	الجزء غير المتداول
199,012	188,430	155,167	

-8 موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

(مدققة)			
30 سبتمبر 2019	31 ديسمبر 2019	30 سبتمبر 2020	
5,246,579	3,620,950	7,569,751	أذون الخزانة (سندات حكومية)
30,072	24,751	38,982	أسهم محلية مسعرة
1,342,990	1,342,990	1,342,990	أسهم محلية غير مسعرة
6,619,641	4,988,691	8,951,723	

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

بلغ متوسط العائد على أذون الخزانة (سندات حكومية) بين 11% إلى 13% سنوياً.

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 2020
(غير مدقق)

"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

9- عقارات استثمارية

(مدققة)			
30 سبتمبر 2019	31 ديسمبر 2019	30 سبتمبر 2020	
4,301,000	4,301,000	5,100,000	رصيد أول الفترة
-	799,000	-	التغير في القيمة العادلة
4,301,000	5,100,000	5,100,000	

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

10- مشروعات قيد التطوير

(مدققة)			
30 سبتمبر 2019	31 ديسمبر 2019	30 سبتمبر 2020	
53,720,756	53,720,756	56,070,680	رصيد أول الفترة/السنة/الفترة
4,982,438	9,738,916	4,802,584	إضافات
-	(10,433,810)	(1,886,527)	التكلفة المحملة على بيان الربح أو الخسارة
5,940,374	3,044,818	3,098,517	فروق ترجمة عملات اجنبية
64,643,568	56,070,680	62,085,254	

وتتمثل بما يلي:

(مدققة)			
30 سبتمبر 2019	31 ديسمبر 2019	30 سبتمبر 2020	
46,204,472	36,378,196	40,016,037	مشروع لبيان
26,655,845	27,205,644	28,992,083	مشروع مستقبل سيتي (أريا)
(8,216,749)	(7,513,160)	(6,922,866)	يخصم: أوراق دفع
64,643,568	56,070,680	62,085,254	

أ- مشروع لبيان:

يتمثل مشروع لبيان 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 لبيان).

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 لبيان 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.

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2020
(غير مدقق)

"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

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 31,375,282 كويتي كما بتاريخ 30 سبتمبر 2020 (31 ديسمبر 2019: 30,512,946 دينار كويتي، 30 سبتمبر 2019: 30,279,751 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 57,774,822 دينار كويتي تم ادراجها كالتزام ضمن عملاء دفعات مقدمة (إيضاح 11).

تتضمن الاتفاقية مع شركة لاند مارك امكانية التنازل عن المنطقة التجارية لمشروع ليان. تنازلت الشركة التابعة عن حصتها في المنطقة التجارية مقابل مبلغ 228,670,170 جنيه مصري، وقد نتج عن ذلك تحقيق الشركة صافي ربح قدره 194,809,051 جنيه مصري وتم اثبات جزء منها كإيرادات مؤجلة. يتم سداد قيمة العقد كما يلي:

- مبلغ 57,216,391 جنيه مصري دفعة مقدمة بموجب وحدات من حصة شركة لاند مارك في الأرباح المتوقعة لمشروع ليان والتي تم الحصول عليها من التوزيع العيني لصافي أرباح المشروع بخصم 25% عن القيمة البيعية لتلك الوحدات.

- مبلغ 171,453,779 جنيه مصري حيث تلتزم شركة لاند مارك بسدادها لشركة منازل على ستة أقساط نصف سنوية على أن يحرر بها شيكات آجلة.

تم ابرام عقد اتفاق بين شركة منازل للتطوير العقاري (المالك) وشركة لاند مارك للتنمية العقارية (المطور). بموجب هذا العقد تم نقل ملكية وحدات بمبلغ 28,578,779 جنيه وذلك مقابل القسط الأول والذي تم الحصول عليها من التوزيع العيني لصافي أرباح المشروع بخصم 20% عن القيمة البيعية لتلك الوحدات.

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 23,133,120 دينار كويتي (31 ديسمبر 2019: 22,497,316 دينار كويتي، 30 سبتمبر 2019: 22,325,380 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 879,200,000 جنيه مصري بما يعادل 17,034,060 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 357,318,431 جنيه مصري بما يعادل 6,922,866 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 كمشترم ومشارك في تنمية

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2020

(غير مدقق)

"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

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 الالتزام 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 8,714,884 دينار كويتي تم ادراجها كإلتزام ضمن عملاء دفعات مقدمة (إيضاح 11). وبموجب الدراسات الخاصة بالمشروع يتوقع الانتهاء من انجاز المشروع خلال فترة خمس سنوات.

تم الحصول على تقييم للمشروعات قيد التطوير من مقيم مستقل كما في 31 ديسمبر 2019 ولا يوجد انخفاض في القيمة.

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 2019	31 ديسمبر 2019	30 سبتمبر 2020	
89,167,712	75,613,214	74,184,040	عملاء دفعات مقدمة
6,075,417	6,112,416	6,217,352	عملاء دفعات مقدمة - صيانة
1,199,009	1,197,409	1,170,220	عملاء دفعات مقدمة - كراج
96,442,138	82,923,039	81,571,612	إجمالي عملاء دفعات مقدمة
			(بخصم)
(1,766,082)	(2,016,313)	(2,970,788)	شيكات مرتجعة
(31,405,772)	(26,709,076)	(16,953,112)	أوراق القبض (شيكات مؤجلة)
63,270,284	54,197,650	61,647,712	

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		الثلاثة أشهر المنتهية في		
30 سبتمبر	30 سبتمبر	30 سبتمبر	30 سبتمبر	
2019	2020	2019	2020	
(704,879)	(510,587)	(42,768)	(666,182)	صافي خسارة الفترة العائد لمساهمي الشركة الأم
430,430,000	430,430,000	430,430,000	430,430,000	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة
(1.64)	(1.19)	(0.10)	(1.55)	خسارة السهم (فلس)

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2020
(غير مدقق)

"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

-13- الجمعية العمومية

- انعقدت الجمعية العمومية العادية للشركة الأم بتاريخ 28 يونيو 2020 وأقرت الأمور التالية:
- اعتماد البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019.
 - عدم توزيع أرباح على المساهمين عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019.
 - توزيع مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 10,000 دينار كويتي عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019.

-14- إرتباطات رأسمالية

(مدققة)		
30 سبتمبر 2019	31 ديسمبر 2019	30 سبتمبر 2020
17,946,781	18,924,121	14,194,703
23,373	23,553	24,218

مشروعات قيد التطوير
استثمار في شركة زميلة (رأس مال غير
مستدعى)

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.

-15- 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 2019/2020:

التوزيع الجغرافي

الموجودات		النتائج		الإيرادات		
2019	2020	2019	2020	2019	2020	
5,821,401	6,816,536	(578,027)	(343,766)	50,899	175,468	الكويت
84,780,473	89,855,803	(179,336)	(235,843)	432,752	1,352,309	مصر
90,601,874	96,672,339	(757,363)	(579,609)	483,651	1,527,777	المجموع

التوزيع القطاعي

الموجودات		النتائج		الإيرادات		
2019	2020	2019	2020	2019	2020	
6,675,736	9,009,847	-	-	-	-	الاستثمار
68,944,568	67,185,254	132,000	1,008,811	132,000	1,008,811	عقارات
14,981,570	20,477,238	(889,363)	(1,588,420)	351,651	518,966	أخرى
90,601,874	96,672,339	(757,363)	(579,609)	483,651	1,527,777	المجموع

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2020
(غير مدقق)

"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

16- الأدوات المالية

فئات الأدوات المالية

تم تصنيف الموجودات والمطلوبات المالية للمجموعة كما تظهر في بيان المركز المالي المجموع والتي تتمثل في نقد ونقد معادل وموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر ومديون وأرصدة مدينة أخرى ودائنون وأرصدة دائنة أخرى ومستحق من/إلى أطراف ذات صلة وعملاء دفعات مقدمة.

القيمة العادلة للأدوات المالية

تمثل القيمة العادلة للأدوات المالية المبالغ التي يمكن أن يستبدل بها أصل أو يسدد بها التزام 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 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 2020		
المجموع	مستوى 3	مستوى 1
		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال
		الدخل الشامل الآخر
		أوراق مالية مسعرة
		أوراق مالية غير مسعرة
38,982	—	38,982
1,342,990	1,342,990	—
1,381,972	1,342,990	38,982

