

شركة منازل القابضة

شركة مساهمة كويتية عامة

وشركتها التابعة

دولة الكويت

المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

مع تقرير المراجعة

لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019

(غير مدققة)

شركة منازل القابضة
شركة مساهمة كويتية عامة
وشركتها التابعة
دولة الكويت
المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة
مع تقرير المراجعة
لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019
(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

12 - 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 راجعنا بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع المرفق لشركة منازل القابضة ش.م.ك.ع ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (بشار إليها مجتمعة بـ "المجموعة") كما في 30 يونيو 2019، والبيانات المرحلية المكثفة المجمعة للربح أو الخسارة والربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية لفترة الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ. إن إدارة الشركة الأم هي المسؤولة عن إعداد وعرض هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34 "التقارير المالية المرحلية". إن مسئوليتنا هي إبداء استنتاج حول هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة بناءً على مراجعتنا.

نطاق المراجعة

لقد قمنا بمراجعتنا وفقاً للمعيار الدولي المطبق على مهام المراجعة 2410 "مراجعة المعلومات المالية المرحلية من قبل مراقب الحسابات المستقل للمنشأة". تتضمن مراجعة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة، بصفة رئيسية، توجيه الاستفسارات إلى الموظفين المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق إجراءات المراجعة التحليلية وإجراءات المراجعة الأخرى. إن نطاق المراجعة أقل بشكل جوهري من نطاق التدقيق الذي يتم وفقاً لمعايير التدقيق الدولية وهو بالتالي لا يمكننا من الحصول على تأكيد بأننا سنكون على دراية بكافة الأمور المهمة التي يمكن تحديدها من خلال التدقيق. لذلك فإننا لا نبدي رأياً يتعلق بالتدقيق.

الاستنتاج

استناداً إلى مراجعتنا، فإنه لم يرد إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد بأن 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

استناداً 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 الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019 لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية وتعديلاتها أو عقد تأسيس الشركة الأم ونظامها الأساسي وتعديلاتها على وجه 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

7 أغسطس 2019

دولة الكويت

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

بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع كما في 30 يونيو 2019
(غير مدقق)

"جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

30 يونيو 2018	(مدققة) 31 ديسمبر 2018	30 يونيو 2019	إيضاح	الموجودات
				موجودات متداولة
7,763,337	5,163,216	6,184,045		نقد ونقد معادل
1,112	5,129	17,260	5	مستحق من أطراف ذات صلة
4,319,403	4,749,044	5,563,033	6	مدنيون وأرصدة مدينة أخرى
12,083,852	9,917,389	11,764,338		
				موجودات غير متداولة
29,548	50,637	54,485		استثمار في شركات زميلة
-	-	207,354	7	موجودات حق استخدام
				موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل
2,843,408	5,335,752	6,163,081	8	الشامل الآخر
4,200,000	4,301,000	4,301,000	9	عقارات استثمارية
47,759,772	53,720,756	61,951,003	10	مشروعات قيد التطوير
58,792	149,625	160,283		ممتلكات ومعدات
54,891,520	63,557,770	72,837,206		
66,975,372	73,475,159	84,601,544		مجموع الموجودات
				مطلوبات وحقوق الملكية
				مطلوبات متداولة
2,240,103	2,564,812	3,215,370		دائنون ومصاريف مستحقة
147,335	144,253	155,137	5	مستحق إلى أطراف ذات صلة
-	-	43,295	7	التزامات عقود الإيجار
2,387,438	2,709,065	3,413,802		
				مطلوبات غير متداولة
40,611,473	48,301,716	58,016,979	11	عملاء دفعات مقدمة
-	-	166,295	7	التزامات عقود إيجار
40,611,473	48,301,716	58,183,274		
42,998,911	51,010,781	61,597,076		مجموع المطلوبات
				حقوق الملكية
43,043,000	43,043,000	43,043,000		رأس المال
65,559	65,559	65,559		احتياطي قانوني
65,559	65,559	65,559		احتياطي اختياري
(28,216)	(1,169,222)	(1,087,870)		احتياطي التغير في القيمة العادلة
(23,585,628)	(23,589,348)	(22,691,193)		احتياطي ترجمة عملات أجنبية
(498,808)	(849,766)	(1,598,302)		خسائر متراكمة
19,061,466	17,565,782	17,796,753		مجموع حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة
				الأم
4,914,995	4,898,596	5,207,715		حصص غير مسيطرة
23,976,461	22,464,378	23,004,468		مجموع حقوق الملكية
66,975,372	73,475,159	84,601,544		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

عنتر السيد جاد
نائب رئيس مجلس الإدارة
والرئيس التنفيذي

عدنان عبد الوهاب التصف
رئيس مجلس الإدارة

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

بيان الربح أو الخسارة المرحلي المكثف المجمع لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019
(غير مدقق)
" جميع المبالغ بالدينار الكويتي "

الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو		إيضاح	
2018	2019	2018	2019		
					الإيرادات
					إيرادات إيجارات
36,000	15,400	18,000	15,400		(خسائر)/أرباح فروق عملات
2,378	(76,944)	6,200	(36,033)		مخصص انتفت الحاجة إليه
-	255	-	8	6	إيرادات عوائد
237,945	253,677	129,900	129,179		إيرادات أخرى
79,590	64,054	28,898	40,899		
355,913	256,442	182,998	149,453		
					المصروفات والأعباء الأخرى
					مصروفات عمومية وإدارية
(824,214)	(926,657)	(572,867)	(579,465)		استهلاكات
(12,905)	(48,619)	(6,670)	(24,742)		مصروفات تمويل
-	(5,766)	-	(2,883)		مخصص خسائر انتمائية متوقعة
(2,323)	-	10	-		صافي خسارة الفترة
(483,529)	(724,600)	(396,529)	(457,637)		
					صافي خسارة الفترة الخاصة لـ:
(464,067)	(662,111)	(364,201)	(402,704)		مساهمي الشركة الأم
(19,462)	(62,489)	(32,328)	(54,933)		حصص غير مسيطرة
(483,529)	(724,600)	(396,529)	(457,637)		صافي خسارة الفترة
					خسارة السهم الخاصة بمساهمي الشركة
(1.08)	(1.54)	(0.85)	(0.94)	12	الأم (فلس)

بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المرحلي المكثف المجمع لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019
(غير مدقق)
" جميع المبالغ بالدينار الكويتي "

الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو		
2018	2019	2018	2019	
(483,529)	(724,600)	(396,529)	(457,637)	صافي خسارة الفترة
				الدخل الشامل الآخر
				بنود من المحتمل تحويلها لاحقاً إلى الربح أو الخسارة:
(43,257)	1,269,763	(117,199)	570,239	فروق ترجمة عملات أجنبية
				بنود لن يتم تحويلها لاحقاً إلى الربح أو الخسارة:
				التغير في القيمة العادلة لإستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(10,890)	(5,073)	(9,653)	(2,475)	إجمالي الدخل/(الخسارة) الشاملة الأخرى
(54,147)	1,264,690	(126,852)	567,764	إجمالي الدخل/(الخسارة) الشاملة للفترة
(537,676)	540,090	(523,381)	110,127	
				إجمالي الدخل/(الخسارة) الشاملة للفترة الخاصة لـ:
(505,554)	230,971	(456,753)	(1,825)	مساهمي الشركة الأم
(32,122)	309,119	(66,628)	111,952	حصص غير مسيطرة
(537,676)	540,090	(523,381)	110,127	إجمالي الدخل/(الخسارة) الشاملة للفترة

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

بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المحكف المجمع لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019
(غير مدقق)

"جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المحكف المجمع لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019	الرصيد في 1 يناير 2018	رأس المال	احتياطي قانوني	احتياطي اختياري	احتياطي التغير في القيمة العادلة	احتياطي ترجمة عملات أجنبية	فصلت مراقبة	الملكية الخاصة بـ الشركة الأم	حصص غير مسيطرة	مجموع حقوق الملكية
الرصيد في 1 يناير 2018	43,043,000	65,559	65,559	65,559	(17,326)	(23,555,031)	9,594	19,611,355	4,952,547	24,563,902
إثر تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 في 1 يناير 2018	-	-	-	-	-	-	(44,335)	(44,335)	(5,430)	(49,765)
الرصيد في 1 يناير 2018 (معد)	43,043,000	65,559	65,559	65,559	(17,326)	(23,555,031)	(44,335)	(44,335)	(5,430)	(49,765)
إصداره	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
صافي خسارة الفترة	-	-	-	-	-	-	(34,741)	19,567,020	4,947,117	24,514,137
إجمالي الخسارة الشاملة الأخرى للفترة	-	-	-	-	-	-	(464,067)	(464,067)	(19,462)	(483,529)
إجمالي الخسارة الشاملة للفترة	-	-	-	-	-	(30,597)	-	(41,487)	(12,660)	(54,147)
الرصيد في 30 يونيو 2018	43,043,000	65,559	65,559	65,559	(10,890)	(30,597)	(464,067)	(505,554)	(32,122)	(537,676)
الرصيد في 30 يونيو 2018	43,043,000	65,559	65,559	65,559	(28,216)	(23,585,628)	(498,808)	19,061,466	4,914,995	23,976,461
الرصيد في 1 يناير 2019	43,043,000	65,559	65,559	65,559	(1,169,222)	(23,589,348)	(849,766)	17,565,782	4,898,596	22,464,378
صافي خسارة الفترة	-	-	-	-	-	-	(662,111)	(662,111)	(62,489)	(724,600)
إجمالي الدخل/الخسارة الشاملة الأخرى	-	-	-	-	(5,073)	898,155	-	893,082	371,608	1,264,690
إجمالي الدخل/الخسارة الشاملة للفترة	-	-	-	-	(1,174,295)	898,155	(662,111)	230,971	309,119	540,090
إعادة تصنيف التغيرات في القيمة العادلة للموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر عند إلغاء الاعتراف	-	-	-	-	86,425	-	(86,425)	-	-	-
الرصيد في 30 يونيو 2019	43,043,000	65,559	65,559	65,559	(1,087,870)	(22,691,193)	(1,598,302)	17,796,753	5,207,715	23,004,468

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 التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019
(غير مدقق)

"جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو		
2018	2019	
(483,529)	(724,600)	الأنشطة التشغيلية
		صافي خسارة الفترة
		تعديلات
12,905	48,619	استهلاكات
42,004	28,519	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
—	(255)	مخصص انتفت الحاجة إليه
—	5,766	مصروفات تمويل
(237,945)	(253,677)	إيرادات عوائد
2,323	—	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
(664,242)	(895,628)	صافي الخسارة المعدلة قبل احتساب أثر التغير في بنود رأس المال العامل
(633,141)	(813,734)	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
263,402	635,767	داننون ومصاريف مستحقة
(62,700)	(1,247)	أطراف ذات صلة - بالصافي
6,028,391	5,949,090	عملاء دفعات مقدمة
(336,315)	(13,728)	مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة
4,595,395	4,860,520	صافي النقد الناتج من في الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الاستثمارية
(334,538)	(832,402)	شراء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
237,945	253,677	إيرادات عوائد مستلمة
(4,594,187)	(4,082,480)	مشروعات قيد التطوير
(7,633)	(25,718)	شراء ممتلكات ومعدات
(4,698,413)	(4,686,923)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
		الأنشطة التمويلية
—	(21,072)	إلتزامات عقود ايجار مدفوعة
—	(5,766)	مصروفات تمويل مدفوعة
—	(26,838)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
(29,527)	874,070	احتياطي ترجمة عملات أجنبية
(132,545)	1,020,829	صافي الزيادة/(النقص) في النقد والنقد المعادل
7,895,882	5,163,216	النقد والنقد المعادل في أول الفترة
7,763,337	6,184,045	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 الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019
(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 (مقفلة) 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 وإقراضها وكفالتها لدى الغير.
 2. إقراض الشركات التي تملك فيها أسهما وكفالتها لدى الغير وفي هذه الحالة يتعين ألا تقل نسبة مشاركة الشركة القابضة في رأس مال الشركة المقترضة عن 20% على الأقل.
 3. تملك حقوق الملكية الصناعية من براءات اختراع أو علامات تجارية صناعية أو رسوم صناعية أو أية حقوق أخرى تتعلق بذلك وتأجيرها لشركات أخرى لاستغلالها سواء في داخل الكويت أو خارجها.
 4. تملك المنقولات والعقارات اللازمة لمباشرة نشاطها في الحدود المسموح بها وفقاً للقانون.
 5. استغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة عن طريق استثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة.

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

تشتمل المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019 على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للشركة الأم وشركتها التابعة (إيضاح 4) (ويشار إليهما مجتمعيتين "بالمجموعة").

تم التصريح بإصدار المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة بناءً على اجتماع مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ 7 أغسطس 2019.

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 (المتعلقة 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 2018.

إن نتائج العمليات لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019 لا تعبر بالضرورة عن النتائج التي يمكن توقعها للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019.

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019
(غير مدقق)

"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

3- السياسات المحاسبية الهامة

تم إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة وفقاً للسياسات المحاسبية وطرق الإحتساب المطبقة في البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018، باستثناء تطبيق المعايير الجديدة التي يسري مفعولها على الفترات المحاسبية السنوية التي تبدأ في 1 يناير 2019 على النحو التالي:

(1/3)

تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية "IFRSs" الجديدة

- المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 16 "الإيجارات"
- تفسير لجنة المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية رقم (23) "حول عدم التأكد من طرق معالجة ضريبة الدخل".
- التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 9: "مزايا الدفعات المقدمة ذات التعويض السلبي"
- التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 19: مكافآت الموظفين "تعديل الخطة، تقليصها أو تسويتها".
- التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 28: "الفوائد طويلة الأجل في الشركة الزميلة والمشاريع المشتركة".
- التحسينات على دورة المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية 2015-2017 (الصادرة في ديسمبر 2017).
 - التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 3 "تجميع الأعمال".
 - التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 11 "الترتيبات المشتركة".
 - التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 12 "ضرائب الدخل".
 - التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 23 "تكاليف الإقراض".

المعايير والتفسيرات المعدلة أعلاه ، باستثناء المعيار الدولي للتقارير المالية 16 والتي سيتم شرحه بالتفصيل أدناه ، لم يكن لها أي تأثير مادي على المجموعة ، ولكنها قد تؤدي إلى إفصاحات إضافية في نهاية السنة، ولم ينتج عنها أية تغييرات في صافي ربح أو حقوق ملكية المجموعة المفصّل عنهما سابقاً.

المعيار الدولي للتقارير المالية 16: عقود الإيجار

يحل المعيار الدولي للتقارير المالية 16 محل معيار المحاسبة الدولي 17 عقود الإيجار، وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 4 - تحديد ما إذا كان الترتيب يتضمن عقد إيجار، وتفسير لجنة التفسيرات الدائمة 15 - عقود الإيجار التشغيلي - الحوافز وتفسير لجنة التفسيرات الدائمة 27 - تقديم جوهر المعاملات التي تتضمن شكل قانوني لعقد الإيجار. يحدد هذا المعيار مبادئ التحقق والقياس والعرض والإفصاح عن عقود الإيجار ويتطلب من المستأجرين المحاسبة عن كافة عقود الإيجار ضمن نموذج موازنة فردي مماثل.

إن طريقة محاسبة المؤجر وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 16 لا تختلف بصورة جوهرية عن طريقة المحاسبة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 17. سوف يستمر المؤجرون في تصنيف عقود الإيجار إما كعقود إيجار تشغيلي أو تمويلي باستخدام نفس المبادئ الموضحة في معيار المحاسبة الدولي 17. بناءً عليه، ليس للمعيار الدولي للتقارير المالية 16 أي تأثير على عقود الإيجار عندما تكون المجموعة هي الطرف المؤجر.

قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16 باستخدام طريقة التطبيق المعدل بأثر رجعي اعتباراً من تاريخ التطبيق المبدئي في 1 يناير 2019. بموجب هذه الطريقة، تم تطبيق المعيار بأثر رجعي مع الأثر التراكمي للتطبيق المبدئي لهذا المعيار المعترف به في تاريخ التطبيق المبدئي. قررت المجموعة استخدام وسيلة الانتقال العملية التي تسمح بتطبيق المعيار فقط على العقود التي تم تحديدها سابقاً على أنها عقود إيجار وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 17 ولجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 4 في تاريخ التطبيق المبدئي. كما قررت المجموعة استخدام سياسة الإعفاء من الإثبات بشأن عقود الإيجار التي تكون مدتها في تاريخ بداية العقد 12 شهراً أو أقل ولا تتضمن خيار شراء ("عقود إيجار قصيرة الأجل") وعقود الإيجار التي يكون فيها الأصل محل العقد ذو قيمة منخفضة ("موجودات منخفضة القيمة").

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019
 (غير مدقق)

"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

فيما يلي تأثير تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16 كما في 1 يناير 2019:

1 يناير 2019	الموجودات
248,586	حق الاستخدام
(17,924)	دفعات مقدمة (ضمن نزم مدينة تجارية ونزم مدينة أخرى)
230,662	
	المطلوبات
230,662	التزام عقد إيجار
230,662	

لا يوجد تأثير على الأرباح المرحلة كما في 1 يناير 2019.

قبل تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16، قامت المجموعة بتصنيف كل من عقود الإيجار لديها (كطرف مستأجر) في تاريخ البدء إما كعقد إيجار تمويلي أو عقد إيجار تشغيلي. يتم تصنيف عقد الإيجار كعقد إيجار تمويلي إذا قام بتحويل جميع المخاطر والمزايا المرتبطة بملكية الأصل المؤجر إلى المجموعة بشكل جوهري وإلا يتم تصنيفه كعقد إيجار تشغيلي. يتم رسملة عقود الإيجار التمويلي في تاريخ بداية عقد الإيجار بالقيمة العادلة للملكية المؤجرة أو بالقيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات الإيجار أيهما أقل. يتم تخصيص دفعات الإيجار بين الفائدة (المعترف بها كتكاليف تمويل) وخفض التزام عقد الإيجار. بالنسبة لعقد الإيجار التشغيلي، لا يتم رسملة الملكية المؤجرة، ويتم إثبات دفعات الإيجار كمصروف إيجار في الربح أو الخسارة بطريقة القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار. تم إثبات أي إيجار مدفوع مقدماً وأي إيجار مستحق ضمن دفعات مقدماً ونزم تجارية دائنة ونزم دائنة أخرى، على التوالي.

عند تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16، قامت المجموعة بتطبيق نهجاً واحداً للإثبات والقياس بشأن جميع عقود الإيجار باستثناء عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة. يقدم هذا المعيار متطلبات الانتقال المحددة والوسائل العملية التي تم تطبيقها من قبل المجموعة.

عقود الإيجار التي تمت المحاسبة عنها سابقاً كعقود إيجار تمويلي

بالنسبة لعقود الإيجار التي تم تصنيفها كعقود إيجار تمويلي بموجب معيار المحاسبة الدولي 17، يتم تحديد القيمة الدفترية لأصل حق الاستخدام والالتزام عقد الإيجار في 1 يناير 2019 بالقيمة الدفترية لأصل عقد الإيجار والالتزام عقد الإيجار مباشرة قبل ذلك التاريخ وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 17. لم يكن لدى الشركة أي عقود إيجار تمويلي في 1 يناير 2019.

عقود الإيجار التي تمت المحاسبة عنها سابقاً كعقود إيجار تشغيلي

أثبتت المجموعة موجودات حق الاستخدام والتزامات عقد الإيجار الخاصة بعقود الإيجار المصنفة سابقاً كعقود إيجار تشغيلي باستثناء عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة. تم إثبات موجودات حق الاستخدام على أساس المبلغ المساوي للالتزامات عقد الإيجار معدلاً بمبلغ أي دفعات إيجار مدفوعة مقدماً ومستحقة تتعلق بذلك الإيجار والتي تم إثباتها سابقاً. تم إثبات التزامات عقد الإيجار في تاريخ التطبيق المبدئي على أساس القيمة الحالية لدفعات الإيجار المتبقية مخصومة باستخدام معدل الاقتراض الإضافي.

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019
(غير مدقق)

"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

- قامت المجموعة باستخدام الوسائل العملية التالية عندما قامت بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16 على عقود الإيجار المصنفة سابقاً كعقود إيجار تشغيلي وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 17:
- تطبيق معدل خصم واحد على نموذج عقود الإيجار ذات الخصائص المتماثلة.
 - تعديل موجودات حق الاستخدام مباشرة قبل تاريخ التطبيق المبني وذلك بمبلغ مخصص العقود المتوقع خسارتها وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 37 كعديل لعملية مراجعة أي انخفاض في القيمة.
 - تطبيق الإعفاءات الخاصة بعقود الإيجار قصيرة الأجل على عقود الإيجار التي تنتهي مدتها في غضون 12 شهراً في تاريخ التطبيق المبني.
 - استبعاد التكاليف المباشرة الأولية من قياس أصل حق الاستخدام في تاريخ التطبيق المبني.
 - الاستعانة بخبرتها في تحديد مدة عقد الإيجار حيث يشتمل العقد على خيارات لتمديد أو إنهاء عقد الإيجار.

يمكن مطابقة التزامات عقد الإيجار كما في 1 يناير 2019 مع التزامات عقد الإيجار التشغيلي كما في 31 ديسمبر 2018 على النحو التالي:

1 يناير 2019
308,335
5%
272,872
(42,210)
230,662

التزامات عقد الإيجار التشغيلي كما في 31 ديسمبر 2018
المتوسط المرجح لمعدل الاقتراض الإضافي كما في يناير 2019
التزامات عقد الإيجار التشغيلي المخصومة كما في 1 يناير 2019
يطرح:

التزامات تتعلق بعقود الإيجار قصيرة الأجل
التزامات عقد الإيجار كما في 1 يناير 2019

ملخص السياسات المحاسبية الجديدة

مبين أنهاء السياسات المحاسبية الجديدة للمجموعة عند تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16، والذي تم تطبيقه اعتباراً من تاريخ التطبيق المبني:

موجودات حق الاستخدام

تقوم المجموعة في تاريخ بداية عقد الإيجار بإثبات موجودات حق الاستخدام (أي التاريخ الذي يكون فيه الأصل محل العقد متاحاً للاستخدام). يتم قياس موجودات حق الاستخدام بالتكلفة ناقصاً أي استهلاك متراكم وخسائر الانخفاض في القيمة ومعدلاً بأي إعادة قياس لالتزامات عقد الإيجار. تتضمن تكلفة موجودات حق الاستخدام المبلغ المثبت لالتزامات عقد الإيجار، والتكاليف المباشرة الأولية المتكبدة، ودفعات الإيجار المستلمة في أو قبل تاريخ البدء ناقصاً أي حوافز إيجار مستلمة. ما لم تكن المجموعة متأكدة بشكل معقول من الحصول على ملكية الأصل المؤجر في نهاية مدة عقد الإيجار، يتم إهلاك موجودات حق الاستخدام المثبتة بطريقة القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المقدر أو مدة عقد الإيجار أيهما أقرب. تخضع موجودات حق الاستخدام إلى الانخفاض في القيمة.

التزامات عقد الإيجار

في تاريخ بداية عقد الإيجار، تقوم المجموعة بإثبات التزامات عقد الإيجار المقاسة بالقيمة الحالية لدفعات عقد الإيجار المتعين سدادها على مدار مدة عقد الإيجار. تتضمن دفعات عقد الإيجار دفعات ثابتة (تشمل الدفعات الثابتة في جوهرها) ناقصاً أي حوافز إيجار مستحقة الدفع، ودفعات الإيجار المتغيرة التي تعتمد على مؤشر أو معدل، والمبالغ المتوقعة سدادها وفقاً لظروف القيمة المتبقية. وتتضمن دفعات الإيجار سعر ممارسة خيار الشراء إذا كانت المجموعة متأكدة بصورة معقولة من ممارسة هذا الخيار، ودفعات غرامات إنهاء عقد الإيجار، إذا كانت مدة الإيجار تعكس ممارسة المجموعة لخيار إنهاء عقد الإيجار. ويتم إثبات دفعات الإيجار المتغيرة التي لا تعتمد على مؤشر أو معدل كمصروف في الفترة التي يظهر فيها الحدث أو الظروف التي تؤدي إلى السداد.

عند حساب القيمة الحالية لدفعات عقد الإيجار، تقوم المجموعة في تاريخ بداية عقد الإيجار باستخدام معدل الاقتراض الإضافي إذا كان معدل الفائدة الضمني في عقد الإيجار يمكن تحديده بسهولة. بعد تاريخ البدء، يتم زيادة مبلغ التزامات عقد الإيجار لتعكس تراكم الفائدة وتخفيض دفعات عقد الإيجار المستلمة. بالإضافة إلى ذلك، يتم إعادة قياس القيمة الدفترية لالتزامات عقد الإيجار في حالة حدوث أي تعديل أو تغيير في مدة عقد الإيجار أو حدوث تغيير في دفعات الإيجار الثابتة في جوهرها أو حدوث تغيير في تقييم شراء الأصل محل العقد.

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019
(غير مدقق)

"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

عقود إيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار موجودات منخفضة القيمة
تطبق المجموعة سياسة الإعفاء من إثبات عقود الإيجار قصيرة الأجل على عقود الإيجار قصيرة الأجل الخاصة
بالمكان والمعدات (أي عقود الإيجار التي تكون مدتها 12 شهراً أو أقل اعتباراً من تاريخ بداية العقد ولا تتضمن
خيار شراء). تطبق كذلك بند الإعفاء من إثبات عقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة على عقود إيجار المعدات
المكتنية التي تعتبر ذات قيمة منخفضة. يتم إثبات دفعات الإيجار بعقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار
الموجودات منخفضة القيمة كمصروف على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار.

(2/3) التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة

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

عند إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المجمعة 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 المجمعة والمدققة كما في السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018.

-4 الشركة التابعة

اسم الشركة	بلد التأسيس	الملكية الفعلية		النشاط الرئيسي
		2018	2019	
شركة تابعة مباشرة				
شركة منازل للتعمير (شركة مساهمة كويتية مغلقة)	الكويت	99.9%	99.9%	بيع وشراء الاراضى والعقارات
شركة مملوكة من خلال الشركة التابعة				
شركة منازل للتطوير العقاري (شركة مساهمة مصرية)	مصر	70.73%	70.73%	بيع وشراء الاراضى والعقارات

خلال الفترة المنتهية في 30 يونيو 2019، قامت المجموعة بتجميع المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة
للشركات أعلاه بناءً على بيانات مالية معدة من قبل الإدارة.

-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 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 يونيو 2019	31 ديسمبر 2018	30 يونيو 2018
بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع				
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل		2,889	2,889	57,772
الشامل الآخر		17,260	5,129	1,112
مستحق من أطراف ذات صلة		155,137	144,253	147,335
مستحق إلى أطراف ذات صلة				

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019
(غير مدقق)

"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

30 يونيو 2018	31 ديسمبر 2018 (مدققة)	30 يونيو 2019	بيان الربح أو الخسارة المرحلي المكثف المجمع
248,332	438,517	228,850	رواتب ومزايا الإدارة التنفيذية
-	20,000	-	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
			مدينون وأرصدة مدينة أخرى -6

30 يونيو 2018	31 ديسمبر 2018 (مدققة)	30 يونيو 2019	مدينون
933,318	1,003,815	1,084,179	دفعات مقدمة لمقاولي المشاريع
2,874,270	3,288,959	3,008,468	دفعات مقدمة لشراء استثمارات
422,112	421,975	1,362,112	مصارييف مدفوعة مقدماً
83,344	44,967	92,932	تأمينات مستردة
22,941	6,848	14,094	أرصدة مدينة أخرى
79,506	48,999	68,151	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
(96,088)	(66,519)	(66,903)	
4,319,403	4,749,044	5,563,033	

تتكون الحركة في مخصص خسائر ائتمانية متوقعة مما يلي:

30 يونيو 2018	31 ديسمبر 2018 (مدققة)	30 يونيو 2019	الرصيد في بداية الفترة/السنة/الفترة
44,000	44,000	66,519	أثر تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 كما
49,765	49,765	-	في 1 يناير 2018
2,323	8,500	-	المحمل خلال الفترة/السنة/الفترة
-	(35,713)	(255)	مخصص انتفت الحاجة إليه
-	(33)	639	فروق ترجمة عملات أجنبية
96,088	66,519	66,903	الرصيد في نهاية الفترة/السنة/الفترة

عقود الإيجار -7

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

التزامات عقود الإيجار	موجودات حق الاستخدام	كما في 1 يناير 2019
230,662	230,662	مصارييف الإستهلاك
-	(23,308)	تكاليف التمويل
5,766	-	المدفوع خلال الفترة
(26,838)	-	كما في 30 يونيو 2019
209,590	207,354	

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019
(غير مدقق)

"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

قامت المجموعة بإثبات مصروف إيجار من عقود إيجار قصيرة الأجل بمبلغ 45,290 دينار كويتي لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019.

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

30 يونيو 2019	31 ديسمبر 2018	30 يونيو 2018
43,295	-	-
166,295	-	-
209,590	-	-

الجزء المتداول
الجزء الغير المتداول

-8 موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

30 يونيو 2019	31 ديسمبر 2018	30 يونيو 2018
4,800,290	3,967,888	334,538
19,801	24,874	21,284
1,342,990	1,342,990	2,487,586
6,163,081	5,335,752	2,843,408

أذون الخزانة (سندات حكومية)
أسهم محلية مسعرة
أسهم محلية غير مسعرة

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

بلغ معدل العائد على أذون الخزانة (سندات حكومية) من 17.5% إلى 19.1% سنوياً.

-9 عقارات إستثمارية

30 يونيو 2019	31 ديسمبر 2018	30 يونيو 2018
4,301,000	4,200,000	4,200,000
-	101,000	-
4,301,000	4,301,000	4,200,000

رصيد أول الفترة
إضافات

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

-10 مشروعات قيد التطوير

30 يونيو 2019	31 ديسمبر 2018	30 يونيو 2018
53,720,756	43,292,765	43,292,765
4,082,480	10,595,432	4,594,187
4,147,767	(167,441)	(127,180)
61,951,003	53,720,756	47,759,772

رصيد أول السنة
إضافات
فروق ترجمة عملات اجنبية

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة السنته أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019
(غير مدقق)

" جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك "

وتتمثل بما يلي:

(مدققة)	30 يونيو 2019	31 ديسمبر 2018	30 يونيو 2018
مشروع ليان	44,164,073	39,426,938	37,599,490
مشروع مستقبل سيتي (أريا)	25,767,917	23,174,594	20,566,691
يخصم: أوراق دفع	(7,980,987)	(8,880,776)	(10,406,409)
	<u>61,951,003</u>	<u>53,720,756</u>	<u>47,759,772</u>

أ- مشروع ليان:

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

بتاريخ 14 مايو 2014 قامت الشركة التابعة "شركة منازل للتطوير العقاري (ش.م.م)" بتوقيع عقد (مشاركة تنمية وتطوير واستثمار) مع شركة لاند مارك للتنمية العقارية (ش.م.م) تم بموجبه دخول الشركة المطورة (لاند مارك) بما لها من خبرة وكفاءة في السوق العقاري المصري كمستثمر ومشارك في تنمية وتطوير مشروع ليان وملتزما بالتسويق وبيع وحدات المشروع ومتابعة تحصيل المبيعات الخاصة بالمشروع.

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 أرباح المشروع النهائية الناتجة من بيع وحداته بعد اتمامها كما ستشارك بنسبة 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 29,410,937 دينار كويتي كما بتاريخ 30 يونيو 2019 (31 ديسمبر 2018: 27,334,042 دينار كويتي و30 يونيو 2018: 27,342,948 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 42,723,189 دينار كويتي تم ادراجها كإلتزام ضمن عملاء دفعات مقدمة (إيضاح 11).

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 21,684,800 دينار كويتي (31 ديسمبر 2018: 20,153,497 دينار كويتي و30 يونيو 2018: 20,160,064 دينار كويتي) على فترة 5 سنوات مع تحمل الشركة التابعة لأي فروق في قيمة الأقساط المستحقة تنتج عن تغيير سعر الخصم المعلن من قبل البنك المركزي المصري وذلك مقابل صافي مَحَصَلَات بيع وحدات المشروع.

تم سداد مبلغ 796,900,000 جنيه مصري بما يعادل 14,472,899 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 439,445,346 جنيه مصري بما يعادل 7,980,987 دينار كويتي.

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019
(غير مدقق)

"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

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 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 الحجزات وتم تحصيل مبالغ نقدية بما يعادل 6,302,892 دينار كويتي تم ادراجها كالتزام 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 المشروعات الخاصة بالشركة التابعة "شركة منازل للتطوير العقاري ش.م.م".

(مدققة)			
30 يونيو 2018	31 ديسمبر 2018	30 يونيو 2019	
80,397,013	81,083,291	86,773,075	عملاء دفعات مقدمة
5,360,137	5,417,319	5,908,967	عملاء دفعات مقدمة – صيانة
1,078,076	1,117,390	1,173,687	عملاء دفعات مقدمة – كراج
86,835,226	87,618,000	93,855,729	إجمالي عملاء دفعات مقدمة
			(يخصم)
(804,610)	(1,256,859)	(1,274,129)	شيكات مرتجعة
(45,419,143)	(38,059,425)	(34,564,621)	أوراق القبض (شيكات مؤجلة)
40,611,473	48,301,716	58,016,979	

12- خسارة السهم العائدة لمساهمي الشركة الأم

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

الستة أشهر المنتهية في		الثلاثة أشهر المنتهية في		
30 يونيو		30 يونيو		
2018	2019	2018	2019	
(464,067)	(662,111)	(364,201)	(402,704)	صافي خسارة الفترة الخاص
				بمساهمي الشركة الأم
				المتوسط المرجح لعدد الأسهم
				القائمة
430,430,000	430,430,000	430,430,000	430,430,000	خسارة السهم (فلس)
(1.08)	(1.54)	(0.85)	(0.94)	

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019
(غير مدقق)

"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

13- الجمعية العمومية السنوية

- إنعقدت الجمعية العمومية العادية للشركة الأم بتاريخ 5 مايو 2019 وأقرت الأمور التالية:
- اعتماد البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018.
 - عدم توزيع أرباح على المساهمين عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018.
 - توزيع مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 10,000 دينار كويتي عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018.

14- إرتباطات رأسمالية

30 يونيو 2019	31 ديسمبر 2018 (مدققة)	30 يونيو 2018
18,786,219	20,318,782	23,362,919
22,702	21,099	-

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 يونيو 2019/2018:

التوزيع الجغرافي

الايادات		النتائج		الموجودات	
2019	2018	2019	2018	2019	2018
(43,041)	56,270	(511,077)	(417,027)	5,914,935	7,631,811
299,483	299,643	(213,523)	(66,502)	78,686,609	59,343,561
256,442	355,913	(724,600)	(483,529)	84,601,544	66,975,372

الكويت
مصر
المجموع

التوزيع القطاعي

الايادات		النتائج		الموجودات	
2019	2018	2019	2018	2019	2018
-	-	-	-	6,217,566	2,538,418
15,400	36,000	15,400	36,000	66,252,003	51,959,772
241,042	319,913	(740,000)	(519,529)	12,131,975	12,477,182
256,442	355,913	(724,600)	(483,529)	84,601,544	66,975,372

الاستثمار
عقارات
أخرى
المجموع

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019
(غير مدقق)

" جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك "

16- الأدوات المالية وإدارة المخاطر

فئات الأدوات المالية

تم تصنيف الموجودات والمطلوبات المالية للمجموعة كما تظهر في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع والتي تتمثل في نقد ونقد معادل ومستحق من أطراف ذات صلة ومدينون وأرصدة مدينة أخرى وموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر ودائنون وأرصدة دائنة أخرى ومستحق 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 إلزام 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 المجمع 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 المجمع حسب التسلسل الهرمي المستخدم لقياس القيمة العادلة كما يلي:

30 يونيو 2019		
المجموع	مستوى 3	مستوى 1
		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
		أوراق مالية مسعرة
		أوراق مالية غير مسعرة
19,801	-	19,801
1,342,990	1,342,990	-
1,362,791	1,342,990	19,801

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019
(غير مدقق)

"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

31 ديسمبر 2018			
المستوى 1	المستوى 3	الإجمالي	
			موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل
24,874	—	24,874	الشامل الآخر
—	1,342,990	1,342,990	أوراق مالية مسعرة
24,874	1,342,990	1,367,864	أوراق مالية غير مسعرة
			الإجمالي
30 يونيو 2018			
المستوى 1	مستوى 3	المجموع	
			موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل
21,284	—	21,284	الشامل الآخر
—	2,487,586	2,487,586	أوراق مالية مسعرة
21,284	2,487,586	2,508,870	أوراق مالية غير مسعرة

لم تكن هنالك تحويلات بين المستويين 1 و 3.