

شركة منازل القابضة

شركة مساهمة كويتية عامة

وشركتها التابعة

دولة الكويت

المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

مع تقرير المراجعة

لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2020

(غير مدققة)

شركة منازل القابضة

شركة مساهمة كويتية عامة

وشركتها التابعة

دولة الكويت

المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

مع تقرير المراجعة

لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 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

10 - 1

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

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

تقرير مراجعة 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 (يشار إليها مجتمعة بـ "المجموعة") كما في 31 مارس 2020، والبيانات المرحلية المكثفة المجمعة للربح أو الخسارة أو الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية لفترة الثلاثة 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 الحصول على تأكيد بأننا سنكون على دراية بكافة الأمور المهمة التي يمكن تحنيدها من خلال التدقيق. لذلك فإننا لا نبدى 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 الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2020 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.



علي عبدالرحمن الحساوي
مراقب حسابات مرخص فئة (أ) رقم 30
Rödl الشرق الأوسط
برقان - محاسبون عالميون

12 أغسطس 2020
دولة الكويت

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

بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع لفترة الثلاثة اشهر المنتهية في 31 مارس 2020

(غير مدقق)

جميع المبالغ بالدينار الكويتي

31 مارس 2019	(مدققة) 31 ديسمبر 2019	31 مارس 2020	ايضاح	
				الموجودات
6,179,662	9,848,218	8,711,541		موجودات متداولة
11,987	58,459	91,596	5	نقد ونقد معادل
4,703,008	9,682,064	9,251,462	6	مستحق من اطراف ذات صلة
10,894,657	19,588,741	18,054,599		مدينون وارصدة مدينة أخرى
52,752	56,526	58,514		موجودات غير متداولة
219,008	184,046	172,392	7	إستثمار في شركة زميلة
				موجودات حق استخدام
5,848,254	4,988,691	8,502,262	8	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل
4,301,000	5,100,000	5,100,000	9	الشامل الآخر
58,703,025	56,070,680	60,283,084	10	عقارات إستثمارية
	1,163,002	1,424,931	6	مشروعات قيد التطوير
163,664	147,447	160,292		مدينون وارصدة مدينة أخرى
69,287,703	67,710,392	75,701,475		ممتلكات ومعدات
80,182,360	87,299,133	93,756,074		مجموع الموجودات
				مطلوبات وحقوق الملكية
2,935,281	7,378,061	10,175,447		مطلوبات متداولة
150,169	172,350	177,285	5	دائنون ومصاريف مستحقة
42,767	44,351	44,351	7	مستحق الى اطراف ذات صلة
3,128,217	7,594,762	10,397,083		التزامات عقود الإيجار
53,982,467	54,197,650	56,770,110	11	مطلوبات غير متداولة
177,335	144,079	132,972	7	عملاء دفعات مقدمة
54,159,802	54,341,729	56,903,082		التزامات عقود ايجار
57,288,019	61,936,491	67,300,165		مجموع المطلوبات
43,043,000	43,043,000	43,043,000		حقوق الملكية
65,559	65,559	65,559		رأس المال
65,559	65,559	65,559		إحتياطي قانوني
(1,085,395)	(1,082,920)	(1,077,971)		إحتياطي اختياري
(23,094,547)	(22,193,367)	(21,704,428)		إحتياطي التغير المتراكم في القيمة العادلة
(1,195,598)	(266,520)	(37,628)		إحتياطي ترجمة عملات أجنبية
				خسائر متراكمة
17,798,578	19,631,311	20,354,091		مجموع حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
5,095,763	5,731,331	6,101,818		حصص غير مسيطرة
22,894,341	25,362,642	26,455,909		مجموع حقوق الملكية
80,182,360	87,299,133	93,756,074		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

عبد الله السيد جاد
رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

عدنان عبد الوهاب النصف
رئيس مجلس الإدارة

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 الربح أو الخسارة المرحلي المكثف المجمع لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2020
(غير مدقق)
" جميع المبالغ بالدينار الكويتي "

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس		إيضاح	
2019	2020		
			الإيرادات
-	66,000		إيرادات إيجارات
(40,911)	(44,516)		خسائر فروق عملات أجنبية
-	886,014		أرباح بيع عقارات
247	-		مخصص انتفت الحاجة اليه
124,498	133,044		إيرادات عوائد
23,155	37,009		إيرادات أخرى
106,989	1,077,551		
			المصروفات والأعباء الأخرى
(347,192)	(639,349)		مصروفات عمومية وإدارية
(23,877)	(16,957)		استهلاكات
(2,883)	(2,355)		مصروفات تمويل
-	(13,813)	6	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
(266,963)	405,077		صافي ربح/(خسارة) الفترة قبل الاستقطاعات
-	(2,284)		الزكاة
-	(5,710)		ضريبة دعم العمالة الوطنية
(266,963)	397,083		صافي ربح/(خسارة) الفترة
			صافي ربح/(خسارة) الفترة العائدة لـ :
(259,407)	228,892		مساهمي الشركة الأم
(7,556)	168,191		حصص غير مسيطرة
(266,963)	397,083		صافي ربح/(خسارة) الفترة
(0.60)	0.53	12	ربحية/(خسارة) السهم العائدة لمساهمي الشركة الأم (فلس)

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

بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المرحلي المكثف المجمع لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2020
(غير مدقق)
" جميع المبالغ بالدينار الكويتي "

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس		
2019	2020	
(266,963)	397,083	صافي ربح/(خسارة) الفترة
		الدخل الشامل الآخر
		بنود من المحتمل تحويلها لاحقاً إلى الربح أو الخسارة:
699,524	691,235	فروق ترجمة عملات أجنبية
		بنود لن يتم تحويلها لاحقاً إلى الربح أو الخسارة:
(2,598)	4,949	التغير في القيمة العادلة لموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
696,926	696,184	إجمالي الدخل الشامل الآخر
429,963	1,093,267	إجمالي الدخل الشامل للفترة
		إجمالي الدخل الشامل للفترة العائد لـ :
232,796	722,780	مساهمي الشركة الأم
197,167	370,487	حصص غير مسيطرة
429,963	1,093,267	إجمالي الدخل الشامل للفترة

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

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

بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجمع لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2020
(غير مدقق)
" جميع المبالغ بالدينار الكويتي "

مجموع حقوق الملكية	حصص غير مسيطرة	مجموع حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم	خسائر متراكمة	إحتياطي ترجمة صلات أجنبية	إحتياطي التغير المتراكم في القيمة العادلة	إحتياطي اختياري	إحتياطي قانوني	رأس المال	
22,464,378 (266,963)	4,898,596 (7,556)	17,565,782 (259,407)	(849,766) (259,407)	(23,589,348) -	(1,169,222) -	65,559 -	65,559 -	43,043,000 -	الرصيد في 1 يناير 2019 صافي خسارة الفترة إجمالي الدخل/(الخسارة) الشاملة الأخرى
696,926	204,723	492,203	-	494,801	(2,598)	-	-	-	إجمالي الدخل/(الخسارة) الشاملة للفترة
429,963	197,167	232,796	(259,407)	494,801	(2,598)	-	-	-	إعادة تصنيف التغيرات في القيمة العادلة للموجوعات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر عند إلغاء الاعتراف
-	-	-	(86,425)	-	86,425	-	-	-	الرصيد في 31 مارس 2019
22,894,341	5,095,763	17,798,578	(1,195,598)	(23,094,547)	(1,085,395)	65,559	65,559	43,043,000	
25,362,642	5,731,331	19,631,311	(266,520)	(22,193,367)	(1,082,920)	65,559	65,559	43,043,000	الرصيد في 1 يناير 2020
397,083	168,191	228,892	228,892	-	-	-	-	-	صافي ربح الفترة
696,184	202,296	493,888	-	488,939	4,949	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل الآخر
1,093,267	370,487	722,780	228,892	488,939	4,949	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل للفترة
26,455,909	6,101,818	20,354,091	(37,628)	(21,704,428)	(1,077,971)	65,559	65,559	43,043,000	الرصيد في 31 مارس 2020

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 الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2020
(غير مدقق)

" جميع المبالغ بالدينار الكويتي "

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس		
2019	2020	
(266,963)	397,083	الأنشطة التشغيلية
		صافي ربح/(خسارة) الفترة
		تعديلات:
23,877	16,957	إستهلاكات
(124,498)	(133,044)	إيرادات عوائد
(247)	-	مخصص انتفت الحاجة إليه
2,883	2,355	مصرفات تمويل
15,239	13,310	مكافأة نهاية الخدمة
-	13,813	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
(349,709)	310,474	صافي الربح/(الخسارة) المعدلة قبل احتساب اثر التغير في بنود رأس المال
46,283	154,860	العامل
355,230	2,819,669	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
(942)	(28,202)	دائنون ومصاريف مستحقة
-	(35,593)	أطراف ذات صلة - بالصافي
3,611,417	664,507	مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة
3,662,279	3,885,715	عملاء دفعات مقدمة
		صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الاستثمارية
(20,513)	(13,350)	شراء ممتلكات ومعدات
(515,100)	(3,508,622)	شراء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
124,498	133,044	إيرادات عوائد مستلمة
(2,699,689)	(724,302)	مشروعات قيد التطوير
(3,110,804)	(4,113,230)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
		الأنشطة التمويلية
(10,560)	(11,107)	إلتزامات عقود إيجار مدفوعة
(2,883)	(2,355)	مصرفات تمويل مدفوعة
(13,443)	(13,462)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
478,414	(895,700)	ترجمة عملات أجنبية
1,016,446	(1,136,677)	صافي (النقص)/الزيادة في النقد والنقد المعادل
5,163,216	9,848,218	النقد والنقد المعادل في اول الفترة
6,179,662	8,711,541	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 الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 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 (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.

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

تشتمل المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2020 على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للشركة الأم وشركتها التابعة (إيضاح 4) (ويشار إليهما مجتمعين "بالمجموعة").

تمت الموافقة على إصدار المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة بناءً على إجتماع مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ 12 أغسطس 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 (المتثلة 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 الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 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.

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2020
(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 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 المجمعة المكثفة. التعديلات أدناه ليس لها أي أثر على المجموعة، ولكن من الممكن أن ينتج عنها إفساحات 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:

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

(3/3) التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة

إن إعداد المعلومات المالية المرحلية المجمعة 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 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 2019.

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2020
(غير مدقق)

" جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك "

الشركة التابعة			
-4			
اسم الشركة	الملكية الفعلية		اسم الشركة
	2019	2020	اسم الشركة
النشاط الرئيسي			
بيع وشراء الاراضى والعقارات	%99.9	%99.9	شركة تابعة مباشرة شركة منازل للتعمير (شركة مساهمة كويتية مغلقة)
بيع وشراء الاراضى والعقارات	%70.73	%70.73	شركة مملوكة من خلال الشركة التابعة شركة منازل للتطوير العقاري (شركة مساهمة مصرية)

تم الإعتماد على معلومات مالية مرحلية مكثفة مجمعة (غير مدققة) لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2020 للشركات التابعة.

-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)			
31 مارس 2019	31 ديسمبر 2019	31 مارس 2020	
			بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع
			موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل
2,889	2,889	2,889	الشامل الآخر
11,987	58,459	91,596	مستحق من أطراف ذات صلة
150,169	172,350	177,285	مستحق إلى أطراف ذات صلة
			بيان الربح أو الخسارة المرحلي المكثف المجمع
86,410	415,919	116,535	رواتب ومزايا الادارة التنفيذية
—	20,000	—	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2020
(غير مدقق)

"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

-6 مدينون وأرصدة مدينة أخرى

31 مارس 2019	31 ديسمبر 2019 (مدققة)	31 مارس 2020	متداولة
1,013,966	4,030,867	3,014,931	مدينون
3,111,371	2,774,113	2,958,972	دفعات مقدمة لمقاولي المشاريع
-	2,826,300	3,218,243	دفعات مقدمة لعمليات مشتركة
439,600	471,050	487,612	دفعات مقدمة لشراء إستثمارات
129,954	57,316	38,915	مصاريف مدفوعة مقدماً
12,134	14,434	14,766	تأمينات مستردة
62,605	57,219	59,030	أرصدة مدينة أخرى
(66,622)	(549,235)	(541,007)	مخصص خسائر إنتمانية متوقعة
4,703,008	9,682,064	9,251,462	
-	1,607,254	1,896,441	غير متداولة
-	(444,252)	(471,510)	مدينون
-	1,163,002	1,424,931	مخصص خسائر إنتمانية متوقعة
4,703,008	10,845,066	10,676,393	

يتضمن رصيد المدينون مبلغ 4,400,013 دينار كويتي يتمثل في أرصدة مضمونة بشيكات مؤجلة مقابل القيمة المتبقية لوحدات 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 إنتمانية متوقعة مما يلي:

31 مارس 2019	31 ديسمبر 2019 (مدققة)	31 مارس 2020	الرصيد في بداية الفترة/السنة/الفترة المحمل خلال الفترة/السنة
66,519	66,519	993,487	مخصص انتفت الحاجة إليه
-	900,659	13,813	فروق ترجمة عملات أجنبية
(247)	(261)	-	الرصيد في نهاية الفترة/السنة/الفترة
350	26,570	5,217	
66,622	993,487	1,012,517	

شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع

وشركتها التابعة

دولة الكويت

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 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:

التزامات عقود الإيجار	موجودات حق الاستخدام	
188,430	184,046	كما في 1 يناير 2020
-	(11,654)	مصاريف الإستهلاك
2,355	-	تكاليف التمويل
(13,462)	-	المدفوع خلال الفترة
177,323	172,392	كما في 31 مارس 2020

قامت المجموعة بإثبات مصروف إيجار من عقود إيجار قصيرة الأجل بمبلغ 26,445 دينار كويتي لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2020.

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

31 مارس 2019	31 ديسمبر 2019 (مدققة)	31 مارس 2020	
42,767	44,351	44,351	الجزء المتداول
177,335	144,079	132,972	الجزء الغير المتداول
220,102	188,430	177,323	

8- موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

31 مارس 2019	31 ديسمبر 2019 (مدققة)	31 مارس 2020	
4,482,988	3,620,950	7,129,572	أذون الخزانة (سندات حكومية)
22,276	24,751	29,700	أسهم محلية مسعرة
1,342,990	1,342,990	1,342,990	أسهم محلية غير مسعرة
5,848,254	4,988,691	8,502,262	

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) من 11% الى 13% سنوياً.

9- عقارات استثمارية

31 مارس 2019	31 ديسمبر 2019 (مدققة)	31 مارس 2020	
4,301,000	4,301,000	5,100,000	الرصيد في بداية الفترة/السنة
-	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.

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2020
(غير مدقق)

"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

10- مشروعات قيد التطوير

(مدققة)	31 مارس 2020	31 ديسمبر 2019	31 مارس 2019
الرصيد في بداية الفترة/السنة/الفترة	56,070,680	53,720,756	53,720,756
إضافات	2,619,645	9,738,916	2,699,689
التكلفة المحملة على بيان الربح أو الخسارة	(1,895,343)	(10,433,810)	-
فروق ترجمة عملات اجنبية	3,488,102	3,044,818	2,282,580
	60,283,084	56,070,680	58,703,025

وتتمثل بما يلي:

(مدققة)	31 مارس 2020	31 ديسمبر 2019	31 مارس 2019
مشروع ليان	38,714,962	36,378,196	41,950,759
مشروع مستقبل سيتي (أريا)	28,537,439	27,205,644	24,727,065
يخصم: أوراق دفع	(6,969,317)	(7,513,160)	(7,974,799)
	60,283,084	56,070,680	58,703,025

أ- مشروع ليان:
تتمثل المشروعات قيد التطوير في قيمة أراضي 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 فان الشركة المطورة ستشارك بنسبة 50% مع الشركة التابعة في صافي ارباح المشروع النهائية الناتجة من بيع وحداته بعد اتمامها كما ستشارك بنسبه 50% من ملكية الوحدات 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 31,585,806 دينار كويتي كما بتاريخ 31 مارس 2020 (31 ديسمبر 2019: 30,512,946 دينار كويتي و 31 مارس 2019: 28,475,727 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 54,126,001 دينار كويتي تم ادراجها كإلتزام 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 الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2020
(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 23,288,340 دينار كويتي (31 ديسمبر 2019: 22,497,316 دينار كويتي و31 مارس 2019: 20,995,266 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 17,148,356 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 6,969,317 دينار كويتي.

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

بموجب الاتفاق تلتزم الشركة المطورة بتنفيذ وتمويل المشروع من التحصيلات النقدية الناتجة عن بيع وحدات المشروع وذلك في حدود دراسة الجدوى المعدة سلفا للمشروع عدا 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 بفتح باب الحجزات وتم تحصيل مبالغ نقدية بما يعادل 8,251,228 دينار كويتي تم ادراجها كالإلتزام 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)	31 مارس 2020	31 ديسمبر 2019	31 مارس 2019
عملاء دفعات مقدمة	74,841,706	75,613,214	84,486,164
عملاء دفعات مقدمة - صيانة	6,277,978	6,112,416	5,748,440
عملاء دفعات مقدمة - كراج	1,201,477	1,197,409	1,168,017
إجمالي عملاء دفعات مقدمة	82,321,161	82,923,039	91,402,621
(يخصم)			
شيكات مرتجعة	(2,205,347)	(2,016,313)	(1,105,537)
أوراق القبض (شيكات مؤجلة)	(23,345,704)	(26,709,076)	(36,314,617)
	56,770,110	54,197,650	53,982,467

شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع

وشركتها التابعة

دولة الكويت

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2020
(غير مدقق)

" جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك "

12- ربحية/(خسارة) السهم العائدة لمساهمي الشركة الأم

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

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس	
2019	2020
(259,407)	228,892
430,430,000	430,430,000
(0.60)	0.53

صافي ربح/(خسارة) الفترة العائدة لمساهمي الشركة الأم
المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة
ربحية/(خسارة) السهم (فلس)

13- الجمعية العمومية السنوية

اتخذت 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)		
31 مارس 2019	31 ديسمبر 2019	31 مارس 2020
18,581,296	18,924,121	14,289,948
21,980	23,553	24,381

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

تتمثل المبالغ المدرجة أعلاه في قيمة إلتزام الشركة 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.

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2020
(غير مدقق)

"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

فيما يلي تحليل للمعلومات حسب القطاعات للفترة المنتهية في 31 مارس 2019/2020:

التوزيع الجغرافي		الايرادات		النتائج		الموجودات	
		2019	2020	2019	2020	2019	2020
الكويت		(30,173)	28,978	(241,146)	6,355,927	6,208,980	
مصر		137,162	1,048,573	(25,817)	87,400,147	73,973,380	
المجموع		106,989	1,077,551	(266,963)	93,756,074	80,182,360	

التوزيع القطاعي		الايرادات		النتائج		الموجودات	
		2019	2020	2019	2020	2019	2020
الاستثمار		-	-	-	-	5,901,006	8,560,776
عقارات		-	952,014	-	938,201	63,004,025	65,383,084
اخرى		106,989	125,537	(266,963)	(541,118)	11,277,329	19,812,214
المجموع		106,989	1,077,551	(266,963)	397,083	80,182,360	93,756,074

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 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 يسددها بالتزام بين أطراف ذوي دراية كافية ورغبة في التعامل على أسس متكافئة. وقد استخدمت المجموعة الافتراضات والطرق المتعارف عليها في تقدير القيم العادلة للأدوات المالية حيث يتم تحديد القيمة العادلة لموجودات ومطلوبات المجموعة طبقاً لما يلي:
- القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية التي لها نفس الطبيعة والشروط والمتداولة في سوق نشط يتم تحديدها بالرجوع إلى أسعار السوق المعلنة.
- القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية الأخرى (فيما عدا المشتقات المالية) يتم تحديد قيمتها العادلة طبقاً لنماذج التسعير المتعارف عليها إستناداً إلى التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة بسعر الخصم الجاري المتاح بالسوق لأداة مالية مماثلة.
- القيمة العادلة للأدوات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة لا تختلف بصورة جوهرية عن قيمتها الدفترية.

القيمة العادلة المعترف بها في بيان المركز المالي

يوضح الجدول التالي الموجودات والمطلوبات المالية المقاسة بالقيمة العادلة ضمن بيان المركز المالي المرحلي المكثف 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.

شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع

وشركتها التابعة

دولة الكويت

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2020
(غير مدقق)

" جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك "

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:

31 مارس 2020			موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل
المجموع	مستوى 3	مستوى 1	
29,700	-	29,700	الشامل الآخر
1,342,990	1,342,990	-	أوراق مالية مسعرة
1,372,690	1,342,990	29,700	أوراق مالية غير مسعرة
31 ديسمبر 2019			موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل
الإجمالي	المستوى 3	المستوى 1	
24,751	-	24,751	الشامل الآخر
1,342,990	1,342,990	-	أسهم مسعرة
1,367,741	1,342,990	24,751	أسهم غير مسعرة
31 مارس 2019			موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل
المجموع	مستوى 3	مستوى 1	
22,276	-	22,276	الشامل الآخر
1,342,990	1,342,990	-	أوراق مالية مسعرة
1,365,266	1,342,990	22,276	أوراق مالية غير مسعرة

لم تكن هنالك تحويلات بين المستويين 1 و 3 للفترة الحالية وفترات المقارنة.

أحداث لاحقة

-17

تقوم المجموعة بتقييم أثر الأحداث اللاحقة على المعلومات المالية المرحلة المكثفة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2020 نتيجة لانتشار فيروس كورونا كوفيد 19، ووفقاً للنتائج الأولية أسوة بباقي دول العالم ظهرت شكوك اقتصادية والتي من المحتمل أن تؤثر سلباً على نتائج الأعمال. إن انقطاع الأعمال في سنة 2020 من المتوقع أن يكون مؤقتاً مع وجود حالة من عدم اليقين حول المدة. لذلك لا يمكن تقدير الأثر المالي والمدة ذات الصلة بشكل معقول في هذا الوقت.