

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 2020

(غير مدققة)

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

المحترمين

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 2020، والبيانات المرحلية المكثفة المجمعة للربح أو الخسارة أو الربح 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 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 كما في 30 يونيو 2020

(غير مدقق)

"جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

30 يونيو 2019	(مدققة) 31 ديسمبر 2019	30 يونيو 2020	إيضاح	
				الموجودات
				موجودات متداولة
6,184,045	9,848,218	8,720,819		نقد ونقد معادل
17,260	58,459	131,197	5	مستحق من أطراف ذات صلة
5,563,033	9,682,064	9,049,847	6	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
11,764,338	19,588,741	17,901,863		
				موجودات غير متداولة
54,485	56,526	57,144		استثمار في شركات زميلة
207,354	184,046	160,737	7	موجودات حق استخدام
6,163,081	4,988,691	8,243,514	8	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل
4,301,000	5,100,000	5,100,000	9	الشامل الآخر
61,951,003	56,070,680	59,548,291	10	عقارات استثمارية
	1,163,002	1,505,489	6	مشروعات قيد التطوير
160,283	147,447	141,026		مدينون وأرصدة مدينة أخرى
72,837,206	67,710,392	74,756,201		ممتلكات ومعدات
84,601,544	87,299,133	92,658,064		مجموع الموجودات
				مطلوبات وحقوق الملكية
				مطلوبات متداولة
3,215,370	7,378,061	8,692,132		دائنون ومصاريف مستحقة
155,137	172,350	172,851	5	مستحق الى أطراف ذات صلة
43,295	44,351	44,351	7	التزامات عقود الإيجار
3,413,802	7,594,762	8,909,334		
				مطلوبات غير متداولة
58,016,979	54,197,650	57,706,976	11	عملاء دفعات مقدمة
166,295	144,079	121,865	7	التزامات عقود ايجار
58,183,274	54,341,729	57,828,841		
61,597,076	61,936,491	66,738,175		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
(1,087,870)	(1,082,920)	(1,068,071)		إحتياطي التغير المتراكم في القيمة العادلة
(22,691,193)	(22,193,367)	(22,046,921)		احتياطي ترجمة عملات أجنبية
(1,598,302)	(266,520)	(110,925)		خسائر متراكمة
17,796,753	19,631,311	19,948,201		مجموع حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة
				الأم
5,207,715	5,731,331	5,971,688		حصص غير مسيطرة
23,004,468	25,362,642	25,919,889		مجموع حقوق الملكية
84,601,544	87,299,133	92,658,064		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

عبد السيد جاد
نائب رئيس مجلس الإدارة
الرئيس التنفيذي

عدنان عبد الوهاب النصف
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 2020
(غير مدقق)

"جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو		إيضاح	
2019	2020	2019	2020		
					الإيرادات
15,400	82,500	15,400	16,500		إيرادات إيجارات
(76,944)	(12,485)	(36,033)	32,031		خسائر فروق عملات
-	988,417	-	102,403		أرباح بيع عقارات
255	-	8	-		مخصص انتفت الحاجة إليه
253,677	247,249	129,179	114,205		إيرادات عوائد
64,054	54,187	40,899	17,178		إيرادات أخرى
256,442	1,359,868	149,453	282,317		
					المصروفات والأعباء الأخرى
(926,657)	(955,409)	(579,465)	(316,060)		مصروفات عمومية وإدارية
(48,619)	(44,856)	(24,742)	(27,899)		استهلاكات
(5,766)	(4,710)	(2,883)	(2,355)		مصروفات تمويل
-	(13,699)	-	114	6	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
					صافي ربح/(خسارة) الفترة قبل
(724,600)	341,194	(457,637)	(63,883)		الاستقطاعات
-	(1,667)	-	617		الزكاة
-	(4,167)	-	1,543		ضريبة دعم العمالة الوطنية
(724,600)	335,360	(457,637)	(61,723)		صافي ربح/(خسارة) الفترة
					صافي ربح/(خسارة) الفترة العائد لـ:
(662,111)	155,595	(402,704)	(73,297)		مساهمي الشركة الأم
(62,489)	179,765	(54,933)	11,574		حصص غير مسيطرة
(724,600)	335,360	(457,637)	(61,723)		صافي ربح/(خسارة) الفترة
					ربحية/(خسارة) السهم الخاصة
(1.54)	0.36	(0.94)	(0.17)	12	بمساهمي 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 الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2020
(غير مدقق)
" جميع المبالغ بالدينار الكويتي "

الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو		
2019	2020	2019	2020	
(724,600)	335,360	(457,637)	(61,723)	صافي ربح/(خسارة) الفترة
				الدخل الشامل الآخر
				بنود من المحتمل تحويلها لاحقاً إلى الربح أو الخسارة:
1,269,763	207,038	570,239	(484,197)	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
(5,073)	14,849	(2,475)	9,900	إجمالي الدخل الشامل الآخر
1,264,690	221,887	567,764	(474,297)	إجمالي الدخل الشامل للفترة
540,090	557,247	110,127	(536,020)	
				إجمالي الدخل الشامل للفترة العائد لـ:
230,971	316,890	(1,825)	(405,890)	مساهمي الشركة الأم
309,119	240,357	111,952	(130,130)	حصص غير مسيطرة
540,090	557,247	110,127	(536,020)	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
وشركتها التابعة
دولة الكويت

بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2020
(غير مدقق)

"جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو		
2019	2020	
(724,600)	335,360	الأنشطة التشغيلية
		صافي ربح/(خسارة) الفترة
		تعديلات
48,619	44,856	استهلاكات
28,519	27,260	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
(255)	-	مخصص انتفت الحاجة إليه
5,766	4,710	مصروفات تمويل
(253,677)	(247,249)	إيرادات عوائد
-	13,699	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
(895,628)	178,636	صافي الخسارة المعدلة قبل احتساب أثر التغير في بنود رأس المال العامل
(813,734)	276,031	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
635,767	1,322,404	دائنون ومصاريف مستحقة
(1,247)	(72,237)	أطراف ذات صلة - بالصافي
5,949,090	2,951,733	عملاء دفعات مقدمة
(13,728)	(35,593)	مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة
4,860,520	4,620,974	صافي النقد الناتج من في الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الاستثمارية
(832,402)	(3,239,974)	شراء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
253,677	247,249	إيرادات عوائد مستلمة
(4,082,480)	(1,402,550)	مشروعات قيد التطوير
(25,718)	(13,571)	شراء ممتلكات ومعدات
(4,686,923)	(4,408,846)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
		الأنشطة التمويلية
(21,072)	(22,214)	إلتزامات عقود إيجار مدفوعة
(5,766)	(4,710)	مصروفات تمويل مدفوعة
(26,838)	(26,924)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
874,070	(1,312,603)	احتياطي ترجمة عملات أجنبية
1,020,829	(1,127,399)	صافي (النقص)/الزيادة في النقد والنقد المعادل
5,163,216	9,848,218	النقد والنقد المعادل في أول الفترة
6,184,045	8,720,819	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 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 مسؤولية 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 وتاجيرها 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 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 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 (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 2019.

إن نتائج العمليات لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 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 الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 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 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

إن 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 وإفتراسات قد تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المفصّل عنها للأصول والالتزامات 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 الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2020
(غير مدقق)

"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

الشركة التابعة		اسم الشركة	
الملكية الفعلية		بلد التأسيس	
2019	2020	النشاط الرئيسي	
		شركة تابعة مباشرة	
		شركة منازل للتعمير (شركة مساهمة كويتية مغلقة)	
		شركة مملوكة من خلال الشركة التابعة	
		شركة منازل للتطوير العقاري (شركة مساهمة مصرية)	
بيع وشراء الاراضي والعقارات	%99.9	%99.9	الكويت
بيع وشراء الاراضي والعقارات	%70.73	%70.73	مصر

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

معاملات مع أطراف ذات صلة -5

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 2019	30 يونيو 2020	بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع	
			موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل	
2,889	2,889	2,889	الشامل الآخر	
17,260	58,459	131,197	مستحق من أطراف ذات صلة	
155,137	172,350	172,851	مستحق إلى أطراف ذات صلة	
(مدققة)				
30 يونيو 2019	31 ديسمبر 2019	30 يونيو 2020	بيان الربح أو الخسارة المرحلي المكثف المجمع	
228,850	415,919	203,070	رواتب ومزايا الإدارة 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 الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2020
(غير مدقق)

"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

6- مدينون وأرصدة مدينة أخرى

30 يونيو 2019	31 ديسمبر 2019 (مدققة)	30 يونيو 2020	
			متداولة
1,084,179	4,030,867	2,881,104	مدينون
3,008,468	2,774,113	2,917,281	دفعات مقدمة لمقاولي المشاريع
—	2,826,300	3,142,920	دفعات مقدمة لعمليات مشتركة
1,362,112	471,050	476,200	دفعات مقدمة لشراء استثمارات
92,932	57,316	29,117	مصاريف مدفوعة مقدماً
14,094	14,434	14,537	تأمينات مستردة
68,151	57,219	118,391	أرصدة مدينة أخرى
(66,903)	(549,235)	(529,703)	مخصص خسائر إنتمائية متوقعة
5,563,033	9,682,064	9,049,847	
			غير متداولة
—	1,607,254	1,965,964	مدينون
—	(444,252)	(460,475)	مخصص خسائر إنتمائية متوقعة
—	1,163,002	1,505,489	
5,563,033	10,845,066	10,555,336	

يتضمن رصيد المدينون مبلغ 4,410,940 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 إنتمائية متوقعة مما يلي:

30 يونيو 2019	31 ديسمبر 2019 (مدققة)	30 يونيو 2020	
66,519	66,519	993,487	الرصيد في بداية الفترة/السنة/الفترة
—	900,659	13,699	المحمل خلال الفترة/السنة/الفترة
(255)	(261)	—	مخصص انتفت الحاجة إليه
639	26,570	(17,008)	فروق ترجمة عملات أجنبية
66,903	993,487	990,178	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 الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 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
-	(23,309)	مصاريف الإستهلاك
4,710	-	تكاليف التمويل
(26,924)	-	المدفوع خلال الفترة
166,216	160,737	كما في 30 يونيو 2020

قامت المجموعة بإثبات مصروف إيجار من عقود إيجار قصيرة الأجل بمبلغ 37,833 دينار كويتي لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2020.

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

30 يونيو 2019	31 ديسمبر 2019 (مدققة)	30 يونيو 2020	
43,295	44,351	44,351	الجزء المتداول
166,295	144,079	121,865	الجزء الغير المتداول
209,590	188,430	166,216	

8- موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

30 يونيو 2019	31 ديسمبر 2019 (مدققة)	30 يونيو 2020	
4,800,290	3,620,950	6,860,924	أذون الخزانة (سندات حكومية)
19,801	24,751	39,600	أسهم محلية مسعرة
1,342,990	1,342,990	1,342,990	أسهم محلية غير مسعرة
6,163,081	4,988,691	8,243,514	

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 11% إلى 13% سنوياً.

9- عقارات إستثمارية

30 يونيو 2019	31 ديسمبر 2019 (مدققة)	30 يونيو 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.

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

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

" جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك "

10- مشروعات قيد التطوير

(مدققة)			
30 يونيو 2019	31 ديسمبر 2019	30 يونيو 2020	
53,720,756	53,720,756	56,070,680	رصيد أول السنة
4,082,480	9,738,916	3,287,808	إضافات
—	(10,433,810)	(1,885,258)	التكلفة المحملة على بيان الربح أو الخسارة
4,147,767	3,044,818	2,075,061	فروق ترجمة عملات اجنبية
61,951,003	56,070,680	59,548,291	

وتتمثل بما يلي:

(مدققة)			
30 يونيو 2019	31 ديسمبر 2019	30 يونيو 2020	
44,164,073	36,378,196	38,342,886	مشروع ليان
25,767,917	27,205,644	28,011,606	مشروع مستقبل سيتي (أريا)
(7,980,987)	(7,513,160)	(6,806,201)	يخصم: أوراق دفع
61,951,003	56,070,680	59,548,291	

أ- مشروع ليان:

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

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

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

كذلك فإن الشركة المطورة ستشارك بنسبة 50% مع الشركة التابعة في صافي ارباح المشروع النهائية الناتجة من بيع وحداته بعد اتمامها كما ستشارك 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 30,846,545 دينار كويتي كما بتاريخ 30 يونيو 2020 (31 ديسمبر 2019: 30,512,946 دينار كويتي و 30 يونيو 2019: 29,410,937 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 54,203,203 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 الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 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 22,743,280 دينار كويتي (31 ديسمبر 2019: 22,497,316 دينار كويتي و30 يونيو 2019: 21,684,800 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 16,747,002 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 كإوراق دفع بمبلغ 357,318,431 جنيه مصري بما يعادل 6,806,201 دينار كويتي.

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

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

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

قامت الشركة التابعة خلال الفترة بفتح باب الحجزات وتم تحصيل مبالغ نقدية بما يعادل 8,142,807 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.

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

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

"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

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 2020	
31 ديسمبر 2019	30 يونيو 2019		
75,613,214	86,773,075	72,884,920	عملاء دفعات مقدمة
6,112,416	5,908,967	6,120,064	عملاء دفعات مقدمة - صيانة
1,197,409	1,173,687	1,161,928	عملاء دفعات مقدمة - كراج
82,923,039	93,855,729	80,166,912	إجمالي عملاء دفعات مقدمة
			(بخصم)
(2,016,313)	(1,274,129)	(2,143,858)	شيكات مرتجعة
(26,709,076)	(34,564,621)	(20,316,078)	أوراق القبض (شيكات مؤجلة)
54,197,650	58,016,979	57,706,976	

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:

السنة أشهر المنتهية في		الثلاثة أشهر المنتهية في		
30 يونيو		30 يونيو		
2019	2020	2019	2020	
(662,111)	155,595	(402,704)	(73,297)	صافي ربح/(خسارة) الفترة
				الخاص بمساهمي الشركة الأم
430,430,000	430,430,000	430,430,000	430,430,000	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة
(1.54)	0.36	(0.94)	(0.17)	ربحية/(خسارة) السهم (فلس)

13- الجمعية العمومية السنوية

إنعقدت 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.

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 2020
(غير مدقق)

"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

14- إرتباطات رأسمالية

(مدققة)			
30 يونيو 2019	31 ديسمبر 2019	30 يونيو 2020	
18,786,219	18,924,121	13,955,494	مشروعات قيد التطوير
			استثمار في شركة زميلة (رأس مال غير مستدعى)
22,702	23,553	23,810	

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 2019/2020:

التوزيع الجغرافي

الموجودات		النتائج		الايرادات		
2019	2020	2019	2020	2019	2020	
5,914,935	6,289,550	(511,077)	(278,887)	(43,041)	76,737	الكويت
78,686,609	86,368,514	(213,523)	614,247	299,483	1,283,131	مصر
84,601,544	92,658,064	(724,600)	335,360	256,442	1,359,868	المجموع

التوزيع القطاعي

الموجودات		النتائج		الايرادات		
2019	2020	2019	2020	2019	2020	
6,217,566	8,300,658	-	-	-	-	الاستثمار
66,252,003	64,648,291	15,400	1,057,917	15,400	1,070,917	عقارات
12,131,975	19,709,115	(740,000)	(722,557)	241,042	288,951	اخرى
84,601,544	92,658,064	(724,600)	335,360	256,442	1,359,868	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 2020
(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 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 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 2020		
المجموع	مستوى 3	مستوى 1
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر		
39,600	—	39,600
1,342,990	1,342,990	—
1,382,590	1,342,990	39,600
أوراق مالية مسعرة		
أوراق مالية غير مسعرة		

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 2020
(غير مدقق)

"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

31 ديسمبر 2019			
المستوى 1	المستوى 3	الإجمالي	
			موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل
			الشامل الآخر
24,751	—	24,751	أسهم مسعرة
—	1,342,990	1,342,990	أسهم غير مسعرة
24,751	1,342,990	1,367,741	الإجمالي
30 يونيو 2019			
المستوى 1	المستوى 3	المجموع	
			موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل
			الشامل الآخر
19,801	—	19,801	أوراق مالية مسعرة
—	1,342,990	1,342,990	أوراق مالية غير مسعرة
19,801	1,342,990	1,362,791	

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

17- أحداث لاحقة

تقوم المجموعة بتقييم أثر الأحداث اللاحقة على المعلومات المالية المرحلية المكثفة لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 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.