

شركة المزاييا القابضة
شركة مساهمة كويتية (عامة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت
المعلومات المالية المرحلية المجمعة
للفترة المالية المنتهية في 30 سبتمبر 2019
(غير مدققة)
مع
تقرير المراجعة عن المعلومات المالية المرحلية المجمعة

شركة المزاي القابضة
شركة مساهمة كويتية (عامّة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

المعلومات المالية المرحلية المجمعة
للفترة المالية المنتهية في 30 سبتمبر 2019
(غير مدققة)
مع
تقرير المراجعة عن المعلومات المالية المرحلية المجمعة

المحتويات

صفحة	تقرير المراجعة عن المعلومات المالية المرحلية المجمعة
2	بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
3	بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
4	بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
5	بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
6	بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
13 – 7	إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المجمعة (غير مدققة)

RSM البرزيع وشركاهم

برج الراية ٢، الطابق ٤١ و ٤٢
شارع عبدالعزيز حمد الصقر، شرق
ص.ب 2115 الصفاة 13022، دولة الكويت

ت +965 22961000
ف +965 22412761

www.rsm.global/kuwait

تقرير المراجعة عن المعلومات المالية المرحلية المجمعة

السادة أعضاء مجلس الإدارة المحترمين
شركة المزاي القابضة - ش.م.ك. (عامّة)
دولة الكويت

مقدمة

لقد راجعنا بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع المرفق لشركة المزاي القابضة - ش.م.ك. (عامّة) "الشركة الأم" وشركاتها التابعة (المجموعة) كما في 30 سبتمبر 2019، وكذلك البيانات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للأرباح أو الخسائر، الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر، التغييرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية لفترة التسعة أشهر المنتهية آنذاك. إن إعداد وعرض هذه المعلومات المالية المرحلية المجمعة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (34) "التقرير المالي المرحلي" من مسؤولية إدارة الشركة الأم. إن مسؤوليتنا هي التعبير عن نتيجة مراجعتنا لهذه المعلومات المالية المرحلية المجمعة.

نطاق المراجعة

لقد تمت مراجعتنا وفقاً للمعيار الدولي لمهام المراجعة رقم (2410) "مراجعة المعلومات المالية المرحلية من قبل المدقق المستقل للمنشأة". إن مراجعة المعلومات المالية المرحلية المجمعة تشتمل مبدئياً على توجيه استفسارات للموظفين المسؤولين عن المعلومات المالية والمحاسبية وتطبيق الإجراءات التحليلية وإجراءات المراجعة الأخرى. إن نطاق المراجعة الفعلية أقل مما هو مطبق في عملية التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية وهي بالتالي لا تمكننا من التأكيد على أننا على علم بكافة الأحداث الهامة التي من الممكن تحديدها خلال عملية التدقيق، وبناء عليه فإننا لا نبدي رأياً يتعلّق بالتدقيق.

النتيجة

إستناداً إلى مراجعتنا، فإنه لم يرد إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد بأن المعلومات المالية المرحلية المجمعة المرفقة لم تعد، من جميع النواحي المادية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (34).

تقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

بالإضافة إلى ذلك، واستناداً إلى مراجعتنا، فإن المعلومات المالية المرحلية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في دفاتر الشركة الأم. وحسب ما ورد إليه علمنا واعتقادنا، لم يرد إلى علمنا خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2019، أية مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة عليهما أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتهما اللاحقة على وجه يؤثر مادياً في المركز المالي للشركة الأم أو نتائج أعمالها.

د. شعيب عبدالله شعيب

مراقب حسابات مرخص فئة أ رقم 33
RSM البرزيع وشركاهم

دولة الكويت
7 نوفمبر 2019

شركة المزايا القابضة - ش.م.ك. (عامة)
وشركاتها التابعة
بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
كما في 30 سبتمبر 2019
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

30 سبتمبر 2018 (معدل)	31 ديسمبر 2018 (مدقق)	30 سبتمبر 2019	إيضاح	الموجودات
4,551,563	7,169,433	6,231,961	3	الموجودات المتداولة: نقد ونقد معادل
867,802	981,739	887,371		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
9,896,039	10,643,140	9,746,172		مدنيون وأرصدة مدينة أخرى
35,175,021	41,741,409	34,848,630		عقارات بغرض المتاجرة
50,490,425	60,535,721	51,714,134		مجموع الموجودات المتداولة
6,512,468	4,679,356	3,842,585		الموجودات غير المتداولة:
9,611,488	9,852,650	9,865,590		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
481,716	1,190,947	-	11	استثمار في شركة زميلة
144,626,065	146,379,207	163,988,579	4	استثمار في شركة محاصة
486,976	729,808	986,452		عقارات استثمارية
2,254,210	2,254,210	2,254,210		ممتلكات ومعدات
163,972,923	165,086,178	180,937,416		شهرة
214,463,348	225,621,899	232,651,550		مجموع الموجودات غير المتداولة
				مجموع الموجودات
				<u>المطلوبات وحقوق الملكية</u>
11,590,786	12,377,570	10,803,502		المطلوبات المتداولة:
1,787,986	1,217,789	4,366,905		دائنون وأرصدة دائنة أخرى
-	-	611,641		دفعات مقدمة من عملاء
14,075,930	13,230,013	6,926,384		التزام عقود إيجار
1,156,961	1,338,289	1,239,936		دائنو تورق وإجارة
28,611,663	28,163,661	23,948,368		قروض لأجل
				مجموع المطلوبات المتداولة
-	6,090,823	6,401,722		المطلوبات غير المتداولة:
-	-	9,618,338		دائنون وأرصدة دائنة أخرى
73,503,317	78,365,088	86,182,898		التزام عقود إيجار
5,951,367	7,562,722	6,074,037		دائنو تورق وإجارة
1,129,128	1,316,577	1,395,432		قروض لأجل
80,583,812	93,335,210	109,672,427		مخصص مكافأة نهاية الخدمة
109,195,475	121,498,871	133,620,795		مجموع المطلوبات غير المتداولة
				- مجموع المطلوبات
68,827,896	68,827,896	68,827,896		حقوق الملكية:
21,655,393	21,655,393	21,655,393		رأس المال
(20,009,108)	(20,009,108)	(19,288,845)	5	علاوة إصدار
13,945,419	14,469,647	14,469,647		أسهم خزانة
11,010,499	11,010,499	-	15	احتياطي اجباري
(39,469)	(1,700,263)	(2,558,697)		احتياطي اختياري
385,336	412,795	212,639		احتياطي القيمة العادلة
731,986	731,986	731,986		احتياطي خيارات أسهم للموظفين
(7,349,801)	(7,336,181)	(7,851,298)		احتياطيات أخرى
3,493,658	3,225,336	9,882,680		احتياطي ترجمة عملات أجنبية
92,651,809	91,288,000	86,081,401		أرباح مرحلة
12,616,064	12,835,028	12,949,354		حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
105,267,873	104,123,028	99,030,755		الحصص غير المسيطرة
214,463,348	225,621,899	232,651,550		مجموع حقوق الملكية
				مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (15) تشكل جزءاً من المعلومات المالية المرحلية المجمع

إبراهيم عبد الرحمن الصقبي
الرئيس التنفيذي

رشيد يعقوب النفيسي
رئيس مجلس الإدارة

شركة المزاب القابضة - ش.م.ك. (عامة)
وشركاتها التابعة
بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
للفترة المالية المنتهية في 30 سبتمبر 2019
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

للتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		للتلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		إيضاح
2018	2019	2018	2019	
الإيرادات:				
12,378,758	6,920,235	3,092,599	2,826,720	إيرادات بيع عقارات بغرض المتاجرة
6,293,412	6,330,679	2,140,508	2,286,414	إيرادات إيجارات
78,022	54,677	12,790	36,869	صافي أتعاب إدارة وإيرادات عمولات
<u>18,750,192</u>	<u>13,305,591</u>	<u>5,245,897</u>	<u>5,150,003</u>	إجمالي الإيرادات
التكاليف:				
(9,778,610)	(7,102,038)	(2,280,752)	(3,829,582)	تكاليف بيع عقارات بغرض المتاجرة
(1,272,195)	(1,179,864)	(440,525)	(446,425)	تكاليف إيجارات
<u>(11,050,805)</u>	<u>(8,281,902)</u>	<u>(2,721,277)</u>	<u>(4,276,007)</u>	إجمالي التكاليف
7,699,387	5,023,689	2,524,620	873,996	مجمّل الربح
16,871	79,132	(24,447)	45,228	حصة المجموعة من نتائج أعمال شركة زميلة
480,916	587,869	12,555	-	حصة المجموعة من نتائج أعمال شركة محاصة
(421,839)	(328,098)	(193,970)	(70,703)	مصاريف بيعية وتسويقية
<u>(3,561,902)</u>	<u>(2,876,118)</u>	<u>(1,011,949)</u>	<u>(946,055)</u>	مصاريف عمومية وإدارية
4,213,433	2,486,474	1,306,809	(97,534)	(خسارة) ربح التشغيل
2,287,503	54,948	2,287,503	48,293	6 التغيير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
-	(2,471,338)	-	(2,471,338)	خسائر انخفاض في قيمة عقارات بغرض المتاجرة
702,855	501,578	(11,770)	(20,411)	صافي (خسائر) أرباح استثمارات
(142,076)	(357,594)	(102,046)	(198,994)	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
37,364	887,121	-	15,024	7 مخصص ديون مشكوك في تحصيلها لم يعد له ضرورة
(22,342)	(9,328)	(13,387)	(2,370)	خسائر فروقات عملة أجنبية
1,656,147	(996,180)	65,029	(976,065)	8 صافي (مصرفات) إيرادات أخرى
<u>(3,298,991)</u>	<u>(3,892,024)</u>	<u>(1,161,164)</u>	<u>(1,316,028)</u>	أعباء تمويل
5,433,893	(3,796,343)	2,370,974	(5,019,423)	(خسارة) ربح الفترة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة الزكاة
(24,941)	-	(12,239)	-	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(75,061)	-	(26,147)	7,859	ضريبة دعم العمالة الوطنية
(25,138)	-	(18,771)	-	حصة الزكاة
<u>5,308,753</u>	<u>(3,796,343)</u>	<u>2,313,817</u>	<u>(5,011,564)</u>	صافي (خسارة) ربح الفترة
الخاص ب :				
4,820,568	(3,906,458)	1,919,769	(5,028,200)	مساهمي الشركة الأم
488,185	110,115	394,048	16,636	الحصص غير المسيطرة
<u>5,308,753</u>	<u>(3,796,343)</u>	<u>2,313,817</u>	<u>(5,011,564)</u>	صافي (خسارة) ربح الفترة
7.71	(6.23)	3.07	(8.02)	9 (خسارة) ربحية السهم الأساسية الخاصة بمساهمي الشركة الأم (فلس)
7.65	(6.21)	3.05	(7.99)	9 (خسارة) ربحية السهم المخففة الخاصة بمساهمي الشركة الأم (فلس)

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (15) تشكل جزءاً من المعلومات المالية المرحلية المجمعة

شركة المزاي القابضة - ش.م.ك. (عامّة)
 وشركاتها التابعة
 بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
 للفترة المالية المنتهية في 30 سبتمبر 2019
 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

للتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		للتلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		
2018	2019	2018	2019	
5,308,753	(3,796,343)	2,313,817	(5,011,564)	صافي (خسارة) ربح الفترة
				الخسارة الشاملة الأخرى:
				بنود يمكن أن يعاد تصنيفها لاحقاً إلى بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع
(6,152,244)	(490,751)	(3,621,123)	235,117	فروقات ترجمة عملة من العمليات أجنبية
				بنود لن يعاد تصنيفها لاحقاً إلى بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع
(75,970)	(34,529)	147,040	(51)	حصة من التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية من خلال الدخل الشامل الآخر لشركة زميلة
38,360	(844,060)	-	(273,563)	التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية من خلال الدخل الشامل الآخر
(6,189,854)	(1,369,340)	(3,474,083)	(38,497)	الخسارة الشاملة الأخرى للفترة
(881,101)	(5,165,683)	(1,160,266)	(5,050,061)	مجموع الخسارة الشاملة للفترة
(1,309,069)	(5,280,009)	(1,451,919)	(5,053,869)	الخاص بـ:
427,968	114,326	291,653	3,808	مساهمي الشركة الأم
(881,101)	(5,165,683)	(1,160,266)	(5,050,061)	الحصص غير المسيطرة

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (15) تشكل جزءاً من المعلومات المالية المرحلية المجمعة

شركة المزايا القابضة - ش.م.ك. (عامة)
 وشركتها التابعة
 بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المحقق المجمع (غير مدقق)
 للفترة المالية المنتهية في 30 سبتمبر 2019
 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

حقوق الملكية الخاصة بساهمي الشركة الأم													
مجموع حقوق الملكية	المصنوع غير المسجل	المجموع الجزئي	أرباح مرحلة	احتياطي		احتياطي		احتياطي		احتياطي		علاوة إصدار	رأس المال
				تراجعة عملات	احتياطيات اخرى	خيرات أسهم الموظفين	احتياطي القيمة	احتياطي اختياري	احتياطي اجاري	أسهم خزانه			
104,123,028	12,835,028	91,288,000	3,225,336	(7,336,181)	731,986	412,795	(1,700,263)	11,010,499	14,469,647	(20,009,108)	21,655,393	68,827,896	الرصيد في 1 يناير 2019 (خسارة) ربح الفترة (الخسارة الشاملة الأخرى) الدخل الشامل الأخر للفترة
(3,796,343)	110,115	(3,906,458)	(3,906,458)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	مجموع (الخسارة الشاملة الأخرى) الدخل الشامل للفترة
(1,369,340)	4,211	(1,373,551)	-	(515,117)	-	-	(858,434)	-	-	-	-	-	مجموع الاحتياطي الاختياري إلى الأرباح المرحلة المعقول (15) (بمطابق 15)
(5,165,683)	114,326	(5,280,009)	(3,906,458)	(515,117)	-	-	(858,434)	-	-	-	-	-	المعقول عانت بالأسهم الموظفين خيرات أسهم الموظفين تم ممل منها الرصيد في 30 سبتمبر 2019
-	-	-	11,010,499	-	-	73,410	-	(11,010,499)	-	-	-	-	
73,410	-	73,410	(446,697)	-	-	(273,566)	-	-	14,469,647	(19,288,845)	21,655,393	68,827,896	
99,030,755	12,949,354	86,081,401	9,882,680	(7,851,298)	731,986	212,639	(2,558,697)	-	14,469,647	(19,288,845)	21,655,393	68,827,896	
119,107,881	10,287,600	108,820,281	13,821,605	(1,259,633)	731,986	476,987	317,232	11,010,499	13,945,419	(20,707,103)	21,655,393	68,827,896	الرصيد في 31 ديسمبر 2017 تعديلات سنوات سابقة (إيضاح 2)
(8,169,854)	(42,330)	(8,127,524)	(7,810,292)	-	-	-	(317,232)	-	-	-	-	-	الرصيد في 31 ديسمبر 2017 (محل)
110,938,027	12,188,096	98,749,931	4,068,487	(1,259,633)	731,986	476,987	-	11,010,499	13,945,419	(20,707,103)	21,655,393	68,827,896	الرصيد في 1 يناير 2018 (محل)
5,308,753	488,185	4,820,568	4,820,568	-	-	-	-	-	-	-	-	-	الرجوع في 1 يناير 2018 (محل) الرجوع في 1 يناير 2018 (محل)
(6,189,854)	(60,217)	(6,129,637)	-	(6,090,168)	-	-	(39,469)	-	-	-	-	-	الرجوع في 1 يناير 2018 (محل) الرجوع في 1 يناير 2018 (محل)
(881,101)	427,968	(1,309,069)	4,820,568	(6,090,168)	-	-	(39,469)	-	-	-	-	-	الرجوع في 1 يناير 2018 (محل) الرجوع في 1 يناير 2018 (محل)
(5,001,570)	-	(5,001,570)	(5,001,570)	-	-	212,517	-	-	-	-	-	-	الرجوع في 1 يناير 2018 (محل) الرجوع في 1 يناير 2018 (محل)
212,517	-	212,517	-	-	-	(304,168)	-	-	-	-	-	-	الرجوع في 1 يناير 2018 (محل) الرجوع في 1 يناير 2018 (محل)
-	-	-	(393,827)	-	-	385,336	(39,469)	-	-	697,995	-	-	الرجوع في 1 يناير 2018 (محل) الرجوع في 1 يناير 2018 (محل)
105,267,873	12,616,064	92,651,809	3,493,658	(7,349,801)	731,986	385,336	(39,469)	11,010,499	13,945,419	(20,009,108)	21,655,393	68,827,896	

إن الإيضاحات المرتقة من (1) إلى (15) تشكل جزءا من المعلومات المالية المرحلية المجمعة

شركة المزايا القابضة - ش.م.ك. (عامة)
وشركاتها التابعة
بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
للفترة المالية المنتهية في 30 سبتمبر 2019
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

للتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		إيضاح
2018	2019	
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية:		
5,433,893	(3,796,343)	
142,076	357,594	
(37,364)	(887,121)	7
-	2,471,338	
178,236	124,892	
(16,871)	(79,132)	
(480,916)	(587,869)	
(702,855)	(501,578)	
(2,287,503)	(54,948)	6
119,561	134,914	
212,517	73,410	
3,298,991	3,892,024	
5,859,765	1,147,181	
التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:		
340,059	1,154,888	
(3,112,644)	(147,597)	
(3,136,499)	(1,306,125)	
(1,316,640)	3,163,560	
(1,365,959)	4,011,907	
-	(56,059)	
(1,365,959)	3,955,848	
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية:		
1,836,052	2,664	
-	69,003	
(800)	-	
(4,680)	-	
(1,074,228)	(5,161,704)	
(156,294)	-	
738,911	820,821	
1,338,961	(4,269,216)	
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية:		
-	3,305,061	
(3,957,887)	(1,357,592)	
6,525,688	1,421,255	
(4,904,373)	(35,149)	
(3,298,991)	(3,892,024)	
(5,635,563)	(558,449)	
(5,662,561)	(871,817)	
-	19,760	11
1,118,426	(82,751)	
8,931,925	7,092,324	3
4,387,790	6,157,516	3

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (15) تشكل جزءاً من المعلومات المالية المرحلية المجمعة

1 - تأسيس ونشاط الشركة الأم

إن شركة المزاي القابضة "الشركة الأم" هي شركة مساهمة كويتية (عامّة) مسجلة في دولة الكويت ومدرجة في بورصة الكويت وسوق دبي المالي. تم تأسيس الشركة الأم بموجب عقد تأسيس رقم 3501 جلد / 1 المؤرخ في 7 نوفمبر 1998 وتعديلاته اللاحقة التي كان آخرها ما تم التأسيس عليه بالسجل التجاري رقم 75203 بموجب مذكرة صادرة من إدارة الشركات المساهمة رقم 219 بتاريخ 2 أبريل 2014.

إن الأنشطة الرئيسية للشركة الأم وفقاً لعقد التأسيس هي كما يلي:
 تملك شركات مساهمة كويتية وأجنبية و كذلك تملك أسهم أو حصص في شركات ذات مسؤولية محدودة كويتية وأجنبية أو الاشتراك في تأسيس هذه الشركات بنوعها وإدارتها وكفالتها لدى الغير، وإقراض الشركات التي تملك فيها أسهم وكفالتها لدى الغير وفي هذه الحالة يتعين الأثقل نسبة مشاركة القابضة في رأسمال الشركة المقترضة عن 20%، وتملك حقوق الملكية الصناعية بما في ذلك الحقوق الفكرية أو العلامات التجارية أو الصناعية أو الرسوم الصناعية وأي حقوق أخرى تتعلق بتلك الموجودات وتاجيرها لشركات أخرى لاستغلالها سواء في داخل دولة الكويت أو خارجها، وتملك المنقولات والعقارات اللازمة لمباشرة نشاطها في الحدود المسموح بها وفقاً للقانون، واستغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة الأم عن طريق استثمارها في محافظ مالية عقارية تدار من قبل شركات متخصصة.

يكون للشركة الأم الحق في تنفيذ الأهداف السابق ذكرها في دولة الكويت وفي الخارج لصالحها أو كوكيل أو ممثل عن الغير وللشركة الأم الحق أيضاً في أن تكون لها مصلحة أو أن تشترك بأي وجه مع الهيئات التي تزاول أعمالاً شبيهة بأعمالها أو التي تعاونها على تحقيق أهدافها في دولة الكويت أو في الخارج ولها أن تنشئ أو تعقد شراكة أو تشتري هذه الهيئات أو تلتحق بها.

إن العنوان المسجل للشركة الأم هو ص.ب. 3546، الصفاة 13036، دولة الكويت.

تمت الموافقة على إصدار المعلومات المالية المرحلية المجمعة للمجموعة من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 7 نوفمبر 2019.

2 - أسس العرض

لقد أعدت هذه المعلومات المالية المرحلية المجمعة طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (34). إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المجمعة للفترة ممتثلة لتلك المطبقة في إعداد البيانات المالية المجمعة السنوية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018.

لم تقم المجموعة بتطبيق مبكر لأي معايير أو تفسيرات أو تعديلات تم إصدارها وغير جارية التأثير. إن التعديلات والتفسيرات التي يتم تطبيقها لأول مرة في 2019 ليس لها أي تأثير مادي على المعلومات المالية المرحلية المجمعة للمجموعة.

إن المعلومات المالية المرحلية المجمعة لا تتضمن جميع المعلومات والإفصاحات المطلوبة لبيانات مالية كاملة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية. في رأي الإدارة أنه قد تم إدراج جميع التعديلات المتمثلة في الاستحقاقات العادية المتكررة والتي تعتبر ضرورية لعرض عادل. إن نتائج الأعمال للفترة المالية المنتهية في 30 سبتمبر 2019 لا تعتبر بالضرورة مؤشراً عن نتائج الأعمال التي يمكن توقعها للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019. للحصول على معلومات إضافية يمكن الرجوع إلى البيانات المالية المجمعة والإيضاحات المتعلقة بها للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018.

تتمثل تعديلات سنوات سابقة للفترة المقارنة في أثر تعديل الملكية الفعلية للشركة الأم والحصص غير المسيطرة في شركة دبي الأولى للتطوير العقاري - ش.م.ك.ع. وشركة المزاي للتطوير العقاري - ش.م.ك. (مقفلة). نتج عن ذلك التعديل نقص الأرباح المرحلة وزيادة الحصص غير المسيطرة بمبلغ 1,942,826 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2017، الأمر الذي أدى إلى إعادة إدراج أرقام المقارنة للفترة المالية المنتهية في 30 سبتمبر 2018.

3 - نقد ونقد معادل

30 سبتمبر 2018	31 ديسمبر 2018 (مدقق)	30 سبتمبر 2019	
3,847,856	3,144,921	6,212,618	نقد في الصندوق ولدى البنوك
-	4,000,000	-	وديعة بنكية قصيرة الأجل
703,707	24,512	19,343	نقد لدى محافظ استثمارية
4,551,563	7,169,433	6,231,961	
(163,773)	(77,109)	(74,445)	يخصم: أرصدة محتجزة لدى البنوك
4,387,790	7,092,324	6,157,516	نقد ونقد معادل في بيان التدفقات النقدية المجمع

تمثل الأرصدة المحتجزة لدى البنوك حسابات ضمان محتجزة لاستلام وتقديم المدفوعات لأنشطة إنشاء محددة، ومن المحتمل ألا تكون متاحة للاستخدام خلال 90 يوماً.

4 - عقارات استثمارية

30 سبتمبر 2018	31 ديسمبر 2018 (مدقق)	30 سبتمبر 2019	
131,665,239	131,665,239	146,379,207	الرصيد في بداية السنة
1,074,228	1,325,476	5,161,704	إضافات
-	-	8,350,983	أثر اقتناء شركة تابعة (إيضاح 11)
14,575,527	14,660,610	-	المحول من دفعات مقدمة لشراء عقارات
-	-	4,475,914	المحول من عقارات بغرض المتاجرة
-	(366,192)	-	استيعادات
(4,976,432)	(3,623,806)	(434,177)	تعديلات ترجمة عملات أجنبية
2,287,503	2,717,880	54,948	التغير في القيمة العادلة
144,626,065	146,379,207	163,988,579	الرصيد في نهاية السنة

تتكون العقارات الاستثمارية بصورة رئيسية مما يلي:

30 سبتمبر 2018	31 ديسمبر 2018 (مدقق)	30 سبتمبر 2019	
11,618,061	28,753,181	33,698,852	أراضي
133,008,004	117,626,026	130,289,727	عقارات استثمارية مطورة
144,626,065	146,379,207	163,988,579	

إن عقارات استثمارية بمبلغ 110,264,818 دينار كويتي (31 ديسمبر 2018 - 102,447,177 دينار كويتي، 30 سبتمبر 2018 - 100,967,417 دينار كويتي) ومبلغ 10,388,055 دينار كويتي (31 ديسمبر 2018 - 11,064,768 دينار كويتي، 30 سبتمبر 2018 - 9,303,079 دينار كويتي) مرهونة مقابل دانتو تورق وإجارة ومقابل قروض لأجل على التوالي.

5 - أسهم خزانة

30 سبتمبر 2018	31 ديسمبر 2018 (مدقق)	30 سبتمبر 2019	
63,081,978	63,081,978	60,811,741	عدد الأسهم
9.17	9.17	8.84	النسبة إلى الأسهم المدفوعة (%)
4,794,230	4,422,047	3,344,646	القيمة السوقية (دينار كويتي)
20,009,108	20,009,108	19,288,845	التكلفة (دينار كويتي)

قامت إدارة الشركة الأم بتجميد جزء من علاوة الإصدار بما يساوي رصيد أسهم خزانة كما في 30 سبتمبر 2019. إن هذا الرصيد غير قابل للتوزيع طوال فترة احتفاظ المجموعة بأسهم الخزانة.

6 - التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية

يتمثل هذا البند فيما يلي:

للتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		للتلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		
2018	2019	2018	2019	
-	6,655	-	-	عقارات محولة من بند عقارات بغرض المتاجرة إلى عقارات استثمارية
-	48,293	-	48,293	عقارات استثمارية مكتتاة خلال الفترة
2,287,503	-	2,287,503	-	دفعات مقدمة لشراء عقارات محولة إلى عقارات استثمارية
2,287,503	54,948	2,287,503	48,293	

7 - مخصص ديون مشكوك في تحصيلها لم يعد له ضرورة

خلال الفترة المالية المنتهية في 30 سبتمبر 2019، صدر حكم لصالح الشركة الأم في إحدى القضايا المرفوعة من قبلها باستحقاقها لمبلغ 837,806 دينار كويتي وفوائده القانونية بواقع 7% سنوياً اعتباراً من تاريخ استحقاقه وحتى تمام السداد. لاحقاً لتاريخ المعلومات المالية المرحلية المجمعة، قامت المجموعة بإبرام عقد تسوية وصلاح مع الطرف الآخر يتم بموجبه تسوية المبلغ المحكوم به لصالح الشركة الأم ودياً بإجمالي مبلغ 1,220,000 دينار كويتي والذي تم استلامه خلال الفترة المالية المنتهية في 30 سبتمبر 2019. وبناءً عليه، تم عكس المخصص المسجل عن تلك القضية في دفاتر المجموعة بمبلغ 837,806 دينار كويتي بالإضافة إلى تسجيل باقي مبلغ التسوية 382,194 دينار كويتي ضمن بند صافي (مصروفات) إيرادات أخرى كما في تاريخ المعلومات المالية المرحلية المجمعة.

8 - صافي (مصرفات) إيرادات أخرى
 يتضمن هذا البند مبلغ 5,000,000 درهم إماراتي (أي ما يعادل 414,238 دينار كويتي) يمثل مخصص دعوى قضائية مرفوعة على إحدى الشركات التابعة للمجموعة بدولة الامارات العربية المتحدة للمطالبة بمبلغ 17,277,295 درهم إماراتي (أي ما يعادل 1,429,140 دينار كويتي) والذي يمثل تصفية حسابات بين الخصم والشركة التابعة، خلال الفترة المالية المنتهية في 30 سبتمبر 2019 صدر حكم أول درجة لصالح الخصم بمبلغ 5,000,000 درهم إماراتي (أي ما يعادل 414,238 دينار كويتي) والذي قامت الشركة التابعة بالطعن عليه أمام محكمة الاستئناف، إلا أن إدارة المجموعة قد ارتأت من مبدأ الحيطة والحذر إثبات هذا المبلغ كمخصص إلى أن يتم البت في الدعوى القضائية بشكل نهائي.

9 - (خسارة) ربحية السهم الأساسية والمخفضة

- (خسارة) ربحية السهم الأساسية
 إن المعلومات الضرورية لاحتساب (خسارة) ربحية السهم الأساسية بناءً على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة هي كما يلي:

للتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		للثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		
2018	2019	2018	2019	
4,820,568	(3,906,458)	1,919,769	(5,028,200)	(خسارة) ربح الفترة الخاص بمساهمي الشركة الأم
688,278,956	688,278,956	688,278,956	688,278,956	عدد الأسهم القائمة:
(63,315,734)	(61,094,482)	(63,315,734)	(61,094,482)	عدد الأسهم المصدر في بداية الفترة ناقصاً: المتوسط المرجح لعدد أسهم الخزينة
624,963,222	627,184,474	624,963,222	627,184,474	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة إجمالي (خسارة) ربحية السهم الأساسية (فلس)
7.71	(6.23)	3.07	(8.02)	

9 - (خسارة) ربحية السهم المخفضة
 يتم احتساب (خسارة) ربحية السهم المخفضة عن طريق تعديل المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة وذلك بافتراض وجود جميع الأسهم العادية المخفضة المتوقع إصدارها، وكذلك تعديل صافي (خسارة) ربح الفترة بالأثر المفترض في حال إصدار هذه الأسهم المخفضة المتوقعة.

إن المعلومات الضرورية لاحتساب ربحية السهم المخفضة هي كما يلي:

للتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		للثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		
2018	2019	2018	2019	
4,820,568	(3,906,458)	1,919,769	(5,028,200)	(خسارة) ربح الفترة الخاص بمساهمي الشركة الأم
624,963,222	627,184,475	624,963,222	627,184,475	عدد الأسهم القائمة المعدل بأثر الأسهم المخفضة:
4,817,888	2,087,000	4,817,888	2,087,000	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة المستخدم في احتساب ربحية السهم الأساسية
629,781,110	629,271,475	629,781,110	629,271,475	التعديلات الخاصة بخيارات الأسهم المتوسط المرجح للأسهم المستخدم في تحديد ربحية الأسهم المخفضة إجمالي (خسارة) ربحية السهم المخفضة (فلس)
7.65	(6.21)	3.05	(7.99)	

10 - الإفصاحات المتعلقة بالأطراف ذات الصلة
 قامت المجموعة بمعاملات متنوعة مع أطراف ذات صلة كأفراد الإدارة العليا، شركة المحاصة وشركات تحت السيطرة المشتركة وبعض الأطراف ذات الصلة الأخرى. إن الأسعار وشروط الدفع المتعلقة بهذه المعاملات يتم الموافقة عليها من قبل إدارة المجموعة. إن الأرصدة والمعاملات الهامة التي تمت مع أطراف ذات صلة هي كما يلي:

الأرصدة المتضمنة في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع:

31 ديسمبر	30 سبتمبر	30 سبتمبر	
2018	2018	2019	
54,114	103,060	-	مديون وأرصدة مدينة أخرى
24,434	-	-	دائنون وأرصدة دائنة أخرى

إن الأرصدة المستحقة من / إلى أطراف ذات صلة لا تحمل فائدة وتستحق عند الطلب.

المعاملات المتضمنة في بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع:

30 سبتمبر 2018	31 ديسمبر 2018 (مدقق)	30 سبتمبر 2019	
101,979	101,979	-	إيرادات بيع عقارات محتفظ بها بغرض المتاجرة
(83,119)	(83,119)	-	تكاليف بيع عقارات محتفظ فيها بغرض المتاجرة

مزاي الإدارة العليا:

للتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		لثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		
2018	2019	2018	2019	
624,103	406,736	219,196	135,579	مزاي قصيرة الأجل
53,975	40,414	17,470	13,471	مزاي نهاية الخدمة
678,078	447,150	236,666	149,050	

خلال الفترة المالية المنتهية في 30 سبتمبر 2019، سجلت الشركة الأم مصروفات بمبلغ 73,410 دينار كويتي (31 ديسمبر 2018 - 212,862 دينار كويتي، 30 سبتمبر 2018 - 212,517 دينار كويتي) تتعلق بمعاملات حقوق ملكية تم تسويتها من خلال مدفوعات بالاسهم للموظفين. خلال الفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2019، قام بعض الموظفين بممارسة خيارات الاسهم الخاصة بهم بعدد 2,270,237 سهم وتم اصدار هذه الاسهم من أسهم الخزينة المحتفظ بها لدى المجموعة.

11 - إقتناء شركة تابعة

بتاريخ 1 يوليو 2019، قامت المجموعة بزيادة حصتها في شركة المزاي برايم لإدارة المشاريع - ذ.م.م. بنسبة 20% لتصل إلى 100% حيث أصبح لدى المجموعة سيطرة على السياسات المالية والتشغيلية لتلك الشركة، وعلى ذلك قامت المجموعة بإعادة تصنيف استثمارها في تلك الشركة من استثمار في شركة محاصة إلى استثمار في شركة تابعة.

إن الجدول التالي يلخص تكلفة الاستحواذ على الشركة وكذلك الموجودات والمطلوبات المكتتاة كما في تاريخ الإقتناء كما في 1 يوليو 2019:

المبلغ	
444,704	مقابل الإقتناء
1,778,816	القيمة العادلة للأسهم المملوكة من قبل المجموعة قبل الاستحواذ
2,223,520	الإجمالي
19,760	الموجودات والالتزامات المكتتاة:
450,917	تقد لدى البنك
8,350,983	مدبنون وأرصدة مدينة أخرى
381,536	عقار استثماري (إيضاح 4)
(6,924,918)	ممتلكات ومعدات
(54,758)	الالتزام عقد إيجار
2,223,520	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
	صافي قيمة الموجودات

لم تنتج عن عملية الإقتناء إحتساب أي شهرة حيث أن مقابل الإقتناء مساوياً للقيمة الدفترية للحصة المكتتاة من صافي موجودات الشركة المكتتاه طبقاً للاتفاقيات التعاقدية بين الأطراف، حيث تم تقدير القيمة العادلة للشركة المكتتاة والذي تم استخدامه لإحتساب الحصة المكتتاة في الشركة وكذلك القيمة العادلة لاستثمار الشركة الأم في الشركة المكتتاة قبل الاستحواذ على أساس القيمة الدفترية من واقع البيانات المالية للشركة المكتتاة كما في 1 يوليو 2019، حيث أن جميع موجودات الشركة المكتتاة مدرجة بقيمتها العادلة.

13 - إرتباطات رأسمالية
 إن الارتباطات الرأسمالية التي تم التعاقد عليها كما في تاريخ المعلومات المالية المرحلية المجمعة ولم يتم تكبدها بعد هي كما يلي:

30 سبتمبر 2018	31 ديسمبر 2018 (مدقق)	30 سبتمبر 2019	عقارات بغرض المتاجرة تحت الإنشاء
12,147,177	6,798,339	478,941	

14 - قياس القيمة العادلة
 إن تفاصيل مستويات قياس القيمة العادلة هي كما يلي:

- المستوى الأول: ويشمل أسعار السوق النشط المعلنة (غير المعدلة) للموجودات والمطلوبات المتماثلة.
- المستوى الثاني: ويشمل أسس التقييم التي يكون فيها أقل مستوى مدخلات جوهري نسبة إلى قياس القيمة العادلة متاحا إما بشكل مباشر أو غير مباشر.
- المستوى الثالث: ويشمل أسس التقييم التي يكون فيها أقل مستوى مدخلات جوهري نسبة إلى قياس القيمة العادلة غير متاح.

يبين الجدول التالي تحليل البنود المسجلة بالقيمة العادلة طبقا لمستوى القياس المتسلسل للقيمة العادلة:

الموجودات المالية

إن الأدوات المالية للمجموعة المقاسة بالقيمة العادلة قد تم تصنيفها كما يلي:

30 سبتمبر 2019		
المستوى الثالث		
887,371	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	
3,842,585	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	
4,729,956		
31 ديسمبر 2018 (مدقق)		
المستوى الثالث		
981,739	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	
4,679,356	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	
5,661,095		
30 سبتمبر 2018		
المستوى الثالث		
867,802	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	
6,512,468	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	
7,380,270		

الموجودات غير المالية

إن الجدول التالي يظهر الموجودات غير المالية للمجموعة المقاسة بالقيمة العادلة كما في:

30 سبتمبر 2019			
المجموع	المستوى الثالث	المستوى الثاني	
163,988,579	94,150,911	69,837,668	عقارات استثمارية
31 ديسمبر 2018 (مدقق)			
المجموع	المستوى الثالث	المستوى الثاني	
146,379,207	81,631,493	64,747,714	عقارات استثمارية
30 سبتمبر 2018			
المجموع	المستوى الثالث	المستوى الثاني	
144,626,065	80,017,098	64,608,967	عقارات استثمارية

15 - الجمعية العامة
اعتمدت الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة بتاريخ 8 أبريل 2019 البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018 ووافقت على عدم توزيع أرباح عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018، كما وافقت على تحويل كامل رصيد الاحتياطي الاختياري البالغ 11,010,499 دينار كويتي إلى حساب الأرباح المرحلة.

اعتمدت الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة بتاريخ 28 مارس 2018 البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017 ووافقت على توزيع أرباح نقدية بنسبة 8% وذلك عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017.