

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع.  
وشركاتها التابعة  
المعلومات المالية المرحلية المكثفة  
المجمعة (غير مدققة)  
30 سبتمبر 2018

## تقرير المراجعة حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة إلى حضرات السادة أعضاء مجلس الإدارة شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع.

### مقدمة

لقد راجعنا بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع المرفق لشركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة ("المجموعة") كما في 30 سبتمبر 2018 وبياني الدخل والدخل الشامل المرحليين المكثفين المجمعين المتعلقين به لفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين بذلك التاريخ، وبياني التغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المرحليين المكثفين المجمعين المتعلقين به لفترة التسعة أشهر المنتهية بذلك التاريخ. إن إدارة الشركة الأم هي المسؤولة عن إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة وعرضها وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34 "التقرير المالي المرحلي". إن مسؤوليتنا هي التعبير عن نتيجة مراجعتنا لهذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

### نطاق المراجعة

لقد قمنا بمراجعتنا وفقاً للمعيار الدولي 2410 "مراجعة المعلومات المالية المرحلية المنفذة من قبل المدقق المستقل للشركة" المتعلق بمهام المراجعة. تتمثل مراجعة المعلومات المالية المرحلية في توجيه الاستفسارات بصفة رئيسية إلى الموظفين المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق الإجراءات التحليلية والإجراءات الأخرى للمراجعة. إن نطاق المراجعة أقل بشكل كبير من نطاق التدقيق الذي يتم وفقاً لمعايير التدقيق الدولية وعليه، فإنه لا يمكننا الحصول على تأكيد بأننا علم بكافة الأمور الهامة التي يمكن تحديدها في التدقيق. وبالتالي فإننا لا نبدي رأياً يتعلق بالتدقيق.

### أساس النتيجة المتحفظة

كما في 30 سبتمبر 2018، تتضمن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة القيمة الدفترية والحصة في نتائج الشركة الزميلة للمجموعة، شركة العبدلي بوليفارد ش.م.خ. بمبلغ 34,130,128 دينار كويتي ومبلغ 1,377,047 دينار كويتي على التوالي استناداً إلى حسابات الإدارة نتيجة لعدم توفر البيانات المالية المراجعة. ولم نتمكن من تنفيذ أي إجراءات مراجعة للوصول إلى قناعة حول اكتمال ودقة الحصة في النتائج والقيمة الدفترية لشركة العبدلي بوليفارد ش.م.خ. المدرجة في المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة. وبالتالي، لم نتمكن من تحديد ما إذا كان من الضروري إجراء أي تعديل على استثمار المجموعة في الشركات الزميلة كما في 30 سبتمبر 2018 والحصة في نتائج الشركات الزميلة للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2018.

### النتيجة المتحفظة

استناداً إلى مراجعتنا، وباستثناء التأثير المحتمل للأمر المبين في فقرة "أساس النتيجة المتحفظة"، فإنه لم يرد إلى علمنا ما يستوجب الاعتقاد بأن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة المرفقة لم يتم إعدادها، من جميع النواحي المادية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34.

تقرير المراجعة حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة  
إلى حضرات السادة أعضاء مجلس الإدارة  
شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى  
إضافة إلى ذلك، واستناداً إلى مراجعتنا، فإن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة متفقة مع ما هو وارد في الدفاتر  
المحاسبية للشركة الأم. وأنه حسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا، فإنه لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات لقانون الشركات رقم  
1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له، ولانحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، أو لعقد التأسيس وللنظام الأساسي للشركة الأم  
والتعديلات اللاحقة لهما، خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2018 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط  
الشركة الأم أو مركزها المالي.

بدر عادل العبدالجادر  
سجل مراقبي الحسابات رقم 207 فئة أ  
إرنست ويونغ  
العيان والعصيمي وشركاهم

1 نوفمبر 2018

الكويت

# شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)

كما في 30 سبتمبر 2018

30 سبتمبر 2017 دينار كويتي	(مدققة) 31 ديسمبر 2017 دينار كويتي	30 سبتمبر 2018 دينار كويتي	إيضاحات
			<b>الموجودات</b>
			<b>موجودات غير متداولة</b>
80,358,135	80,104,450	78,767,789	ممتلكات ومعدات
285,681,602	294,627,605	295,439,506	عقارات استثمارية
80,624,593	77,960,687	82,616,688	استثمار في شركات زميلة
-	-	4,376,136	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
14,161,674	14,452,576	-	موجودات مالية متاحة للبيع
-	-	9,150,329	قرض إلى شركة زميلة
2,353,605	2,332,402	2,816,589	موجودات غير ملموسة
<u>463,179,609</u>	<u>469,477,720</u>	<u>473,167,037</u>	
			<b>موجودات متداولة</b>
57,744,260	58,639,720	63,332,174	عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة
45,979,927	57,785,729	70,922,358	مديون ومدفوعات مقدما وموجودات أخرى
17,096,572	16,527,864	14,369,966	نقد وودائع قصيرة الأجل
<u>120,820,759</u>	<u>132,953,313</u>	<u>148,624,498</u>	
<u>584,000,368</u>	<u>602,431,033</u>	<u>621,791,535</u>	<b>مجموع الموجودات</b>
			<b>المطلوبات وحقوق الملكية</b>
			<b>المطلوبات</b>
			<b>مطلوبات غير متداولة</b>
148,944,713	124,885,062	107,519,582	قروض وسلف تحمل فوائد
15,265,604	16,740,732	17,065,376	مطلوبات ضريبية مؤجلة
60,000,000	-	60,000,000	سندات
<u>224,210,317</u>	<u>141,625,794</u>	<u>184,584,958</u>	
			<b>مطلوبات متداولة</b>
74,613,367	107,779,324	145,295,971	قروض وسلف تحمل فوائد
-	60,000,000	-	سندات
53,750,021	61,890,933	72,052,166	دائنون ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
<u>128,363,388</u>	<u>229,670,257</u>	<u>217,348,137</u>	
<u>352,573,705</u>	<u>371,296,051</u>	<u>401,933,095</u>	<b>إجمالي المطلوبات</b>
			<b>حقوق الملكية</b>
118,797,442	118,797,442	118,797,442	رأس المال
15,550,698	15,550,698	15,550,698	علاوة إصدار أسهم
20,253,562	20,511,526	20,511,526	احتياطي اجباري
2,582,767	2,582,767	2,582,767	احتياطي اختياري
(14,478,743)	(14,478,743)	(14,478,743)	أسهم خزينة
491,325	491,325	491,325	احتياطي أسهم خزينة
152,073	152,073	152,073	احتياطي آخر
1,181	79,553	(1,072,703)	التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة
(12,296,961)	(14,445,961)	(15,274,536)	احتياطي تحويل عملات أجنبية
55,810,632	57,485,872	52,198,607	أرباح مرحلة
<u>186,863,976</u>	<u>186,726,552</u>	<u>179,458,456</u>	<b>حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم</b>
44,562,687	44,408,430	40,399,984	<b>الحصص غير المسيطرة</b>
<u>231,426,663</u>	<u>231,134,982</u>	<u>219,858,440</u>	<b>إجمالي حقوق الملكية</b>
<u>584,000,368</u>	<u>602,431,033</u>	<u>621,791,535</u>	<b>مجموع المطلوبات وحقوق الملكية</b>

علي إبراهيم معرفي  
(نائب رئيس مجلس الإدارة)

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 13 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.



شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)

للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2018

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		إيضاحات
2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	
<b>الإيرادات</b>				
15,912,318	15,385,489	5,168,466	5,084,639	مجمّل إيرادات تأجير
12,535,192	13,192,661	4,417,047	4,530,599	إيرادات ضيافة
33,632,266	35,677,972	13,980,376	12,910,398	إيرادات مقاولات وخدمات
2,434,262	3,195,535	908,301	1,131,985	إيرادات تشغيل أخرى
<u>64,514,038</u>	<u>67,451,657</u>	<u>24,474,190</u>	<u>23,657,621</u>	
<b>تكلفة الإيرادات</b>				
(3,059,519)	(4,383,232)	(1,153,135)	(1,216,551)	تكاليف تشغيل عقارات
(1,492,652)	(1,492,957)	(497,667)	(498,074)	مصروفات إيجار عقارات مستأجرة
(8,588,828)	(8,733,799)	(3,153,739)	(2,991,557)	تكاليف ضيافة
(2,992,717)	(2,664,252)	(997,358)	(836,370)	استهلاك فنادق
(32,133,648)	(34,667,771)	(13,182,643)	(12,600,217)	تكلفة مقاولات وخدمات
<u>(48,267,364)</u>	<u>(51,942,011)</u>	<u>(18,984,542)</u>	<u>(18,142,769)</u>	
16,246,674	15,509,646	5,489,648	5,514,852	<b>مجمّل الربح</b>
10,883	10,544	14,295	(3,098)	(خسائر) إيرادات استثمار
(5,007,763)	(5,325,122)	(1,692,416)	(1,811,935)	مصروفات عمومية وإدارية
(307,303)	(316,559)	(111,538)	(103,793)	استهلاك ممتلكات ومعدات
(198,000)	(198,000)	(66,000)	(66,000)	مخصص صيانة عقارات مستأجرة
(98,916)	(125,459)	(37,050)	-	خسارة بيع عقار استثماري
<u>10,645,575</u>	<u>9,555,050</u>	<u>3,596,939</u>	<u>3,530,026</u>	<b>ربح التشغيل</b>
2,445	17,229	(325)	10,300	ربح (خسارة) بيع ممتلكات ومعدات
(1,839,998)	36,682	(1,246,275)	(765,333)	حصة في نتائج شركات زميلة
-	335,416	-	335,416	ربح شراء حصة ملكية إضافية في شركة زميلة بأسعار مخفضة
181,467	263,881	62,406	98,155	إيرادات فوائد
599,721	527,894	8,017	62,183	إيرادات أخرى
246,000	(2,292,445)	-	(376,087)	(تحميل) رد مخصص انخفاض القيمة
(10,731,422)	(12,571,740)	(3,799,473)	(4,703,584)	تكاليف تمويل
(95,205)	8,168	(56,387)	314	ربح (خسارة) تحويل عملات أجنبية
(991,417)	(4,119,865)	(1,435,098)	(1,808,610)	الخسارة قبل الضرائب
371,329	(316,507)	(12,230)	(114,967)	(مصروفات) رد ضرائب
<u>(620,088)</u>	<u>(4,436,372)</u>	<u>(1,447,328)</u>	<u>(1,923,577)</u>	<b>خسارة الفترة</b>
<b>الخاص بـ:</b>				
284,606	(3,293,340)	(1,155,037)	(1,597,131)	مساهمي الشركة الأم
(904,694)	(1,143,032)	(292,291)	(326,446)	الحصص غير المسيطرة
<u>(620,088)</u>	<u>(4,436,372)</u>	<u>(1,447,328)</u>	<u>(1,923,577)</u>	
0.26	(3.07)	(1.08)	(1.49)	(خسارة) ربحية السهم: الأساسية والمخفضة - الخاصة بمساهمي الشركة الأم (فلس)

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 13 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان الدخل الشامل المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)

للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2018

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر	
2017	2018	2017	2018
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
(620,088)	(4,436,372)	(1,447,328)	(1,923,577)
<b>خسارة الفترة</b>			
<b>(خسائر) إيرادات شاملة أخرى:</b>			
بنود يتم أو قد يتم إعادة تصنيفها إلى بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع في فترات لاحقة:			
أرباح محققة من بيع استثمارات متاحة للبيع محولة إلى بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع			
(18,518)	-	-	-
صافي التغير في القيمة العادلة لموجودات مالية متاحة للبيع			
(18,716)	-	(12,754)	-
فروق تحويل عملات أجنبية ناتجة من تحويل عمليات أجنبية			
(1,085,584)	(3,693,989)	132,136	(3,560,233)
<b>صافي (الخسائر) الإيرادات الشاملة الأخرى للفترة التي يتم أو قد يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع في فترات لاحقة</b>			
(1,122,818)	(3,693,989)	119,382	(3,560,233)
بنود لن يتم إعادة تصنيفها إلى بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع:			
التغيرات في القيمة العادلة لاستثمارات في أسهم مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى			
-	23,599	-	2,006
<b>صافي الإيرادات الشاملة التي لن يتم إعادة تصنيفها إلى بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع في فترات لاحقة</b>			
(1,742,906)	(8,106,762)	(1,327,946)	(5,481,804)
<b>إجمالي الخسائر الشاملة للفترة</b>			
<b>الخاص بـ:</b>			
مساهمي الشركة الأم			
(210,391)	(4,098,316)	(911,668)	(2,254,968)
الحصص غير المسيطرة			
(1,532,515)	(4,008,446)	(416,278)	(3,226,836)
(1,742,906)	(8,106,762)	(1,327,946)	(5,481,804)

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 13 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.





## شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)  
للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2018

التسعة أشهر المنتهية  
في 30 سبتمبر

2017	2018	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
(620,088)	(4,436,372)		<b>أنشطة التشغيل</b>
			خسارة الفترة
			تعديلات لـ:
3,300,020	2,980,811		استهلاك
198,000	198,000		مخصص صيانة عقارات مستأجرة
(181,467)	(263,881)		إيرادات فوائد
(28,421)	(10,544)		إيرادات استثمار
(2,445)	(17,229)		ربح بيع ممتلكات ومعدات
98,916	125,459		خسارة بيع عقار استثماري
(246,000)	2,292,445		تحميل (رد) مخصص انخفاض القيمة
10,731,422	12,571,740		تكاليف تمويل
1,839,998	(36,682)		حصة في نتائج شركات زميلة
-	(335,416)	5	ربح شراء حصة ملكية إضافية في شركة زميلة بأسعار مخفضة
95,205	(8,168)		(ربح) خسارة تحويل عملات أجنبية
223,704	151,653		مصروفات مكافأة نهاية الخدمة
<u>15,408,844</u>	<u>13,211,816</u>		
			<b>التغيرات في موجودات ومطلوبات التشغيل:</b>
(6,664,068)	(16,454,073)		مديون ومدفوعات مقدماً وموجودات أخرى
(4,021,626)	(4,488,436)		عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة
(318,362)	5,804,431		دائنون ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
(72,558)	(99,587)		مكافأة نهاية الخدمة مدفوعة
<u>4,332,230</u>	<u>(2,025,849)</u>		<b>صافي النقد (المستخدم في) الناتج من أنشطة التشغيل</b>
			<b>أنشطة الاستثمار</b>
(543,631)	(482,800)		إضافات إلى عقارات مطورة
(35,845)	(188,594)		إضافات إلى أراضي مخصصة للتطوير
-	(481,200)		إضافات إلى موجودات غير ملموسة
-	(175,656)		إضافات إلى قرض إلى شركة زميلة
(58,872)	(224,614)		مدفوعات لعقارات قيد الإنشاء
1,420,393	963,763		متحصلات من بيع عقارات استثمارية
(5,371,856)	(5,369,591)		حيازة استثمار في شركة زميلة
1,396,651	-		المحصل من بيع استثمارات متاحة للبيع
(2,303,161)	(1,493,483)		شراء ممتلكات ومعدات
181,467	124,223		فوائد مستلمة
28,421	22,125		إيرادات توزيعات أرباح مستلمة
<u>(5,286,433)</u>	<u>(7,305,827)</u>		<b>صافي النقد المستخدم في أنشطة الاستثمار</b>
			<b>أنشطة التمويل</b>
50,073,492	35,845,676		متحصلات من قروض وسلف تحمل فائدة
(30,959,420)	(17,853,353)		سداد قروض وسلف تحمل فائدة
-	60,000,000	7	متحصلات من إصدار سندات
-	(60,000,000)	7	سداد سندات
(10,731,422)	(12,571,740)		تكاليف تمويل مدفوعة
(5,371,523)	-		توزيعات أرباح مدفوعة
<u>3,011,127</u>	<u>5,420,583</u>		<b>صافي النقد الناتج من أنشطة التمويل</b>
2,056,924	(3,911,093)		<b>صافي (النقص) الزيادة في النقد والنقد المعادل</b>
(237,966)	(405,649)		تعديلات تحويل عملات أجنبية
6,096,449	3,742,577		النقد والنقد المعادل في بداية الفترة
<u>7,915,407</u>	<u>(574,165)</u>	4	<b>النقد والنقد المعادل في نهاية الفترة</b>

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 13 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

1 - معلومات حول الشركة

إن شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") هي شركة مساهمة عامة تأسست في دولة الكويت بموجب مرسوم أميري صادر سنة 1973 وهي شركة مدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية. إن عنوان مكتب الشركة الأم المسجل هو صندوق بريد 2232 الصفاة، 13023 دولة الكويت.

تتمثل الأنشطة الرئيسية للشركة الأم وشركاتها التابعة ("المجموعة") فيما يلي:

- القيام بكافة الأعمال العقارية وعلى الأخص شراء وبيع وإيجار واستئجار الأراضي والمباني.
- إقامة المباني والمشروعات العقارية الخاصة والعامة وتنفيذها مباشرة أو بواسطة الغير وبيع العقارات نقداً أو بالتقسيط وإدارتها أو تأجيرها سواء في داخل الكويت أو خارجها.
- إنشاء وتشغيل الفنادق في الكويت وفي الخارج.
- إدارة عقارات الغير في الكويت وفي الخارج.

تم التصريح بإصدار المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2018 من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 1 نوفمبر 2018.

إن الشركة الأم هي شركة تابعة لشركة مشاريع الكويت القابضة ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم الكبرى")، وهي شركة مدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية.

قامت الجمعية العمومية السنوية للمساهمين المنعقدة بتاريخ 16 أبريل 2018 باعتماد البيانات المالية المجمعة المدققة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017 والاقتراح المقدم من مجلس إدارة الشركة الأم بشأن عدم توزيع أي توزيعات أرباح أو أسهم منحة (31 ديسمبر 2016: توزيع أرباح نقدية بنسبة 5% بمبلغ 5,371,523 دينار كويتي).

2 - أساس الأعداد

تم إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34 "التقارير المالية المرحلية".

إن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لا تتضمن كافة المعلومات والإفصاحات اللازمة لعرض البيانات المالية المجمعة الكاملة المعدة طبقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية ويجب الاطلاع عليها مقترنة بالبيانات المالية المجمعة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017. ترى الإدارة أنه تم إدراج كافة التعديلات التي تتكون من الاستحقاقات العادية المتكررة، والتي تعتبر ضرورية للعرض العادل ضمن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة. إن نتائج التشغيل للفترة المرحلية لا تعبر بالضرورة عن النتائج التي يمكن توقعها للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018.

التغيرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات

إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة مماثلة لتلك المستخدمة في إعداد أحدث البيانات المالية المدققة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017 باستثناء التغييرات في السياسات المحاسبية المذكورة أدناه نتيجة تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 "الأدوات المالية" ("المعيار الدولي للتقارير المالية 9") والمعيار الدولي للتقارير المالية 15 "الإيرادات الناتجة من العقود مع العملاء" ("المعيار الدولي للتقارير المالية 15") والتي يسري اعتباراً من 1 يناير 2018. تقوم المجموعة لأول مرة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 والمعيار الدولي للتقارير المالية 15 اللذين يتطلبان إعادة إدراج المعلومات المالية للفترة السابقة. وطبقاً لمتطلبات معيار المحاسبة الدولي 34، فيما يلي تفاصيل عن طبيعة وأثر هذه التغييرات:

لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل آخر تم إصداره ولكنه لم يسر بعد. لم يكن للتعديلات الأخرى على المعايير الدولية للتقارير المالية التي تسري للفترة المحاسبية السنوية التي تبدأ في 1 يناير 2018 أي تأثير مادي على السياسات المحاسبية أو المركز أو الأداء المالي للمجموعة.

المعيار الدولي للتقارير المالية 15 الإيرادات الناتجة من العقود مع العملاء

يحل هذا المعيار محل معيار المحاسبة الدولي 11 عقود الإنشاء ومعيار المحاسبة الدولي 18 الإيرادات والتفسيرات ذات الصلة، وهو يسري على كافة الإيرادات الناتجة من العقود مع العملاء ما لم تندرج هذه العقود ضمن نطاق المعايير الأخرى. ويقدم المعيار الجديد نموذجاً مكوناً من خمس خطوات للمحاسبة عن الإيرادات الناتجة من العقود مع العملاء. وبموجب المعيار الدولي للتقارير المالية 15، تتحقق الإيرادات بمبلغ يعكس المقابل الذي تتوقع المنشأة أن يكون لها أحقية فيه مقابل تحويل البضائع أو الخدمات إلى العميل.



2 - أساس الإعداد (تتمة)

التغيرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية 15 الإيرادات الناتجة من العقود مع العملاء (تتمة)

يتطلب المعيار من المجموعة اتخاذ الأحكام مع مراعاة كافة الحقائق والظروف ذات الصلة عند تطبيق كل خطوة من خطوات النموذج على العقود المبرمة مع عملائها. كما يحدد المعيار طريقة المحاسبة عن التكاليف التزايدية للحصول على العقد والتكاليف المتعلقة مباشرةً بالوفاء بشروط العقد.

قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 15 بواسطة طريقة التأثير المتراكم (دون أي أسباب عملية) مما أدى إلى التطبيق المبدئي لهذا المعيار المسجل في تاريخ التطبيق المبدئي (أي 1 يناير 2018). وعليه، لم يتم إعادة إدراج المعلومات المعروضة لسنة 2017 - أي تم عرضها كما سبق تسجيلها طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 18 ومعيار المحاسبة الدولي 11 والتفسيرات ذات الصلة. سيؤدي تطبيق هذا المعيار إلى تغيير في السياسات المحاسبية كما يتطلب أحكام وتقديرات جوهرية كما هو موضح أدناه:

تسجل المجموعة الإيرادات من عقود مع العملاء بناءً على نموذج من خمس مراحل وفقاً للموضح في المعيار الدولي للتقارير المالية 15:

المرحلة 1 تحديد العقد (العقود) مع العميل: يعرف العقد بأنه ترتيب بين طرفين أو أكثر يؤدي إلى حقوق والتزامات ملزمة ويحدد معايير لكل عقد يجب الوفاء بها.

المرحلة 2 تحديد التزامات الأداء في العقد: إن التزام الأداء هو وعد في عقد مع عميل بتقديم بضاعة أو خدمات إلى العميل

المرحلة 3 تحديد سعر المعاملة: إن سعر المعاملة هو قيمة المقابل الذي تتوقع المجموعة أن يكون لها الحق في الحصول عليه مقابل تحويل البضاعة أو تقديم الخدمة بناءً على الوعد إلى عميل، مع استبعاد المبالغ التي تم تحصيلها نيابة عن أطراف ذات علاقة.

المرحلة 4 توزيع سعر المعاملة على التزامات الأداء في العقد: بالنسبة للعقد الذي يتضمن واحد أو أكثر من التزامات الأداء، ستقوم المجموعة بتوزيع سعر المعاملة على كل التزام أداء بالمبلغ الذي يقابل المبلغ الذي تتوقع المجموعة أحيثها فيه لتغطية كل التزامات الأداء على حدة.

المرحلة 5 تحقق الإيرادات عندما (أو حين) تستوفي المنشأة التزام الأداء.

تستوفي المجموعة التزام الأداء وتقوم بتسجيل الإيرادات على مدى الفترة الزمنية عند استيفاء المعايير الآتية:

1. يقوم العميل باستلام واستهلاك المزايا المقدمة من خلال أداء المجموعة عندما تقوم المجموعة بالتنفيذ، أو
2. إن أداء المجموعة يؤدي إلى إنشاء أو تحسين أصل يسيطر عليه العميل عند إنشاء الأصل أو تحسينه، أو
3. إن أداء المجموعة لا يؤدي إلى إنشاء أصل له استخدام بديل من قبل المجموعة ويكون للشركة حق ملزم بالسداد مقابل الأعمال المنجزة حتى تاريخه.

فيما يتعلق بالتزامات الأداء، في حالة عدم استيفاء أي من الشروط الموضحة أعلاه، يتم تسجيل الأرقام في الفترة الزمنية التي تم الوفاء بالالتزام خلالها. عندما تستوفي المجموعة التزام الأداء من خلال تقديم البضاعة أو الخدمة المتعلقة بالوعد، فإنها تقوم بإنشاء أصل تعاقدية بناءً على قيمة المقابل المكتسب من خلال الأداء. وفي حالة تجاوز قيمة المقابل المستلم من العميل قيمة الإيرادات المحققة فإن ذلك يؤدي إلى إنشاء التزام تعاقدي.

الإحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية

فيما يلي الإحكام والتقديرات والافتراضات التي تم تغييرها نتيجة لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 15:

الوفاء بالتزامات الأداء

تقوم المجموعة بتقييم كل عقد لها مع العملاء لتحديد مدى الوفاء بالتزامات الأداء خلال الإطار الزمني أو في فترة زمنية معينة لغرض تحديد الطريقة المناسبة لتحقيق الإيرادات. انتهت المجموعة استناداً إلى اتفاقيات البيع والشراء المبرمة مع العملاء وأحكام القوانين والقواعد ذات الصلة، أن العقود التي تم توقيعها لتقديم موجودات عقارية إلى العميل، فإن المجموعة لا تقوم بإنشاء أصل لاستخدام بديل للمجموعة ويكون لها عادة حق ملزم بالسداد مقابل المعاملات التي تم تنفيذها حتى تاريخه. في هذه الظروف، تقوم المجموعة بتسجيل الإيرادات على مدى الإطار الزمني. وبخلاف ذلك، تسجل الإيرادات في فترة زمنية معينة.

2 - أساس الإعداد (تتمة)

التغيرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات (تتمة)  
المعيار الدولي للتقارير المالية 15 الإيرادات الناتجة من العقود مع العملاء (تتمة)  
الاحكام والتقديرية والافتراضات المحاسبية (تتمة)  
تحديد أسعار المعاملات

يجب على المجموعة تحديد سعر المعاملة بالنسبة لكل عقد مبرم مع العملاء. ولتخاذ هذه الاحكام، تقوم المجموعة بتقييم أثر أي مقابل متغير بالعقد تبعاً للخصومات أو الغرامات، ووجود أي بند تمويل جوهري في العقد وأي مقابل غير نقدي ضمن العقد.

ولتحديد أثر المقابل المتغير، تستخدم المجموعة طريقة "المبلغ المرجح" ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 15 إيرادات من عقود مع العملاء، حيث يحدد سعر المعاملة بالرجوع إلى المبلغ المرجح في نطاق القيمة المقابلة المحتملة.

تحويل السيطرة في العقود مع العملاء

إذا انتهت المجموعة إلى أنه تم الوفاء بالتزامات الأداء في نقطة زمنية معينة، تسجل الإيرادات عندما تنتقل السيطرة على الأصل موضوع العقد إلى العميل. وفي حالة عقود بيع الموجودات العقارية، يتم ذلك عادة عند تسليم الوحدة إلى العميل.

توزيع سعر المعاملة على التزامات الأداء في العقود مع العملاء

اخترت المجموعة تطبيق طريقة المدخلات لتوزيع سعر المعاملة على التزامات الاداء حيث يتم تحقق الإيرادات خلال الإطار الزمني المقرر. وتأخذ المجموعة في اعتبارها أن استخدام طريقة المدخلات - التي تتطلب تحقق الإيرادات على أساس جهود المجموعة في استيفاء التزام الأداء - تمثل أفضل مرجعية للإيرادات التي تحققت بالفعل. عند تطبيق طريقة المدخلات، تقوم المجموعة بتقدير تكلفة استكمال المشروعات لتحديد مبلغ الإيرادات الذي سيتم تسجيله. تتضمن هذه التقديرات تكلفة توفير البنية الأساسية والمطالبات المحتملة من قبل المقاولين التي سيتم تقييمها من قبل مستشار المشروع وتكلفة استيفاء الالتزامات التعاقدية الأخرى إلى العملاء.

إن التغيرات في السياسات المحاسبية والاحكام والتقديرية الموضحة أعلاه ليس لها أي تأثير مادي على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة.

المعيار الدولي للتقارير المالية 9 - الأدوات المالية

قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية اعتباراً من 1 يناير 2018. يحدد المعيار الدولي للتقارير المالية 9 متطلبات تحقق وقياس الموجودات المالية والمطلوبات المالية وانخفاض قيمة الموجودات المالية ومحاسبة التحوط. يحل هذا المعيار محل معيار المحاسبة الدولي 39 الأدوات المالية: التحقق والقياس.

فيما يلي عرض موجز للتغيرات الرئيسية على السياسات المحاسبية للمجموعة الناتجة عن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9:

تصنيف وقياس الموجودات المالية

لتحديد فئة تصنيف وقياس الموجودات المالية، يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية 9 تقييم كافة الموجودات المالية باستثناء أدوات حقوق الملكية والمشتقات استناداً إلى الجمع ما بين نموذج أعمال المنشأة المستخدم لإدارة الموجودات وخصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأدوات.

تقييم نموذج الأعمال

تحدد المجموعة نموذج أعمالها عند المستوى الذي يعكس على النحو الأفضل كيفية إدارتها لمجموعات الموجودات المالية لتحقيق الأغراض من الأعمال. أي ما إذا كان هدف المجموعة يقتصر فقط على تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية من الموجودات أم تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية والتدفقات النقدية الناتجة من بيع الموجودات معاً. في حالة عدم إمكانية تحقيق أي من الهدفين (على سبيل المثال أن يتم الاحتفاظ بالموجودات المالية لأغراض المتاجرة)، يتم تصنيف الموجودات المالية كجزء من نموذج أعمال "الغرض البيع". ولا يتم تقييم نموذج أعمال المجموعة على أساس كل أداة على حدة وإنما يتم تقييمه على مستوى أعلى للمحافظ المجمع ويستند إلى عوامل ملحوظة مثل:

- كيفية تقييم أداء نموذج الأعمال والموجودات المالية المحتفظ بها ضمن نموذج الأعمال ورفع التقارير حوله إلى موظفي الإدارة العليا للمنشأة؛
- المخاطر التي تؤثر على أداء نموذج الأعمال (والموجودات المالية المحتفظ بها ضمن نموذج الأعمال) وبالأخص كيفية إدارة تلك المخاطر؛
- كيفية مكافأة مديري الأعمال (على سبيل المثال، تحديد ما إذا كانت المكافآت سوف تستند إلى القيمة العادلة للموجودات المدارة أو التدفقات النقدية التعاقدية التي تم تحصيلها)؛

كما يعتبر معدل التكرار المتوقع للمبيعات وقيمتها وتوقيتها من الجوانب الهامة لتقييم المجموعة.



2 - أساس الإعداد (تتمة)

التغيرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية 9 - الأدوات المالية (تتمة)

تقييم نموذج الأعمال (تتمة)

يستند تقييم نموذج الأعمال إلى السيناريوهات المتوقعة بصورة معقولة دون أخذ نموذج "السيناريو الأسوأ" أو "السيناريو حالات الضغط" في الاعتبار. في حالة تحقيق التدفقات النقدية بعد التحقق المبدئي بطريقة تختلف عن التوقعات الأصلية للمجموعة، لن تغير المجموعة تصنيف الموجودات المالية المتبقية المحتفظ بها ضمن نموذج الأعمال، وفي المقابل ستقوم بإدراج هذه المعلومات عند تقييم الموجودات المالية المستحدثة أو المشتراة مؤخراً في الفترات اللاحقة.

اختبار مدفوعات المبلغ الأساسي والفائدة فقط

تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية للأدوات المالية تمثل مدفوعات المبلغ الأساسي والفائدة فقط ("اختبار مدفوعات المبلغ الأساسي والفائدة").

لأغراض هذا الاختبار، يُعرف "المبلغ الأساسي" بأنه القيمة العادلة للأصل المالي عند التحقق المبدئي وقد يتغير على مدى عمر الأصل المالي (على سبيل المثال، ما إذا كان هناك مدفوعات للمبلغ الأساسي أو إطفاء لعلاوة/خصم).

إن العوامل الأكثر الجوهرية للربح ضمن ترتيب الإقراض هي بصورة نموذجية المقابل المدفوع للقيمة الزمنية للأموال ومخاطر الائتمان. ولإجراء تقييم اختبار مدفوعات المبلغ الأساسي والفائدة فحسب، تستعين المجموعة بالأحكام وتضع في اعتبارها العوامل ذات الصلة مثل العملة المدرج بها الأصل المالي والفترة التي يتم عنها تحديد معدل الربح.

على النقيض، فإن الشروط التعاقدية التي تسمح بالتعرض لأكثر من المستوى الأدنى من الانكشاف للمخاطر أو التقلب في التدفقات النقدية التعاقدية غير المرتبطة بترتيب إقراض أساسي لا تتيح تدفقات نقدية تعاقدية تتمثل في مدفوعات المبلغ الأساسي والربح عن المبلغ القائم فقط. وفي مثل هذه الحالات، ينبغي أن يتم قياس الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

تقوم المجموعة بإعادة التصنيف فقط في حالة وقوع أي تغييرات في نموذج الأعمال المستخدم لإدارة تلك الموجودات. وتتم إعادة التصنيف اعتباراً من بداية فترة البيانات المالية التالية لحدوث التغيير. ومن المتوقع أن تكون مثل هذه التغييرات متكررة بدرجة كبيرة.

فئات قياس الموجودات والمطلوبات المالية

تم استبدال فئات قياس الموجودات المالية ضمن معيار المحاسبة الدولي 39 (بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والموجودات المالية المتاحة للبيع والمحتفظ بها حتى الاستحقاق والمدرجة بالتكلفة المطفأة) بالفئات التالية:

- أدوات الدين المدرجة بالتكلفة المطفأة
- أدوات الدين المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى مع إعادة إدراج الأرباح أو الخسائر إلى الأرباح أو الخسائر عند عدم التحقق
- أدوات حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى دون إعادة إدراج الأرباح أو الخسائر إلى الأرباح أو الخسائر عند عدم التحقق
- الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

تستمر المحاسبة عن المطلوبات المالية دون تغيير إلى حد كبير وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39، باستثناء معاملة الأرباح أو الخسائر الناتجة من مخاطر الائتمان التي تتعرض لها المنشأة فيما يتعلق بالمطلوبات المصنفة كمدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. يتم عرض هذه الحركات في الإيرادات الشاملة الأخرى دون إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع.

وطبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9، لم يعد يتم الفصل بين المشتقات المتضمنة والأصل المالي الرئيسي. بدلاً من ذلك، يتم تصنيف الموجودات المالية استناداً إلى نموذج الأعمال وشروطه التعاقدية. لم يطرأ أي تغيير على طريقة المحاسبة عن المشتقات المتضمنة في المطلوبات المالية والعقود الرئيسية غير المالية.

2 - أساس الإعداد (تتمة)

التغيرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات (تتمة)  
المعيار الدولي للتقارير المالية 9 - الأدوات المالية (تتمة)  
فئات قياس الموجودات والمطلوبات المالية (تتمة)  
أدوات الدين المدرجة بالتكلفة المطفأة

التصنيف

يتم قياس الأصل المالي وفقاً للتكلفة المطفأة في حالة استيفاء كلا الشرطين التاليين وعدم تصنيفه كمدرج بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:

- أن يتم الاحتفاظ بالأصل ضمن "نموذج أعمال" الغرض منه الاحتفاظ بالموجودات لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية؛
- أن تؤدي الشروط التعاقدية للأصل المالي في تواريخ محددة إلى تدفقات نقدية تتمثل في مدفوعات للمبالغ الأساسية والربح فحسب للمبلغ الأساسي القائم.

يتم تصنيف الأرصدة لدى البنوك والودائع قصيرة الأجل والقروض إلى شركة زميلة والموجودات الأخرى كأدوات دين وفقاً للتكلفة المطفأة.

القياس اللاحق

إن أدوات الدين المقاسة وفقاً للتكلفة المطفأة يتم قياسها لاحقاً وفقاً للتكلفة المطفأة بواسطة طريقة الفائدة الفعلية معدلة بما يعكس خسائر الانخفاض في القيمة، إن وجدت.

أدوات الدين المدرجة وفقاً للقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى

التصنيف

يتم إدراج الاستثمار في الدين وفقاً للقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة عند استيفاء كلا الشرطين التاليين:

- أن يتم الاحتفاظ بالأداة ضمن نموذج أعماله يتحقق هدفه من خلال تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وبيع الموجودات المالية؛
- أن تؤدي الشروط التعاقدية للأصل المالي في تواريخ محددة إلى تدفقات نقدية تتمثل في مدفوعات للمبالغ الأساسية والفائدة فحسب للمبلغ الأساسي القائم.

القياس اللاحق

سيتم قياس أدوات الدين المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى لاحقاً وفقاً للقيمة العادلة. يتم احتساب إيرادات الفوائد بواسطة طريقة الفائدة الفعلية ويتم تسجيل أرباح وخسائر تحويل العملات الأجنبية في بيان الدخل المجمع. ويتم تسجيل التغيرات في القيمة العادلة التي لا تشكل جزءاً من علاقة تحوط فعالة في الإيرادات الشاملة الأخرى ويتم عرضها ضمن التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة كجزء من حقوق الملكية حتى يتم عدم تحقق أو إعادة تصنيف الأصل. وعند عدم تحقق الأصل المالي، يتم إعادة تصنيف الأرباح أو الخسائر المتراكمة المسجلة سابقاً ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى من حقوق الملكية إلى بيان الدخل المجمع.

أدوات حقوق الملكية المدرجة وفقاً للقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى

عند التحقق المبدئي، قد تختار المجموعة تصنيف بعض الاستثمارات في الأسهم على نحو غير قابل للإلغاء كأدوات حقوق ملكية وفقاً للقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى عندما تستوفي تعريف حقوق الملكية طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 32 الأدوات المالية: العرض ولا يتم الاحتفاظ بها لغرض المتاجرة. يتم تحديد مثل هذا التصنيف على أساس كل أداة على حدة.

لا يتم أبداً إعادة إدراج الأرباح والخسائر الناتجة من أدوات حقوق الملكية إلى بيان الدخل. يتم تسجيل توزيعات الأرباح في بيان الدخل عندما يثبت الحق في استلام الدفعات باستثناء أن تستفيد المجموعة من مثل هذه المتحصلات كأن يتم استرداد جزء من تكلفة الأداة وفي تلك الحالة يتم تسجيل الأرباح ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى. ولا تخضع أدوات حقوق الملكية وفقاً للقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى لتقييم انخفاض القيمة.

عند البيع، يتم إعادة تصنيف الأرباح أو الخسائر المتراكمة من احتياطي القيمة العادلة إلى الأرباح المرحلة في بيان التغيرات في حقوق الملكية. يتم إدراج الاستثمارات في الأسهم المصنفة كمدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع.



2 - أساس الإعداد (تتمة)

التغيرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات (تتمة)  
المعيار الدولي للتقارير المالية 9 - الأدوات المالية (تتمة)  
القياس اللاحق (تتمة)

الأصل المالي المدرج بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

تقوم المجموعة بتصنيف الموجودات المالية كدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر عند شرائها أو إصدارها بصورة رئيسية لغرض تحقيق أرباح قصيرة الأجل من خلال أنشطة المتاجرة أو عندما تشكل جزءاً من محفظة أدوات مالية مدارة، في حالة توافر دليل على وجود نمط حديث لتحقيق الأرباح قصيرة الأجل. يتم تسجيل وقياس الموجودات المحتفظ بها لغرض المتاجرة في بيان المركز المالي وفقاً للقيمة العادلة. إضافة إلى ذلك وعند التحقق المبدئي، قد تقوم المجموعة على نحو غير قابل للإلغاء بتصنيف الأصل المالي الذي يستوفي متطلبات القياس وفقاً للتكلفة المضافة أو القيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى كأصل مالي مدرج بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر إذا كان ذلك من شأنه أن يستبعد أو يحد بصورة ملحوظة من أي فروق محاسبية قد تنشأ.

يتم تسجيل التغيرات في القيمة العادلة وإيرادات الفوائد وتوزيعات الأرباح في بيان الدخل المجمع طبقاً لشروط العقد أو عندما يثبت الحق في استلام الدفعات.

إعادة تصنيف الموجودات المالية

إن المجموعة لا تعيد تصنيف موجوداتها المالية لاحقاً للتحقق المبدئي إلا في الظروف الاستثنائية التي تقوم فيها المجموعة بشراء أو بيع أو إنهاء أحد خطوط الأعمال.

المطلوبات المالية

تستمر المحاسبة عن المطلوبات المالية دون تغيير إلى حد كبير وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39، باستثناء معاملة الأرباح أو الخسائر الناتجة من مخاطر الائتمان التي تتعرض لها المجموعة فيما يتعلق بالمطلوبات المصنفة كدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. يتم عرض هذه الحركات في الإيرادات الشاملة الأخرى دون إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع.

انخفاض القيمة

لقد أدى تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 إلى تغيير جوهري في طريقة محاسبة المجموعة عن خسائر انخفاض القيمة للموجودات المالية عن طريق استبدال منهج الخسائر المتكيدة ضمن معيار المحاسبة الدولي 39 بنموذج "خسائر الائتمان المتوقعة". يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية 9 من المجموعة تسجيل مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة لكافة الموجودات المالية للدين غير المحتفظ بها وفقاً للقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. ولقد طبقت المجموعة المنهج المبسط الوارد بالمعيار واحتسبت خسائر الائتمان المتوقعة استناداً إلى خسائر الائتمان المتوقعة على مدار عمر الأداة. ووضعت المجموعة مصفوفة مخصصات تستند إلى خبرة المجموعة التاريخية بخسائر الائتمان التاريخية والمعدلة لكي تعكس العوامل المستقبلية المرتبطة بالموجودات المالية والبيئة الاقتصادية.

تستند خسائر الائتمان المتوقعة إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة طبقاً للعقد وكافة التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها. ويتم بعد ذلك خصم العجز بنسبة تقريبية إلى معدل الفائدة الفعلي الأصلي.

وتعامل المجموعة الأصل المالي كأصل مقترن بحالات تعثر في حالة التأخر في سداد المدفوعات التعاقدية لمدة 90 يوماً. ومع ذلك، قد تعتبر المجموعة الأصل المالي كأصل متعثر في بعض الحالات، وذلك في حالة أن تشير المعلومات الداخلية أو الخارجية إلى عدم احتمالية استلام المجموعة للمبالغ التعاقدية القائمة بالكامل قبل مراعاة أي تعزيزات ائتمانية محتفظ بها من قبل المجموعة.

محاسبة التحوط

أبقت متطلبات محاسبة التحوط العامة الواردة ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 9 على الأنواع التسعة لأليات محاسبة التحوط الواردة ضمن معيار المحاسبة الدولي 39. ومع ذلك، هناك قدر أكبر من المرونة ارتبط بأنواع المعاملات المؤهلة لمحاسبة التحوط وخصوصاً فيما يتعلق بتوسيع نطاق أنواع الأدوات المؤهلة كأدوات تحوط وأنواع بنود المخاطر للبنود غير المالية المؤهلة لمحاسبة التحوط. إضافة إلى ذلك، أدخلت التغييرات على اختبار الفعالية وتم استبداله بمبدأ "العلاقة الاقتصادية". ولم يعد مطلوباً إجراء تقييم فعالية التحوط بأثر رجعي.

ليس لدى المجموعة أية علاقات تحوط وبالتالي ليس هناك أي تأثير لمحاسبة التحوط.



## شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)  
كما في 30 سبتمبر 2018

### 2 - أساس الإعداد (تتمة)

التغيرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية 9 - الأدوات المالية (تتمة)

الانتقال إلى تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9

تم تطبيق التغييرات في السياسات المحاسبية والنتيجة عن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 اعتباراً من 1 يناير 2018 كما هو مبين أدناه:

(أ) أعيد إدراج الفترات المقارنة. وتم تسجيل الفروق في القيم الدفترية للموجودات المالية والمطلوبات المالية والنتيجة عن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 ضمن الأرباح المرحلة والاحتياطيات كما في 1 يناير 2018. وبالتالي، لا تعكس المعلومات المعروضة لسنة 2017 متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية 9 وبذلك هي ليست قابلة للمقارنة بالمعلومات المعروضة لسنة 2017 طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9.

(ب) تم إجراء عمليات التقييم التالية على أساس المعلومات والظروف القائمة في تاريخ التطبيق المبدي.

- تحديد نموذج الأعمال الذي يتم الاحتفاظ بالأصل المالي من خلاله.
- التصنيف وإلغاء التصنيفات السابقة لبعض الموجودات المالية والمطلوبات المالية كمقاسة وفقاً للقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.
- تصنيف بعض الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية غير المحتفظ بها لغرض المتاجرة كدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى.

أثر تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9

تصنيف الموجودات المالية والمطلوبات المالية في تاريخ التطبيق المبدي للمعيار الدولي للتقارير المالية 9

يوضح الجدول التالي مطابقة فئات التصنيف الأصلية والقيمة الدفترية طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39 وفئات التصنيف الجديدة طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 للموجودات والمطلوبات المالية لدى المجموعة كما في 1 يناير 2018.

القيمة الجديدة الدفترية طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 دينار كويتي	تعديلات الانتقال لتطبيق المعيار لدينار كويتي	القيمة الأصلية الدفترية طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39 دينار كويتي	التصنيف الجديد طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9	التصنيف الأصلي طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39	القيمة الجديدة الدفترية طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 دينار كويتي
16,527,864	-	16,527,864	التكلفة المطفأة	قروض ومديون	أرصدة لدى البنوك وودائع قصيرة الأجل
56,149,965	(1,635,764)	57,785,729	التكلفة المطفأة	قروض ومديون	مديون
4,602,171	(1,175,855)	5,778,026	أدوات حقوق ملكية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى	موجودات مالية متاحة للبيع	موجودات مالية متاحة للبيع - أسهم
-	(8,674,550)	8,674,550	التكلفة المطفأة	موجودات مالية متاحة للبيع	موجودات مالية متاحة للبيع - أوراق دين مالية
8,674,550	8,674,550	-	التكلفة المطفأة	-	قرض إلى شركة زميلة
<b>85,954,550</b>	<b>(2,811,619)</b>	<b>88,766,169</b>			

إن التعديلات الأخرى على المعاملات تتضمن حصة في خسائر الائتمان المتوقعة على القروض والسلف المدرجة كاستثمار في شركات زميلة بمبلغ 358,161 دينار كويتي.

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)  
كما في 30 سبتمبر 2018

2 - أساس الإعداد (تتمة)

التغيرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية 9 - الأدوات المالية (تتمة)

أثر تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 (تتمة)

تصنيف الموجودات المالية والمطلوبات المالية في تاريخ التطبيق المبدئي للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 (تتمة)

فيما يلي أثر هذا التغيير في السياسة المحاسبية كما في 1 يناير 2018:

التغيرات المترجمة في القيمة العادلة دينار كويتي	أرباح مرحلة دينار كويتي	
79,553	57,485,872	الرصيد الختامي طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39 (31 ديسمبر 2017)
(1,175,855)	-	الأثر على إعادة التصنيف وإعادة القياس: تعديل القيمة العادلة للاستثمارات في أسهم المدرجة سابقاً بالتكلفة ناقصاً الانخفاض في القيمة
-	(1,635,764)	خسائر الائتمان المتوقعة للمدينين
-	(358,161)	حصة في خسائر الائتمان المتوقعة من استثمار في شركات زميلة
(1,175,855)	(1,993,925)	
(1,096,302)	55,491,947	الرصيد الافتتاحي طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 في تاريخ التطبيق المبدئي في 1 يناير 2018

3 - مدينون ومدفوعات مقدما وموجودات أخرى

30 سبتمبر 2017 دينار كويتي	31 ديسمبر 2017 دينار كويتي	30 سبتمبر 2018 دينار كويتي	
35,622,958	40,078,555	52,000,410	مدينون
1,040,696	1,292,026	955,917	إيرادات تأجير وضيافة مستحقة
8,960,891	13,670,169	15,838,070	المستحق من أطراف ذات علاقة (إيضاح 10)
771,901	570,161	1,192,288	مدفوعات مقدما
1,635,336	4,310,131	5,275,646	أرصدة مدينة أخرى
48,031,782	59,921,042	75,262,331	
(2,051,855)	(2,135,313)	(4,339,973)	مخصص انخفاض القيمة
45,979,927	57,785,729	70,922,358	

كما في 30 سبتمبر 2018، انخفضت قيمة إيرادات التأجير المستحقة والأرصدة المدينة الأخرى بقيمة اسمية تبلغ 4,339,973 دينار كويتي (31 ديسمبر 2017: 2,135,313 دينار كويتي، و30 سبتمبر 2017: 2,051,855 دينار كويتي) وتم احتساب مخصص لها بالكامل.

## شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)  
كما في 30 سبتمبر 2018

### 4 - النقد والنقد المعادل

(مدققة)		
30 سبتمبر 2017 دينار كويتي	31 ديسمبر 2017 دينار كويتي	30 سبتمبر 2018 دينار كويتي
5,408,029	7,138,368	10,181,767
11,688,543	9,389,496	4,188,199
17,096,572	16,527,864	14,369,966
(9,181,165)	(12,785,287)	(14,944,131)
7,915,407	3,742,577	(574,165)

نقد لدى البنوك وفي الصندوق  
ودائع قصيرة الأجل (من يوم إلى ثلاثة أشهر)

نقد وودائع قصيرة الأجل  
ناقصاً: حساب مكشوف لدى البنك (مدرج ضمن قروض وسلف  
تحمل فوائد)

النقد والنقد المعادل لغرض بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف  
المجمع

تم إيداع الودائع قصيرة الأجل لفترات متباينة تتراوح من يوم واحد الى ثلاثة أشهر وتحقق فائدة وفقاً لمعدلات الودائع قصيرة الأجل ذات الصلة.

إن النقد والودائع قصيرة الأجل بمبلغ 2,070,483 دينار كويتي (31 ديسمبر 2017: 4,184,972 دينار كويتي، و30 سبتمبر 2017: 2,744,492 دينار كويتي) مودعة لدى أطراف ذات علاقة (إيضاح 10).

### 5 - استثمار في شركات زميلة

(أ) قامت المجموعة في 2 أغسطس 2018 بإبرام اتفاقية شراء أسهم ("الاتفاقية") مع شركة العبدلي للاستثمار والتطوير ش.م.خ. مقابل بيع حصة ملكيتها بنسبة 40% في الشركة الزميلة شركة العبدلي بوليفارد ش.م.خ. واقتناء حصة ملكية بنسبة 40% في شركة مول العبدلي. لم يتم استكمال عملية البيع واقتناء في تاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة وتخضع للشروط السابقة للاتفاقية.

(ب) قامت المجموعة خلال الفترة الحالية بشراء حصة ملكية إضافية بنسبة 0.90% في الشركة الزميلة شركة أبراج المتحدة القابضة ش.م.ك. (مقفلة) لقاء مقابل بمبلغ 240,830 دينار كويتي من طرف ذي علاقة (إيضاح 10). وبالتالي، قامت المجموعة بتسجيل الشراء بأسعار مخفضة للاستثمار الإضافي في شركة زميلة في بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع بمبلغ 335,416 دينار كويتي والذي يمثل زيادة حصة المجموعة في صافي القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات الخاصة بالشركة الزميلة عن تكلفة الاستثمار.

(ج) قامت شركة مينا هومز العقارية ش.م.ك. (مقفلة) ("مينا هومز")، وهي شركة زميلة، خلال الفترة الحالية بزيادة رأسمالها من خلال تحويل القرض الخاص بالمساهمين. وبالتالي، قامت المجموعة بإعادة تصنيف قرضها إلى مينا هومز والمصنف مسبقاً كـ "مدينين ومدفوعات مقدماً وموجودات أخرى" بمبلغ 4,677,188 دينار كويتي إلى استثمار في شركات زميلة.

### 6 - أسهم خزينة

(مدققة)		
30 سبتمبر 2017	31 ديسمبر 2017	30 سبتمبر 2018
113,669,873	113,669,873	113,669,873
9.568%	9.568%	9.568%
10,684,968	9,093,590	7,274,872
14,478,743	14,478,743	14,478,743

عدد أسهم الخزينة  
النسبة المئوية للأسهم المصدرة  
القيمة السوقية بالدينار الكويتي  
التكلفة بالدينار الكويتي



## شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

كما في 30 سبتمبر 2018

### 7 - سندات

في 19 ابريل 2018، أصدرت المجموعة سندات بمبلغ 60,000,000 دينار كويتي تتألف من سندات بمبلغ 32,150,000 دينار كويتي بمعدل فائدة ثابت بنسبة 5.75% تستحق في 19 ابريل 2023، وسندات بمبلغ 27,850,000 دينار كويتي بمعدل فائدة متغير بنسبة 2.50% زائداً معدل الخصم الصادر من بنك الكويت المركزي وتستحق في 19 ابريل 2023.

خلال الفترة، قامت المجموعة بسداد سندات المستحقة في 24 يونيو 2018 بمبلغ 60,000,000 دينار كويتي، وتتكون من سندات بمبلغ 36,450,000 دينار كويتي بمعدل فائدة ثابت بنسبة 5.75% وسندات بمبلغ 23,550,000 دينار كويتي بمعدل فائدة متغير بنسبة 3.25% فوق معدل الخصم الصادر من بنك الكويت المركزي.

### 8 - الضرائب

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		
2017	2018	2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
-	-	(8,237)	-	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
3,532	-	(33,978)	-	ضريبة دعم العمالة الوطنية
-	-	(15,004)	-	الزكاة
				ضرائب على الشركات التابعة الأجنبية
21,376	21,555	960	20,890	ضرائب حالية
(396,237)	294,952	68,489	94,077	مصروف ضريبة مؤجلة
<u>(371,329)</u>	<u>316,507</u>	<u>12,230</u>	<u>114,967</u>	المصروفات (رد)

### 9 - (خسارة) ربحية السهم الأساسية والمخفضة

يتم احتساب (خسارة) ربحية السهم الأساسية بقسمة (خسارة) ربح الفترة الخاص بمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة ناقصاً أسهم الخزينة.

يتم احتساب (خسارة) ربحية السهم المخفضة بقسمة (خسارة) ربح الفترة الخاص بمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة زائداً المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي سيتم إصدارها عند تحويل كافة خيارات شراء الأسهم للموظفين. كان لدى الشركة الأم خيارات شراء أسهم للموظفين قائمة تم إصدارها بموجب برنامج خيارات شراء الأسهم للموظفين، والتي ليس لها تأثير مخفف على (خسارة) ربحية السهم.

#### الأساسية والمخفضة

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		
2017	2018	2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
				الربحية:
				(خسارة) ربح الفترة الخاص بمساهمي
				الشركة الأم
284,606	(3,293,340)	(1,155,037)	(1,597,131)	
أسهم	أسهم	أسهم	أسهم	
				عدد الأسهم القائمة:
1,187,974,420	1,187,974,420	1,187,974,420	1,187,974,420	المتوسط المرجح لعدد الأسهم المدفوعة
(113,669,873)	(113,669,873)	(113,669,873)	(113,669,873)	المتوسط المرجح لعدد أسهم الخزينة
				المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة لربحية
1,074,304,547	1,074,304,547	1,074,304,547	1,074,304,547	السهم الأساسية والمخفضة
				(خسارة) ربحية السهم الأساسية والمخفضة
				الخاصة بمساهمي الشركة الأم (فلس)
0.26	(3.07)	(1.08)	(1.49)	

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ج. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرجعية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

كما في 30 سبتمبر 2018

10- معاملات مع أطراف ذات علاقة

تشغل هذه المعاملات تلك المعاملات القائمة مع أطراف ذات علاقة أي الشركة الأم الكبرى والمساهمين الرئيسيين وأعضاء مجلس الإدارة العليا للمجموعة والشركات التي يملكونها. يتم الموافقة على سياسات تسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة الشركة الأم. إن الأرصدة والمعاملات مع أطراف ذات علاقة هي كما يلي:

30 سبتمبر 2017	31 ديسمبر 2017	30 سبتمبر 2018	أطراف أخرى ذات علاقة	الشركة الأم الكبرى
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
2,744,492	4,184,972	2,070,483	2,070,483	-
8,960,891	13,670,169	15,838,070	15,651,398	186,672
-	-	9,150,329	9,150,329	-
-	-	2,402,512	2,402,512	-
12,728,869	13,020,104	-	-	-
152,910	782,016	245,176	234,826	10,350
21,876,147	10,504,203	43,500,143	43,500,143	-
-	-	240,830	240,830	-
التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر				
2017	2018	أطراف أخرى ذات علاقة	أطراف أخرى ذات علاقة	الشركة الأم الكبرى
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
1,800	1,800	1,800	1,800	-
869,987	874,856	874,856	874,856	-
115,455	1,065,282	1,065,282	1,065,282	-
13,495	-	-	-	-
262,219	235,887	235,887	235,887	-
100,948	238,871	238,871	238,871	-
1,094,175	500,588	500,588	500,588	-
-	335,416	335,416	335,416	-

بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع

تقد ودائع قصيرة الأجل (إيضاح 4)  
مدينون ومدفوعات مقبلاً وموجودات أخرى  
(إيضاح 3)  
قرض إلى شركة زميلة  
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى  
موجودات مالية متاحة للبيع  
دائون ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى  
قروض وسلف تحمل فوائد  
شراء حصة ملكية إضافية في شركة زميلة (إيضاح 5)

بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع

محمل إيرادات التأجير  
إيرادات مقاولات وخدمات  
إيرادات تشغيل أخرى  
إيرادات استثمار  
مصروفات عمومية وإدارية  
إيرادات فوائد  
تكاليف تمويل  
ربح شراء حصة ملكية إضافية في شركة زميلة بأسعار مخفضة (إيضاح 5)



شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)  
كما في 30 سبتمبر 2018

10- معاملات مع أطراف ذات علاقة (تتمة)

مكافآت موظفي الإدارة العليا

التسعة أشهر المنتهية في  
30 سبتمبر

2017	2018
دينار كويتي	دينار كويتي
499,957	537,746
58,528	72,176
<u>558,485</u>	<u>609,922</u>

رواتب ومزايا قصيرة الأجل للموظفين  
مكافأة نهاية الخدمة

11- معلومات القطاعات

تراقب الإدارة نتائج تشغيل القطاعات لديها بصورة منفصلة بغرض اتخاذ قرارات بشأن توزيع الموارد وتقييم الأداء. يتم تقييم أداء القطاع استناداً إلى أرباح أو خسائر التشغيل كما هو موضح في الجدول أدناه.

تتضمن نتائج القطاع الإيرادات والمصروفات المتعلقة بشكل مباشر بالقطاع.

لدى المجموعة القطاعات التشغيل الآتية القابلة لرفع التقارير عنها:

- عمليات التأجير: يتضمن تأجير العقارات.
- أنشطة عمليات الفنادق: يتضمن خدمات الضيافة المقدمة من قبل فندق مارينا وفندق فيرمونت وفندق بحمدون وفندق صلالة.
- تجارة العقارات: يتضمن شراء وإعادة بيع العقارات.
- المقاولات والخدمات: يتضمن إدارة عقارات أطراف أخرى.
- تطوير عقارات: يتضمن ما يتعلق بتطوير العقارات.

يعرض الجدول التالي معلومات حول الإيرادات والأرباح المتعلقة بقطاعات التشغيل بالمجموعة:

المجموع	تطوير العقارات	مقاولات وخدمات	تجارة العقارات	عمليات الضيافة	عمليات التأجير	التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2018
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
67,451,657	-	35,677,972	-	13,192,661	18,581,024	إيرادات القطاع
9,933,833	758,077	1,177,480	-	1,796,063	6,202,213	نتائج القطاع
<u>(14,370,205)</u>						مصروفات غير موزعة
<u>(4,436,372)</u>						خسارة الفترة
484,580,195	91,758,787	43,716,904	63,332,174	75,089,048	210,683,282	في 30 سبتمبر 2018
137,211,340						موجودات القطاع
<u>621,791,535</u>						موجودات غير موزعة
272,815,441	20,254,017	35,917,914	5,896,292	15,659,307	195,087,911	إجمالي الموجودات
129,117,654						مطلوبات القطاع
<u>401,933,095</u>						مطلوبات غير موزعة
						اجمالي المطلوبات

## شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

كما في 30 سبتمبر 2018

### 11 - معلومات القطاعات (تتمة)

المجموع	تطوير العقارات	مقاولات وخدمات	تجارة العقارات	عمليات الضيافة	عمليات التأجير	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
64,514,038	-	33,632,266	-	12,535,192	18,346,580	التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2017 إيرادات القطاع
8,797,139 (9,417,227)	(383,021)	1,813,884	-	956,671	6,409,605	نتائج القطاع مصروفات غير موزعة
(620,088)						خسارة الفترة
526,474,464 57,525,904	81,095,517	31,381,675	57,744,260	76,580,160	279,672,852	في 30 سبتمبر 2017 موجودات القطاع موجودات غير موزعة
584,000,368						إجمالي الموجودات
223,478,423 129,095,282	19,308,044	13,744,236	8,829,726	14,354,989	167,241,428	مطلوبات القطاع مطلوبات غير موزعة
352,573,705						اجمالي المطلوبات

### 12 - التزامات رأسمالية ومطلوبات محتملة

#### الالتزامات رأسمالية

يوجد لدى المجموعة التزامات رأسمالية تتعلق بما يلي:

- أبرمت المجموعة عقود إنشاءات مع أطراف أخرى وبالتالي التزمت بانفاق رأسمالي مستقبلي فيما يتعلق بعقار استثماري قيد الإنشاء بمبلغ 2,762,938 دينار كويتي (31 ديسمبر 2017: 3,754,344 دينار كويتي و30 سبتمبر 2017: 8,603,369 دينار كويتي) وفيما يتعلق بعقار محتفظ به للمتاجرة بمبلغ 4,202,596 دينار كويتي (31 ديسمبر 2017: 8,194,767 دينار كويتي و30 سبتمبر 2017: 2,704,556 دينار كويتي).

#### مطلوبات محتملة

- في 30 سبتمبر 2018، كان لدى المجموعة مطلوبات محتملة فيما يتعلق بكفالات بنكية وكفالات وأمور أخرى ناتجة ضمن سياق الأعمال الطبيعي بمبلغ 15,057,029 دينار كويتي (31 ديسمبر 2017: 13,512,926 دينار كويتي و30 سبتمبر 2017: 13,449,715 دينار كويتي) ولا يتوقع أن تنتج عنها التزامات مادية.
- قامت المجموعة بتاريخ 16 أبريل 2014 بإبرام اتفاقية مع عائلة الأغا ("المشتري") تنص على بيع بعض الأسهم في شركة تابعة وهي شركة منازل المتحدة للاستثمار العقارية (ش.م.م.) ("منازل"). ولكن لم يتم سداد أي مقابل من قبل المشتري بموجب هذه الاتفاقية. وبالتالي لم تلتزم المجموعة بتلك الاتفاقية.

لاحقاً، تم رفع عدة دعاوى قضائية ضد المجموعة والمساهمين الآخرين لدى منازل فيما يتعلق بتلك المنازعة للمطالبة بحقوقهم في أسهم شركة منازل. وخلال السنوات السابقة، كانت الأحكام الصادرة عن محاكم أول درجة لصالح المجموعة والمساهمين الآخرين لمنازل. ولكن خلال السنة السابقة والفترة الحالية، تم إلغاء الأحكام الصادرة عن محاكم أول درجة من قبل محكمة التمييز بشأن حصة ملكية المجموعة بنسبة 71.3% في شركة منازل.

12 - التزامات رأسمالية ومطلوبات محتملة (تتمة)

مطلوبات محتملة (تتمة)

ولكن وفقاً للمستشار القانوني لدى المجموعة، فإن الحكم بالبطلان ومدى صحة ونفاذ عقود البيع الصادر عن محكمة التمييز يتعارض مع الأحكام السابقة الصادرة عن محكمة الاستئناف نفسها في قضايا مماثلة. علاوة على ذلك، قد يتم إعادة النظر في الحكم الذي يشمل الأحكام النهائية حيث أن المجموعة ترى وجود أدلة كافية على تزيف الوثائق التي تم تقديمها من جانب الطرف المقابل، وبالتالي يرى المستشار القانوني أنه سوف يتم الحكم ببطلان الأحكام الصادرة عن محكمة التمييز.

وعلى الرغم من ذلك، قامت الإدارة أعلاه بتسجيل خسارة مؤقتة بمبلغ 1,982,349 دينار كويتي كما في 30 سبتمبر 2018 والمتعلق بخسارة محتملة في حصة الملكية في شركة منازل (31 ديسمبر 2017: 1,135,924 دينار كويتي، و 30 سبتمبر 2017: لا شيء). ويرى المستشار القانوني للمجموعة أنه لن يكون لهذا الأمر تأثير مادي عكسي على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة المرفقة.

فضلا عن ذلك، ووفقاً للمستشار القانوني للمجموعة، بالرغم من خسارة جزء جوهري من حصة الملكية في شركة منازل، تستمر سيطرة المجموعة على شركة منازل حيث لم يتم بعد نقلها إلى المشتري.

● لدى المجموعة موجودات تم استهلاكها بالكامل كما في 30 سبتمبر 2018 (31 ديسمبر 2017: لا شيء، و 30 سبتمبر 2017: لا شيء) ما يمثل مشروعات بنظام البوت (BOT) لإنشاء بعض العقارات ("عقارات"). تم بناء هذه العقارات على قطع أرض مستأجرة من وزارة المالية لمدة مبدئية 25 سنة وتم مد فترة الإيجار إلى 10 سنوات إضافية. بناء على انتهاء مدة الإيجار القابلة للتجديد، لم تقم وزارة المالية بمد فترات الإيجار وقامت برفع دعوى قضائية ضد المجموعة لإخلاء العقارات ودفع إيجار إضافي. قامت المجموعة برفع دعاوى قضائية مضادة على وزارة المالية لتجديد فترة الإيجار. طبقاً للمستشار القانوني، يحق للمجموعة تجديد فترة الإيجار بناء على الشروط الأصلية للعقد المبرمة مع وزارة المالية. مازالت الإدارة تتولى إدارة عمليات العقارات نظراً لاستمرار نظر القضايا أمام محكمة التمييز. أوضح المستشار القانوني إحقية المجموعة في الحصول على الإيرادات الناتجة من العقارات حتى يصدر الحكم النهائي ويتم تفعيل نقل الملكية. وبناء عليه، تم تسجيل الإيرادات من العقارات وتكاليف التشغيل المتعلقة بها من قبل المجموعة في بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع بمبلغ 2,094,314 دينار كويتي (30 سبتمبر 2017: 2,119,760 دينار كويتي) و 1,500,600 دينار كويتي (30 سبتمبر 2017: 1,460,052 دينار كويتي) على التوالي.

13 - القيمة العادلة للأدوات المالية

يتم تعريف القيمة العادلة على أنها السعر الذي سيتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. إن تعريف القيمة العادلة هو افتراض أن المجموعة تعمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية دون وجود أي نية أو حاجة إلى التصفية أو تخفيض نطاق أعمالها بصورة جوهريّة أو إتمام معاملة وفقاً لشروط محففة.

تتكون الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية.

فيما يلي المنهجيات والافتراضات المستخدمة في تحديد القيمة العادلة للأدوات المالية:

تحدد القيمة العادلة للأدوات المالية المتداولة في أسواق نشطة بالرجوع إلى الأسعار المعلنة في السوق أو أسعار الشراء للمتداولين (سعر الشراء للمراكز المدينة وسعر الطلب للمراكز الدائنة)، بدون أي خصم لتكاليف المعاملة.

بالنسبة للأدوات المالية غير المتداولة في أسواق نشطة، تتحدد القيمة العادلة باستخدام أساليب التقييم. تتضمن هذه الأساليب استخدام معاملات حديثة في السوق بشروط تجارية بحتة أو الرجوع إلى القيمة العادلة الحالية لأداة أخرى مماثلة إلى حد كبير، أو تحليل التدفقات النقدية المخصومة أو نماذج تقييم أخرى.

تستخدم المجموعة الجدول الهرمي التالي لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية والإفصاح عنها حسب أسلوب التقييم:

المستوى 1: أسعار (غير معدلة) في السوق النشط لموجودات ومطلوبات مماثلة.  
المستوى 2: أساليب أخرى تكون جميع مدخلاتها ذات التأثير الجوهري على القيمة العادلة المسجلة ملحوظة إما بصورة مباشرة أو غير مباشرة؛ و  
المستوى 3: الأساليب الأخرى التي تستخدم مدخلات ذات تأثير جوهري على القيمة العادلة المسجلة ولا تستند إلى البيانات المعروضة في السوق.



شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)  
كما في 30 سبتمبر 2018

13- القيمة العادلة للأدوات المالية (تتمة)

يوضح الجدول التالي تحليل الأدوات المالية المسجلة بالقيمة العادلة حسب المستوى بالجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة:

الإجمالي دينار كويتي	المستوى 3 دينار كويتي	المستوى 1 دينار كويتي	
			<b>30 سبتمبر 2018</b>
			موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى:
			أسهم مسعرة
			أسهم غير مسعرة
110,417	-	110,417	
4,265,719	4,265,719	-	
<u>4,376,136</u>	<u>4,265,719</u>	<u>110,417</u>	
			<b>31 ديسمبر 2017</b>
			موجودات مالية متاحة للبيع:
			أسهم مسعرة
			أسهم غير مسعرة
477,678	-	477,678	
737,150	737,150	-	
<u>1,214,828</u>	<u>737,150</u>	<u>477,678</u>	
			<b>30 سبتمبر 2017</b>
			موجودات مالية متاحة للبيع:
			أسهم مسعرة
			أسهم غير مسعرة
487,200	-	487,200	
737,426	737,426	-	
<u>1,224,626</u>	<u>737,426</u>	<u>487,200</u>	

خلال الفترة، لم يكن هناك أي تحويلات بين مستويات الجدول الهرمي.

يتم تقييم الأسهم غير المسعرة بطريقة صافي القيمة الدفترية باستخدام أحدث بيانات مالية متاحة للشركات المستثمر فيها حيث يتم تحديد القيمة العادلة للموجودات الأساسية.

سيكون التأثير على بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع أو بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجمع غير جوهري إذا طرأ تغير في متغيرات المخاطر ذات الصلة المستخدمة في تحديد القيمة العادلة للأوراق المالية غير المسعرة بنسبة 5%.

فيما يلي الحركة في الأدوات المالية ضمن المستوى 3:

30 سبتمبر 2017 دينار كويتي	(مدققة) 31 ديسمبر 2017 دينار كويتي	30 سبتمبر 2018 دينار كويتي	
2,136,779	2,136,779	737,150	الرصيد الافتتاحي
		3,491,284	تعديلات الانتقال للمعيار الدولي للتقارير المالية 9
(1,380,637)	(1,027,168)	-	صافي المبيعات والتسويات
		37,285	التغيرات في القيمة العادلة لاستثمارات في أسهم مدرجة بالقيمة العادلة
		-	من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
(18,716)	(372,461)	-	الخسارة المسجلة في الإيرادات الشاملة الأخرى
<u>737,426</u>	<u>737,150</u>	<u>4,265,719</u>	الرصيد الختامي