

شركة المصالح العقارية
شركة مساهمة كويتية (عامة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت
المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة
للفترة المالية المنتهية في 30 سبتمبر 2019
(غير مدققة)

مع
تقرير المراجعة عن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

شركة المصالح العقارية
شركة مساهمة كويتية (عامّة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة
للفترة المالية المنتهية في 30 سبتمبر 2019
(غير مدققة)

مع
تقرير المراجعة عن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

المحتويات

صفحة	تقرير المراجعة عن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة
3	بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
4	بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
5	بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
6	بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
7	بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
20 – 8	إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

تقرير المراجعة عن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة

السادة أعضاء مجلس الإدارة المحترمين
شركة المصالح العقارية - ش.م.ك. (عامة)
دولة الكويت

مقدمة

لقد راجعنا بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع لشركة المصالح العقارية - ش.م.ك. (عامة) ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة ("المجموعة") كما في 30 سبتمبر 2019، وكذلك البيانات المالية المرحلية المكثفة المراجعة للأرباح أو الخسائر، الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر لفترة الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهية آنذاك، البيانات المالية المرحلية المكثفة المراجعة للتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية لفترة التسعة أشهر المنتهية آنذاك. إن إعداد وعرض هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة 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 المكثفة المراجعة.

نطاق المراجعة

لقد تمت مراجعتنا وفقاً للمعيار الدولي لمهام المراجعة رقم 2410 "مراجعة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة من قبل المدقق المستقل للمنشأة". إن مراجعة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة تشمل مبدئياً على توجيه استفسارات للموظفين المسؤولين عن المعلومات المالية والمحاسبية، وتطبيق الإجراءات التحليلية وإجراءات المراجعة الأخرى. إن نطاق المراجعة الفعلي أقل من ما 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 يتعلق بالتدقيق.

أسس الاستنتاج المتحفظ

- إن البيانات المالية للمجموعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018 قد تم تدقيقها من قبل مدقق آخر، والذي أصدر رأياً متحفظاً حول تلك البيانات المالية المجمعة بتاريخ 6 مايو 2019 نتيجة لعدم الحصول على مصادقات من أطراف ذوي صلة، عدم التحقق من بعض أرصدة الموجودات والمطلوبات لشركات تابعة بالإضافة إلى عدم الحصول على أدلة تدقيق كافية بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) ("الأدوات المالية") والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (15) ("الإيراد من العقود مع العملاء"). وبالتالي فإننا لم نتحقق من الأرصدة الإفتتاحية كما في 31 ديسمبر 2018، وبما أن الأرصدة الإفتتاحية قد تؤثر بشكل مباشر على تحديد نتائج الأداء المالي والتدفقات النقدية، فإنه لا يمكننا تحديد أي تعديلات قد تكون ضرورية على نتائج الأعمال وصافي التدفقات النقدية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018. إضافة إلى ذلك، فإن أرقام المقارنة المعروضة في بيانات الأرباح أو الخسائر، الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر، التغيرات في حقوق الملكية، والتدفقات النقدية المرحلية المكثفة المراجعة للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2018 قد تم مراجعتها من قبل مدقق آخر، والذي أصدر استنتاجاً متحفظاً حول تلك البيانات المالية المرحلية المكثفة المراجعة بتاريخ 21 نوفمبر 2018 نتيجة لعدم الحصول على أدلة مراجعة كافية حول القيم الدفترية لإستثمارات المجموعة في الشركات الزميلة وبعض أرصدة الموجودات والمطلوبات لشركات تابعة بالإضافة إلى عدم الحصول على معلومات كافية حول الأسس والأثار الإنتقالية لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) ("الأدوات المالية") والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (15) ("الإيراد من العقود مع العملاء").

- تتضمن المعلومات المالية المرحلية المجمعة المكثفة كما في 30 سبتمبر 2019 المعلومات المالية للشركات التابعة (جيمشيا كراون ليمتد ("جيمشيا") و (شركة المصالح جلف ليمتد وشركاتها التابعة)، والتي تمثل إجمالي موجوداتهما ومطلوباتهما 23.5% و 19.7% (31 ديسمبر 2018: 17.5% و 28.8% - 30 سبتمبر 2018: 18% و 32.1%) على التوالي من الإجماليات المجمعة. كما تتضمن المعلومات المالية المرحلية المجمعة المكثفة للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2019 على مصاريف بمبلغ 149,882 دينار كويتي (30 سبتمبر 2018: 283,371 دينار كويتي) من إجمالي مصاريف المجموعة. تم إدراج الأرصدة والمبالغ الخاصة بتلك الشركات التابعة ضمن المعلومات المالية المرحلية المجمعة المكثفة للمجموعة بناء على معلومات مالية معدة من قبل إدارة الشركات التابعة. لم نتحقق من التحقق من صحة الأرصدة والمعاملات والإفصاحات الواردة في المعلومات المالية لتلك الشركات التابعة نظراً لعدم تمكننا من الحصول على المعلومات المالية لتلك الشركات التابعة أو مراجعة إدارتهم أو مراقبي حساباتهم. وعليه، فإنه لا يمكننا تحديد أي تعديلات قد تكون ضرورية فيما يتعلق بهذا الأمر على المعلومات المالية المرحلية المجمعة المكثفة المراجعة. إضافة لذلك، لم تقم الإدارة بتنفيذ إختبار لانخفاض قيمة موجودات هذه الشركات التابعة أو إجراء تقييم واحتساب أي غرامات ناتجة عن الإخفاق في سداد قرض شركة جيمشيا كما هو مبين في الإيضاح رقم (9) حول المعلومات المالية المرحلية المجمعة المكثفة. وبالتالي، لم نتحقق من تحديد ما إذا كان من الضروري إجراء تعديلات فيما يتعلق بهذه البنود على المعلومات المالية المرحلية المجمعة المكثفة المراجعة.

- كما هو مبين في الإيضاح رقم (6)، حول المعلومات المالية المرحلية المجمعة المكثفة، تتضمن المعلومات المالية المرحلية المجمعة المكثفة البيانات المالية للشركة الزميلة (شركة فينوس إنترناشيونال ش.م.م. ("الشركة الزميلة"))، وهي شركة زميلة تمت المحاسبة عليها باستخدام طريقة حقوق الملكية بناء على معلومات مالية معدة من قبل الإدارة وتم إدراجها في بيان المركز المالي المرحلي المجمع المكثف بقيمة دفترية بلغت 4,098,829 دينار كويتي كما في 30 سبتمبر 2019، إضافة إلى ذلك، لم تقم المجموعة بإدراج حصتها من نتائج أعمال الشركة الزميلة للفترة المنتهية في ذلك التاريخ. لم تتمكن من الحصول على معلومات كافية وملائمة حول القيمة الدفترية لاستثمار المجموعة في الشركة الزميلة كما في 30 سبتمبر 2019 بالإضافة لعدم توفر البيانات المالية المدققة أو المراجعة للشركة الزميلة وعدم تمكننا من مراجعة إدارتها أو مراقبي حساباتها. وبالتالي، لم نتسكن من تحديد ما إذا كان من الضروري إجراء تعديلات فيما يتعلق بهذه البنود على المعلومات المالية المرحلية المجمعة المكثفة المرفقة.

- كما هو مبين في الإيضاح رقم (20) حول المعلومات المالية المرحلية المجمعة، توجد مطالبات قضائية مرفوعة ضد الشركة الأم من قبل مساهم رئيسي كما في 30 سبتمبر 2019، حيث اعترض المساهم الرئيسي على صحة الرصيد المستحق من محجوز الضمان المقيد لصالحه في دفاتر الشركة الأم والبالغ 1,614,063 دينار كويتي. أصدرت المحكمة الابتدائية بتاريخ 26 مارس 2019 حكماً ضد الشركة الأم بإلزامها بمبلغ 1,849,621 دينار كويتي، وقد قامت الشركة الأم بالاستئناف على الحكم. لم تقم المجموعة بقتيد مخصص بالمبلغ المتبقي من الحكم الصادر والبالغ 235,558 دينار كويتي كما في 30 سبتمبر 2019. لم نتسكن من التحقق من قيمة تلك المطالبات القضائية وموقف المجموعة القانوني منها من حيث مدى أرجحية أو احتمال أو استبعاد المكسب أو الخسارة لهذه المطالبات القضائية وما قد ينتج عن ذلك من آثار مالية فيما يتعلق بتحديد المخصصات الواجب احتسابها عن هذه المطالبات القضائية إضافة كما في 30 سبتمبر 2019. وعليه، فإننا لم نتسكن من تحديد أي تعديلات قد تكون ضرورية فيما يتعلق بمدى الحاجة إلى قيد مخصصات عن تلك المطالبات القضائية من عدمه على المعلومات المالية المرحلية المجمعة المرفقة.

الاستنتاج المتحفظ

استناداً إلى مراجعتنا، وبإستثناء أية تأثيرات محتملة نتيجة للأمر المبينة في فقرة "أسس الاستنتاج المتحفظ"، 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.

عدم التأكد المادي المتعلق بمبدأ الإستمرارية

تلقت الانتباه إلى الإيضاح رقم (19) حول المعلومات المالية المرحلية المجمعة، والذي يبين أن المجموعة تكبدت خسائر بمبلغ 694,482 دينار كويتي للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2019 (30 سبتمبر 2018: 854,939 دينار كويتي)، كما بلغت الخسائر المتراكمة للمجموعة مبلغ 5,862,543 دينار كويتي (31 ديسمبر 2018: 17,308,383 دينار كويتي، 30 سبتمبر 2018: 16,431,874 دينار كويتي)، وتجاوزت المطلوبات المتداولة للمجموعة موجوداتها المتداولة بمبلغ 16,336,890 دينار كويتي (31 ديسمبر 2018: 14,483,904 دينار كويتي، 30 سبتمبر 2018: 63,523,878 دينار كويتي). إن تلك الظروف تشير إلى وجود شكوك جوهرية حول قدرة المجموعة على تحقيق الاستمرارية. إن استنتاجنا غير متحفظ فيما يتعلق بهذا الأمر.

تقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

بالإضافة إلى ذلك، وإستناداً إلى مراجعتنا، فإن المعلومات المالية المرحلية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في دفاتر الشركة الأم، وحسب ما ورد إليه علمنا وإعتقادنا، وأنا، فيما عدا ما ورد في فقرة "أسس الاستنتاج المتحفظ"، لم يرد إلى علمنا أية مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية، وتعديلاتها اللاحقة، أو للنظام الأساسي وعقد تأسيس الشركة الأم، وتعديلاتها اللاحقة، خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2019 على وجه قد يؤثر مادياً على المركز المالي للشركة الأم أو على نتائج أعمالها فيما عدا حيازة الاستثمار في شركات زميلة حيث أنه ليس من ضمن الأنشطة الرئيسية للشركة الأم.


نايف مساعد البزيع

مراقب حسابات مرخص فئة أ رقم 91
RSM البزيع وشركاهم

دولة الكويت
3 نوفمبر 2019

شركة المصالح العقارية – 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	31 ديسمبر 2018 (مدقق)	30 سبتمبر 2019	إيضاح	الموجودات
1,597,121	3,615,600	1,959,758	4	الموجودات المتداولة:
7,241,992	1,340,997	742,217		نقد ونقد معادل
1,148,260	4,333,114	4,891,694	5	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
9,987,373	9,289,711	7,593,669		مستحق من أطراف ذات صلة
				مجموع الموجودات المتداولة
864,563	837,648	733,831	5	الموجودات غير المتداولة:
4,340,889	4,098,831	4,098,831	6	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
63,372,707	63,216,158	62,309,428	7	استثمار في شركات زميلة
19,196,795	17,917,777	17,222,060	8	عقارات استثمارية
111,835	11,933	11,883		أراضي وعقارات محتفظ بها للتطوير
87,886,789	86,082,347	84,376,033		ممتلكات ومعدات
97,874,162	95,372,058	91,969,702		مجموع الموجودات غير المتداولة
				مجموع الموجودات
				المطلوبات وحقوق الملكية
309,811	-	-	4	المطلوبات المتداولة:
62,652,423	14,215,532	13,617,452	9	بنك دانن
7,525,801	6,568,481	7,357,463	10	قرروض لأجل
2,847,929	2,814,420	2,780,462	5	دائنون وأرصدة داننة أخرى
175,287	175,182	175,182		مستحق إلى أطراف ذات صلة
73,511,251	23,773,615	23,930,559		توزيعات أرباح مستحقة
				مجموع المطلوبات المتداولة
-	49,250,000	46,250,000	11	المطلوبات غير المتداولة:
215,155	237,550	242,489		التزام تأجير تمويلي
215,155	49,487,550	46,492,489		مخصص مكافأة نهاية الخدمة
73,726,406	73,261,165	70,423,048		مجموع المطلوبات غير المتداولة
				مجموع المطلوبات
23,565,439	23,565,439	23,565,439		حقوق الملكية:
8,217,408	8,217,408	-	18	رأس المال
4,198,721	4,198,721	4,198,721		علاوة إصدار
3,785,369	3,785,369	-	18	احتياطي اجباري
106,889	(388,427)	(492,244)		احتياطي اختياري
559,404	462,561	605,972		التغيرات التراكمية في القيمة العادلة
(16,431,874)	(17,308,383)	(5,862,543)		احتياطي ترجمة عملات أجنبية
24,001,356	22,532,688	22,015,345		خسائر متراكمة
146,400	(421,795)	(468,691)		حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
24,147,756	22,110,893	21,546,654		الحصص غير المسيطرة
97,874,162	95,372,058	91,969,702		مجموع حقوق الملكية
				مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (20) تشكل جزءاً من المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

محمد الصالح
رئيس مجلس الإدارة

شركة المصالح العقارية - 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		
العمليات المستمرة:					
4,706,619	3,278,389	2,597,906	1,089,248	8	إيرادات التشغيل
(1,801,413)	(437,377)	(1,534,800)	(122,764)		تكاليف التشغيل
<u>2,905,206</u>	<u>2,841,012</u>	<u>1,063,106</u>	<u>966,484</u>		ربح التشغيل
(1,031,550)	(523,788)	(277,000)	(264,992)		مصاريف عمومية وإدارية
(971,298)	(1,005,182)	(324,964)	(355,992)		الإستهلاك والإطفاء
(525,411)	19,116	(525,411)	(400)	6	صافي (خسائر) أرباح الاستثمار
666,884	-	666,884	-		ربح بيع استثمار في شركة زميلة
40	107	-	-		إيرادات أخرى
835	1,727	536	380		إيرادات فوائد
(1,899,645)	(2,027,474)	(568,232)	(701,146)		تكاليف تمويل
<u>(854,939)</u>	<u>(694,482)</u>	<u>34,919</u>	<u>(355,666)</u>		(خسارة) ربح الفترة من العمليات المستمرة
العمليات غير المستمرة:					
(819,381)	-	530,097	-	13	ربح (خسارة) الفترة من العمليات غير المستمرة
<u>(1,674,320)</u>	<u>(694,482)</u>	<u>565,016</u>	<u>(355,666)</u>		صافي (خسارة) ربح الفترة
الخاص بـ:					
(1,008,443)	(556,937)	67,807	(290,317)		مساهمي الشركة الأم من العمليات المستمرة
153,504	(137,545)	(32,888)	(65,349)		الحصص غير المسيطرة من العمليات المستمرة
<u>(854,939)</u>	<u>(694,482)</u>	<u>34,919</u>	<u>(355,666)</u>		صافي (خسارة) ربح الفترة من العمليات المستمرة
الخاص بـ:					
(433,288)	-	285,252	-		مساهمي الشركة الأم من العمليات غير المستمرة
(386,093)	-	244,845	-		الحصص غير المسيطرة من العمليات غير المستمرة
<u>(819,381)</u>	<u>-</u>	<u>530,097</u>	<u>-</u>		صافي ربح (خسارة) الفترة من العمليات غير المستمرة
(خسارة) ربحية السهم الخاصة					
(4.52)	(2.36)	0.30	(1.23)	14	بمساهمي الشركة الأم من العمليات المستمرة (فلس)
(1.94)	-	1.28	-	14	من العمليات غير المستمرة (فلس)
<u>(6.46)</u>	<u>(2.36)</u>	<u>1.58</u>	<u>(1.23)</u>	14	إجمالي (خسارة) ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم (فلس)

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (20) تشكل جزءاً من المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

شركة المصالح العقارية - ش.م.ك. (عامة)
 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	
(1,674,320)	(694,482)	565,016	(355,666)	صافي (خسارة) ربح الفترة
				الدخل الشامل الآخر:
				بنود يمكن أن يعاد تصنيفها لاحقاً إلى بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع فروقات ترجمة عملة من العمليات الأجنبية
328,099	234,060	275,472	198,852	
				بنود لن يعاد تصنيفها لاحقاً إلى بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع
				التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية
51,659	(103,817)	55,710	(111,507)	بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
379,758	130,243	331,182	87,345	الدخل الشامل الآخر للفترة
(1,294,562)	(564,239)	896,198	(268,321)	مجموع (الخسارة الشاملة) الدخل الشامل للفترة
				الخاص بـ:
(1,061,973)	(439,476)	618,060	(202,972)	مساهمي الشركة الأم
(232,589)	(124,763)	278,138	(65,349)	الحصص غير المسيطرة
(1,294,562)	(564,239)	896,198	(268,321)	

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (20) تشكل جزءاً من المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع

شركة المصالح العقارية - ش.م.ك. (عامة)
 وشركاتها التابعة
 بيان التفورات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجمع (غير ملحق)
 للفترة المالية المنتهية في 30 سبتمبر 2019
 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

مجموع حقوق الملكية	المحصن غير المنظور	المجموع الجزئي	خسائر غير كلفة	حقوق الملكية الخاصة بساهمي الشركة الأم		رأس المال
				احتياطي كريمة صلات اجنبية	العقوبات التكاليفية في القيمة الحالية	
28,651,595	5,265,202	23,386,393	(15,676,962)	231,305	5,350	23,565,439
(437,297)	(145,709)	(291,588)	(398,478)	-	106,890	-
28,214,298	5,119,493	23,094,805	(16,075,440)	231,305	112,240	23,565,439
(1,674,320)	(232,589)	(1,441,731)	(1,441,731)	-	(2,438,886)	-
379,758	-	379,758	-	328,099	-	-
(1,294,562)	(232,589)	(1,061,973)	(1,441,731)	328,099	-	-
(2,900,391)	(4,740,504)	1,840,113	1,085,297	-	1,897,123	-
128,411	-	128,411	-	-	541,763	-
24,147,756	146,400	24,001,356	(16,431,874)	559,404	106,889	23,565,439
22,110,893	(421,795)	22,532,688	(17,308,383)	462,561	(388,427)	23,565,439
(694,482)	(137,545)	(556,937)	(556,937)	-	-	-
130,243	90,649	39,594	-	143,411	(103,817)	-
(564,239)	(46,896)	(517,343)	(556,937)	143,411	(103,817)	-
-	-	-	12,002,777	-	-	-
21,546,654	(468,691)	22,015,345	(5,862,543)	605,972	(492,244)	23,565,439

إن الإيضاحات المرتقة من (1) إلى (20) تشكل جزءاً من المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

الرصيد في 31 ديسمبر 2017 كما تم عرضه سابقاً
 (ملحق)
 إثر تطبيق المبدأ الدولي للتقرير المالي رقم (9)
 الرصيد المعدل أدناه في 1 يناير 2018 (معدل)
 صافي خسائر الفترة
 الدخل القابل الآخر للفترة
 مجموع الدخل القابل (الخسائر القابلة) للفترة
 إثر استبعاد شركة تنمية (الإضاح 13)
 بيع أسهم خزائنة (الإضاح 12)
 الرصيد في 30 سبتمبر 2018

الرصيد كما في 1 يناير 2019
 صافي خسائر الفترة
 (الخسائر القابلة الأخرى) الدخل القابل الآخر للفترة
 مجموع الدخل القابل (الخسائر القابلة) الدخل القابل للفترة
 إنفاذ خسائر غير كلفة (الإضاح 18)
 الرصيد في 30 سبتمبر 2019

شركة المصالح العقارية - 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:
(854,939)	(694,482)	13	خسارة الفترة من العمليات المستمرة
(819,381)	-		خسارة الفترة من العمليات غير المستمرة
(1,674,320)	(694,482)		خسارة الفترة
			التسويات:
(1,533,173)	-	8	أرباح بيع أراضي وعقارات محتفظ بها للتطوير
1,366,393	1,005,182		الإستهلاك والإطفاء
796,639	(19,116)		صافي (أرباح) خسائر الاستثمار
(666,884)	-	6	ربح بيع استثمار في شركة زميلة
11,982	-	13	إنخفاض في قيمة الموجودات غير الملموسة
1,159,356	-	13	الخسارة الناتجة من إستبعاد العمليات غير المستمرة من شركات تابعة
100,842	-	13	الخسارة الناتجة من إستبعاد العمليات غير المستمرة
(5,353)	(1,727)		إيرادات فوائد
1,899,645	2,027,474		تكاليف تمويل
51,447	16,729		مخصص مكافأة نهاية الخدمة
1,506,574	2,334,060		
			التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية :
(5,269,466)	598,780		مدينون وأرصدة مدينة أخرى
(44,937)	(558,580)		مستحق من أطراف ذات صلة
22,356	-		مخزون
4,615,827	788,982		دائنون وأرصدة دائنة أخرى
753,201	(33,958)		مستحق إلى أطراف ذات صلة
(853)	-		توزيعات أرباح مستحقة
1,582,702	3,129,284		التدفقات النقدية الناتجة من العمليات
-	(11,790)		مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة
1,582,702	3,117,494		صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية
			التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية:
(343,288)	-	8	المدفوع لشراء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
666,884	-		المحصل من إستبعاد شركة زميلة
(114,284)	(48,402)		المدفوع لإضافات على عقارات استثمارية
3,389,092	-		المحصل من بيع أراضي وعقارات محتفظ بها للتطوير
(8,552)	-		المدفوع لشراء ممتلكات ومعدات
(2,734,529)	-		إستبعاد شركة تابعة، بالصافي بعد النقد الذي تم تدفقه
5,353	1,727		إيرادات فوائد مستلمة
860,676	(46,675)		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من الأنشطة الاستثمارية
			التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية:
(686,672)	-		المدفوع لقروض لأجل
-	(3,000,000)		المدفوع لإلتزام تأجير تمويلي
(1,899,645)	(2,027,474)		تكاليف تمويل مدفوعة
(2,586,317)	(5,027,474)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية
(142,939)	(1,956,655)		صافي النقص في النقد والنقد المعادل
(972,628)	300,813		تعديلات ترجمة عملات أجنبية
2,402,877	3,615,600		نقد ونقد معادل في بداية الفترة
1,287,310	1,959,758	4	نقد ونقد معادل في نهاية الفترة

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (20) تشكل جزءاً من المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

1- تأسيس ونشاط الشركة الأم
إن شركة المصالح العقارية ش.م.ك. (عامة) ("الشركة الأم") هي شركة مساهمة كويتية عامة مسجلة في دولة الكويت ومدرجة في بورصة الكويت. تم تأسيس الشركة الأم بموجب عقد تأسيس رقم 19 جلد / 464 المؤرخ في 25 ديسمبر 1989.

- إن الأنشطة الرئيسية للشركة الأم وفقاً لعقد التأسيس هي :
- تملك وبيع وشراء وتطوير العقارات والأراضي لحساب الشركة الأم داخل دولة الكويت وخارجها وكذلك إدارة أملاك الغير وكل ذلك بما لا يخالف الأحكام المنصوص عليها في القوانين القائمة وما حظرت من الإنجاز في قسائم السكن الخاص على النحو الذي نصت عليه هذه القوانين.
- تملك وشراء وبيع أسهم وسندات الشركات العقارية لحساب الشركة الأم فقط داخل دولة الكويت وخارجها.
- إعداد الدراسات وتقديم الاستشارات في المجالات العقارية بكافة أنواعها على أن تتوفر الشروط المطلوبة في من يزاول تقديم هذه الخدمة.
- تملك وإدارة الفنادق والنوادي الصحية والمرافق السياحية وإيجارها واستئجارها.
- القيام بأعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للشركة الأم وللغير بما في ذلك أعمال الصيانة وتنفيذ الأعمال المدنية والميكانيكية والكهربائية والمساعد وأعمال تكييف الهواء بما يكفل المحافظة على المباني وسلامتها.
- إدارة وتشغيل واستثمار وإيجار واستئجار الفنادق والنوادي والموتيلات وبيوت الضيافة والاستراحات والمنتزهات والحدائق والمعارض والمطاعم والكافيتريات والمجمعات السكنية والمنتجعات السياحية والصحية والمشروعات الترويجية والرياضية والمحلات وذلك عن مختلف الدرجات والمستويات شاملاً جميع الخدمات الأصلية والمساعدة والمرافق الملحقة بها وغيرها من الخدمات اللازمة لها.
- تنظيم المعارض العقارية الخاصة بمشاريع الشركة الأم العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
- إقامة المزادات العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
- تملك الأسواق التجارية والمجمعات السكنية.
- استغلال الفوائد المالية المتوفرة لدى الشركة الأم عن طريق استثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة.
- المساهمة المباشرة لوضع البنية الأساسية للمناطق والمشاريع السكنية والتجارية والصناعية بنظام البناء والتشغيل والتحويل (BOT) وإدارة المرافق العقارية بنظام (BOT).

إن العنوان المسجل للشركة الأم هو ص.ب. 719، الصفاة 13008، دولة الكويت.

تمت الموافقة على إصدار المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 3 نوفمبر 2019.

2- أسس العرض
لقد أعدت هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (34). إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للفترة مماثلة لتلك المطبقة في إعداد البيانات المالية المجمعة السنوية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018 فيما عدا التغيرات في السياسات المحاسبية الناتجة عن تطبيق معايير جديدة كما هو مبين في إيضاح (3).

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 المكثفة المجمعة للمجموعة.

إن المعلومات المالية المرحلية المكثفة 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.

3- التغيرات في السياسات المحاسبية بسبب تطبيق معايير جديدة
قامت المجموعة بتطبيق للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 16 - "عقود الإيجار" اعتباراً من 1 يناير 2019. إن عدداً من التعديلات الأخرى جارية التأثير من 1 يناير 2019 والتي ليس لها تأثير جوهري على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة. أن التغييرات الرئيسية في السياسات المحاسبية للمجموعة الناتجة عن تطبيق ذلك المعيار هي ملخصة أدناه.

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) - التاجير
يسري هذا المعيار على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2019، ويقدم إطاراً شاملاً لتحديد ترتيبات الإيجار وطريقة محاسبتها في المعلومات المالية المرحلية المكثفة لكل من المستأجرين والمؤجرين. ويحل هذا المعيار محل المعايير والتفسيرات الحالية التالية في تاريخ سريان المعيار:

- معيار المحاسبة الدولي رقم (17) - عقود الإيجار ،
- تفسير لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية رقم (4) - تحديد ما إذا كان الترتيب يتضمن عقد إيجار ،
- تفسير لجنة تفسيرات المعايير رقم (15) - حوافز عقود الإيجار التشغيلية ، و
- تفسير لجنة تفسيرات المعايير رقم (27) - تقييم جوهر المعاملات التي تنطوي على الشكل القانوني لعقد الإيجار .

يحدد المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) الإرشادات المذكورة أدناه في النقاط (أ، ب، ج) لتحديد ما إذا كان هناك أي تأثير ناتج عن التطبيق المبني لهذا المعيار ويوضح أيضاً طريقة المحاسبة في المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة مع الإشارة إلى المجموعة كمستأجر أو مؤجر:

إن السياسات المحاسبية للمجموعة الناتجة من تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 16 كالتالي:

(أ) تعريف عقد الإيجار :

قامت المجموعة سابقاً في بداية العقد بتحديد ما إذا كان هناك ترتيب أو محتوى على عقد إيجار بموجب تفسير لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية رقم (4). بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16)، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان العقد أو المحتوى على عقد إيجار بناءً على تعريف عقد الإيجار كما هو موضح أدناه. بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16)، قامت المجموعة بتقييم عقد الإيجار بناءً على ما يلي:

- هل هناك أصل محدد للعميل حق في استخدامه،
- هل يحصل المستأجر على جميع الفوائد الاقتصادية،
- هل للمستأجر الحق في الاستخدام المباشر للأصل.

(ب) المجموعة كمستأجر :

يقدم المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) تغييرات جوهرية في محاسبة المستأجر : فهو يزيل التمييز بين عقود التاجير التشغيلي والتمويلي بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم (17) ويتطلب من المستأجر الاعتراف بحق إستخدام الأصل والتزامات عقود الإيجار عند بدء عقد الإيجار لجميع عقود الإيجار ، باستثناء عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود الإيجار منخفضة القيمة.

يتم قياس حق استخدام الأصل مبدئياً بالتكلفة ويتم قياسه لاحقاً بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة، المعدل لأي إعادة قياس للالتزام بالإيجار (ما لم يطبق المستأجر طريقة القيمة العادلة بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم (40) - حق استخدام الأصول التي تلبى تعريف العقارات الاستثمارية لمعيار المحاسبة الدولي رقم (40) أو يطبق طريقة إعادة التقييم بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم (16) ممتلكات وعقارات ومعدات).

يتم قياس التزام عقد الإيجار مبدئياً بالقيمة الحالية لمدفوعات الإيجار المستقبلية مخصومة باستخدام معدل الخصم الضمني على عقد الإيجار (أو إذا لم يكن من الممكن تحديد هذا المعدل بسهولة سوف يتم استخدام معدل الاقتراض الإضافي للمستأجر). لاحقاً، يتم تعديل التزام عقد الإيجار لمدفوعات الفائدة والإيجار، وكذلك لتأثير تعديلات الإيجار، أو من بين أي أمور أخرى.

إذا اختار المستأجر عدم تطبيق المتطلبات العامة للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) على عقود الإيجار قصيرة الأجل (على سبيل المثال، أي عقد لا يتضمن خيار شراء وله فترة تاجير محددة لمدة 12 شهراً أو أقل) وعقود الإيجار منخفضة القيمة، يجب على المستأجر أن يعترف بمدفوعات الإيجار المرتبطة بتلك الإيجارات كمصروف على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار أو باستخدام أي طريقة أخرى إذا كانت هذه الطريقة تتماشى مع المستأجر أو مماثلة إلى المحاسبة الحالية لعقود الإيجار التشغيلي.

يمكن للمستأجر تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) إما من خلال نموذج الأثر الرجعي الكامل أو نموذج الأثر الرجعي المعدل. إذا تم تحديد النموذج الأخير، فلن يتم تعديل أرقام المقارنة وسيتم إثبات التأثير التراكمي لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) للاعتراف المبني كتعديل في الأرباح المرحلة (أو أي بند آخر أكثر ملاءمة في حقوق الملكية)، أو تطبيق الخيار الآخر ضمن نفس النموذج والذي يسمح بقياس التزامات عقود الإيجار بالقيمة الحالية لمدفوعات الإيجار المستقبلية المتبقية حتى نهاية عقد الإيجار مخصومة باستخدام معدل الخصم الضمني مقابل إثبات حق استخدام الأصل بنفس القيمة دون أثر على الأرباح المرحلة.

(ج) المجموعة كمؤجر :

على عكس محاسبة المستأجر، تظل متطلبات المحاسبة للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) الخاصة بالمؤجر كما هي دون تغيير إلى حد كبير عن المعيار المحاسبي الدولي رقم (17)، وتستمر في مطالبة المؤجر بتصنيف عقد الإيجار إما على أنه عقد إيجار تشغيلي أو عقد إيجار تمويلي. ليس ضرورياً على المجموعة أن تقوم بإجراء أي تعديلات على عقود الإيجار التي تعمل فيها كمؤجر في المرحلة الانتقالية إلى المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16)، باستثناء عقود الإيجار الفرعية.

المرحلة الانتقالية

عند تطبيق متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16)، قامت المجموعة باستخدام نموذج الأثر الرجعي المعدل (الخيار الثاني) في تاريخ التطبيق الأولي 1 يناير 2019 وبالتالي، لم يتم تعديل أرقام المقارنة. اختارت المجموعة استخدام وسيلة الانتقال العملية التي تسمح بتطبيق المعيار فقط على العقود التي تم تحديدها سابقاً على أنها عقود إيجار طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (17) "عقود الإيجار" وتفسير لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية رقم (4) "تحديد ما إذا كان الترتيب يتضمن عقد إيجار" في تاريخ التطبيق الأولي. كما اختارت أيضاً استخدام إعفاءات الاعتراف لعقود الإيجار التي، في تاريخ البدء، لها مدة إيجار 12 شهراً أو أقل ولا تحتوي على خيار شراء (عقود إيجار قصيرة الأجل) وعقود الإيجار الأصول ذات القيمة المنخفضة (أصول منخفضة القيمة).

عند تطبيق المعيار حددت المجموعة أنه لا يوجد تأثير جوهري على المعلومات المرحلية المكثفة المجمعة كما في 30 سبتمبر 2019.

4- نقد ونقد معادل

30 سبتمبر 2018	31 ديسمبر 2018 (مدقق)	30 سبتمبر 2019	
11,351	5,000	9,914	نقد في الصندوق
1,585,770	3,610,600	1,949,328	نقد لدى البنوك
-	-	516	نقد لدى محافظ استثمارية
1,597,121	3,615,600	1,959,758	
(309,811)	-	-	ناقصاً: بنك دائن
1,287,310	3,615,600	1,959,758	

5- الإفصاحات المتعلقة بالأطراف ذات الصلة

قامت المجموعة بمعاملات متنوعة مع أطراف ذات صلة كالمساهمين، أفراد الإدارة العليا 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 المجموع:

30 سبتمبر 2018	31 ديسمبر 2018 (مدقق)	30 سبتمبر 2019	أطراف ذات صلة أخرى	المساهمين	
1,552,675	4,795,630	5,354,210	4,488,350	865,860	مستحق من أطراف ذات صلة ناقصاً: مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
(404,415)	(462,516)	(462,516)	(462,516)	-	
1,148,260	4,333,114	4,891,694	4,025,834	865,860	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
864,563	837,648	733,831	733,831	-	مستحق إلى أطراف ذات صلة
2,847,929	2,814,420	2,780,462	1,654,309	1,126,153	محجور ضمان مستحق (إيضاح 10)
2,792,819	2,788,182	2,797,143	-	2,797,143	مستحق إلى مقاولين
8,262	8,229	8,292	-	8,292	

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

أبرمت المجموعة عقوداً لإنشاء عقارات مع طرف ذي علاقة (مساهم رئيسي). كما في 30 سبتمبر 2019، بلغت القيمة الإجمالية لهذه العقود 37,207,247 دينار كويتي (31 ديسمبر 2018: 37,346,166 دينار كويتي و30 سبتمبر 2018: 37,124,713 دينار كويتي).

مزايا الإدارة العليا:

للتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2018	2019	
47,500	47,500	مزايا قصيرة الأجل
3,750	3,750	مكافأة نهاية الخدمة
51,250	51,250	

6- استثمار في شركات زميلة

تمثل استثمارات المجموعة في الشركات الزميلة مما يلي:

المبلغ			نسبة الملكية	الأنشطة الرئيسية	بلد التأسيس	إسم الشركة الزميلة
30 سبتمبر 2018	31 ديسمبر 2018	30 سبتمبر 2019				
4,105,215	4,098,829	4,098,829	%22	تجارة الحبوب	مصر	شركة فينوس إنترناشيونال شركة ترانس جلوب للنقل - شركة مساهمة مصرية شركة الأنظمة المتعددة للبناء والهندسة - شركة مساهمة مصرية
224,705	1	1	%20	الخدمات اللوجستية	مصر	
10,969	1	1	%20	الإنشاءات	مصر	
<u>4,340,889</u>	<u>4,098,831</u>	<u>4,098,831</u>				

كما في 19 سبتمبر 2018 ونتيجة لإستبعاد العمليات الغير مستمرة كما هو موضح في إيضاح رقم (13)، قامت المجموعة بإستبعاد كامل الأسهم المستثمرة في الشركة الزميلة (شركة الدائرة الأهلية للتنظيف ش.م.ك. (مقفلة)) بمبلغ 666,885 دينار كويتي. تعرض ذلك الإستثمار لإنخفاض كامل في قيمته خلال السنوات السابقة، وعليه قامت الجموعة بقيد القيمة البيعية في بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع.

7- عقارات استثمارية

الإجمالي	مباني	أراضي	
75,988,837	44,793,533	31,195,304	التكلفة:
48,402	48,402	-	في 1 يناير 2019
50,000	-	50,000	إضافات
<u>76,087,239</u>	<u>44,841,935</u>	<u>31,245,304</u>	تعديلات ترجمة عملة أجنبية
			الرصيد في 30 سبتمبر 2019
12,772,679	12,772,679	-	الإستهلاك المتراكم:
1,005,132	1,005,132	-	في 1 يناير 2019
<u>13,777,811</u>	<u>13,777,811</u>	-	الإستهلاك المحمل على الفترة
			الرصيد في 30 سبتمبر 2019
<u>62,309,428</u>	<u>31,064,124</u>	<u>31,245,304</u>	صافي القيمة الدفترية:
63,216,158	32,020,854	31,195,304	الرصيد في 30 سبتمبر 2019
63,372,707	32,165,403	31,207,304	الرصيد في 31 ديسمبر 2018 (مدققة)
			الرصيد في 30 سبتمبر 2018

خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018، باعت المجموعة عقارات استثمارية بصافي قيمة دفترية بلغت 50,515,858 دينار كويتي إلى مجموعة الأوراق المالية ش.م.ك. مقابل سداد القرض المستحق إلى بنك محلي بمبلغ 49,250,000 دينار كويتي. قامت إحدى الشركات التابعة للمجموعة بإبرام اتفاقية تأجير تمويلي مع مجموعة الأوراق المالية ش.م.ك. لاستثمار هذه العقارات مع حق الشراء بمبلغ 49,250,000 دينار كويتي. يحمل إلزام التأجير التمويلي معدل فائدة فعلي بواقع 2.25% فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي وتستحق السداد مرتين سنوياً. وفي حالة رغبة الشركة التابعة بشراء تلك العقارات الإستثمارية فإنها تلتزم بسداد أصل إلزام التأجير التمويلي خلال مدة العقد والذي سوف ينتهي في 28 نوفمبر 2023 (إيضاح 11).

8- أراضي وعقارات محتفظ بها للتطوير

30 سبتمبر 2018	31 ديسمبر 2018 (مدقق)	30 سبتمبر 2019	
21,052,714	21,052,714	17,917,777	الرصيد في بداية الفترة / السنة
(1,450,010)	(1,448,202)	-	إستبعادات
-	(1,022,193)	-	خسائر إنخفاض في القيمة
(405,909)	(664,542)	(695,717)	تعديلات ترجمة عملات أجنبية
19,196,795	17,917,777	17,222,060	الرصيد في نهاية الفترة / السنة

كما في 30 سبتمبر 2019، تضمنت الأراضي والعقارات المحتفظ بها للتطوير لبعض العقارات بقيمة دفترية بلغت 15,960,048 دينار كويتي (31 ديسمبر 2018: 16,661,016 دينار كويتي و 30 سبتمبر 2018: 17,623,650 دينار كويتي) والمرهونة كضمان مقابل قرض لأجل (إيضاح 9). إن تلك العقارات مملوكة لشركة تابعة (شركة جيمشيا كراون ليمند) المملوكة بنسبة 57.5% للشركة الأم.

كما في 30 سبتمبر 2018، قامت إحدى الشركات التابعة للمجموعة (شركة صيفي كراون القابضة ش.م.ل) ببيع بعض من الأراضي والعقارات المحتفظ بها للتطوير بقيمة دفترية بلغت 1,450,010 دينار كويتي. بلغ إجمالي سعر البيع مبلغ وقدره 3,389,092 دينار كويتي. نتج عن عملية البيع ربح محقق بمبلغ 1,533,173 دينار كويتي والذي تم إدراجه في بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع ضمن إيرادات التشغيل.

9- قرض لأجل

يمثل القرض لأجل تسهيلات إئتمانية بالعملة الأجنبية ممنوحة لشركة تابعة للمجموعة (شركة جيمشيا كراون ليمند) والمملوكة بنسبة 57.5% للشركة الأم بقيمة إجمالية بلغت 13,617,452 دينار كويتي كما في 30 سبتمبر 2019 مقابل رهن أراضي وعقارات محتفظ بها للتطوير بمبلغ 15,960,048 دينار كويتي (31 ديسمبر 2018: 16,661,016 دينار كويتي و 30 سبتمبر 2018: 17,623,650 دينار كويتي) (إيضاح 8). يحمل القرض لأجل فائدة تبلغ 3 أو 6 أشهر يوريبور + 2% سنوياً (31 ديسمبر 2018 و 30 سبتمبر 2018: 3 أو 6 أشهر يوريبور + 2% سنوياً). إن القرض والفوائد المترتبة عليه والجزاءات المتعلقة به مضمونة من قبل مساهمي الشركة التابعة. خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2015، فشلت المجموعة في إعادة جدولة القرض الذي يعتبر متعثراً السداد اعتباراً من 1 يوليو 2015. وتتناقش إدارة المجموعة مع طرف ثالث بشأن عرض بيع للعقارات المرهونة لموافقة الدائن الذي له الحق في فك رهن الأرض.

10- دائنون وأرصدة دائنة أخرى

30 سبتمبر 2018	31 ديسمبر 2018 (مدقق)	30 سبتمبر 2019	
150,113	17,471	17,471	دائنون تجاريون
60,523	69,594	60,611	مستحق إلى مغاويلين
2,607,172	1,782,706	2,473,058	مصروفات مستحقة
2,831,632	2,830,380	2,835,462	محجوز ضمان مستحق (أ)
1,097,402	1,097,402	1,097,402	إيرادات غير مستحقة
40,215	50,319	46,318	إجازات الموظفين المستحقة
183,001	182,843	226,908	الإيجارات المقبوضة مقدماً
448,603	441,463	487,553	ودائع مستردة
3,006	3,006	3,006	مستحق لأخرى دعم العمالة الوطنية
1,350	1,350	1,350	مستحق للزكاة
102,784	91,947	108,324	أرصدة دائنة أخرى
7,525,801	6,568,481	7,357,463	

(أ) يتضمن بند محجوز الضمان المستحق أرصدة دائنة لطرف ذي صلة بمبلغ 2,797,143 دينار كويتي (31 ديسمبر 2018: 2,788,182 دينار كويتي و 30 سبتمبر 2018: 2,792,819 دينار كويتي) (إيضاح 5).

11- التزام تأجير تمويلي

خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018، باعت المجموعة عقارات استثمارية بصافي قيمة دفترية بلغت 50,515,858 دينار كويتي إلى مجموعة الأوراق المالية ش.م.ك. مقابل سداد القرض المستحق إلى بنك محلي بمبلغ 49,250,000 دينار كويتي. قامت إحدى الشركات التابعة للمجموعة بإبرام اتفاقية تأجير تمويلي مع مجموعة الأوراق المالية ش.م.ك. لاستثمار هذه العقارات مع حق الشراء بمبلغ 49,250,000 دينار كويتي. يحمل التزام التأجير التمويلي معدل فائدة فعلي بواقع 2.25% فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي وتستحق السداد مرتين سنوياً. وفي حالة رغبة الشركة التابعة بشراء تلك العقارات الإستثمارية فإنها تلتزم بسداد أصل للالتزام التأجير التمويلي خلال مدة العقد والذي سوف ينتهي في 28 نوفمبر 2023 (إيضاح 7).

12- أسهم خزانة

خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018، قامت الشركة الأم باستبعاد كامل أسهم الخزانة بمبلغ 128,411 دينار كويتي. نتج عن عملية البيع خسارة محققة بمبلغ 413,352 دينار كويتي والتي تم الاعتراف بها في بيان التغييرات في حقوق الملكية المرحلية المكثف المجمع لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2018.

خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018، قامت الشركة الأم باستبعاد نسبة 45.54% من حصة الملكية المملوكة في شركة تابعة (شركة التعمير للاستثمار العقاري ش.م.ك. (عامة))، وعليه، تم استبعاد أثر أسهم الخزانة المتعلقة بالشركة التابعة بقيمتها الدفترية البالغة 1,897,123 دينار كويتي.

13- العمليات غير المستمرة

كما في 19 سبتمبر 2018، بناءً على إخطار من وزارة العدل بإعلان الحجز على أصول الشركة الأم، وذلك بموجب محضر حجز تنفيذي يطلب من أحد البنوك المحلية ("الدائن")، تأميناً ووفاءً لسداد بعض من القروض المستحقة على الشركة الأم بذلك التاريخ. وعليه، قامت الشركة الأم ببيع 109,295,114 سهم من الأسهم المملوكة في شركة التعمير للاستثمار العقاري ش.م.ك. (عامة) والتي تمثل نسبة 45.54% من إجمالي الحصص، وبالتالي إنخفضت ملكية الشركة الأم إلى 7.34%. نتيجة لعملية البيع، فقدت المجموعة القدرة على السيطرة على الشركة التابعة، وتم تحويل الجزء المتبقي من الاستثمار ضمن الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بقيمته العادلة كما في تاريخ البيع.

13.1 إن بنود الموجودات والمطلوبات المتعلقة بالشركة التابعة الخاضعة للاستبعاد والمصنفة كعمليات غير مستمرة هي كما يلي:

19 سبتمبر 2018	
5,793,819	نقد ونقد معادل
1,017,103	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
3,986,642	مديون وأرصدة مدينة أخرى
104,982	مخزون
188,838	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
2,268,505	عقارات استثمارية
13,827,816	ممتلكات ومعدات
27,187,705	مجموع الموجودات
250,000	قروض لأجل
11,520,531	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
7,500,000	الالتزام تأجير تمويلي
249,876	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
19,520,407	مجموع المطلوبات
7,667,298	صافي الموجودات
6,939,300	الخاص بمساهمي الشركة التابعة
%45.54	نسبة الملكية المستبعدة من الشركة الأم
3,160,132	صافي الموجودات المستبعدة

13.2 الخسارة الناتجة عن استبعاد الشركة التابعة:

19 سبتمبر 2018	إجمالي مقابل الاستبعاد
3,059,290	
(3,160,132)	ناقصاً: صافي الموجودات المستبعدة
(100,842)	الخسارة الناتجة عن الاستبعاد

13.3 إن تحليل صافي خسارة الفترة من العمليات غير المستمرة كالتالي:

19 سبتمبر 2018	
1,991,899	إيرادات التشغيل
(765,919)	تكاليف التشغيل
1,225,980	ربح التشغيل
(451,117)	مصاريف عمومية وإدارية
(395,095)	إستهلاك وإطفاء
(11,982)	إنخفاض في قيمة الموجودات غير الملموسة
(271,228)	صافي خسائر استثمارات
4,518	إيرادات فوائد
15,119	إيرادات أخرى
(306,318)	تكاليف تمويل
(1,159,356)	خسارة إستبعاد عمليات غير مستمرة (أ)
(1,349,479)	خسارة الفترة المتعلقة بالعمليات غير المستمرة
	الخاص بـ:
(1,358,811)	مساهمي الشركة التابعة
9,332	الحصص غير المسيطرة للشركة التابعة
(1,349,479)	
%52.88	نسبة ملكية الشركة الأم حتى تاريخ الإستبعاد
(718,539)	خسارة الفترة الخاصة بمساهمي الشركة الأم من العمليات الغير مستمرة

13.4 إن إجمالي خسارة الفترة من العمليات غير المستمرة هي كما يلي:

19 سبتمبر 2018	
(100,842)	الخسارة الناتجة عن الاستبعاد (13.2)
(718,539)	خسارة الفترة الخاصة بمساهمي الشركة الأم من العمليات الغير مستمرة (13.3)
(819,381)	

13.5 إن التدفقات النقدية من العمليات غير المستمرة هي كما يلي:

19 سبتمبر 2018	
(7,678,783)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية
17,302,262	صافي النقد الناتج من الأنشطة الإستثمارية
(7,750,000)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية

أ- كما في 30 أبريل 2018، قامت إحدى الشركات التابعة للمجموعة (شركة التعمير للإستثمار العقاري ش.م.ك. (عامة)) بإستبعاد كامل الحصة المستثمرة في الشركتين التابعتين في المملكة المغربية (شركة فندق بوليفارد- ش.م.) و(شركة رام ثري وشركاتها التابعة) المملوكتين بنسبة 100% للشركة الأم. تمتلك الشركتان التابعتان وتشغلان فندق رمادا إنكور طنجة وفندق رمادا فاس على التوالي.

إن بنود الموجودات والمطلوبات المتعلقة بالشركات التابعة الخاضعة للإستبعاد والمصنفة كعمليات غير مستمرة هي كما يلي:

2018 أبريل 30	نقد ونقد معادل
37,963	مخزون
26,954	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
395,611	مستحق من أطراف ذات صلة
508,554	ممتلكات ومعدات
5,315,108	مجموع الموجودات
6,284,190	
1,465,857	قروض لأجل
316,676	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
1,782,533	مجموع المطلوبات
4,501,657	صافي الموجودات
3,447,781	صافي مقابل الإستبعاد
(1,053,876)	الخسارة الناتجة من إستبعاد العمليات غير المستمرة

إن تحليل صافي ربح الفترة من العمليات غير المستمرة كالتالي:

2018 أبريل 30	إيرادات التشغيل
312,207	تكاليف التشغيل
(143,149)	ربح التشغيل
169,058	
(144,221)	مصاريف عمومية وإدارية
(120,422)	إستهلاك وإطفاء
1,786	أرباح فروقات عملات أجنبية
18,514	إيرادات أخرى
(30,195)	تكاليف تمويل
(105,480)	خسارة الفترة المتعلقة بالعمليات غير المستمرة
(1,053,876)	الخسارة الناتجة من إستبعاد العمليات غير المستمرة
(1,159,356)	إجمالي خسارة الفترة من العمليات غير المستمرة
	الخاص بـ:
(1,159,356)	مساهمي الشركة الأم
-	الحصص غير المسيطرة
(1,159,356)	

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

للتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		لثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		
2018	2019	2018	2019	
(1,008,443)	(556,937)	67,807	(290,317)	(خسارة) ربح الفترة الخاصة بمساهمي الشركة الأم من العمليات المستمرة
(433,288)	-	285,252	-	ربح (خسارة) الفترة الخاصة بمساهمي الشركة الأم من العمليات غير المستمرة
(1,441,731)	(556,937)	353,059	(290,317)	إجمالي (خسارة) ربح الفترة الخاصة بمساهمي الشركة الأم
235,654,390	235,654,390	235,654,390	235,654,390	عدد الأسهم القائمة:
(12,509,631)	-	(12,509,631)	-	عدد الأسهم المصدرة في بداية الفترة
223,144,759	235,654,390	223,144,759	235,654,390	ناقصاً: المتوسط المرجح لعدد أسهم الخزينة المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة
(4.52)	(2.36)	0.30	(1.23)	(خسارة) ربحية السهم من العمليات المستمرة
(1.94)	-	1.28	-	ربحية (خسارة) السهم من العمليات غير المستمرة
(6.46)	(2.36)	1.58	(1.23)	إجمالي (خسارة) ربحية السهم الأساسية والمخفضة (فلس)

شركة المصالح العقارية - ش.م.كف. (علامة)
 وشركاتها التابعة
 إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
 30 سبتمبر 2019
 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

15- معلومات القطاعات

قررت الإدارة أن القطاعات التشغيلية تستند إلى المعلومات التي تمت مراجعتها من قبل مجلس الإدارة بغرض توزيع الموارد وتقييم الأداء.

تتقسم المجموعة إلى عدة أقسام لإدارة أنشطتها المختلفة. ولاغراض تتعلق برفع التقارير القطاعية، قامت إدارة المجموعة بتصنيف خدمات المجموعة كما يلي:

- العمليات العقارية: وتشتمل على تجارة وتطوير وتأجير وإدارة العقارات وتأجير العقارات الاستثمارية.
- عمليات النادي الصحي: وتتكون من العمليات المتعلقة بالنادي الصحي.
- عمليات الضيافة: وتشتمل على العمليات المتعلقة بالفنادق والامتيازات الخاصة بها.

لا توجد هناك معاملات بين القطاعات. يعرض الجدول التالي معلومات خاصة بالمواردات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات فيما يتعلق بقطاعات المجموعة.

إن المعلومات المتعلقة بكل من القطاعات التشغيلية مبنية كالتالي:

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2018 (غير مدققة)				التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2019 (غير مدققة)			
الإجمالي	أخرى	عمليات الضيافة	عمليات النادي الصحي	العمليات العقارية	العمليات العقارية	عمليات الضيافة	عمليات النادي الصحي
4,706,619	-	-	-	4,706,619	3,278,389	-	-
(1,801,413)	-	-	-	(1,801,413)	(437,377)	-	-
2,905,206	-	-	-	2,905,206	2,841,012	-	-
(1,031,550)	-	-	-	(1,031,550)	(523,788)	-	-
(971,298)	-	-	-	(971,298)	(1,005,182)	-	-
(525,411)	-	-	-	(525,411)	19,116	-	-
666,884	666,884	-	-	-	-	-	-
40	-	-	-	40	107	-	-
835	-	-	-	835	1,727	-	-
(1,899,645)	-	-	-	(1,899,645)	(2,027,474)	-	-
(854,939)	666,884	-	-	(1,521,823)	(694,482)	-	-
(819,381)	-	(1,159,356)	(75,947)	415,922	-	-	-
(1,674,320)	666,884	(1,159,356)	(75,947)	(1,105,901)	(694,482)	-	-

العمليات المستمرة:

إيرادات التشغيل
 تكاليف التشغيل
 نتائج القطاع

مصروف صوملية وإدارية
 الاستهلاك والإطفاء
 صافي أرباح (خسائر) الاستثمار
 ربح بيع استثمار في شركة زميلة

إيرادات أخرى
 إيرادات فوائد
 تكاليف تمويل

(خسارة) ربح الفترة من العمليات
 المستمرة

العمليات غير المستمرة:

ربح (خسارة) الفترة من العمليات
 غير المستمرة

صافي (خسارة) ربح الفترة

شركة المصالح العقارية - ش.م.ك. (عاملة)
 وشركاتها التابعة
 إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
 30 سبتمبر 2019
 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2018 (غير مدققة)				التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2019 (غير مدققة)			
	أخرى	عمليات الضريبة	العمليات العقارية	الإجمالي	عمليات الضريبة	عمليات التالي الصحي	العمليات العقارية
الإجمالي	-	-	97,874,162	91,969,702	-	-	91,969,702
97,874,162	-	-	97,874,162	91,969,702	-	-	91,969,702
73,726,406	-	-	73,726,406	70,423,048	-	-	70,423,048
							مجموع الموجودات مجموع المطلوبات

16- الارتباطات الرأسمالية والالتزامات المحتملة

إن الارتباطات الرأسمالية والالتزامات المحتملة التي تم التعاقد عليها ولم يتم تكديدها بعد هي كما يلي:

30 سبتمبر 2018	31 ديسمبر 2018 (مدقق)	30 سبتمبر 2019	
2,949,485	2,949,653	-	الارتباطات الرأسمالية
101,701	-	-	خطابات ضمان
3,051,186	2,949,653	-	

17- 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			
المجموع	المستوى الثالث	المستوى الأول	
733,831	490,310	243,521	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
31 ديسمبر 2018			
المجموع	المستوى الثالث	المستوى الأول	
837,648	490,310	347,338	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
30 سبتمبر 2018			
المجموع	المستوى الثالث	المستوى الأول	
864,563	490,310	374,253	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

18- الجمعية العامة

تم إنعقاد الجمعية العامة لمساهمي الشركة الأم بتاريخ 30 مايو 2019، والتي تم من خلالها الموافقة على البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018.

وافق المساهمون في اجتماع الجمعية العامة السنوي المنعقد في 30 مايو 2019 على عدم توزيع الأرباح أو مكافآت مجلس الإدارة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018.

وافق المساهمون في اجتماع الجمعية العامة السنوي المنعقد في 30 مايو 2019 على توصية مجلس إدارة الشركة الأم بإطفاء جزء من الخسائر المتراكمة والبالغة 17,308,383 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2018 وذلك من خلال استخدام كلا من علاوة الإصدار والاحتياطي الاختياري بقيمة 8,217,408 دينار كويتي و 3,785,369 دينار كويتي على التوالي.

19- مبدأ الاستمرارية

تم إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة وفقاً لمبدأ الاستمرارية، والذي يفترض قدرة المجموعة على تحقيق موجوداتها وسداد التزاماتها من خلال نشاطها الاعتيادي، ولا تتضمن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة أية تعديلات قد تنتج عن عدم التأكد من استمرارية المجموعة.

كما في 30 سبتمبر 2019، تكبدت المجموعة خسائر بمبلغ 694,482 دينار كويتي (30 سبتمبر 2018: 1,674,320 دينار كويتي)، كما بلغت الخسائر المترتبة للمجموعة مبلغ 5,862,543 دينار كويتي (31 ديسمبر 2018: 17,308,383 دينار كويتي، 30 سبتمبر 2018: 16,431,874 دينار كويتي)، وتجاوزت المطلوبات المتداولة للمجموعة موجوداتها المتداولة بمبلغ 16,336,890 دينار كويتي (31 ديسمبر 2018: 14,483,904 دينار كويتي، 30 سبتمبر 2018: 63,523,878 دينار كويتي).

تشير هذه الأمور إلى وجود عدم تأكد مادي حول قدرة المجموعة على الاستمرار.

تقوم إدارة المجموعة بدراسة العديد من الاستراتيجيات لتحسين الأداء التشغيلي والمركز المالي وكفاية الموارد المالية للمجموعة، ولديها اعتقاد راسخ بأن المجموعة قادرة على مواصلة أعمالها كمنشأة مستمرة. تلقت المجموعة كتاب دعم من الشركة الأم النهائية (شركة المصالح الكويتية للتنمية القابضة ش.م.ك. (مقفل)) مؤكدة على مواصلة دعمها لعمليات المجموعة الجارية.

إذا لم تتمكن المجموعة من الاستمرار في التواجد التشغيلي في المستقبل القريب فإنها قد لا تتمكن من الوفاء بالتزاماتها وتحقيق موجوداتها في السياق المعتاد للعمل. بالتالي قد يكون من الضروري إجراء تعديلات لكي تعكس إمكانية اللجوء إلى تحقيق الموجودات في غير السياق المعتاد للعمل وبالمبالغ التي قد تختلف بشكل كبير عن المبالغ المسجلة حالياً في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجموع. لم يتم إجراء مثل هذه التعديلات على هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

20- دعاوى قضائية

خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2010، أبرمت الشركة الأم عقوداً لإنشاء عقارات مع مساهم رئيسي (المساهم) والذي لديه الخبرة في تنفيذ أعمال المقاولات. بلغت القيمة الإجمالية لهذه العقود 12,720,000 دينار كويتي. بناءً على تلك العقود إعترفت الشركة الأم بمحجوز ضمان مستحق للمساهم بمبلغ 1,614,063 دينار كويتي كما في 30 سبتمبر 2019 (31 ديسمبر 2018: 1,614,063 دينار كويتي).

خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017، قام المساهم الرئيسي برفع دعوى قضائية ضد الشركة الأم بالإعتراض على الرصيد المستحق من محجوز الضمان والمطالبة بقيمة الأوامر التغييرية، حيث قدر المساهم أن قيمة المستحقات المطلوبة تتجاوز 2,622,000 دينار كويتي كما هو موضح في صحيفة الدعوى رقم (17/54925) بتاريخ 3 ديسمبر 2017.

أصدرت المحكمة الابتدائية بتاريخ 26 مارس 2019 حكماً ضد الشركة الأم بإلزامها بمبلغ 1,849,621 دينار كويتي، وعليه، قامت الشركة الأم والمساهم بالطعن بالاستئناف على الحكم سالف الذكر بموجب الاستئنافين أرقام (3097، 2019/3103 - س ت / 1) وقد تم تأجيل القضية إلى جلسة 11 نوفمبر 2019.

قامت إدارة الشركة الأم بمساعدة مستشارها القانوني بتحديد أن نتيجة هذه الدعوى لن يكون لها أي تأثير جوهري على المجموعة وبالتالي لا ينبغي احتساب مخصص إضافي في 30 سبتمبر 2019 مقابل هذه الدعوى القضائية.