

شركة المصالح العقارية
شركة مساهمة كويتية (عامه)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت
المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة
للفترة المالية المنتهية في 30 يونيو 2019
(غير مدققة)
مع
تقرير المراجعة عن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

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

المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة
للفترة المالية المنتهية في 30 يونيو 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 التغييرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
7	بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
17 – 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. (عامه)
دولة الكويت

مقدمة

لقد راجعنا بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع لشركة المصالح العقارية - ش.م.ك. (عامه) ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة ("المجموعة") كما في 30 يونيو 2019، وكذلك البيانات المالية المرحلية المكثفة المراجعة للأرباح أو الخسائر، الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر لفترة الثلاثة أشهر والستة أشهر المنتهية آنذاك، البيانات المالية المرحلية المكثفة المراجعة للتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية لفترة الستة 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 نبدى 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 اطراف ذات 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") و المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (15) ("الإيراد من العقود مع العملاء"). وبالتالي فإننا لم نتمكن من التحقق 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 لاسنة 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 لفترة المنتهية في 30 يونيو 2018 قد تم مراجعتها من قبل مدقق آخر، والذي أصدر استنتاجاً متحفظاً حول تلك البيانات المالية المرحلية المكثفة المراجعة بتاريخ 19 أغسطس 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 والآثار الإنتقالية لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) ("الأدوات المالية") و المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (15) ("الإيراد من العقود مع العملاء").

- تتضمن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة المرحلية المكثفة كما في 30 يونيو 2019 المعلومات المالية للشركات التابعة (جيمشيا كراون ليمتد "جيمشيا") و (شركة المصالح جلف ليمتد وشركاتها التابعة)، والتي تمثل إجمالي موجوداتهما ومطلوباتهما 20.2% و 24% (31 ديسمبر 2018: 17.5% و 28.8% - 30 يونيو 2018: 16.1% و 18.9%) على التوالي من الإجماليات المجمعة. كما تتضمن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة المرحلية المكثفة المراجعة لفترة المنتهية في 30 يونيو 2019 على مصاريف بمبلغ 139,351 دينار كويتي (30 يونيو 2018: 148,496 دينار كويتي) من إجمالي مصاريف المجموعة. تم إدراج الأرصدة والمبالغ الخاصة بتلك الشركات التابعة ضمن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة للمجموعة بناء على معلومات مالية معدة من قبل إدارة الشركات التابعة. لم نتمكن 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 المكثفة المراجعة المرفقة. إضافة لذلك، لم تقم الإدارة بتنفيذ اختبار لانخفاض قيمة موجودات هذه الشركات التابعة أو إجراء تقييم واحتماب أي غرامات ناتجة عن الإخفاق في سداد قرض شركة جيمشيا كما هو مبين في الإيضاح رقم (8) حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة. وبالتالي، لم نتمكن من تحديد ما إذا كان من الضروري إجراء تعديلات فيما يتعلق بهذه البنود على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة.

- تتضمن المعلومات المالية المرحلية المجمعثة كما في 30 يونيو 2019 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 المكنف بقيمة دفترية بلغت 4,098,831 دينار كويتي كما في 30 يونيو 2019، إضافة إلى ذلك، لم تقم المجموعة بإدراج حصتها من نتائج أعمال الشركة الزميلة للفترة المنتهية في ذلك التاريخ. لم نتمكن من الحصول على معلومات كافية وملائمة حول القيمة الدفترية لاستثمار المجموعة في الشركة الزميلة كما في 30 يونيو 2019 بالإضافة لعدم توفر البيانات المالية المدققة أو المراجعة للشركة الزميلة وعدم تمكننا من مراجعة إدارتها أو مراقبي حساباتها. وبالتالي، لم نتمكن من تحديد ما إذا كان من الضروري إجراء تعديلات فيما يتعلق بهذه البنود على المعلومات المالية المرحلية المجمعثة المرفقة.

- كما هو مبين في الإيضاح رقم (19) حول المعلومات المالية المرحلية المجمعثة المجمعثة، توجد مطالبات قضائية مرفوعة ضد المجموعة من قبل مساهم رئيسي كما في 30 يونيو 2019، حيث اعترض المساهم الرئيسي على صحة الرصيد المستحق من محجوز الضمان المقيد لصالحه في دفاتر المجموعة والبالغ 1,614,063 دينار كويتي. أصدرت المحكمة الابتدائية بتاريخ 26 مارس 2019 حكماً ضد الشركة الأم بإلزامها بمبلغ 1,849,261 دينار كويتي، وقد قامت الشركة الأم بالاستئناف على الحكم. لم تقم المجموعة بقيد مخصص بالمبلغ المتبقي من الحكم الصادر والبالغ 235,198 دينار كويتي كما في 30 يونيو 2019. لم نتمكن 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 إضافية كما في 30 يونيو 2019. وعليه، فإننا لم نتمكن من تحديد أي تعديلات قد تكون ضرورية فيما يتعلق بمدى الحاجة إلى قيد مخصصات عن تلك المطالبات القضائية من عدمه على المعلومات المالية المرحلية المجمعثة المرفقة.

الاستنتاج المتحفظ

استناداً إلى مراجعتنا، وباستثناء أية تأثيرات محتملة نتيجة للأمر المبينة في فقرة "أسس الاستنتاج المتحفظ"، لم يرد إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد بأن المعلومات المالية المرحلية المجمعثة المرفقة لم تعد، من جميع النواحي المادية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 34.

عدم التأكد المادي المتعلق بمبدأ الإستمرارية

نلفت الانتباه إلى الإيضاح رقم (18) حول المعلومات المالية المرحلية المجمعثة المجمعثة، والذي يبين أن المجموعة تكبدت خسائر بمبلغ 338,816 دينار كويتي للفترة المنتهية في 30 يونيو 2019 (30 يونيو 2018: 2,239,336 دينار كويتي)، كما بلغت الخسائر المتراكمة للمجموعة مبلغ 5,572,226 دينار كويتي (31 ديسمبر 2018: 17,308,383 دينار كويتي، 30 يونيو 2018: 17,484,137 دينار كويتي)، وتجاوزت المطلوبات المتداولة للمجموعة موجوداتها المتداولة بمبلغ 17,104,856 دينار كويتي (31 ديسمبر 2018: 14,483,904 دينار كويتي، 30 يونيو 2018: 62,695,135 دينار كويتي). إن تلك الظروف تشير إلى وجود شكوك جوهرية حول قدرة المجموعة على تحقيق الإستمرارية. إن استنتاجنا غير متحفظ فيما يتعلق بهذا الأمر.

تقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

بالإضافة إلى ذلك، وإستناداً إلى مراجعتنا، فإن المعلومات المالية المرحلية المجمعثة متفقة مع ما هو وارد في دفاتر الشركة الأم، وحسب ما ورد إليه علمنا وإعتقادنا، وأثناء، 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 الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 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.


نایف مساعد البزيع

مراقب حسابات مرخص فئة أ رقم 91
RSM البزيع وشركاهم

دولة الكويت
31 يوليو 2019

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

30 يونيو 2018	31 ديسمبر 2018 (مدقق)	30 يونيو 2019	إيضاح	الموجودات
				الموجودات المتداولة:
7,085,446	3,615,600	1,279,011	4	نقد ونقد معادل
2,671,550	1,340,997	1,476,201		مديون وأرصدة مدينة أخرى
881,731	4,333,114	4,305,258	5	مستحق من أطراف ذات صلة
1,017,103	-	-	5	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
97,591	-	-		مخزون
11,753,421	9,289,711	7,060,470		مجموع الموجودات المتداولة
				الموجودات غير المتداولة:
679,149	837,648	845,338		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
4,340,890	4,098,831	4,098,831		استثمار في شركات زميلة
57,720,044	63,216,158	62,619,939	6	عقارات استثمارية
20,630,962	17,917,777	17,830,623	7	أراضي وعقارات محتفظ بها للتطوير
13,939,690	11,933	11,909		ممتلكات ومعدات
97,310,735	86,082,347	85,406,640		مجموع الموجودات غير المتداولة
109,064,156	95,372,058	92,467,110		مجموع الموجودات
				المطلوبات وحقوق الملكية
				المطلوبات المتداولة:
312,512	-	-	4	بنك دائن
63,675,720	14,215,532	14,139,930	8	قروض لأجل
8,070,669	6,568,481	6,613,438	9	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
2,214,368	2,814,420	3,236,776	5	مستحق إلى أطراف ذات صلة
175,287	175,182	175,182		توزيعات أرباح مستحقة
74,448,556	23,773,615	24,165,326		مجموع المطلوبات المتداولة
				المطلوبات غير المتداولة:
7,500,000	49,250,000	46,250,000	10	التزام تأجير تمويلي
465,033	237,550	236,809		مخصص مكافأة نهاية الخدمة
7,965,033	49,487,550	46,486,809		مجموع المطلوبات غير المتداولة
82,413,589	73,261,165	70,652,135		مجموع المطلوبات
				حقوق الملكية:
23,565,439	23,565,439	23,565,439		رأس المال
8,217,408	8,217,408	-	17	علاوة إصدار
1,085,297	-	-		ربح التخفيف
(2,438,886)	-	-	11	أسهم خزانة
4,198,721	4,198,721	4,198,721		احتياطي اجباري
4,198,721	3,785,369	-		احتياطي اختياري
110,098	(388,427)	(380,737)	17	التغيرات التراكمية في القيمة العادلة
589,138	462,561	484,987		احتياطي ترجمة عملات أجنبية
(17,484,137)	(17,308,383)	(5,572,226)		خسائر متراكمة
22,041,799	22,532,688	22,296,184		حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
4,608,768	(421,795)	(481,209)		الحصص غير المسيطرة
26,650,567	22,110,893	21,814,975		مجموع حقوق الملكية
109,064,156	95,372,058	92,467,110		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (19) 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 المكتف المجمع (غير مدقق)
 للفترة المالية المنتهية في 30 يونيو 2019
 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

للسنة أشهر المنتهية في 30 يونيو		لثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو		إيضاح
2018	2019	2018	2019	
العمليات المستمرة:				
2,108,713	2,189,141	1,068,523	1,102,115	إيرادات التشغيل
(266,613)	(314,613)	(135,271)	(92,724)	تكاليف التشغيل
1,842,100	1,874,528	933,252	1,009,391	ربح التشغيل
(754,551)	(258,796)	(619,762)	(161,169)	مصاريف عمومية وإدارية
(646,334)	(649,190)	(324,965)	(327,821)	الإستهلاك والإطفاء
-	19,516	-	19,516	صافي أرباح الاستثمار
40	107	-	81	إيرادات أخرى
300	1,347	281	305	إيرادات فوائد
(1,331,412)	(1,326,328)	(772,361)	(696,944)	تكاليف تمويل
(889,857)	(338,816)	(783,555)	(156,641)	خسارة الفترة من العمليات المستمرة
العمليات غير المستمرة:				
(1,349,479)	-	(1,314,910)	-	12 خسارة الفترة من العمليات غير المستمرة
(2,239,336)	(338,816)	(2,098,465)	(156,641)	صافي خسارة الفترة
الخاص بـ:				
(695,093)	(266,620)	(606,366)	(84,445)	مساهمي الشركة الأم من العمليات المستمرة
(194,764)	(72,196)	(177,189)	(72,196)	الحصص غير المسيطرة من العمليات المستمرة
(889,857)	(338,816)	(783,555)	(156,641)	صافي خسارة الفترة من العمليات المستمرة
الخاص بـ:				
(713,604)	-	(676,306)	-	مساهمي الشركة الأم من العمليات غير المستمرة
(635,875)	-	(638,604)	-	الحصص غير المسيطرة من العمليات غير المستمرة
(1,349,479)	-	(1,314,910)	-	صافي خسارة الفترة من العمليات غير المستمرة
خسارة السهم الخاصة بمساهمي الشركة الأم				
(3.20)	(1.13)	(2.80)	(0.36)	13 من العمليات المستمرة (فلس)
(3.29)	-	(3.12)	-	13 من العمليات غير المستمرة (فلس)
(6.49)	(1.13)	(5.92)	(0.36)	13 إجمالي خسارة السهم الأساسية والمخففة الخاصة بمساهمي الشركة الأم (فلس)

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (19) تشكل جزءاً من المعلومات المالية المرحلية المكتفة المجمع

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 يونيو 2019
 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

للسنة أشهر المنتهية في 30 يونيو		للثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو	
2018	2019	2018	2019
(2,239,336)	(338,816)	(2,098,465)	(156,641)
صافي خسارة الفترة			
الدخل الشامل الآخر (الخسارة الشاملة الأخرى): بلود يمكن أن يعاد تصنيفها لاحقاً إلى بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع فروقات ترجمة عملة من العمليات الأجنبية			
679,656	35,208	638,800	35,208
بنود لن يعاد تصنيفها لاحقاً إلى بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (الخسارة الشاملة الأخرى) الدخل الشامل الآخر للفترة مجموع الخسارة الشاملة للفترة			
(4,051)	7,690	(4,051)	(93,563)
675,605	42,898	634,749	(58,355)
(1,563,731)	(295,918)	(1,463,716)	(214,996)
الخاص بـ:			
(1,053,006)	(236,504)	(952,969)	(155,582)
(510,725)	(59,414)	(510,747)	(59,414)
(1,563,731)	(295,918)	(1,463,716)	(214,996)
مساهمي الشركة الأم الحصص غير المسيطرة			

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (19) تشكل جزءاً من المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

شركة المصالح المقارية - ش.ج.ك (عامة)
ويشكاتها التابعة
بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المتكف المجمع (غير ملحق)
لفترة المالية المنتهية في 30 يونيو 2019
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

مجموع حقوق الملكية	المصنوع غير المسيطر	حقوق الملكية الخاضعة بمساهمي الشركة الأم										
		المجموع الورثي	خسائر مراكز	احتياطي فوجية	احتياطي فوجية	التغيرات الأثر الكمية	التغيرات الأثر الكمية	احتياطي اختياري	احتياطي اختياري	أسهم خزائنة	ربح المتكف	علاوة إصدار
28,651,595	5,265,202	23,386,393	(15,676,962)	231,305	5,350	4,198,721	4,198,721	(2,438,886)	1,085,297	8,217,408	23,565,439	الرصيدة في 31 ديسمبر 2017 كما تم عرضها سابقاً
(437,297)	(145,709)	(291,588)	(398,478)	-	106,890	-	-	-	-	-	-	(معلق)
28,214,298	5,119,493	23,094,805	(16,075,440)	231,305	112,240	4,198,721	4,198,721	(2,438,886)	1,085,297	8,217,408	23,565,439	أثر تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9)
(2,239,336)	(830,639)	(1,408,697)	(1,408,697)	-	-	-	-	-	-	-	-	الرصيدة المبدأ النرجية في 1 يناير 2018 (معلق)
675,605	319,914	355,691	-	357,833	(2,142)	-	-	-	-	-	-	صافي خسائر الفترة
(1,563,731)	(510,725)	(1,053,006)	(1,408,697)	357,833	(2,142)	-	-	-	-	-	-	(الخسارة الفائضة الأخر للفترة
26,650,567	4,608,768	22,041,799	(17,484,137)	589,138	110,098	4,198,721	4,198,721	(2,438,886)	1,085,297	8,217,408	23,565,439	مجموع (الخسارة الفائضة الدخل القابل للتقيرة
												الرصيدة في 30 يونيو 2018
22,110,893	(421,795)	22,532,688	(17,308,383)	462,561	(388,427)	3,785,369	4,198,721	-	-	8,217,408	23,565,439	الرصيدة كما في 1 يناير 2019
(338,816)	(72,196)	(266,620)	(266,620)	-	7,690	-	-	-	-	-	-	صافي خسائر الفترة
42,888	12,782	30,116	-	22,426	-	-	-	-	-	-	-	الدخل القابل الأخر للفترة
(295,918)	(59,414)	(236,504)	(266,620)	22,426	7,690	-	-	-	-	-	-	مجموع الدخل القابل (الخسارة الفائضة للفترة
-	-	-	12,002,777	-	-	(3,785,369)	-	-	-	(8,217,408)	-	إطلاق جوائز مركزية (بمبلغ 17)
21,814,975	(481,209)	22,296,184	(5,572,226)	484,987	(380,737)	-	4,198,721	-	-	-	23,565,439	الرصيدة في 30 يونيو 2019

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (19) تشكل جزءاً من المعلومات المالية المرحلية المتكفة المجموعة

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

للسنة أشهر المنتهية في 30 يونيو		إيضاح	
2018	2019		
(889,857)	(338,816)	12	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية:
(1,349,479)	-		خسارة الفترة من العمليات المستمرة
(2,239,336)	(338,816)		خسارة الفترة من العمليات غير المستمرة خسارة الفترة
646,334	649,190	12	التسويات:
-	(19,516)		الإستهلاك والإطفاء
1,053,876	-		صافي أرباح الاستثمار
(300)	(1,347)		الخسارة الناتجة من إسبئعاد العمليات غير المستمرة
1,331,412	1,326,328		إيرادات فوائد
403	5,559		تكاليف تمويل
792,389	1,621,398		مخصص مكافأة نهاية الخدمة
2,294,859	(135,204)		التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية :
243,291	27,856		مدينون وأرصدة مدينة أخرى
29,747	-		مستحق من أطراف ذات صلة
198,421	44,957		مخزون
119,640	422,356		دائون وأرصدة دائنة أخرى
3,678,347	1,981,363		مستحق إلى أطراف ذات صلة
-	(6,300)		التدفقات النقدية الناتجة من العمليات
3,678,347	1,975,063		مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة
			صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية
(156,285)	(38,947)		
3,409,818	-	المدفوع لشراء عقارات استثمارية	
300	1,347	المحصل من بيع شركات تابعة	
3,253,833	(37,600)	إيرادات فوائد مستلمة	
			صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من الأنشطة الاستثمارية
(1,758,103)	-	4	التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية:
-	(3,000,000)		المدفوع لقروض لأجل
(1,331,412)	(1,326,328)		المدفوع لإلتزام تأجير تمويلي
(3,089,515)	(4,326,328)		تكاليف تمويل مدفوعة
3,842,665	(2,388,865)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية
(22,295)	52,276		صافي (النقص) الزيادة في النقد والنقد المعادل
2,952,564	3,615,600		تعديلات ترجمة عملات أجنبية
6,772,934	1,279,011		نقد ونقد معادل في بداية الفترة
			نقد ونقد معادل في نهاية الفترة

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (19) تشكل جزءاً من المعلومات المالية المرحلية المكثفة المبيعة

- 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 الفوائض 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 المجمع للمجموعة من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 31 يوليو 2019.

- 2- أسس العرض
لقد أعدت هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (34). إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع للفترة ماثلة لتلك المطبقة في إعداد البيانات المالية المجمع 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 مكر 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 المجمع للمجموعة.

إن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع 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 يونيو 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 المجمع 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 المجمع للمجموعة. أن التغييرات الرئيسية في السياسات المحاسبية للمجموعة الناتجة عن تطبيق ذلك المعيار هي ملخصة أدناه.

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) - التأجير
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 للعمل 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 التأجير 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 تأجير 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.

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

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 يونيو 2019.

4- نقد ونقد معادل

30 يونيو 2018	31 ديسمبر 2018 (مدقق)	30 يونيو 2019	
120,111	5,000	5,000	نقد في الصندوق
6,031,390	3,610,600	1,273,495	نقد لدى البنوك
933,032	-	-	ودائع بنكية قصيرة الأجل
913	-	516	نقد لدى محافظ استثمارية
7,085,446	3,615,600	1,279,011	
(312,512)	-	-	ناقصاً: بنك دائن
6,772,934	3,615,600	1,279,011	

بلغ معدل الفائدة الفعلي على الودائع قصيرة الأجل 3.5 % سنوياً كما في 30 يونيو 2018. وتستحق خلال فترة 90 يوم.

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 الأرصد والمعاملات الهامة التي تمت مع أطراف ذات صلة هي كما يلي:

الأرصد المتضمنة في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجموع:

30 يونيو 2018	31 ديسمبر 2018 (مدقق)	30 يونيو 2019	أطراف ذات صلة أخرى	المساهمين	
1,810,117	4,795,630	4,767,774	3,901,239	866,535	مستحق من أطراف ذات صلة ناقصاً: مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
(928,386)	(462,516)	(462,516)	(462,516)	-	
881,731	4,333,114	4,305,258	3,438,723	866,535	
1,017,103	-	-	-	-	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
679,149	837,648	845,338	845,338	-	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
2,214,368	2,814,420	3,236,776	2,110,623	1,126,153	مستحق إلى أطراف ذات صلة
2,792,819	2,788,182	2,793,583	-	2,793,583	محجور ضمن مستحق
8,262	8,229	8,267	-	8,267	مستحق إلى مقاولين

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

مزايا الإدارة العليا:

للسنة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2018		للسنة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019		
32,500	32,500	16,250	16,250	مزايا قصيرة الأجل
2,500	2,500	1,250	1,250	مكافأة نهاية الخدمة
35,000	35,000	17,500	17,500	

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

6- عقارات استثمارية		
الإجمالي	مباني	أراضي
التكلفة:		
75,988,837	44,793,533	31,195,304
38,947	38,947	-
14,000	-	14,000
76,041,784	44,832,480	31,209,304
الرصيد في 30 يونيو 2019		
تعديلات ترجمة عملة أجنبية		
إضافات		
في 1 يناير 2019		
12,772,679	12,772,679	-
649,166	649,166	-
13,421,845	13,421,845	-
الرصيد في 30 يونيو 2019		
الإستهلاك المتراكم:		
في 1 يناير 2019		
12,772,679	12,772,679	-
649,166	649,166	-
13,421,845	13,421,845	-
الرصيد في 30 يونيو 2019		
صافي القيمة الدفترية:		
62,619,939	31,410,635	31,209,304
الرصيد في 30 يونيو 2019		
63,216,158	32,020,854	31,195,304
الرصيد في 31 ديسمبر 2018 (مدققة)		
57,720,044	34,295,849	23,424,195
الرصيد في 30 يونيو 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 الالتزام 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 الالتزام التأجير التمويلي خلال مدة العقد والذي سوف ينتهي في 28 نوفمبر 2023 (إيضاح 10).

يتم تسجيل العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة بناءً على تقييمات من مقيمين مستقلين كما في 31 ديسمبر من كل عام. يتم إدراج القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ضمن المستوى 3 من الجدول الهرمي للقيمة العادلة باستخدام أسلوب يستند إلى رسمة الدخل. ترى الإدارة أن القيمة العادلة كما في 30 يونيو 2019 تقارب القيمة العادلة في 31 ديسمبر 2018.

7- أراضي وعقارات محتفظ بها للتطوير

30 يونيو 2018	31 ديسمبر 2018 (مدقق)	30 يونيو 2019	
21,052,714	21,052,714	17,917,777	الرصيد في بداية الفترة / السنة
-	(1,448,202)	-	إستيعادات
-	(1,022,193)	-	خسائر إنخفاض في القيمة
(421,752)	(664,542)	(87,154)	تعديلات ترجمة عملات أجنبية
20,630,962	17,917,777	17,830,623	الرصيد في نهاية الفترة / السنة

كما في 30 يونيو 2019، تضمنت الأراضي والعقارات المحتفظ بها للتطوير لبعض العقارات بقيمة دفترية بلغت 16,572,408 دينار كويتي (31 ديسمبر 2018: 16,661,016 دينار كويتي و 30 يونيو 2018: 16,661,016 دينار كويتي) والمرونة كضمان مقابل فرض لأجل (إيضاح 8). إن تلك العقارات مملوكة لشركة تابعة (شركة جيمشيا كراون ليمتد) المملوكة بنسبة 57.5% للشركة الأم.

8- قرض لأجل

يمثل القرض لأجل تسهيلات إئتمانية بالعملة الأجنبية ممنوحة لشركة تابعة للمجموعة (شركة جيمشيا كراون ليمتد) والمملوكة بنسبة 57.5% للشركة الأم بقيمة إجمالية بلغت 14,139,930 دينار كويتي مقابل رهن أراضي وعقارات محتفظ بها للتطوير بمبلغ 16,572,408 دينار كويتي (31 ديسمبر 2018: 16,661,016 دينار كويتي و 30 يونيو 2018: 16,661,016 دينار كويتي) (إيضاح 7). يحمل القرض لأجل فائدة تبلغ 3 أو 6 أشهر بربور + 2% سنوياً (31 ديسمبر 2018 و 30 يونيو 2018: 3 أو 6 أشهر بربور + 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 متعثر 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.

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

9- دائون وأرصدة دائنة أخرى

30 يونيو 2018	31 ديسمبر 2018 (مدقق)	30 يونيو 2019	
186,751	17,471	17,471	دائون تجاريون
65,599	69,594	63,126	مستحق إلى مقاولين
1,984,306	1,782,706	1,818,611	مصروفات مستحقة
2,826,211	2,830,380	2,831,787	محجوز ضمان مستحق
1,967,044	1,097,402	1,097,402	إيرادات غير مستحقة
52,078	50,319	32,382	إجازات الموظفين المستحقة
175,003	182,843	187,673	الإيجارات المقبوضة مقدماً
526,816	441,463	464,363	ودائع مستردة
3,006	3,006	3,006	مستحق لضريبة دعم العمالة الوطنية
1,350	1,350	1,350	مستحق للزكاة
282,505	91,947	96,267	أرصدة دائنة أخرى
8,070,669	6,568,481	6,613,438	

10- الالتزام بتأجير 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 الالتزام بالتأجير 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 الالتزام بالتأجير التمويلي خلال مدة العقد والذي سوف ينتهي في 28 نوفمبر 2023 (إيضاح 6).

11- أسهم خزانة

30 يونيو 2018	31 ديسمبر 2018 (مدقق)	30 يونيو 2019	
18,764,447	-	-	عدد الأسهم
7.96%	-	-	النسبة إلى الأسهم المدفوعة (%)
562,933	-	-	القيمة السوقية (دينار كويتي)
2,438,886	-	-	التكلفة (دينار كويتي)

قامت إدارة الشركة الأم بتجميد جزء من علاوة الإصدار بما يساوي رصيد أسهم خزانة كما في 30 يونيو 2018. إن هذا الرصيد غير قابل للتوزيع طوال فترة احتفاظ المجموعة بأسهم الخزانة.

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

خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018، قامت الشركة الأم بإستبعاد نسبة 46.96% من حصة الملكية المملوكة في شركة تابعة (شركة التعمير للإستثمار العقاري ش.م.ك. (عامة)) وعليه، تم إستبعاد أثر أسهم الخزانة المتعلقة بالشركة التابعة بقيمتها الدفترية البالغة 1,897,123 دينار كويتي.

12- العمليات غير المستمرة

أ- كما في 30 أبريل 2018، قامت إحدى الشركات التابعة للمجموعة (شركة التعمير للإستثمار العقاري ش.م.ك. (عامة)) بإستبعاد كامل الحصص المستمرة 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، وقد تم تصنيف الموجودات والمطلوبات المتعلقة بهما ضمن قطاع عمليات الضيافة (إيضاح 14).

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

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

30 يونيو 2018	
37,963	نقد ونقد معادل
26,954	مخزون
395,611	مديون وأرصدة مدينة أخرى
508,554	مستحق من أطراف ذات صلة
5,315,108	ممتلكات ومعدات
6,284,190	مجموع الموجودات
1,465,857	قروض لأجل
316,676	دائون وأرصدة دائنة أخرى
1,782,533	مجموع المطلوبات
4,501,657	صافي الموجودات
(37,963)	ناقصاً: رصيد النقد والنقد المعادل
3,409,818	صافي مقابل الاستبعاد
(1,053,876)	الخسارة الناتجة من إستبعاد العمليات غير المستمرة

إن تحليل صافي ربح الفترة من العمليات غير المستمرة كالتالي:

30 يونيو 2018	
312,207	إيرادات التشغيل
(143,149)	تكاليف التشغيل
169,058	ربح التشغيل
(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
(1,159,356)	الخاص بـ:
-	مساهمي الشركة الأم
(1,159,356)	الحصص غير المسيطرة

ب- كما في 19 سبتمبر 2018، بناءً على إخطار من وزارة العدل بإعلان الحجز على أصول الشركة الأم، وذلك بموجب محضر حجز تنفيذي بطلب 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 للإستثمار العقاري ش.م.ك. (عامة) والتي تمثل نسبة 46.96% من إجمالي الحصص، وبالتالي إنخفضت ملكية الشركة الأم إلى 5.96%. نتيجة لعملية البيع، فقدت المجموعة القدرة على السيطرة على الشركة التابعة، وتم تحويل الجزء المتبقي من الإستثمار ضمن الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بقيمته العادلة كما في تاريخ البيع.

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

30 يونيو 2018	
5,793,819	نقد ونقد معادل
1,017,103	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
3,994,032	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
97,591	مخزون
188,838	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
2,268,505	عقارات استثمارية
13,827,816	ممتلكات ومعدات
27,187,704	مجموع الموجودات
250,000	قروض لأجل
10,576,727	دائون وأرصدة دائنة أخرى
7,500,000	التزام تأجير تمويلي
249,876	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
18,576,603	مجموع المطلوبات
8,611,101	صافي الموجودات

إن تحليل صافي ربح الفترة من العمليات غير المستمرة كالتالي:

30 يونيو 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
(271,227)	صافي خسائر استثمارات
15,119	إيرادات أخرى
(306,318)	تكاليف تمويل
(190,123)	خسارة الفترة المتعلقة بالعمليات غير المستمرة
(190,123)	الخاص بـ:
-	مساهمي الشركة الأم
(190,123)	الحصص غير المسيطرة

13- خسارة السهم الأساسية والمخففة

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

للسنة أشهر المنتهية في 30 يونيو		للثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو		
2018	2019	2018	2019	
(695,093)	(266,620)	(606,366)	(84,445)	خسارة الفترة الخاصة بمساهمي الشركة الأم من العمليات المستمرة
(713,604)	-	(676,306)	-	خسارة الفترة الخاصة بمساهمي الشركة الأم من العمليات غير المستمرة
(1,408,697)	(266,620)	(1,282,672)	(84,445)	إجمالي خسارة الفترة الخاصة بمساهمي الشركة الأم
235,654,390	235,654,390	235,654,390	235,654,390	عدد الأسهم القائمة:
(18,764,447)	-	(18,764,447)	-	عدد الأسهم المصدرة في بداية الفترة
216,889,943	235,654,390	216,889,943	235,654,390	ناقصاً: المتوسط المرجح لعدد أسهم الخزينة
(3.20)	(1.13)	(2.80)	(0.36)	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة
(3.29)	-	(3.12)	-	خسارة السهم من العمليات المستمرة
(6.49)	(1.13)	(5.92)	(0.36)	خسارة السهم من العمليات غير المستمرة
				إجمالي خسارة السهم الأساسية والمخففة (فلس)

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

14- معلومات القطاعات

قورت 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. ولأغراض تتعلق برفع التقارير القطاعية، قامت إدارة المجموعة بتصنيف خدمات المجموعة كما يلي:

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

لا توجد هناك معاملات بين القطاعات. يعرض الجدول التالي معلومات خاصة بالموارد والمطلوبات والإيرادات والمصروفات فيما يتعلق بالقطاعات التشغيلية للمجموعة.

إن المعلومات المتعلقة بكل من القطاعات التشغيلية مبيّنة كالآتي:

	الفترة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2018 (غير مدققة)		الفترة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019 (غير مدققة)	
	عمليات الضيافة	عمليات النادي الصحي	عمليات الضيافة	عمليات النادي الصحي
إيرادات التشغيل	2,108,713	-	2,189,141	-
تكاليف التشغيل	(266,613)	-	(314,613)	-
نتائج القطاع	1,842,100	-	1,874,528	-
مصاريف عمومية وإدارية	(754,551)	-	(258,796)	-
الإستهلاك والإطفاء	(646,334)	-	(649,190)	-
صافي أرباح الاستثمار	-	-	19,516	-
إيرادات أخرى	40	-	107	-
إيرادات فرائد	300	-	1,347	-
تكاليف تمويل	(1,331,412)	-	(1,326,328)	-
خسارة الفترة	(889,857)	-	(338,816)	-
مجموع الموجودات	109,064,156	17,759	92,467,110	-
مجموع المطلوبات	82,413,589	25,169	70,652,135	-

إن معلومات القطاع للفترة المنتهية في 30 يونيو 2019 و30 يونيو 2018 لا تتضمن المبالغ المتعلقة بالعمليات غير المستمرة فيما عدا إجمالي الموجودات والمطلوبات التي تتعلق بالفترة المنتهية في 30 يونيو 2018 (الإيضاح 12).

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

15- الارتباطات الرأسمالية والإلتزامات المحتملة

إن الارتباطات الرأسمالية والإلتزامات المحتملة التي تم التعاقد عليها ولم يتم تكبدها بعد هي كما يلي:
31 ديسمبر

30 يونيو 2018	2018 (مدقق)	30 يونيو 2019	
2,948,796	2,949,653	2,949,653	الارتباطات الرأسمالية
107,107	-	-	خطابات ضمان
3,055,903	2,949,653	2,949,653	

16- 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 جوهرية نسبة إلى قياس القيمة العادلة متاحا إما بشكل مباشر أو غير مباشر.
- المستوى الثالث: ويشمل أسس التقييم التي يكون فيها أقل مستوى مدخلات جوهرية 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 يونيو 2019			
المجموع	المستوى الثالث	المستوى الأول	
845,338	490,310	355,028	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 يونيو 2018			
المجموع	المستوى الثالث	المستوى الأول	
1,017,103	-	1,017,103	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
679,149	188,835	490,314	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
1,696,252	188,835	1,507,417	المجموع

17- 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 إستخدام كلا من علاوة الإصدار والإحتياطي الإختياري بقيمة 8,217,408 دينار كويتي و 3,785,369 دينار كويتي على التوالي.

18- مبدأ الاستمرارية

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

كما في 30 يونيو 2019، تكبدت المجموعة خسائر بمبلغ 338,816 دينار كويتي (30 يونيو 2018: 2,239,336 دينار كويتي)، كما بلغت الخسائر المتراكمة للمجموعة مبلغ 5,572,226 دينار كويتي (31 ديسمبر 2018: 17,308,383 دينار كويتي، 30 يونيو 2018: 17,484,137 دينار كويتي)، وتجاوزت المطلوبات المتداولة للمجموعة موجوداتها المتداولة بمبلغ 17,104,856 دينار كويتي (31 ديسمبر 2018: 14,483,904 دينار كويتي، 30 يونيو 2018: 62,695,135 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 المجمع. لم يتم إجراء مثل هذه التعديلات على هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

19- 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 اعترفت الشركة الأم بمحجوز ضمان مستحق للمساهم بمبلغ 1,614,063 دينار كويتي كما في 30 يونيو 2019 (31 ديسمبر 2018: 1,614,063 دينار كويتي 30 يونيو 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 1,849,261 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 29 أكتوبر 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 يونيو 2019 مقابل هذه الدعوى القضائية.