

شركة منشآت للمشاريع العقارية
ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة
(غير مدققة)

30 سبتمبر 2018

تقرير المراجعة حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة إلى حضرات السادة أعضاء مجلس الإدارة شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع.

مقدمة

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

نطاق المراجعة

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

النتيجة

استناداً إلى مراجعتنا، فإنه لم يرد إلى علمنا ما يستوجب الاعتقاد بأن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة المرفقة لم يتم إعدادها، من جميع النواحي المادية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34.

التأكيد على أمر

نلفت الانتباه إلى إيضاح 10 حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة والذي يبين أنه خلال سنة 2015، قام مقال أحد عقارات المجموعة في المملكة العربية السعودية بالمطالبة بمبلغ يعادل 41 مليون دينار كويتي من الشركة الأم. قامت الشركة الأم في المقابل برفع دعوى مضادة ضد نفس المقال وذلك للتأخير في انجاز المشروع بمبلغ يعادل 51 مليون دينار كويتي. لا يمكن تحديد النتيجة النهائية لذلك الأمر في الوقت الحالي، وبالتالي لم يتم إدراج أي مخصص لقاء أي التزام قد يترتب على ذلك في المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة كما في 30 سبتمبر 2018.

إن نتيجتنا غير معدلة فيما يتعلق بهذا الأمر.

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

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

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

5 نوفمبر 2018
الكويت

شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان الأرباح او الخسائر المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2018

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		إيضاحات	
2017	2018	2017	2018		
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي		
8,013,107	8,802,845	3,184,147	3,669,006	3	إيرادات التشغيل
(8,857,459)	(8,267,979)	(3,614,090)	(3,072,352)	3	تكاليف التشغيل
(844,352)	534,866	(429,943)	596,654		صافي النتائج من عمليات الفندق
413,773	608,827	132,435	164,803		أتعاب إدارة
827,690	1,002,637	215,112	292,854		صافي الإيرادات من صكوك
525,055	759,050	90,072	132,685		صافي الإيرادات من عقارات استثمارية
					أرباح غير محققة من موجودات مالية مدرجة
63,194	538,099	4,779	377,912		بالقيمة العادلة من خلال الأرباح او الخسائر
29,164	34,882	3,717	10,274		إيرادات تمويل
-	1,250	-	-		إيرادات توزيعات ارباح
308,845	259,744	100,946	105,753		إيرادات أخرى
221,366	1,150,662	191,832	1,199,210		حصة في نتائج شركات زميلة
(2,141,689)	(1,819,212)	(847,161)	(429,888)		مصروفات عمومية وإدارية
(26,267)	(20,868)	(8,289)	(7,019)		استهلاك
(61,477)	(68,708)	(12,338)	(23,714)		تخفيض قيمة مخزون
(1,566,343)	(2,170,708)	(513,117)	(727,845)		تكاليف تمويل
(426,162)	(65,511)	(88,268)	29,244		صافي فروق تحويل عملات أجنبية
5,943,339	-	5,943,339	-		عكس انخفاض قيمة عقار مستأجر
2,136,172	-	2,136,172	-		إيرادات من البيع الجزئي لعقار مستأجر
6,097,771	38,769	6,097,771	38,769		عكس مخصصات انتفت الحاجة اليها
-	(1,832,207)	-	(1,832,207)	9	مخصص خسائر الائتمان
12,344,431	(1,583,294)	13,447,002	(669,169)		
11,500,079	(1,048,428)	13,017,059	(72,515)		(خسارة) ربح الفترة قبل الضرائب
(247,160)	(8,326)	(247,160)	-		ضريبة دعم العمالة الوطنية
(89,173)	(311)	(89,173)	(95)		مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(172,910)	(3,633,482)	(118,273)	(2,757,718)	9	الزكاة والضرائب الأجنبية
(6,600)	-	(6,600)	-		مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
10,984,236	(4,690,547)	12,555,853	(2,830,328)		(خسارة) ربح الفترة
					الخاصة بـ:
8,146,022	(5,076,513)	9,444,444	(3,083,150)		مساهمي الشركة الأم
2,838,214	385,966	3,111,409	252,822		الحصص غير المسيطرة
10,984,236	(4,690,547)	12,555,853	(2,830,328)		(خسارة) ربح الفترة
					(خسارة) ربحية السهم الأساسية والمخفضة
25 فلس	(16) فلس	29 فلس	(10) فلس	4	الخاصة بمساهمي الشركة الأم

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 11 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان الدخل الشامل المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2018

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر	
2017	2018	2017	2018
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
10,984,236	(4,690,547)	12,555,853	(2,830,328)
(خسارة) ربح الفترة			
(خسائر) إيرادات شاملة أخرى:			
(خسائر) إيرادات شاملة أخرى يعاد تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة:			
حصة في (الخسائر) الإيرادات الشاملة الأخرى لشركة زميلة			
50	(1,638)	235	-
132,463	-	132,463	-
359,697	(404,627)	7,103	(157,383)
صافي (الخسائر) الإيرادات الشاملة الأخرى للفترة التي سوف يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة			
492,210	(406,265)	139,801	(157,383)
إيرادات (خسائر) شاملة أخرى لن يتم إعادة تصنيفها إلى بيان الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة:			
التغير في القيمة العادلة لموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى إعادة تقييم عقار مستأجر			
-	(15,400)	-	28,677
5,611,641	-	5,956,371	-
5,611,641	(15,400)	5,956,371	28,677
6,103,851	(421,665)	6,096,172	(128,706)
17,088,087	(5,112,212)	18,652,025	(2,959,034)
إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة للفترة			
الخاص بـ:			
- مساهمي الشركة الأم			
14,258,509	(5,095,460)	15,540,620	(3,060,096)
2,829,578	(16,752)	3,111,405	101,062
17,088,087	(5,112,212)	18,652,025	(2,959,034)

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 11 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
كما في 30 سبتمبر 2018

30 سبتمبر 2017 دينار كويتي	(مدققة) 31 ديسمبر 2017 دينار كويتي	30 سبتمبر 2018 دينار كويتي	إيضاحات	الموجودات
53,525	48,472	53,418		موجودات غير متداولة
92,357,198	92,348,445	89,706,546	5	أثاث وأجهزة كمبيوتر
21,881,748	17,880,374	17,181,585	5	عقار مستأجر
2,042,250	1,772,540	1,772,540		عقارات استثمارية
38,154,366	34,185,681	34,858,080		عقد تأجير تشغيلي مدفوع مقدماً
6,643,316	6,200,329	-		استثمار في شركات زميلة
-	-	5,349,506		موجودات مالية متاحة للبيع
-	-	1,114,407		موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
161,132,403	152,435,841	150,036,082		موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
249,059	249,590	-		موجودات متداولة
10,315,342	17,655,908	15,100,686		موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
519,926	530,370	530,370		مدنيون ومدفوعات مقدماً
840,325	922,684	911,145		عقارات للمتاجر
463,269	541,669	234,764		مخزون
6,394,859	4,637,943	17,738,527		مدنيون وكالة
18,782,780	24,538,164	34,515,492		أرصدة لدى البنوك ونقد
179,915,183	176,974,005	184,551,574		مجموع الموجودات
32,200,000	32,200,000	32,200,000	7	حقوق الملكية والمطلوبات
12,400,000	12,400,000	12,400,000		حقوق الملكية
11,216,178	11,939,162	11,939,162		رأس المال
6,789,172	7,512,156	7,512,156		علاوة إصدار أسهم
1,546,339	1,338,442	(1,331,654)		احتياطي اجباري
8,222,322	6,770,783	6,770,783		احتياطي اختياري
59,131	(477,442)	(479,351)		احتياطي القيمة العادلة
14,899,824	9,598,957	7,175,502		فائض إعادة تقييم أصل
87,332,966	81,282,058	76,186,598		احتياطي تحويل عملات أجنبية
2,839,720	2,539,636	2,522,884		أرباح مرحلة
90,172,686	83,821,694	78,709,482		حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
				الحصص غير المسيطرة
				إجمالي حقوق الملكية
984,433	1,071,784	1,144,558		المطلوبات
21,141,009	19,928,194	19,292,467	8	مطلوبات غير متداولة
17,420,788	15,132,481	14,709,814		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
187,736	202,559	304,870		دائنو تمويل إسلامي
39,733,966	36,335,018	35,451,709		التزامات بموجب عقد تأجير تمويلي
6,056,712	7,197,684	7,204,361	8	دائنون ومصرفات مستحقة
3,448,970	1,289,121	1,221,585		دائنو تمويل إسلامي
40,502,849	48,330,488	61,964,437	9	التزامات بموجب عقد تأجير تمويلي
50,008,531	56,817,293	70,390,383		دائنون ومصرفات مستحقة
89,742,497	93,152,311	105,842,092		إجمالي المطلوبات
179,915,183	176,974,005	184,551,574		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات



عبد العزيز أحمد يوسف الصقر
الرئيس التنفيذي



عبد الله فؤاد عبد الله الثاقب
رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 11 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

شركة منشآت المشاريع العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجمع (خبر مدقق)
للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2018

حقوق الملكية الخاصة بساهمي الشركة الأم										
	رأس المال	إصدار أسهم	احتياطي إيجاري	احتياطي اختياري	احتياطي القيمة العادلة	فائض إعادة تقييم أصل	تحويلات عملات أجنبية	أرباح مرحلة	الإجمالي الفرعي	الحصص غير المسيطرة
مجموع حقوق الملكية	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
83,821,694	32,200,000	12,400,000	11,939,162	7,512,156	1,338,442	6,770,783	(477,442)	9,598,957	81,282,058	2,539,636
					(2,653,058)			2,653,058	-	-
83,821,694	32,200,000	12,400,000	11,939,162	7,512,156	(1,314,616)	6,770,783	(477,442)	12,252,015	81,282,058	2,539,636
(4,690,547)	-	-	-	-	-	-	-	(5,076,513)	(5,076,513)	385,966
(421,665)	-	-	-	-	(17,038)	-	(1,909)	-	(18,947)	(402,718)
(5,112,212)	-	-	-	-	(17,038)	-	(1,909)	(5,076,513)	(5,095,460)	(16,752)
78,709,482	32,200,000	12,400,000	11,939,162	7,512,156	(1,331,654)	6,770,783	(479,351)	7,175,502	76,186,598	2,522,884
73,823,950	32,200,000	12,400,000	11,216,178	6,789,172	1,413,826	2,756,340	(309,202)	6,608,143	73,074,457	749,493
10,984,236	-	-	-	-	-	-	-	8,146,022	8,146,022	2,838,214
6,103,851	-	-	-	-	132,513	5,611,641	368,333	-	6,112,487	(8,636)
17,088,087	-	-	-	-	132,513	5,611,641	368,333	8,146,022	14,258,509	2,829,578
(739,351)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(739,351)
-	-	-	-	-	-	(145,659)	-	145,659	-	-
90,172,686	32,200,000	12,400,000	11,216,178	6,789,172	1,546,339	8,222,322	59,131	14,899,824	87,332,966	2,839,720

الرصيد في 1 يناير 2018 قبل تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية و (مدقق) تعديلات الانتقال عند التطبيق المبني للمعيار الدولي للتقارير المالية و في 1 يناير 2018 (إيضاح 2.3)
الرصيد المعدل إرجاعه في 1 يناير 2018
خسارة الفترة
خسائر شاملة أخرى للفترة
إجمالي الخسائر الشاملة للفترة
الرصيد كما في 30 سبتمبر 2018
الرصيد كما في 1 يناير 2017
ربح الفترة
إيرادات شاملة أخرى للفترة
إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة
استرداد رأسمال المدفوع إلى الحصص غير المسيطرة
تحويلات

الرصيد كما في 30 سبتمبر 2017

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 11 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

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

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		إيضاحات	
2017	2018		
دينار كويتي	دينار كويتي		
11,493,479	(1,048,428)		أنشطة التشغيل
			(خسارة) ربح الفترة قبل الضرائب وبعد مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
			تعديلات لمطابقة (خسائر) إيرادات الفترة بصافي التدفقات النقدية:
3,054,397	2,878,385	3	إطفاء عقار مستأجر
564,084	731,584	5	خسائر تقييم عقارات استثمارية
			أرباح غير محققة من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(63,194)	(538,099)		إيرادات من البيع الجزئي لعقار مستأجر
(2,136,172)	-		عكس مخصص انتفت الحاجة إليه
(6,097,771)	(38,769)		مخصص خسائر انتمان
-	1,832,207	9	عكس انخفاض قيمة عقار مستأجر
(5,943,339)	-		إيرادات تمويل
(29,164)	(34,882)		إيرادات توزيعات أرباح
-	(1,250)		حصة في نتائج شركات زميلة
(221,366)	(1,150,662)		استهلاك
26,267	20,868		تكاليف تمويل
1,566,343	2,170,708		صافي فروق تحويل عملات أجنبية
426,162	65,511		تخفيض مخزون
61,477	68,708		مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
127,457	221,417		
2,828,660	5,177,298		
			تغيرات في رأس المال العامل:
(582,113)	9,594,349		مدينون ومدفوعات مقدما
322,338	(57,169)		مخزون
(10,497)	(1,020,439)		دائنون ومصروفات مستحقة
2,558,388	13,694,039		التدفقات النقدية الناتجة من العمليات
(117,234)	(148,643)		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة
2,441,154	13,545,396		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
			أنشطة الاستثمار
291,739	-		متحصلات من استرداد رأسمال من موجودات مالية متاحة للبيع
-	241,600		متحصلات من استرداد رأسمال من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
1,759,030	2,684,279		متحصلات من استرداد رأسمال من شركة زميلة
(145,916)	306,905		متحصلات من (استثمار في) مديني وكالة
(1,310,967)	(36,902)		إضافات إلى عقار مستأجر
(11,793)	(25,814)		شراء أثاث وأجهزة كمبيوتر
582,093	3,170,068		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة الاستثمار
			أنشطة التمويل
951,625	(629,050)		صافي متحصلات من (سداد) دائني تمويل اسلامي
(344,131)	(1,294,880)		صافي سداد التزام بموجب عقد تأجير تمويلي
(338,534)	(1,730,085)		تكاليف تمويل مدفوعة
(739,351)	-		توزيعات أرباح مدفوعة إلى الحصص غير المسيطرة
(470,391)	(3,654,015)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة التمويل
2,552,856	13,061,449		صافي الزيادة في الأرصدة لدى البنوك والنقد
(13,618)	39,135		تعديل تحويل عملات أجنبية
3,855,621	4,637,943		الأرصدة لدى البنوك والنقد في 1 يناير
6,394,859	17,738,527		الأرصدة لدى البنوك والنقد في 30 سبتمبر

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 11 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

1 معلومات حول الشركة

إن شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") هي شركة مساهمة عامة، تم تأسيسها ويقع مقرها في الكويت، ويتم تداول أسهمها علناً في بورصة الكويت. تأسست الشركة الأم بتاريخ 8 أبريل 2003 كشركة عقارية. يقع المكتب المسجل للشركة الأم في الطابق رقم 43 - برج الراجية 2 - شرق - شارع الشهداء، دولة الكويت.

تعمل الشركة بصورة رئيسية في أنشطة العقارات. من الناحية الجغرافية، تقع موجودات الشركة بصفة رئيسية في دولة الكويت ودول مجلس التعاون الخليجي. نتيجة لذلك لم يتم عرض معلومات مستقلة.

إن الشركة الأم هي شركة تابعة لمجموعة عارف الاستثمارية ش.م.ك. ("عارف") (الشركة الأم الكبرى) وهي شركة مساهمة تم تأسيسها في دولة الكويت. تخضع الشركة الأم الكبرى الى بنك الكويت المركزي كشركة استثمار وكشركة تمويل، وتخضع لرقابة هيئة أسواق المال.

تقوم الشركة الأم الكبرى بتنفيذ أنشطتها وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية المعتمدة من مجلس الفتوى والشريعة.

تم التصريح بإصدار المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للشركة الأم وشركاتها التابعة (يشار إليها معا بـ "المجموعة") للتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2018 وفقاً لقرار مجلس الإدارة الصادر في 5 نوفمبر 2018.

2 أساس الاعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية للمجموعة

2.1 أساس الاعداد

أعدت المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34 "التقارير المالية المرحلية". يتم عرض المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة بالدينار الكويتي الذي يمثل العملة الرئيسية للشركة الأم.

إن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لا تتضمن كافة المعلومات الإفصاحات المطلوبة لإعداد بيانات مالية كاملة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية، ويجب أن يتم الاطلاع عليها مقترنة بالبيانات المالية المجمعة السنوية كما في 31 ديسمبر 2017.

2.2 معايير وتفسيرات وتعديلات جديدة تم تطبيقها من قبل المجموعة

إن السياسات المحاسبية المطبقة لإعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة تتوافق مع تلك المتبعة لإعداد البيانات المالية المجمعة السنوية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017 باستثناء تطبيق المعيار الجديد الذي يسري كما في 1 يناير 2018. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معايير أو تفسيرات أو تعديلات أخرى صدرت ولكن لم تسر بعد.

تسري التعديلات والتفسيرات الأخرى لأول مرة في 2018، وليس لها أي تأثير على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

تقوم قامت المجموعة لأول مرة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 15 "الإيرادات الناتجة من العقود مع العملاء" والمعيار الدولي للتقارير المالية 9 "الأدوات المالية" والذي يتطلب التطبيق بأثر رجعي. وفقاً لمتطلبات معيار المحاسبة الدولي 34، فإن طبيعة وأثر هذه التغييرات موضحة أدناه.

2.3 أثر التغيرات في السياسات المحاسبية نتيجة تطبيق المعايير الجديدة

تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية

قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 "الأدوات المالية" الذي يسري اعتباراً من 1 يناير 2018 ويتضمن متطلبات تصنيف وقياس الموجودات المالية والمطلوبات المالية وانخفاض قيمة الموجودات المالية ومحاسبة التغطية. يحل هذا المعيار محل معيار المحاسبة الدولي الأدوات المالية: التحقق والقياس.

لم تقم المجموعة بإعادة إدراج معلومات المقارنة لعام 2017 كما هو مسموح به بموجب الأحكام الانتقالية الخاصة بالمعيار. لذلك، فإن المعلومات المعروضة لعام 2017 لا تعكس متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 ولا يمكن مقارنتها بالمعلومات المعروضة للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2018. كما تم الاعتراف بالفروق في القيمة الدفترية للأصول المالية الناتجة من تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 في الأرباح المرحلة والاحتياطات كما في 1 يناير 2018.

2 أساس الاعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية للمجموعة (تتمة)

2.3 أثر التغيرات في السياسات المحاسبية نتيجة تطبيق المعايير الجديدة (تتمة)

تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية (تتمة)

فيما يلي ملخص التغيرات في السياسات المحاسبية للمجموعة نتيجة تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9:

تصنيف وقياس الموجودات المالية والمطلوبات المالية

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

تقييم نموذج الأعمال

تحدد المجموعة نموذج أعمالها عند المستوى الذي يعكس على النحو الأفضل كيفية إدارتها لمجموعات الموجودات المالية لتحقيق الأغراض من الأعمال. ولا يتم تقييم نموذج أعمال المجموعة على أساس كل أداة على حدة وإنما يتم تقييمه على مستوى أعلى للمحافظ المجمع ويستند إلى عوامل ملحوظة. أخذت المعلومات في اعتبارها ما يلي:

- السياسات والاهداف الموضوعية للمحفظة والعمليات التي يتم تطبيق سياساتها،
- المخاطر التي تؤثر على أداء نموذج الأعمال (والموجودات المالية المحتفظ بها ضمن نموذج الأعمال) وبالأخص كيفية إدارة تلك المخاطر؛
- معدل التكرار المتوقع وتوقيت المبيعات في الفترات السابقة وأسباب المبيعات وتوقعات المبيعات المستقبلية.

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

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

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

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

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

تقوم المجموعة بإعادة التصنيف فقط في حالة وقوع أي تغييرات في نموذج الأعمال المستخدم لإدارة تلك الموجودات. وتتم إعادة التصنيف اعتباراً من بداية فترة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة الأولى التالية لحدوث التغيير. ومن المتوقع أن تكون مثل هذه التغييرات غير متكررة.

فئات قياس الموجودات والمطلوبات المالية

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

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

2 أساس الاعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية للمجموعة (تتمة)

2.3 اثر التغيرات في السياسات المحاسبية نتيجة تطبيق المعايير الجديدة (تتمة)

تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية (تتمة)

فئات قياس الموجودات والمطلوبات المالية (تتمة)

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

أدوات الدين المدرجة بالتكلفة المطفأة

التصنيف

يتم قياس الأصل المالي الذي يمثل أداة دين بالتكلفة المطفأة إذا استوفى الشروط التالية ولم يتم تصنيفه كمدرج بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:

- يتم الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج اعمال يهدف الى الاحتفاظ بالموجودات لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية، و
- تحدد تؤدي الشروط التعاقدية للأصل المالي مواعيد للتدفقات النقدية التي تمثل فقط مدفوعات المبلغ الأصلي والفوائد على المبلغ الأصلي القائم.

إن المدينين ومديني الوكالة والارصدة لدى البنوك يتم تصنيفها كأدوات دين بالتكلفة المطفأة.

القياس اللاحق

إن أدوات الدين المصنفة كمدرجة بالتكلفة المطفأة يتم قياسها لاحقا بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل العائد الفعلي المعدل مقابل خسائر انخفاض القيمة. إن وجدت.

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

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

لا يتم أبدا إعادة إدراج الأرباح والخسائر الناتجة من أدوات حقوق الملكية إلى الأرباح والخسائر. يتم تسجيل توزيعات الأرباح في الأرباح أو الخسائر عندما يثبت الحق في استلام الدفعات باستثناء أن تستفيد المجموعة من مثل هذه المتحصلات كان يتم استرداد جزء من تكلفة الأداة وفي تلك الحالة يتم تسجيل الأرباح ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى. ولا تخضع أدوات حقوق الملكية وفقا للقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى لتقييم انخفاض القيمة. عند البيع، يتم إعادة تصنيف الأرباح أو الخسائر المترتبة من احتياطي القيمة العادلة إلى الأرباح المرحلة في بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجمع.

الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

إن الموجودات المالية في هذه الفئة هي تلك الموجودات التي إما يتم تصنيفها من قبل الإدارة عند التحقق المبدئي أو ينبغي إلزاميا قياسها وفقا للقيمة العادلة طبقا للمعيار الدولي للتقارير المالية 9. تقوم الإدارة بتصنيف الأدوات المالية كمدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والتي تستوفي بخلاف ذلك متطلبات قياسها وفقا للتكلفة المطفأة أو وفقا للقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى فقط إذا كان ذلك من شأنه أن يستبعد أو يحد بصورة ملحوظة من أي فروق محاسبية قد تنشأ. وبالنسبة للموجودات المالية ذات التدفقات النقدية التعاقدية التي لا تمثل مدفوعات للمبالغ الأساسية والفوائد فقط، فينبغي إلزاميا قياسها وفقا للقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

يتم لاحقا قياس الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وفقا للقيمة العادلة. يتم تسجيل التغيرات في القيمة العادلة في الأرباح أو الخسائر. ويتم تسجيل إيرادات توزيعات الأرباح من الاستثمارات في الأسهم المقاسة وفقا للقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر في الأرباح أو الخسائر عندما يثبت الحق في المدفوعات.

انخفاض قيمة الموجودات المالية

قامت المجموعة بتسجيل خسائر الانخفاض في قيمة الموجودات المالية سابقا استنادا إلى نموذج الخسائر المتكبدة طبقا لمعيار المحاسبة الدولي 39.

يستبدل المعيار الدولي للتقارير المالية 9 نموذج "الخسائر المتكبدة" الوارد ضمن معيار المحاسبة الدولي 39 بنموذج "خسائر الائتمان المتوقعة". لقد أدى تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 إلى تغير جوهري في طريقة محاسبة المجموعة عن خسائر انخفاض قيمة الموجودات المالية عن طريق استبدال منهج الخسائر المتكبدة لمعيار المحاسبة الدولي 39 بمنهج خسائر الائتمان المتوقعة المستقبلي.

2 أساس الاعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية للمجموعة (تتمة)

2.3 أثر التغيرات في السياسات المحاسبية نتيجة تطبيق المعايير الجديدة (تتمة)

تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات المالية (تتمة)

بالنسبة للموجودات المالية لدى المجموعة، قامت الإدارة بتطبيق المنهج المبسط الوارد ضمن المعيار وحددت خسائر الائتمان المتوقعة على مدار عمر الأداة لهذه الأدوات. واحتسبت الإدارة مصفوفة مخصصات استناداً إلى خبرة المجموعة بخسائر الائتمان السابقة مع تعديلها بما يتناسب مع العوامل المستقبلية المرتبطة بالأطراف المقابلة والبيئة الاقتصادية.

تعامل الإدارة الأصل المالي كأصل مقترن بحالات تعثر في حالة التأخر في سداد المدفوعات التعاقدية لمدة 90 يوماً أو على أساس كل حالة على حدة لتحديد ما إذا كان عدد أيام التأخير يمثل مؤشر للتعثر المحتمل. ومع ذلك، قد تعتبر الإدارة الأصل المالي كأصل متعثر في بعض الحالات، وذلك في حالة أن تشير المعلومات الداخلية أو الخارجية إلى عدم احتمالية استلام المجموعة للمبالغ التعاقدية القائمة بالكامل.

استناداً إلى تقييم الإدارة، أثر نموذج خسائر الائتمان المتوقعة للموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة لا يعتبر مادياً بالنسبة للمعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

الانتقال لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9

تصنيف الموجودات المالية والمطلوبات المالية في تاريخ التطبيق المبني للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 يعرض الجدول التالي تطبيق فئات التصنيف الأصلي والقيمة الدفترية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39 وفئات التصنيف الجديدة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 للموجودات المالية للمجموعة كما في 1 يناير 2018:

القيمة الجديدة الدفترية وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9	تعديلات الانتقال (إعادة التصنيف)	القيمة الأصلية الدفترية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39	التصنيف الجديد وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9	التصنيف الأصلي وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى	موجودات مالية متاحة للبيع
880,218	-	880,218	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	موجودات مالية متاحة للبيع
5,320,111	-	5,320,111	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
249,590	-	249,590	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال التكلفة المطفأة	مدينون ومدفوعات مقدما ارصدة لدى البنوك
3,151,336	-	3,151,336	التكلفة المطفأة	قروض ومدينين
4,637,943	-	4,637,943	التكلفة المطفأة	قروض ومدينين

إن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 لم يؤدي إلى أي تغيير في تصنيف أو قياس المطلوبات المالية.

أثر تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9

يعرض الجدول التالي تحليل أثر الانتقال إلى المعيار الدولي للتقارير المالية 9 على الاحتياطات والأرباح المرحلة.

احتياطي القيمة العادلة	أرباح مرحلة دينار كويتي
1,338,442	9,598,957
الرصيد الختامي وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39 (31 ديسمبر 2017)	
إعادة التصنيف وإعادة القياس	
(116,824)	116,824
(1,273,232)	1,273,232
(1,211,435)	1,211,435
(51,567)	51,567
(1,314,616)	12,252,015
الرصيد الختامي وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 عند التطبيق المبني كما في 1 يناير 2018	

شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

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

2 أساس الاعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية للمجموعة (تتمة)

2.3 أثر التغيرات في السياسات المحاسبية نتيجة تطبيق المعايير الجديدة (تتمة)

تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية (تتمة)

أثر تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 (تتمة) محاسبة التحوط

لم تتعرض المجموعة لأي تأثير ناتج من الارشادات الجديدة المتعلقة بمحاسبة التحوط ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 9، حيث أن المجموعة ليس لها تعاملات في أي أدوات تحوط.

تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 15 "إيرادات من عقود مع العملاء"

قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 15 الإيرادات الناتجة مع العقود مع العملاء اعتباراً من 1 يناير 2018. يحل المعيار الدولي للتقارير المالية 15 محل معيار المحاسبة الدولي 11 عقود الإنشاء ومعيار المحاسبة الدولي 18 الإيرادات بالإضافة إلى تفسيرات لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 13 و 15 و 18 وتفسير لجنة التفسيرات الدائمة 31. يستبعد هذا المعيار الجديد أشكال عدم التوافق ونقاط الضعف في متطلبات الإيرادات السابقة كما يقدم إطار عمل أكثر قوة لمعالجة قضايا الإيرادات وتحسين درجة المقارنة لممارسات تحقق الإيرادات بين الشركات والقطاعات ونطاقات الاختصاص والأسواق الرأسمالية.

قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 15 بواسطة طريقة التأثير المتراكم (دون أي أسباب عملية) مما أدى إلى التطبيق المبدئي لهذا المعيار المسجل في تاريخ التطبيق المبدئي (أي 1 يناير 2018). وعليه، لم يتم إعادة إدراج المعلومات المعروضة لسنة 2017 - أي تم عرضها كما سبق تسجيلها طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 18 ومعيار المحاسبة الدولي 11 والتفسيرات ذات الصلة. إن تطبيق هذا المعيار ليس له أي تأثير مادي على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة.

3 إيرادات وتكاليف تشغيلية

التسعة اشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة اشهر المنتهية في 30 سبتمبر		
2017	2018	2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
8,013,107	8,802,845	3,184,147	3,669,006	إيرادات تشغيل
				إيرادات فنادق
(5,803,062)	(5,389,594)	(2,599,644)	(2,109,728)	تكلفة تشغيل
(3,054,397)	(2,878,385)	(1,014,446)	(962,624)	عمليات الفندق
				إطفاء عقار مستأجر (إيضاح 5)
(8,857,459)	(8,267,979)	(3,614,090)	(3,072,352)	

4 (خسارة) ربحية السهم الأساسية والمخفضة

تحتسب (خسارة) ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم عن طريق قسمة (خسارة) ربح الفترة الخاصة بمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة كما يلي:

التسعة اشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة اشهر المنتهية في 30 سبتمبر		
2017	2018	2017	2018	
8,146,022	(5,076,513)	9,444,444	(3,083,150)	(خسارة) ربح الفترة الخاصة بمساهمي الشركة الأم (دينار كويتي)
322,000,000	322,000,000	322,000,000	322,000,000	المتوسط المرجح لعدد الاسهم العادية القائمة خلال الفترة (أسهم)
25 فلس	(16) فلس	29 فلس	(10) فلس	(خسارة) ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم

نظراً لعدم وجود أدوات مخففة قائمة، فإن (خسارة) ربحية السهم الأساسية والمخفضة متماثلة.

شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

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

5 عقار مستأجر وعقارات استثمارية

أ. عقار مستأجر

يتمثل العقار المستأجر في "برج القبة" وهو عقار يقع في المملكة العربية السعودية ويعمل كفندق بموجب اتفاقية مع مشغل فنادق عالمي.

فيما يلي الحركة في العقار المستأجر:

30 سبتمبر 2017	31 ديسمبر 2017	30 سبتمبر 2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
69,584,596	69,584,596	92,348,445	في بداية الفترة/ السنة
5,943,339	6,541,543	-	عكس انخفاض القيمة *
5,956,371	6,112,532	-	ربح إعادة التقييم *
(3,054,397)	(3,775,056)	(2,878,385)	إطفاء (إيضاح 3)
14,397,389	14,397,863	36,902	إضافات *
(470,100)	(513,033)	199,584	صافي فروق تحويل عملات اجنبية
92,357,198	92,348,445	89,706,546	في نهاية الفترة/ السنة

* نشأ عكس انخفاض القيمة وربح إعادة التقييم والإضافات إلى عقار مستأجر خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017 عن مد فترة الإيجار من قبل هيئة تطوير المدينة المنورة لبرج القبة.

تم إعادة تصنيف بمبلغ 3,554,811 دينار كويتي لعقار مستأجر كما في 1 يناير 2017 وتم تعديله مقابل الأرصدة الدائنة الأخرى. يتعلق إعادة التصنيف بمخصص تكلفة إنشاء عقار مستأجر.

ب. عقارات استثمارية

فيما يلي الحركة في العقارات الاستثمارية:

30 سبتمبر 2017	31 ديسمبر 2017	30 سبتمبر 2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
18,887,585	18,887,585	17,880,374	في بداية الفترة/ السنة
3,677,382	3,634,071	-	إضافات
-	(3,634,071)	-	استبعاد
(564,084)	(877,196)	(731,584)	خسارة التقييم
(119,135)	(130,015)	32,795	صافي فروق تحويل عملات اجنبية
21,881,748	17,880,374	17,181,585	في نهاية الفترة/ السنة

6 إفصاحات أطراف ذات علاقة

يمثل الأطراف ذات علاقة المساهمين الرئيسيين والشركات الزميلة وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا للمجموعة والشركات التي يسيطرون عليها أو يمارسون عليها سيطرة مشتركة أو تأثيراً ملموساً بما في ذلك مشغل الفندق. يتم الموافقة على سياسات تسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة الشركة الأم.

إن المعاملات مع أطراف ذات علاقة المدرجة في بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع هي كما يلي:

المساهمون الرئيسيون للشركة الأم الكبرى	شركات زميلة	أطراف أخرى ذات علاقة	التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	2017	2018
-	336,469	272,358	413,773	608,827
8,995	-	-	28,031	8,995
(842,628)	-	-	(887,723)	(842,628)
-	-	(285,028)	(265,916)	(285,028)
-	-	-	2,136,172	-
إيرادات أتعاب إدارة				
إيرادات تمويل				
تكاليف تمويل				
مصرفات أتعاب إدارة				
إيرادات من البيع الجزئي لعقار مستأجر				

شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

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

6 إفصاحات أطراف ذات علاقة (تتمة)

إن الأرصدة لدى أطراف ذات علاقة المدرجة في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع هي كما يلي:

(مدققة)		30 سبتمبر 2018	أطراف أخرى ذات علاقة	شركات زميلة	الشركة الأم	المساهمون الرئيسيون	للشركة الأم	الأرصدة لدى أطراف ذات علاقة
30 سبتمبر 2017	31 ديسمبر 2017	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
-	-	3,964,550	3,964,550	-	-	-	-	أصل مالي مدرج بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
-	-	1,114,407	1,114,407	-	-	-	-	أصل مالي مدرج بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
3,985,155	3,828,238	-	-	-	-	-	-	موجودات مالية متاحة للبيع
249,059	249,590	-	-	-	-	-	-	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
2,016,929	2,308,177	4,949,195	-	-	-	-	-	أرصدة لدى البنوك ونقد
5,127,722	12,193,575	10,093,793	7,689,432	-	2,404,361	-	-	مدينون ومدفوعات مقدما
10,479,803	3,195,490	12,170,734	3,769,800	8,400,934	-	-	-	دائنون ومصرفات مستحقة (متداولة وغير متداولة)
21,141,009	21,420,471	20,791,421	-	-	-	-	-	دائنون تمويل إسلامي (إيضاح 8)

شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

كما في والفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2018

6 افصاحات أطراف ذات علاقة (تتمة)

مكافأة موظفي الإدارة العليا

يتضمن موظفو الإدارة العليا أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا ممن لديهم سلطة ومسئولية تخطيط وتوجيه ومراقبة أنشطة المجموعة.

فيما يلي مجمل قيمة المعاملات والارصدة القائمة المتعلقة بموظفي الإدارة العليا:

قيمة المعاملات للتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الرصيد القائم كما في 30 سبتمبر		
2017	2018	2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
474,479	401,483	83,978	86,281	رواتب ومزايا قصيرة الأجل
28,905	70,388	370,430	330,495	مكافأة ما بعد التقاعد
503,384	471,871	454,408	416,776	

7 رأس المال

(مدققة)		30 سبتمبر	
30 سبتمبر 2017	31 ديسمبر 2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
32,200,000	32,200,000	32,200,000	يتكون رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع من 322,000,000 سهم (31 ديسمبر 2017: 322,000,000 و 30 سبتمبر 2017: 322,000,000 سهم) بقيمة 100 فلس للسهم مدفوعة نقدا

لم يقدم مجلس الإدارة أي مقترح بتوزيعات أرباح للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017 وهو ما تم الموافقة عليه من قبل المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقد في 27 مارس 2018 (2016: لا شيء).

8 دائنو تمويل إسلامي

(مدققة)		30 سبتمبر	
30 سبتمبر 2017	31 ديسمبر 2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
6,057,657	5,707,204	5,707,283	دائنو مربحة - متداولة
-	1,492,278	1,498,954	دائنو اجارة - متداولة
(945)	(1,798)	(1,876)	ناقصاً: تكاليف تمويل مؤجلة مستحقة
6,056,712	7,197,684	7,204,361	دائنو تمويل إسلامي - متداولة
21,141,009	19,928,194	19,292,467	دائنو اجارة - غير متداولة
27,197,721	27,125,878	26,496,828	

إن أرصدة دائني المربحة بمبلغ 5,707,283 دينار كويتي (31 ديسمبر 2017: 5,707,204 دينار كويتي و 30 سبتمبر 2017: 6,057,658 دينار كويتي) مكفولة بضمان عقار استثماري ذي قيمة دفترية بمبلغ 10,550,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2017: 10,550,000 دينار كويتي و 30 سبتمبر 2017: 10,550,000 دينار كويتي).

تمثل أرصدة الإجارة الدائنة تسهيل محدود بمبلغ 25 مليون دينار كويتي (31 ديسمبر 2017: 25 مليون دينار كويتي و 30 سبتمبر 2017: 25 مليون دينار كويتي) تم الحصول عليه من مؤسسة مالية محلية في 4 يناير 2012 لمدة 5 سنوات بدءاً من تاريخ السحب الأول ويتم تجديده تلقائياً وإلزامياً حتى الانتهاء من سداد مبلغ التمويل وتكاليف التمويل ذات الصلة. خلال السنة السابقة، استحق سداد عقد دائني الإجارة وتم تجديده تلقائياً. يتم سداد تسهيل إجارة من صافي التدفقات النقدية التشغيلية لبرج القبة.

9 داننون ومصرفات مستحقة

في 5 يناير 2016، تسلمت الشركة الأم إخطار مطالبة بمبلغ 1,891 مليون ريال سعودي (ما يعادل 153 مليون دينار كويتي) من الهيئة العامة للزكاة والدخل ("الهيئة") - سابقاً تعرف بمصلحة الزكاة والدخل ("المصلحة") - المملكة العربية السعودية - للسنوات من 2003 إلى 2013؛ وتمت المطالبة بضريبة أرباح رأسمالية وضريبة دخل الشركات وضريبة الاستقطاع وغرامات تأخير ("المطالبة الضريبية").

قامت إدارة الشركة الأم بتعيين مستشار ضريبي في المملكة العربية السعودية لمراجعة المطالبة الضريبية وتقديم كتاب اعتراض لدى الهيئة. بناء عليه، قام المستشار الضريبي بتقديم كتاب الاعتراض بتاريخ 2 مارس 2016 لدى الهيئة.

استناداً إلى الاستشارة المقدمة من المستشار الضريبي، قامت إدارة الشركة الأم بتقدير وتسجيل الالتزام الضريبي المحتمل، متضمناً المطالبة الضريبية الواردة أعلاه بمبلغ 30,444,311 دينار كويتي في بيان المركز المالي المجمع في نهاية السنة المالية السابقة المنتهية في 31 ديسمبر 2017. إن الالتزام الضريبي المعترف به يمثل أفضل تقديرات الإدارة للالتزام الضريبي المتعلق بالشركة الأم والأطراف الأخرى ذات الصلة (يشار إليها معاً بـ "شركات المجموعة الخاضعة للضرائب") كما في ذلك التاريخ.

خلال التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2018، تلقت الشركة الأم عرضاً لتسوية المطالبة الضريبية من الهيئة ("العرض") بمبلغ 288,536,073 ريال سعودي للفترة الضريبية من 2003 وحتى 2013 ومبلغ 122,920,182 ريال سعودي للفترة الضريبية من 2014 وحتى 2017، أي بإجمالي مبلغ قدره 411,456,254 (ما يعادل 33,299,155 دينار كويتي).

قرر مجلس إدارة الشركة الأم في اجتماعه المؤرخ 23 سبتمبر 2018 بناء على توصية المستشار الضريبي بقبول العرض لما يحققه من مصلحة للشركة الأم ودعوة المساهمين لعقد الجمعية العمومية العادية للموافقة على إتمام التسوية. بالإضافة إلى ذلك، قامت الشركة الأم بتشكيل لجنة عمل لتحديد آلية توزيع قيمة التسوية الضريبية بين شركات المجموعة وتم تعيين مستشار خارجي لتنفيذ آلية توزيع قيمة التسوية. تم الانتهاء من وضع آلية التوزيع بتاريخ 17 أكتوبر 2018 وتم اعتمادها من قبل مجلس الإدارة بذلك التاريخ. بناء عليه، وافقت الجمعية العمومية العادية للمساهمين المنعقدة في 21 أكتوبر 2018 على توصية مجلس الإدارة بإتمام التسوية وتفويض مجلس الإدارة للقيام بكافة الإجراءات والتدابير اللازمة لإنهاء إجراءات عملية التسوية.

نتيجة لذلك، سجلت المجموعة مصرفات ضرائب إضافية بمبلغ 28,677,075 ريال سعودي (ما يعادل 2,320,836 دينار كويتي) خلال التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2018 ضمن بند "الزكاة والضرائب الخارجية" في بيان الأرباح أو الخسائر لتعكس التسوية الضريبية كما في ذلك تاريخ. بلغ إجمالي الالتزامات الضريبية المسجلة من قبل المجموعة في بيان المركز المالي كما في تاريخ التقارير المالية مبلغ وقدره 447,682,629 ريال سعودي (ما يعادل 36,228,263 دينار كويتي) منها مبلغ 264,313,978 ريال سعودي (ما يعادل 21,390,930 دينار كويتي) يمثل حصة شركات المجموعة الخاضعة للضرائب تم تسجيله كذمم مدينة.

كما في تاريخ التقارير المالية، قامت المجموعة بتقييم الأرصدة المستحقة من أطراف المجموعة الخاضعة للضرائب لغرض تحديد انخفاض قيمة تلك الأرصدة بناءً على وجود دليل موضوعي على ذلك، مما نتج عنه تكوين مخصص لانخفاض القيمة الدفترية بمبلغ 1,832,207 دينار كويتي. تم إدراج التغيرات في القيمة الدفترية لمبالغ المخصصات في حساب الأرباح أو الخسائر.

كما في تاريخ الموافقة على إصدار هذه البيانات المالية المجمعة، لا تزال الإجراءات القانونية مع الهيئة والمتعلقة بالتسوية الضريبية جارية.

10 التزامات ومطلوبات محتملة

خلال سنة 2015، طالب مقاول أحد عقارات المجموعة في المملكة العربية السعودية بغرامة بمبلغ 501 مليون ريال سعودي (ما يعادل مبلغ 41 مليون دينار كويتي) من الشركة الأم للتأخر في تنفيذ المشروع بالإضافة إلى تكاليف متنوعة أخرى ذات صلة. قامت الشركة الأم برفع دعوى مقابلة ضد المقاول نفسه للمطالبة بتعويض بمبلغ 627 مليون ريال سعودي (ما يعادل مبلغ 51 مليون دينار كويتي) للتأخر في تسليم المشروع ومقابل الخسائر التشغيلية. تم إحالة النزاع إلى لجنة التحكيم السعودية. مازالت إجراءات التقاضي والجلسات قائمة كما في تاريخ التصريح بإصدار هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة. على الرغم من ذلك، ترى إدارة الشركة الأم، استناداً إلى استشارة المستشار القانوني الذي يمثل الشركة الأم في التحكيم المذكور آنفاً، أن نتيجة التحكيم ستكون من المرجح في صالح الشركة الأم. فضلاً عن ذلك، كما أن المطالبة المقابلة المرفوعة من قبل الشركة الأم ضد المقاول تزيد عن المبلغ المطالب به من قبل المقاول. وبالتالي، لم تقم المجموعة باحتساب أي مخصص مقابل هذه المطالبة في المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة كما في والفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2018 (31 ديسمبر 2017: لا شيء دينار كويتي و30 سبتمبر 2017: لا شيء دينار كويتي).

خلال السنة السابقة، قدمت إدارة الخبراء تقريرها إلى لجنة التحكيم السعودية والتي تقوم بدورها بدراسة تقارير الخبراء كما في تاريخ التقارير المالية.

11 قياس القيمة العادلة

الجدول الهرمي للقيمة العادلة

يتم تصنيف كافة الأدوات المالية التي يتم تسجيل قيمتها العادلة أو الإفصاح عنها ضمن الجدول الهرمي للقيمة العادلة كما هو موضح أدناه استناداً إلى مدخلات أدنى المستويات التي تعتبر جوهرية لقياس القيمة العادلة ككل:

- المستوى 1: أسعار معلنة (غير معدلة) في سوق نشطة لموجودات أو مطلوبات مماثلة.
المستوى 2: أساليب تقييم (تكون فيها مدخلات أدنى مستويات الجدول الهرمي التي تعتبر جوهرية لقياس القيمة العادلة المعروضة ملحوظة، إما بصورة مباشرة أو غير مباشرة)
المستوى 3: أساليب تقييم (تكون فيها مدخلات أدنى مستويات الجدول الهرمي التي تعتبر جوهرية بالنسبة لقياس القيمة العادلة غير ملحوظة)

بالنسبة للأدوات المالية التي تتحقق وفقاً للقيمة العادلة على أساس متكرر، تحدد المجموعة ما إذا كانت هناك تحويلات قد حدثت بين المستويات في الجدول الهرمي عن طريق إعادة تقييم التصنيف (استناداً إلى مدخلات أدنى المستويات التي تعتبر جوهرية لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة بيانات مالية.

كما في 30 سبتمبر 2018 و 31 ديسمبر 2017 و 30 سبتمبر 2017، احتفظت المجموعة بالفئات التالية من الأدوات المالية التي يتم قياسها وفقاً للقيمة العادلة:

موجودات مالية يتم قياسها وفقاً للقيمة العادلة			
الإجمالي دينار كويتي	المستوى 1 دينار كويتي	المستوى 3 دينار كويتي	
30 سبتمبر 2018			
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى	234,190	880,217	
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	-	5,349,506	
31 ديسمبر 2017 (مدققة)			
موجودات مالية متاحة للبيع	-	5,791,069	
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	249,590	249,590	
30 سبتمبر 2017			
موجودات مالية متاحة للبيع	-	6,125,283	
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	249,059	249,059	

تمت إدراج بعض الأسهم غير المسعرة بقيمة 409,260 دينار كويتي و 518,033 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2017 و 30 سبتمبر 2017، على الترتيب بالتكلفة ناقصا الانخفاض في القيمة (طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39). في تاريخ التطبيق المبدئي للمعيار الدولي للبيانات المالية 9، قامت المجموعة بقياس هذه الاستثمارات بالقيمة العادلة. ونتيجة لذلك، تم إدراج قياس القيمة العادلة لهذه الأسهم ضمن المستوى 3 للمرة الأولى.

خلال الفترة، لم يكن هناك تحويلات بين المستوى 1 والمستوى 2 لقياسات القيمة العادلة، ولم يكن هناك أي تحويلات إلى أو من قياسات القيمة العادلة ضمن المستوى 3.

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

مطابقة قياس القيمة العادلة للاستثمارات في الأسهم غير المسعرة المصنفة ضمن المستوى 3:

كما في 1 يناير 2018 *	الإجمالي المسجلة في الأرباح أو الخسائر دينار كويتي	الاسترداد خلال الفترة دينار كويتي	الاستيعادات خلال الفترة دينار كويتي	الإجمالي المسجلة في الإيرادات الشاملة الأخرى دينار كويتي	كما في 30 سبتمبر 2018 دينار كويتي
30 سبتمبر 2018					
موجودات مقاسة بالقيمة العادلة	5,320,112	538,099	(241,600)	(267,105)	5,349,506
أصل مالي مدرج بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	-	-	-	-	-
أصل مالي مدرج بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى	1,129,807	-	-	(15,400)	1,114,407
	6,449,919	538,099	(241,600)	(267,105)	6,463,913

شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

كما في والفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2018

11 قياس القيمة العادلة (تتمة)

الجدول الهرمي للقيمة العادلة (تتمة)

* راجع الايضاح 2.3 بشأن تعديلات الانتقال عند التطبيق المبدي للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 في 1 يناير 2018.

كما في 31 ديسمبر 2017 دينار كويتي	الاسترداد المسجل خلال السنة دينار كويتي	إعادة القياس المدرجة في الإيرادات الشاملة الأخرى دينار كويتي	كما في 1 يناير 2017 دينار كويتي
5,791,069	(412,600)	(80,890)	6,284,559
31 ديسمبر 2017 موجودات مقاسة بالقيمة العادلة موجودات مالية متاحة للبيع			
كما في 30 سبتمبر 2017 دينار كويتي	الاسترداد المسجل خلال الفترة دينار كويتي	إعادة القياس المدرجة في الإيرادات الشاملة الأخرى دينار كويتي	كما في 1 يناير 2017 دينار كويتي
6,125,283	(291,739)	132,463	6,284,559
30 سبتمبر 2017 موجودات مقاسة بالقيمة العادلة موجودات مالية متاحة للبيع			

الموجودات غير المالية

تتألف الموجودات غير المالية من عقار مستأجر وعقارات استثمارية. تم تصنيف القيمة العادلة للعقار المستأجر والعقارات الاستثمارية ضمن المستوى 3 من الجدول الهرمي للقيمة العادلة. تم عرض الحركة في العقار المستأجر والعقارات الاستثمارية في الايضاح رقم 5.