

شركة الإنماء العقارية ش.م.ك.ع.
وشركاتها التابعة

المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة
(غير مدققة)
31 يوليو 2024



EY

نبني عالمًا
أفضل للعمل

هاتف : 2245 2880 / 2295 5000
فاكس : 22456419
kuwait@kw.ey.com
www.ey.com/me

العيان والعصيمي وشركاهم
إرنست ويونغ

محاسبون قانونيون
صندوق رقم ٧٤ الصفاة
الكويت الصفاة ١٣٠٠١
ساحة الصفاة
برج بيتك الطابق ١٨-٢٠
شارع أحمد الجابر

EY

نبني عالماً
أفضل للعمل

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

مقدمة

لقد راجعنا بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع المرفق لشركة الإنماء العقارية ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة") كما في 31 يوليو 2024، وبيان الدخل الشامل المرحلي المكثف المجمع المتعلق 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 مراقب الحسابات المستقل للمنشأة" المتعلق بمهام المراجعة. تشتمل مراجعة المعلومات المالية المرحلية على توجيه الاستفسارات بصفة رئيسية إلى الموظفين المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق الإجراءات التحليلية والإجراءات الأخرى للمراجعة. إن نطاق المراجعة أقل بشكل جوهري 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.

تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

بالإضافة إلى ذلك، واستناداً إلى مراجعتنا، فإن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة متفقة مع ما هو وارد في الدفاتر المحاسبية للشركة الأم. ونبين أيضاً حسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا أنه لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، أو لعقد التأسيس وللنظام الأساسي للشركة الأم، خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في 31 يوليو 2024 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

نبين أيضاً أنه خلال مراجعتنا، وحسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا، لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية ولائحته التنفيذية وتعديلاتها خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في 31 يوليو 2024 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

بدر عادل العبد الجادر

بدر عادل العبد الجادر

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

12 سبتمبر 2024
الكويت



شركة الإنماء العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان الدخل الشامل المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
للفترة المنتهية في 31 يوليو 2024

التسعة أشهر المنتهية في 31 يوليو		الثلاثة أشهر المنتهية في 31 يوليو		إيضاحات
2023 دينار كويتي	2024 دينار كويتي	2023 دينار كويتي	2024 دينار كويتي	
العمليات المستمرة:				
الإيرادات				
3,602,994	3,703,279	1,213,829	1,176,440	إيرادات من خدمات مقدمة
1,419,108	1,484,875	479,015	489,555	إيرادات من أنشطة عقارية
13,724	-	-	-	إيرادات من عقود إنشاءات
5,035,826	5,188,154	1,692,844	1,665,995	
تكلفة الإيرادات				
2,309,311	2,316,064	809,598	768,360	تكلفة خدمات مقدمة
445,198	510,557	190,076	206,460	تكلفة أنشطة عقارية
275,158	713,634	187,505	261,835	تكلفة عقود إنشاءات
3,029,667	3,540,255	1,187,179	1,236,655	
2,006,159	1,647,899	505,665	429,340	مجمل الربح
(183,384)	21,307	83,663	(5,554)	(مخصص) رد خسائر الائتمان المتوقعة، بالصافي
(989,666)	(897,176)	(330,032)	(275,600)	مصروفات عمومية وإدارية
833,109	772,030	259,296	148,186	الربح من العمليات
(277,771)	(52,279)	-	-	خسارة غير محققة من التغيير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
293,000	239,000	293,000	239,000	5 ربح محقق من بيع عقار استثماري
235,237	249,787	81,441	111,413	5 ربح من ودائع استثمارية
67,205	13,312	4,605	4,627	إيرادات أخرى
(386,619)	(248,366)	(140,392)	(64,808)	تكاليف تمويل لدائني مرابحة
(45,727)	(20,643)	(11,712)	(3,125)	تكاليف تمويل لمطلوبات تأجير
718,434	952,841	486,238	435,293	ربح الفترة قبل الضرائب من العمليات المستمرة
(6,950)	(8,627)	(5,006)	(3,961)	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(24,380)	(11,901)	(9,836)	(10,829)	ضريبة دعم العمالة الوطنية
(9,752)	(4,760)	(3,934)	(4,332)	الزكاة
677,352	927,553	467,462	416,171	ربح الفترة من العمليات المستمرة
84,455	5,714	14,348	4,873	4 العمليات الموقوفة: الربح من العمليات الموقوفة
761,807	933,267	481,810	421,044	ربح الفترة
13,839	29,421	-	29,421	إيرادات شاملة أخرى: إيرادات شاملة أخرى لن يتم إعادة تصنيفها إلى بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع في الفترات اللاحقة: صافي الربح من أدوات حقوق الملكية المسجلة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
775,646	962,688	481,810	450,465	إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة
1.69 فلس	2.07 فلس	1.07 فلس	0.93 فلس	3 ربحية السهم الأساسية والمخفضة
1.50 فلس	2.06 فلس	1.04 فلس	0.92 فلس	3 ربحية السهم الأساسية والمخفضة من العمليات المستمرة

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

شركة الإنماء العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)

كما في 31 يوليو 2024

31 يوليو 2023 دينار كويتي	(مدققة) 31 أكتوبر 2023 دينار كويتي	31 يوليو 2024 دينار كويتي	إيضاحات	
				الموجودات
				موجودات غير متداولة
24,196	100,388	77,521		ممتلكات ومنشآت ومعدات
41,095,544	40,707,847	39,394,568	5	عقارات استثمارية
9,795	9,795	-		استثمار في شركات زميلة
356,582	340,380	310,043		موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
781,895	781,895	781,895		مدينون وموجودات أخرى
1,290,200	961,936	529,065		موجودات حق الاستخدام
<u>43,558,212</u>	<u>42,902,241</u>	<u>41,093,092</u>		
				موجودات متداولة
37,980	10,065	-		مخزون
123,185	123,185	123,185		موجودات عقود
7,053,987	6,430,107	5,705,446		مدينون وموجودات أخرى
10,804,162	8,155,774	8,150,000	6	ودائع استثمارية
691,143	4,390,863	795,234	6	أرصدة لدى البنوك ونقد
<u>18,710,457</u>	<u>19,109,994</u>	<u>14,773,865</u>		
-	-	677,360	4	مجموعة الاستبعاد المحتفظ بها لغرض البيع
<u>62,268,669</u>	<u>62,012,235</u>	<u>56,544,317</u>		مجموع الموجودات
				حقوق الملكية والمطلوبات
				حقوق الملكية
45,053,468	45,053,468	45,053,468		رأس المال
-	95,209	95,209		احتياطي إجباري
-	95,209	95,209		احتياطي اختياري
(3,806,741)	(3,814,082)	(3,739,063)		احتياطي التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة
653,946	700,269	1,587,938		أرباح مرحلة
<u>41,900,673</u>	<u>42,130,073</u>	<u>43,092,761</u>		إجمالي حقوق الملكية
				مطلوبات غير متداولة
1,117,544	1,141,850	1,030,783		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
11,053,420	7,256,796	6,815,677		دائنو مرابحة
1,325,604	3,241,799	2,489,537		دائنون ومطلوبات أخرى
<u>13,496,568</u>	<u>11,640,445</u>	<u>10,335,997</u>		
				مطلوبات متداولة
5,042,702	2,800,319	2,404,728		دائنون ومطلوبات أخرى
1,124,875	4,730,041	459,548		دائنو مرابحة
703,851	711,357	-		مطلوبات تأجير
<u>6,871,428</u>	<u>8,241,717</u>	<u>2,864,276</u>		
-	-	251,283	4	مطلوبات مرتبطة مباشرة بمجموعة الاستبعاد المحتفظ بها لغرض البيع
<u>20,367,996</u>	<u>19,882,162</u>	<u>13,451,556</u>		إجمالي المطلوبات
<u>62,268,669</u>	<u>62,012,235</u>	<u>56,544,317</u>		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

صالح تركي صالح الحميس
رئيس مجلس الإدارة

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

شركة الإنماء العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان التغييرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
للفترة المنتهية في 31 يوليو 2024

المجموع دينار كويتي	أرباح مرحلة (خسائر متراكمة) دينار كويتي	احتياطي التغييرات المتراكمة في القيمة العادلة دينار كويتي	احتياطي اختياري دينار كويتي	احتياطي إجباري دينار كويتي	رأس المال دينار كويتي	
42,130,073	700,269	(3,814,082)	95,209	95,209	45,053,468	كما في 1 نوفمبر 2023 (مدقق)
933,267	933,267	-	-	-	-	ربح الفترة
29,421	-	29,421	-	-	-	إيرادات شاملة أخرى للفترة
962,688	933,267	29,421	-	-	-	إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة
-	(45,598)	45,598	-	-	-	صافي التحويل إلى أرباح مرحلة من بيع موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
43,092,761	1,587,938	(3,739,063)	95,209	95,209	45,053,468	كما في 31 يوليو 2024
41,125,027	(107,861)	(3,820,580)	-	-	45,053,468	كما في 1 نوفمبر 2022 (مدقق)
761,807	761,807	-	-	-	-	ربح الفترة
13,839	-	13,839	-	-	-	إيرادات شاملة أخرى للفترة
775,646	761,807	13,839	-	-	-	إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة
41,900,673	653,946	(3,806,741)	-	-	45,053,468	كما في 31 يوليو 2023

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

شركة الإنماء العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)

للفترة المنتهية في 31 يوليو 2024

التسعة اشهر المنتهية في 31 يوليو		
2023	2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	ايضاحات
718,434	952,841	
84,455	5,714	4
802,889	958,555	
		انشطة التشغيل
		ربح الفترة قبل الضرائب من العمليات المستمرة
		ربح الفترة قبل الضرائب من العمليات الموقوفة
		ربح الفترة قبل الضرائب
		تعديلات غير نقدية لمطابقة ربح الفترة بصافي التدفقات النقدية:
1,330,052	462,868	
277,771	52,279	5
(293,000)	(239,000)	
(243,224)	(249,787)	
-	(1,259)	
183,384	(21,307)	
125,204	141,793	
386,619	248,366	
62,554	112,321	
45,727	20,643	
2,677,976	1,485,472	
		التغيرات في رأس المال العامل:
886	-	مخزون
925,396	-	موجودات عقود
(974,634)	633,406	مدينون وموجودات أخرى
(745,324)	(964,477)	دائنون ومطلوبات أخرى
1,884,300	1,154,401	
(136,277)	(160,606)	
-	(49,635)	
1,748,023	944,160	
		التدفقات النقدية الناتجة من العمليات
		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة
		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة المدفوعة
		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
		انشطة الاستثمار
(2,878,499)	-	شراء عقارات استثمارية
(11,338)	(81,552)	شراء ممتلكات ومنشآت ومعدات
-	2,410	متحصلات من بيع ممتلكات ومنشآت ومعدات
2,700,000	1,500,000	متحصلات من بيع عقارات استثمارية
10,000	59,758	متحصلات من استرداد رأس المال لأدوات حقوق ملكية مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
243,224	249,787	ربح مستلم من ودائع استثمارية
63,387	1,730,403	
		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة الاستثمار
		انشطة التمويل
(29,390,994)	(26,957,067)	مدفوعات دائني مرابحة
28,545,155	22,264,527	متحصلات من دائني مرابحة
(477,463)	(379,759)	تكاليف تمويل مدفوعة
(735,505)	(732,000)	سداد مطلوبات تاجير
(2,058,807)	(5,804,299)	
		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة التمويل
(247,397)	(3,129,736)	
11,742,702	12,546,637	
		صافي النقص في النقد والنقد المعادل
		النقد والنقد المعادل كما في 1 نوفمبر
11,495,305	9,416,901	6
		النقد والنقد المعادل كما في 31 يوليو

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

1 معلومات حول الشركة

تم التصريح بإصدار المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لشركة الإنماء العقارية ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة") لفترة التسعة أشهر المنتهية في 31 يوليو 2024 وفقاً لقرار أعضاء مجلس إدارة الشركة الأم الصادر بتاريخ 12 سبتمبر 2024.

إن الشركة الأم هي شركة مساهمة كويتية عامة تم تسجيلها وتأسيسها في دولة الكويت بتاريخ 15 أغسطس 1993 وأسهمها مدرجة في بورصة الكويت. إن الشركة الأم هي شركة تابعة لبيت التمويل الكويتي ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم الكبرى")، وهو بنك إسلامي مسجل في دولة الكويت وأسهمه مدرجة في بورصة الكويت والبحرين.

تضطلع الشركة الأم بممارسة الأنشطة العقارية داخل دولة الكويت وخارجها. تتضمن الأنشطة العقارية للشركة الأم القيام بأعمال المقاولات والإدارة والصيانة للعقارات. تنفذ الشركة الأم عقوداً لإنشاء المباني وتنفيذ المشاريع العقارية والتجارية والسكنية والصناعية والسياحية وكذلك القيام بأعمال الحراسة للمباني العامة والخاصة ونقل الأموال والمعادن الثمينة، بالإضافة إلى صيانة قطع الغيار الميكانيكية والكهربائية وتوفير مواد البناء. يتم استغلال فوائض الأموال عن طريق استثمارها مباشرة في الاستثمارات في الأسهم ومحافظ العقارات والأسهم التي تدار عن طريق مدراء متخصصين سواء داخل دولة الكويت أو خارجها. يتم ممارسة كافة الأنشطة وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية.

يقع مكتب الشركة الأم المسجل في شارع عبد الله المبارك، برج الإنماء، طابق الميزانين الأول والثاني، الكويت.

2 أساس الإعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية للمجموعة

2.1 أساس الإعداد

تم إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في 31 يوليو 2024 وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34 "التقرير المالي المرحلي".

تم إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة على أساس التكلفة التاريخية باستثناء العقارات الاستثمارية والموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى التي تم قياسها وفقاً للقيمة العادلة.

تم عرض المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة بالدينار الكويتي الذي يمثل أيضاً العملة الرئيسية للشركة الأم.

إن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لا تتضمن كافة المعلومات والإفصاحات اللازمة في البيانات المالية المجمعة السنوية التي تم إعدادها وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية وينبغي الاطلاع عليها مقترنة بالبيانات المالية المجمعة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2023. وترى إدارة الشركة الأم أنه قد تم إدراج كافة التعديلات التي تتكون من الاستحقاقات العادية المتكررة والتي تعتبر ضرورية لعرض عادل.

إن نتائج التشغيل لفترة التسعة أشهر المنتهية في 31 يوليو 2024 لا تعبر بالضرورة عن النتائج التي يمكن توقعها للسنة المالية التي تنتهي في 31 أكتوبر 2024. للاطلاع على المزيد من التفاصيل، يرجى الرجوع إلى البيانات المالية المجمعة والإفصاحات المتعلقة بها للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2023.

2.2 المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات المطبقة من قبل المجموعة

إن السياسات المحاسبية المطبقة في إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة مماثلة لتلك المتبعة في إعداد البيانات المالية المجمعة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2023، باستثناء تطبيق السياسة المحاسبية الجديدة للموجودات غير المتداولة المحتفظ بها لغرض البيع والعمليات الموقوفة وكذلك تطبيق المعايير الجديدة اعتباراً من 1 نوفمبر 2023 (ما لم يُذكر خلاف ذلك)، وتطبيق السياسة الجديدة حول الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها لغرض البيع والعمليات الموقوفة. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل صادر ولكن لم يسر بعد.

الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها لغرض البيع والعمليات الموقوفة

تقوم المجموعة بتصنيف الموجودات غير المتداولة ومجموعات الاستبعاد كاحتفظ بها لغرض البيع إذا كان يمكن استعادة قيمتها الدفترية بشكل رئيسي من خلال معاملة بيع وليس من الاستخدام المستمر. يتم قياس الموجودات غير المتداولة ومجموعات الاستبعاد المصنفة كاحتفظ بها لغرض البيع بالقيمة الدفترية أو القيمة العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع أيهما أقل. تتمثل التكاليف حتى البيع في التكاليف الإضافية المتعلقة مباشرة باستبعاد الأصل (مجموعة الاستبعاد) باستثناء تكاليف التمويل ومصروف ضريبة الدخل.

يتم اعتبار أنه قد تم الوفاء بمعايير التصنيف كاحتفظ بها لغرض البيع فقط عندما يكون البيع محتملاً بدرجة كبيرة وأن يكون الأصل متاحاً أو مجموعة الاستبعاد متاحة للبيع الفوري في الحالة الحالية. يتعين أن توضح الإجراءات المطلوبة لإتمام البيع أنه من غير المحتمل إجراء تغيرات جوهرية على البيع أو أنه سيتم سحب قرار البيع. ويجب أن تلتزم الإدارة بالتخطيط لبيع الأصل وأن يتم إنجاز عملية البيع المتوقعة خلال سنة واحدة من تاريخ التصنيف.

2 أساس الإعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية للمجموعة (تتمة)

2.2 المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات المطبقة من قبل المجموعة (تتمة)

الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها لغرض البيع والعمليات الموقوفة (تتمة)

يتم استهلاك الممتلكات والمنشآت والمعدات والموجودات غير الملموسة أو إطفائها بمجرد تصنيفها كمحتفظ بها لغرض البيع.

يتم عرض الموجودات والمطلوبات المصنفة على أنه محتفظ بها لغرض البيع بشكل منفصل كبنود متداولة في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع.

يتم استبعاد العمليات الموقوفة من نتائج العمليات المستمرة ويتم عرضها ك مبلغ فردي ك ربح أو خسارة بعد الضريبة من العمليات الموقوفة في بيان الدخل الشامل المرحلي المكثف المجمع.

يتم تقديم إفصاحات إضافية في الإيضاح 4. تتضمن جميع الإيضاحات الأخرى على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة مبالغ للعمليات المستمرة، ما لم يُذكر خلاف ذلك.

تعريف التقديرات المحاسبية - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 8

توضح التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 8 الاختلاف بين التغيرات في التقديرات المحاسبية من جهة والتغيرات في السياسات المحاسبية وتصحيح الأخطاء من جهة أخرى. كما أنها توضح كيفية استخدام المنشآت لأساليب القياس والمدخلات لتطوير التقديرات المحاسبية.

لم يكن للتعديلات تأثير على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة.

الإفصاح عن السياسات المحاسبية - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 وبيان الممارسة 2 ضمن المعايير الدولية للتقارير المالية

تقدم التعديلات على معيار المحاسبة الدولية 1 وبيان الممارسة 2 ضمن المعايير الدولية للتقارير المالية وضع أحكام المعلومات الجوهرية إرشادات وأمثلة لمساعدة المنشآت على تطبيق أحكام المعلومات الجوهرية على إفصاحات السياسات المحاسبية. تهدف تلك التعديلات إلى مساعدة المنشآت على تقديم إفصاحات السياسات المحاسبية التي تكون أكثر نفعاً عن طريق استبدال متطلبات المنشآت في الإفصاح عن سياستها المحاسبية "الجوهرية" بالإضافة إلى متطلبات الإفصاح عن سياستهم المحاسبية "الجوهرية" وإضافة الإرشادات حول كيفية تطبيق المنشآت لمفهوم المعلومات الجوهرية في صنع القرارات بشأن إفصاحات السياسات المحاسبية.

سيكون لهذه التعديلات تأثير على إفصاحات السياسات المحاسبية للمجموعة ولن يكون لها تأثير على القياس أو الاعتراف أو العرض لأي من بنود البيانات المالية المجمعة للمجموعة في نهاية السنة.

3 ربحية السهم الأساسية والمخفضة

يتم احتساب ربحية السهم الأساسية بقسمة ربح الفترة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة (باستثناء أسهم الخزينة). يتم احتساب ربحية السهم المخفضة بقسمة ربح الفترة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة (باستثناء أسهم الخزينة) زائداً المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي قد يتم إصدارها عند تحويل كافة الأسهم العادية المحتملة المخفضة إلى أسهم عادية. كما في 31 يوليو، لم يكن لدى الشركة الأم أي أسهم مخفضة أو أسهم خزينة.

شركة الإنماء العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
كما في والفترة المنتهية في 31 يوليو 2024

3 ربحية السهم الأساسية والمخفضة (تتمة)

التسعة أشهر المنتهية في 31 يوليو		الثلاثة أشهر المنتهية في 31 يوليو		
2023	2024	2023	2024	
677,352	927,553	467,462	416,171	ربح الفترة من:
84,455	5,714	14,348	4,873	◀ العمليات المستمرة (دينار كويتي)
				◀ العمليات الموقوفة (دينار كويتي)
761,807	933,267	481,810	421,044	ربح الفترة الخاص بمساهمي الشركة الأم (بالدينار الكويتي)
450,534,680	450,534,680	450,534,680	450,534,680	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة (أسهم)
1.50 فلس	2.06 فلس	1.04 فلس	0.92 فلس	ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم:
0.19 فلس	0.01 فلس	0.03 فلس	0.01 فلس	◀ من العمليات المستمرة
				◀ من العمليات الموقوفة
1.69 فلس	2.07 فلس	1.07 فلس	0.93 فلس	ربحية الأسهم الأساسية والمخفضة

لم يتم إجراء أي معاملات خاصة بأسهم عادية بين تاريخ إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة وتاريخ التصريح بإصدار هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة والتي قد تتطلب إعادة إدراج ربحية السهم.

4 مجموعة الاستبعاد المحتفظ بها لغرض البيع والعمليات الموقوفة

في 7 أغسطس 2024، وقعت المجموعة اتفاقية بيع ("الاتفاقية") لبيع كامل حصتها في الأسهم في شركتها التابعة المملوكة بالكامل، شركة إريسكو الأمنية ش.م.ك. (مقفلة) ("إريسكو") إلى طرف ذي علاقة مقابل إجمالي مبلغ قدره 550,000 دينار كويتي. تمت الموافقة على عملية البيع من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 30 مايو 2024، ومن المتوقع أن تكتمل عملية بيع الشركة التابعة في غضون عام من تاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة. وعليه، كما في 31 يوليو 2024، تم تصنيف الشركة التابعة كمجموعة استبعاد محتفظ بها لغرض البيع وكمعملية موقوفة.

بناءً على الشروط التعاقدية للاتفاقية، سيتم تحصيل مقابل البيع من خلال 12 شيكاً مؤجلاً شهرياً بقيمة 25,000 دينار كويتي بالإضافة إلى دفعة مقدماً قدرها 250,000 دينار كويتي عند توقيع الاتفاقية. وبعد تنفيذ الاتفاقية، سيتم ضمان الأسهم المحولة برهن من الدرجة الأولى لصالح الشركة الأم كضمان حتى يتم الوفاء بالأقساط المؤجلة بنجاح.

فيما يلي نتائج شركة إريسكو للفترة:

التسعة أشهر المنتهية في 31 يوليو		
2023	2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,090,223	1,113,804	الإيرادات من الخدمات المقدمة
(876,107)	(984,322)	تكلفة الخدمات المقدمة
(143,652)	(136,644)	المصروفات العمومية والإدارية
7,987	7,536	ربح من ودائع استثمارية
6,004	5,340	إيرادات أخرى
84,455	5,714	ربح الفترة من العمليات الموقوفة

شركة الإنماء العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكتفة المجمع (غير مدققة)
كما في للفترة المنتهية في 31 يوليو 2024

4 مجموعة الاستبعاد المحتفظ بها لغرض البيع والعمليات الموقوفة (تتمة)

فيما يلي الفئات الأساسية لموجودات ومطلوبات شركة إريسكو المصنفة كمحتفظ بها لغرض البيع:

31 يوليو 2024 دينار كويتي	الموجودات
73,271	ممتلكات ومنشآت ومعدات
10,065	مخزون
122,357	مدينون وموجودات أخرى
222,000	ودائع استثمارية (إيضاح 6)
249,667	أرصدة لدى البنوك ونقد (إيضاح 6)
677,360	موجودات محتفظ بها لغرض البيع
159,030	المطلوبات
92,253	دائنون ومصروفات مستحقة
251,283	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
426,077	المطلوبات المرتبطة مباشرة بالموجودات المحتفظ بها لغرض البيع
	صافي الموجودات المرتبطة مباشرة بمجموعة الاستبعاد

إن صافي أنشطة التدفقات النقدية من قبل إريسكو المصنفة كمحتفظ بها لغرض البيع هو كما يلي:

31 يوليو 2023 دينار كويتي	31 يوليو 2024 دينار كويتي	التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة التشغيل
(38,745)	143,630	التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار
(5,620)	17,122	التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة التمويل
(3,503)	(3,200)	صافي النقد الوارد (الصادر)
(47,868)	157,552	

5 عقارات استثمارية

31 يوليو 2023 دينار كويتي	31 أكتوبر 2023 دينار كويتي	31 يوليو 2024 دينار كويتي	كما في بداية الفترة/ السنة
40,901,816	40,901,816	40,707,847	إضافات خلال الفترة/ السنة
2,878,499	2,878,500	-	البيع خلال الفترة/ السنة
(2,407,000)	(2,830,319)	(1,261,000)	خسائر غير محققة من التغير في القيمة العادلة
(277,771)	(242,150)	(52,279)	كما في نهاية الفترة/ السنة
41,095,544	40,707,847	39,394,568	

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كما في 30 أبريل 2024 من خلال خبراء تقييم مستقلين متخصصين في تقييم هذا النوع من العقارات. إن تفاصيل طرق التقييم مبينة بالتفصيل في إيضاح 10.

شركة الإنماء العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

كما في للفترة المنتهية في 31 يوليو 2024

5 عقارات استثمارية (تتمة)

كما في 31 يوليو 2024، تم رهن العقارات الاستثمارية بقيمة دفترية قدرها 15,419,000 دينار كويتي و4,747,000 دينار كويتي ولا شيء (31 أكتوبر 2023: 15,293,000 دينار كويتي، و4,720,000 دينار كويتي و3,793,000 دينار كويتي) (31 يوليو 2023: 17,192,000 دينار كويتي و4,610,000 دينار كويتي و7,789,000 دينار كويتي) كضمان مقابل خطابات الضمان ودائني المرابحة للشركة الأم الكبرى والأطراف الأخرى ذات علاقة والمؤسسات المالية المحلية، على التوالي.

خلال الفترة المنتهية في 31 يوليو 2024، قامت الشركة الأم ببيع عقار استثماري إلى طرف غير ذي علاقة مقابل مبلغ إجمالي قدره 1,500,000 دينار كويتي (31 أكتوبر 2023: 3,178,936 دينار كويتي و31 يوليو 2023: 2,700,000 دينار كويتي). ونتيجة لذلك، حققت المجموعة ربحاً من البيع قدره 239,000 دينار كويتي في بيان الدخل الشامل المرحلي المكثف المجمع (31 أكتوبر 2023: 348,617 دينار كويتي و31 يوليو 2023: 293,000 دينار كويتي).

6 النقد والنقد المعادل

يتم مطابقة النقد والنقد المعادل المدرج في بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع بالبنود ذات الصلة في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع كما يلي:

(مدققة)			
31 يوليو 2023	31 أكتوبر 2023	31 يوليو 2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
10,804,162	8,155,774	8,150,000	ودائع استثمارية
691,143	4,390,863	795,234	أرصدة لدى البنوك ونقد
11,495,305	12,546,637	8,945,234	النقد والنقد المعادل وفقاً لبيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع
-	-	471,667	النقد والنقد المعادل الخاص بمجموعة البيع المحتفظ بها لغرض البيع*
11,495,305	12,546,637	9,416,901	النقد والنقد المعادل وفقاً لبيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع

تحتفظ الشركة الأم الكبرى والأطراف الأخرى ذات علاقة بأرصدة لدى البنوك ونقد بمبلغ 119,603 دينار كويتي و49,872 دينار كويتي (31 أكتوبر 2023: 233,851 دينار كويتي و82,153 دينار كويتي) (31 يوليو 2023: 692,966 دينار كويتي و3,551 دينار كويتي) (إيضاح 7).

تم إيداع الودائع الاستثمارية بمبلغ 1,200,000 دينار كويتي (31 أكتوبر 2023: 5,605,774 دينار كويتي) (31 يوليو 2023: 5,704,162 دينار كويتي) لدى الشركة الأم الكبرى (إيضاح 7).

*يتضمن النقد والنقد المعادل الخاص بمجموعة البيع المحتفظ بها لغرض البيع أرصدة بنكية ونقد بمبلغ 249,667 دينار كويتي وودائع استثمارية بمبلغ 222,000 دينار كويتي (إيضاح 4)، ومن بينها أرصدة بنكية ونقد بمبلغ 40,995 دينار كويتي وودائع استثمارية بمبلغ 222,000 دينار كويتي مودعة لدى الشركة الأم الكبرى (إيضاح 7).

7 معاملات مع أطراف ذات علاقة

تمثل هذه تلك المعاملات مع المساهمين الرئيسيين والشركات الزميلة وأعضاء مجلس الإدارة والمسؤولين التنفيذيين بالمجموعة وأفراد عائلاتهم من الدرجة الأولى والشركات التي يمثلون المالكيين الرئيسيين لها أو التي يمارسون عليها سيطرة أو تأثير ملموس، التي تجريها المجموعة ضمن سياق الأعمال العادي. يتم الموافقة على سياسات وشروط تسعير هذه المعاملات من قبل مجلس إدارة الشركة الأم.

شركة الإنماء العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
كما في والفترة المنتهية في 31 يوليو 2024

7 معاملات مع أطراف ذات علاقة (تتمة)

فيما يلي المعاملات مع أطراف ذات علاقة المدرجة في بيان الدخل الشامل المرحلي المكثف المجمع:

التسعة أشهر المنتهية في 31 يوليو				
2023	2024	أطراف أخرى ذات علاقة *	الشركة الأم الكبرى	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
1,039,206	1,070,760	-	1,070,760	إيرادات من خدمات مقدمة*
-	36,000	-	36,000	إيرادات من أنشطة عقارية
149,419	127,774	-	127,774	ربح من ودائع استثمارية
34,108	17,818	15,493	2,325	تكلفة خدمات مقدمة
68,017	117,718	5,397	112,321	تكلفة أنشطة عقارية
5,417	13,824	4,870	8,954	تكلفة انشاءات
14,692	19,046	18,982	64	مصروفات عمومية وإدارية
229,238	204,753	132,677	72,076	تكاليف تمويل لدائني مرابحة

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 يوليو				
2023	2024	أطراف أخرى ذات علاقة *	الشركة الأم الكبرى	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
314,613	345,606	-	345,606	إيرادات من خدمات مقدمة
-	12,000	-	12,000	إيرادات من أنشطة عقارية
53,718	16,921	-	16,921	ربح من ودائع استثمارية
12,839	5,205	5,173	32	تكلفة خدمات مقدمة
41,292	38,999	1,695	37,304	تكلفة أنشطة عقارية
2,370	4,955	1,673	3,282	تكلفة انشاءات
5,661	6,094	6,094	-	مصروفات عمومية وإدارية
71,474	64,809	42,745	22,064	تكاليف تمويل لدائني مرابحة

* تشمل إيرادات الخدمات المقدمة مبلغ 84,533 دينار كويتي (31 يوليو 2023: 96,990 دينار كويتي) والتي تم اكتسابها من أنشطة الأمانة والائتمان (إيضاح 12).

التسعة أشهر المنتهية في 31 يوليو		الثلاثة أشهر المنتهية في 31 يوليو		
2023	2024	2023	2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
268,037	267,871	84,012	88,676	مكافآت الإدارة العليا:
29,008	28,896	9,670	9,632	رواتب ومزايا أخرى قصيرة الأجل
297,045	296,767	93,682	98,308	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

شركة الإنماء العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
كما في والفترة المنتهية في 31 يوليو 2024

7 معاملات مع أطراف ذات علاقة (تتمة)

فيما يلي الأرصدة لدى الأطراف ذات العلاقة المدرجة في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع:

الشركة الأم الكبرى دينار كويتي	أطراف أخرى ذات علاقة * دينار كويتي	31 يوليو 2024 دينار كويتي	31 أكتوبر 2023 دينار كويتي	31 يوليو 2023 دينار كويتي
مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة (مدرجة ضمن "مدينون وموجودات أخرى")	-	9,358	579,175	113,514
ودائع استثمارية (إيضاح 6)	-	1,200,000	5,605,774	5,704,162
أرصدة لدى البنوك ونقد (إيضاح 6)	49,872	119,603	316,004	696,517
دائنو مرابحة	2,724,738	4,550,487	7,682,536	7,730,465
دائنون ومطلوبات أخرى	24,781	8,000	19,653	41,256
مجموعة استبعاد محتفظ بها لغرض البيع **	-	262,995	-	-

* تشمل الأطراف الأخرى ذات علاقة الشركات التابعة للشركة الأم الكبرى.

** تتضمن مجموعة الاستبعاد المحتفظ بها لغرض البيع أرصدة بنكية ونقد بمبلغ 40,995 دينار كويتي وودائع استثمارية بمبلغ 222,000 دينار كويتي مودعة لدى الشركة الأم الكبرى.

إن المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة لا تحمل فائدة وتستحق القبض عند الطلب.

كما في 31 يوليو 2024، تتعلق الأرصدة البنكية البالغة 2,729,555 دينار كويتي (31 أكتوبر 2023: 2,959,012 دينار كويتي، و31 يوليو 2023: 2,137,511 دينار كويتي) بالموجودات بصفة الأمانة المحتفظ بها لدى الشركة الأم الكبرى (إيضاح 12).

8 مطلوبات محتملة

(أ) كما في 31 يوليو 2024، لدى المجموعة مطلوبات محتملة تمثل خطابات ضمان صادرة ضمن سياق الأعمال العادي بمبلغ 8,346,664 دينار كويتي (31 أكتوبر 2023: 16,034,188 دينار كويتي و31 يوليو 2023: 15,955,688 دينار كويتي) ومن غير المتوقع أن ينتج عنها أي التزام مادي.

(ب) تتعلق خطاب الضمانات بمبلغ 2,362,815 دينار كويتي (31 أكتوبر 2023: 10,065,688 دينار كويتي و31 يوليو 2023: 10,065,688 دينار كويتي) بمشاريع متأخرة بمبلغ 20,863,534 دينار كويتي، والتي لم توافق الشركة الأم على تمديد تاريخ إنجازها.

(ج) واجهت الشركة الأم دعاوى قضائية مرفوعة من قبل مقاولين من الباطن ولا تتوقع إدارة الشركة الأم أن تنتج التزامات محتملة من هذه الدعاوى القضائية. يرجى الرجوع إلى إيضاح 11 للاطلاع على المزيد من التفاصيل حول الدعاوى القضائية الجوهرية.

9 معلومات القطاعات

لأغراض الإدارة، يتم تنظيم المجموعة إلى وحدات أعمال استناداً إلى المنتجات والخدمات التي تقدمها بهدف إدارة مجالات الأعمال المختلفة. ولإعداد التقارير حول القطاعات، لدى المجموعة أربع قطاعات تشغيل يجب إعداد تقارير حولها على النحو التالي:

مشاريع إنشائية: تنفيذ عقود إنشاء المباني.

تقديم خدمات: القيام بصيانة قطع الغيار الميكانيكية والكهربائية ومواد البناء وتقديم خدمات الأمن وإدارة العقارات للغير.

عقارات: إدارة العقارات الخاصة بالمجموعة وتأجير العقارات للغير.

استثمارات: الاكتتاب والاستثمار في أسهم الشركات المحلية والأجنبية والعقارات.

لم يتم تجميع القطاعات التشغيلية لتساهم في تأسيس القطاعات التشغيلية المذكورة أعلاه التي يجب إعداد تقارير حولها.

تراقب إدارة الشركة الأم نتائج التشغيل لوحدات أعمالها بصورة منفصلة لاتخاذ القرارات حول توزيع الموارد وتقييم الأداء. يتم تقييم أداء القطاع استناداً إلى الأرباح أو الخسائر ويقاس بشكل يتوافق مع الأرباح أو الخسائر في المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

9 معلومات القطاعات (تتمة)

تستند أرباح أو خسائر القطاعات التي تم إعداد تقارير بشأنها إلى معلومات رفع التقارير الإدارية الداخلية التي يتم مراجعتها بشكل منتظم من قبل المسؤول عن اتخاذ قرارات التشغيل بهدف توزيع الموارد على القطاع وتقييم أدائه ويتم مطابقتها بأرباح أو خسائر المجموعة.

خلال الفترتين المنتهيتين في 31 يوليو 2024 و 31 يوليو 2023 لم يتم إجراء أي معاملات جوهرية فيما بين القطاعات. تتألف موجودات ومطلوبات القطاعات من موجودات ومطلوبات التشغيل تلك المتعلقة مباشرة بالقطاع.

شركة الإنماء العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
كما في والفترة المنتهية في 31 يوليو 2024

9 معلومات القطاعات (تتمة)

فيما يلي معلومات القطاعات كما في والفترة التسعة أشهر المنتهية في 31 يوليو:

المجموع دينار كويتي	غير موزعة دينار كويتي	استثمارات دينار كويتي	مشاريع إنشائية دينار كويتي	عقارات دينار كويتي	تقديم خدمات* دينار كويتي
6,764,654	13,312	436,508	-	1,484,875	4,829,959
(4,661,221)	-	-	(713,634)	(510,557)	(3,437,030)
21,307	-	-	-	(1,456)	22,763
(248,366)	-	(248,366)	-	-	-
<u>1,876,374</u>	<u>13,312</u>	<u>188,142</u>	<u>(713,634)</u>	<u>972,862</u>	<u>1,415,692</u>
(20,643)	(20,643)				
(897,176)	(897,176)				
(25,288)	(25,288)				
<u>933,267</u>					

31 يوليو 2024

إيرادات القطاعات

تكاليف تشغيل القطاعات

رد (مخصص) خسائر الائتمان المتوقعة، بالصافي

تكاليف تمويل لدائني مرابحة

نتائج القطاعات

تكاليف تمويل لمطلوبات تأجير

مصروفات تشغيل أخرى

حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة

ربح الفترة

شركة الإنماء العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
كما في والفترة المنتهية في 31 يوليو 2024

9 معلومات القطاعات (تتمة)

المجموع دينار كويتي	غير موزعة دينار كويتي	استثمارات دينار كويتي	مشاريع إنشائية دينار كويتي	عقارات دينار كويتي	تقديم خدمات* دينار كويتي	
						31 يوليو 2023
6,457,711	67,205	250,466	13,724	1,419,108	4,707,208	إيرادات القطاعات
(4,049,426)	-	-	(275,158)	(445,198)	(3,329,070)	تكاليف تشغيل القطاعات
(183,384)	-	-	(137,971)	(92,615)	47,202	رد (مخصص) خسائر الائتمان المتوقعة، بالصافي
(386,619)	-	(386,619)	-	-	-	تكاليف تمويل لدائني مرابحة
1,838,282	67,205	(136,153)	(399,405)	881,295	1,425,340	نتائج القطاعات
(45,727)	(45,727)					تكاليف تمويل لمطلوبات تأجير
(989,666)	(989,666)					مصروفات تشغيل أخرى
(41,082)	(41,082)					حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة
761,807						ربح الفترة

* تتضمن الخدمات المقدمة النتائج التشغيلية لشركة إريسكو والتي تم تصنيفها كمجموعة استبعاد محتفظ بها لغرض البيع كما في 31 يوليو 2024 و 31 يوليو 2023 (إيضاح 4).

9 معلومات القطاعات (تتمة)

يعرض الجدول التالي توزيع إجمالي الموجودات والمطلوبات والمصروفات الرأسمالية والالتزامات:

المجموع دينار كويتي	غير موزعة دينار كويتي	استثمارات دينار كويتي	مشاريع إنشائية دينار كويتي	عقارات دينار كويتي	تقديم خدمات دينار كويتي	
56,544,317	325,048	14,873,316	5,068,378	34,226,433	2,051,142	الموجودات
13,451,556	1,759,776	7,300,036	2,912,712	29,027	1,450,005	المطلوبات
						كما في 31 أكتوبر 2023 (مدققة)
62,012,235	408,689	19,038,013	5,241,247	35,259,339	2,064,947	الموجودات
19,882,162	1,942,106	12,002,384	3,692,663	5,829	2,239,180	المطلوبات
						كما في 31 يوليو 2023
62,268,669	356,109	17,976,367	6,211,809	35,240,613	2,483,771	الموجودات
20,367,996	2,102,486	12,178,295	3,761,142	17,918	2,308,155	المطلوبات

شركة الإنماء العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكتفة المجمعة (غير مدققة)
كما في والفترة المنتهية في 31 يوليو 2024

10 قياس القيمة العادلة

إن القيمة العادلة هي السعر المستلم لقاء بيع أصل أو المدفوع لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس.

الجدول الهرمي للقيمة العادلة

تستخدم المجموعة الجدول الهرمي التالي لتحديد القيمة العادلة للموجودات المسجلة بالقيمة العادلة والإفصاح عنها حسب أسلوب التقييم:

المستوى 1: الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المطابقة؛ و
المستوى 2: أساليب تقييم يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل أهمية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً بشكل مباشر أو غير مباشر؛ و

المستوى 3: أساليب تقييم لا يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل أهمية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً.

يوضح الجدول التالي تحليل الموجودات المسجلة بالقيمة العادلة حسب مستوى الجدول الهرمي للقيمة العادلة:

المجموع دينار كويتي	المستوى 3 دينار كويتي	المستوى 2 دينار كويتي	المستوى 1 دينار كويتي
39,394,568	34,125,000	5,269,568	-
310,043	310,043	-	-
39,704,611	34,435,043	5,269,568	-

كما في 31 يوليو 2024

عقارات استثمارية
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات
الشاملة الأخرى

المجموع دينار كويتي	المستوى 3 دينار كويتي	المستوى 2 دينار كويتي	المستوى 1 دينار كويتي
40,707,847	35,165,000	5,542,847	-
340,380	340,380	-	-
41,048,227	35,505,380	5,542,847	-

كما في 31 أكتوبر 2023 (مدققة)

عقارات استثمارية
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات
الشاملة الأخرى

المجموع دينار كويتي	المستوى 3 دينار كويتي	المستوى 2 دينار كويتي	المستوى 1 دينار كويتي
41,095,544	35,104,000	5,991,544	-
356,582	356,582	-	-
41,452,126	35,460,582	5,991,544	-

كما في 31 يوليو 2023

عقارات استثمارية
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات
الشاملة الأخرى

لم يتم إجراء أي تحويلات بين مستويات الجدول الهرمي للقيمة العادلة خلال الفترة المنتهية في 31 يوليو 2024 والسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2023 والفترة المنتهية في 31 يوليو 2023.

شركة الإنماء العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكتفة المجمع (غير مدققة)
كما في والفترة المنتهية في 31 يوليو 2024

10 قياس القيمة العادلة (تتمة)

يوضح الجدول التالي مطابقة المبالغ الافتتاحية والختامية للموجودات المسجلة بالقيمة العادلة ضمن المستوى 3.

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى دينار كويتي	عقارات استثمارية دينار كويتي	
340,380	35,165,000	31 يوليو 2024
(30,337)	-	كما في بداية الفترة
-	221,000	استرداد رأس المال لأدوات حقوق ملكية مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
-	(1,261,000)	صافي الربح المسجل في الأرباح أو الخسائر صافي المشتريات والتحويلات والمبيعات والتسويات
<u>310,043</u>	<u>34,125,000</u>	كما في نهاية الفترة
373,025	34,851,000	31 أكتوبر 2023 (مدققة)
-	(157,500)	كما في بداية السنة
(5,270)	-	صافي الخسارة المسجلة في الأرباح أو الخسائر
(27,375)	471,500	صافي الخسارة المسجلة في الإيرادات الشاملة الأخرى صافي المشتريات والتحويلات والمبيعات والتسويات
<u>340,380</u>	<u>35,165,000</u>	كما في نهاية السنة
373,025	34,851,000	31 يوليو 2023
-	2,878,499	كما في بداية الفترة
(16,443)	-	إضافات خلال الفترة
-	(2,407,000)	استرداد رأس المال لأدوات حقوق ملكية مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
-	(218,499)	صافي المشتريات والتحويلات والمبيعات والتسويات صافي الخسارة المسجلة في الأرباح أو الخسائر
<u>356,582</u>	<u>35,104,000</u>	كما في نهاية الفترة

تفاصيل المدخلات الجوهرية غير الملحوظة المستخدمة في تقييم الموجودات المالية:

يتم تقييم الأسهم غير المسعرة المصنفة كموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى باستخدام بعض المدخلات والافتراضات لتحديد القيمة العادلة استناداً إلى طريقة متوسط مضاعفات السوق والسعر إلى القيمة الدفترية للشركات المماثلة ومعدل الخصم لضعف التسويق والسيطرة.

تفاصيل طرق التقييم المستخدمة في التقييم العادل للعقارات الاستثمارية:

- ▶ يتم تقييم العقارات بواسطة طريقة رسملة الإيرادات. تستند طريقة رسملة الإيرادات إلى رسملة التدفقات النقدية السنوية المخصومة من العقار والتي تحتسب عن طريق خصم إيرادات التأجير الناتجة سنوياً من قبل العقار بواسطة معدل الخصم الحالي في السوق.
- ▶ يتم تقييم الأراضي باستخدام طريقة السوق. تستند طريقة السوق إلى مقارنة أسعار السوق النشط للعقارات المماثلة ومعاملات السوق التي تتم بشروط تجارية متكافئة، المعدلة مقابل الفرق في طبيعة العقار المحدد أو موقعه أو حالته.

11 دعاوى قضائية

أ. خلال السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2018، رفعت الشركة الأم دعوى قضائية ضد مالك أحد العقود للمطالبة باسترداد غرامات تأخير متكبدة سابقاً بمبلغ 3,851,136 دينار كويتي. في 13 ديسمبر 2020، أصدرت محكمة أول درجة حكماً بمنح الشركة الأم الحق في استرداد الدفعة النهائية من العقد البالغة 163,159 دينار كويتي. تم استئناف هذا الحكم من قبل طرفي الدعوى القضائية، وفي 30 مايو 2022، تم رفض الاستئناف، ورفض الدعوى القانونية من قبل المحكمة بسبب التقديم المبكر. وقد تقدمت المجموعة باستئناف ضد الحكم أمام محكمة التمييز. وفي 8 نوفمبر 2023، تم رفض الدعوى القانونية من المحكمة بعد تسوية خارج المحكمة بين الأطراف المتنازعة. وبناءً عليه، قام مالك العقد بالإفراج عن الضمانات البنكية المحتجزة بمبلغ 7,702,272 دينار كويتي خلال الفترة المنتهية في 31 يوليو 2024.

ب. خلال السنوات السابقة، رفع أحد المقاولين من الباطن دعوى قضائية ضد الشركة الأم مطالباً باسترداد التكاليف المتكبدة في أحد المشاريع. في 26 يناير 2021، أصدرت محكمة أول درجة حكماً مبدئياً بمنح المقاول من الباطن مبلغاً قدره 6,588,572 دينار كويتي. استأنفت الشركة الأم ضد الحكم أمام محكمة الاستئناف، وبتاريخ 20 فبراير 2022، صدر حكم محكمة الاستئناف بتأييد الحكم الأول. واستأنفت المجموعة ضد الحكم أمام محكمة التمييز. وبتاريخ 12 يونيو 2022، وافقت محكمة التمييز على طلب المجموعة بوقف تنفيذ الحكم المذكور أعلاه في انتظار نتيجة الحكم النهائي.

كما أقامت الشركة الأم دعوى أخرى ضد نفس المقاول من الباطن. وفي 17 مايو 2022، أصدرت محكمة أول درجة حكماً ابتدائياً يلزم المقاول من الباطن بدفع مبلغ 2,850,286 دينار كويتي إلى الشركة الأم بالإضافة إلى المصروفات القانونية ذات الصلة. استأنف المقاول من الباطن ضد هذا الحكم، وفي 20 نوفمبر 2022، صدر حكم محكمة الاستئناف بتأييد الحكم الأول بسبب الإثراء دون مبرر. في 28 ديسمبر 2022، قدم المقاول من الباطن استئنافاً أمام محكمة التمييز، ومع ذلك، لم تحدد جلسة الاستماع حتى تاريخ الموافقة على هذه المعلومات المالية المرحلية المكتفة المجمع.

ترى الإدارة والمستشار القانوني أن هناك حالة من عدم التأكد تتعلق بالدعوى ولا يمكن تحديد النتيجة النهائية للدعوى من قبل محكمة التمييز في الوقت الحالي، وبالتالي ترى الإدارة أن لديها مخصصات كافية فيما يتعلق بالدعاوى القضائية للمطالبة ذات الصلة مع نفس المقاول من الباطن وتم تسجيل المخصصات بالفعل مقابل الأرصدة المستحقة من المقاول من الباطن.

ج. خلال السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2019، رفعت الشركة الأم دعوى قضائية ضد أحد المقاولين سعياً لاسترداد ضمان حسن الأداء المقرر بمبلغ 900,000 دينار كويتي والدفعة مقدماً بمبلغ 441,402 دينار كويتي. في 6 فبراير 2022، أصدرت محكمة أول درجة حكماً يقضي بحق الشركة الأم بسداد مبلغ 483,166 دينار كويتي بالإضافة إلى الضمانات المقررة. تم استئناف القرار من قبل المقاول الرئيسي والشركة الأم أمام محكمة الاستئناف. صدر حكم محكمة الاستئناف بتاريخ 22 يناير 2023 بتعديل المبلغ الذي حكمت به محكمة أول درجة ليصبح 85,176 دينار كويتي ورفض حق الشركة الأم في المطالبة بالضمانات. وقد تقدمت الشركة الأم باستئناف ضد الحكم أمام محكمة التمييز، وتم تحويله إلى نيابة التمييز لإبداء الرأي النهائي. ونتيجة لذلك، قامت الشركة الأم بتسجيل مخصص إضافي للخسائر الائتمانية المتوقعة بمبلغ 342,409 دينار كويتي مقابل الرصيد القائم المستحق من المقاول. في 23 يناير 2024، قام حكم محكمة الاستئناف بتعديل حكم محكمة الاستئناف وألزم الشركة الأم بدفع مبلغ 85,176 دينار كويتي للمقاول وقد تم الدفع خلال الفترة المنتهية في 31 يوليو 2024.

12 موجودات بصفة الأمانة

تقوم المجموعة بإدارة محافظ عقارية مستأجرة نيابة عن الشركة الأم الكبرى وأطراف أخرى. تقوم المجموعة بتحصيل إيرادات التأجير وإيداعها في حسابات بنكية بصفة الأمانة.

يقدر إجمالي قيمة الأرصدة لدى البنوك المحتفظ بها بصفة الأمانة أو الوكالة من قبل المجموعة في 31 يوليو 2024 بمبلغ 2,875,736 دينار كويتي (31 أكتوبر 2023: 3,041,165 دينار كويتي و31 يوليو 2023: 2,908,788 دينار كويتي)، منها أرصدة لدى البنوك تتعلق بالشركة الأم الكبرى بمبلغ 2,729,555 دينار كويتي (31 أكتوبر 2023: 2,959,012 دينار كويتي و31 يوليو 2023: 2,137,511 دينار كويتي).

تتضمن الإيرادات من الخدمات المقدمة مبلغ 744,604 دينار كويتي (31 يوليو 2023: 269,778 دينار كويتي) ناتج من الأنشطة بصفة الأمانة والوكالة، منها مبلغ 84,533 دينار كويتي (31 يوليو 2023: 96,990 دينار كويتي) وتم اكتسابه من الخدمات المقدمة للشركة الأم الكبرى (إيضاح 7).

13 اجتماع الجمعية العمومية السنوية

وافقت الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم في اجتماعها المنعقد بتاريخ 11 فبراير 2024 على الآتي:

- ◀ البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2023.
- ◀ توزيع مكافأة أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 15,000 دينار كويتي إلى العضوين المستقلين بمجلس الإدارة.
- ◀ توصية مجلس الإدارة بعدم توزيع أرباح للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2023.
- ◀ تفويض مجلس الإدارة بالتداول في أسهم الشركة الأم بمقدار 10% من رأس المال وفقاً لإرشادات القانون رقم 7 لسنة 2010 ولوائحه التنفيذية وتعديلاته اللاحقة.

وافقت الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم في اجتماعها المنعقد بتاريخ 12 مارس 2023 على الآتي:

- ◀ البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2022.
- ◀ توزيع مكافأة أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 9,000 دينار كويتي إلى العضو المستقل بمجلس الإدارة.
- ◀ توصية مجلس الإدارة بعدم توزيع أرباح للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2022.
- ◀ تفويض مجلس الإدارة بالتداول في أسهم الشركة الأم بمقدار 10% من رأس مالها وفقاً لتعليمات القانون رقم 7 لسنة 2010 ولوائحه التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها.